



Zoning & Planning Division

Development Services Department | 77 S. Broadway, 2nd Floor | Aurora, Illinois 60505

Mailing Address: 44 E. Downer Place, Aurora, IL 60505

Phone: (630) 256-3080 | Email: coaplaning@aurora.il.us | Web: <https://www.aurora.il.us>

Pautas del Programa de Subvenciones para la Preservación Histórica

Last Revised: 5/12/2025

I. DESCRIPCIÓN GENERAL Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA

El objetivo principal de la Comisión de Preservación de la Ciudad de Aurora es la conservación y revitalización de los barrios históricos de la Ciudad. La clave de este esfuerzo es la preservación del patrimonio único de la ciudad, ejemplificado a través de estructuras residenciales históricas y arquitectónicamente significativas. La ciudad de Aurora ha reservado fondos para ayudar a los propietarios a lograr estos objetivos.

Este es un programa de reembolso. Los pagos solo se realizarán una vez finalizado y aprobado el trabajo. El monto mínimo de cada subvención es de \$ 5,000 y el máximo es de \$ 30,000. Todas las subvenciones de \$ 15,000 o menos no requieren contrapartida en efectivo. Todas las subvenciones de más de \$ 15,000 requieren una contrapartida dólar por dólar por cada dólar superior a \$ 15,000. Las subvenciones proporcionarán asistencia financiera para pagar a un contratista O para el reembolso de los materiales de construcción si el propietario realiza el trabajo de rehabilitación por sí mismo. La mano de obra no se puede utilizar como complemento.

La cantidad otorgada será aprobada por el Concejo Municipal con la recomendación del personal basada en múltiples estimaciones de costos enviadas como parte del proceso de solicitud y la clasificación de los proyectos por la Comisión de Preservación.

II. ELEGIBILIDAD

A. Elegibilidad de la estructura:

La Comisión de Preservación de Aurora determinará la elegibilidad de una estructura para el programa basándose en lo siguiente:

- 1) Las estructuras ubicadas dentro de distritos históricos locales o aquellas designadas como puntos de referencia históricos dentro de la Ciudad de Aurora, o aquellas que figuran en el Registro Nacional de Lugares Históricos serán elegibles. También se pueden hacer excepciones si la propiedad está en proceso de recibir una de estas tres designaciones; y
- 2) Las propiedades enumeradas individualmente en el Registro Nacional de Lugares Históricos o que contribuyan a un Distrito Histórico del Registro Nacional deben convertirse en un Punto de Referencia designado localmente antes del desembolso de los fondos; y
- 3) La estructura debe ser de importancia histórica y arquitectónica local según lo determine la Comisión de Preservación de Aurora; y
- 4) La estructura debe constar de al menos una (1) pero no más de cinco (5) unidades de vivienda; y
- 5) La estructura debe cumplir con la Sección 49-105.8: No conformidad del Código de Ordenanzas.

B. Elegibilidad del receptor:

1) Elegibilidad del receptor:

El destinatario debe cumplir uno de los siguientes criterios:

- a) El destinatario debe ser el dueño de la propiedad según se determine mediante una búsqueda de título. Los propietarios deben poder verificar la propiedad antes de comenzar el proceso de solicitud. Los solicitantes deberán adjuntar prueba de propiedad al formulario de solicitud (es decir, escritura de garantía de propiedad, formulario de impuestos a la propiedad más reciente, contrato de tierra registrado en el condado respectivo); o

- b) El destinatario debe ser el comprador de la propiedad en virtud de un contrato de compraventa de terrenos, vigente al menos un año. Las siguientes condiciones especiales se aplican a los compradores de contratos de venta de terrenos:
 - i. Los compradores deben proporcionar a la Ciudad una copia de un contrato firmado actual; y
 - ii. Los compradores deben aceptar la responsabilidad financiera de los trabajos de rehabilitación y mejora de la propiedad; y
 - iii. Los compradores deben proporcionar el consentimiento por escrito del titular del título para el trabajo de rehabilitación; y
 - iv. Los compradores y los titulares deben estar de acuerdo en registrar el contrato de tierras con el registrador del condado de Kane; y
 - v. El comprador debe cerrar la propiedad antes del desembolso de los fondos.
- 2) Condiciones especiales de calificación para todos los destinatarios:
 - a) Solo el trabajo exterior que se adhiera a los estándares establecidos en las Pautas de Distritos y Monumentos Históricos de la Ciudad de Aurora es elegible para financiamiento.
 - b) Todo trabajo debe ser un trabajo no relacionado con el mantenimiento que sea de alta calidad y que tenga una duración mínima de cinco años antes de que se necesite cualquier trabajo adicional.
 - c) Los siguientes trabajos no son elegibles: repavimentación de entradas de vehículos, techos nuevos de asfalto, cercas, paisajismo, pintura de revestimientos de aluminio, terrazas no originales, canaletas estilo K, ventanas y puertas contra tormentas de aluminio y ampliaciones.
 - d) Cualquier persona actualmente en mora con fondos adeudados a la Ciudad no será elegible para asistencia.
 - e) Cualquier beneficiario que haya tenido múltiples violaciones actuales y/o pasadas de los estándares de propiedad puede no ser elegible para recibir fondos según lo determine la Ciudad caso por caso.
 - f) Los beneficiarios deben permitir que el personal de la Ciudad determine los tratamientos apropiados, es decir, determinar las condiciones originales, restauración versus reemplazo, y monitorear el trabajo de rehabilitación en curso para cumplir con las Pautas de Distritos y Monumentos Históricos.
 - g) Los beneficiarios deben aceptar establecer un programa de trabajo con el personal, incluida la posible corrección de todas las violaciones del código de preservación antes de que se financie otro trabajo.
 - h) Los beneficiarios deben seleccionar un contratista dentro de un tiempo razonable después de que se haya aprobado el financiamiento.
 - i) Para proyectos de más de \$15,000, los beneficiarios tienen la libertad de elegir cualquier contratista; sin embargo, los beneficiarios serán elegibles para un bono de hasta \$1,000 para compensar la contribución equivalente requerida por encima del monto original de la subvención si la oficina del contratista elegido está ubicada en Aurora.
 - j) Los contratos son entre el dueño de la propiedad y el contratista y la ciudad no es responsable de hacer cumplir las condiciones del contrato.
 - k) Todo trabajo exterior requerirá un Certificado Histórico de Adecuación (HCOA) y, si es necesario, un permiso de construcción aprobado. Los HCOA y los permisos de construcción se pueden solicitar en la División de Construcción y Permisos, 77 S. Broadway, en el centro de Aurora.
 - l) Todo el trabajo debe estar de acuerdo con las condiciones del HCOA aprobado, el permiso de construcción (si se requiere) y cualquier condición especial descrita en el acuerdo. Se debe aprobar una inspección histórica final y una inspección final del edificio (si es necesario).
- 3) Solicitud

Para ser elegible, el propietario debe enviar a la Ciudad una solicitud completa y ejecutada para el Programa de Subvenciones para la Preservación Histórica.

III. FINANCIAMIENTO Y CONDICIONES DE LAS SUBVENCIONES

A. Especificaciones de la subvención:

- 1) El monto mínimo para cada subvención es de \$ 5,000 y el máximo es de \$ 30,000, se pueden otorgar excepciones al mínimo caso por caso.

- 2) Todas las subvenciones de \$ 15,000 o menos no requieren contrapartida en efectivo. Todas las subvenciones de más de \$ 15,000 requieren un dólar por cada dólar que supere los \$ 15,000.
- 3) La contribución del propietario debe ser en efectivo.

B. Proceso de solicitud y acuerdo:

- 1) Para establecer un monto de subvención preciso a otorgar, se deben proporcionar dos ofertas al momento de la solicitud por cada característica arquitectónica que va a rehabilitar, a menos que debido a la naturaleza del trabajo, el Administrador de Zonificación otorgue una exención para permitir una sola oferta.
- 2) Debido a la cantidad limitada de fondos disponibles, la Comisión de Preservación clasificará las solicitudes según el alcance del proyecto. Las viviendas ocupadas por sus propietarios recibirán mayor consideración. Cada solicitud será evaluada por la Comisión según varios criterios, que incluyen, entre otros, el estado de la propiedad, la importancia del recurso, el beneficio público potencial del proyecto propuesto, el impacto en el paisaje urbano, la visibilidad del proyecto, la preservación del tejido original, etc.
- 3) Todas las solicitudes serán revisadas para determinar su elegibilidad y el Comité de Subvenciones y el personal de la Ciudad harán recomendaciones sobre la aprobación con la recomendación final de la Comisión de Preservación de Aurora. La aprobación final será realizada por el Ayuntamiento.
- 4) Los beneficiarios de la subvención deben asistir a una reunión de planificación con el personal de la ciudad antes de comenzar el proyecto de rehabilitación. Los propietarios deben firmar un acuerdo que describirá el alcance del proyecto y las condiciones especiales.
- 5) El acuerdo deberá especificar un plazo estricto en el que se debe completar el trabajo.
- 6) La condición del acuerdo incluirá la exención del contratista, las facturas pagadas y la inspección final antes del reembolso.
- 7) Los residentes que no sean propietarios deben demostrar que el contratista utilizó el salario prevaleciente para la parte del proyecto financiada con el Programa de Subvenciones para la Preservación Histórica.
- 8) La subvención está sujeta a impuestos. El propietario recibirá un formulario 1099 por el monto de la subvención.
- 9) Todo el trabajo debe completarse de acuerdo con las regulaciones estatales, federales y locales.

C. Revocación

La Ciudad se reserva el derecho de retirar la subvención si se viola alguno de los requisitos de elegibilidad. La revocación de la subvención también resultará en la descalificación del propietario para obtener cualquier otro financiamiento futuro de la Ciudad de Aurora.