

REUNIÓN DE LA COMUNIDAD

ENMIENDA N.º 4 DEL DISTRITO TIF DE PILSEN

MODIFICACIÓN DE LOS LÍMITES

DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO
(DEPARTMENT OF PLANNING AND DEVELOPMENT)
COMISIONADO MAURICE D. COX

4 DE MAYO DE 2023



Agenda

- Finalidad de la enmienda
- ¿Qué es el financiamiento del incremento fiscal (TIF)?
- Enmienda y expansión del distrito TIF de Pilsen
 - Factores de elegibilidad para la expansión
 - Uso de la tierra futuro
 - Propósitos y objetivos
 - Presupuesto del plan de reurbanización
- Siguietes pasos
- Preguntas y respuestas

Finalidad de la enmienda

- Ampliar los límites originales del distrito TIF para promover viviendas asequibles y pequeñas empresas de propiedad local
- Actualizar el plan, los propósitos y los objetivos del uso de la tierra para reflejar la nueva visión de planificación
- Revisar el presupuesto de reurbanización para tener en cuenta los fondos del área ampliada

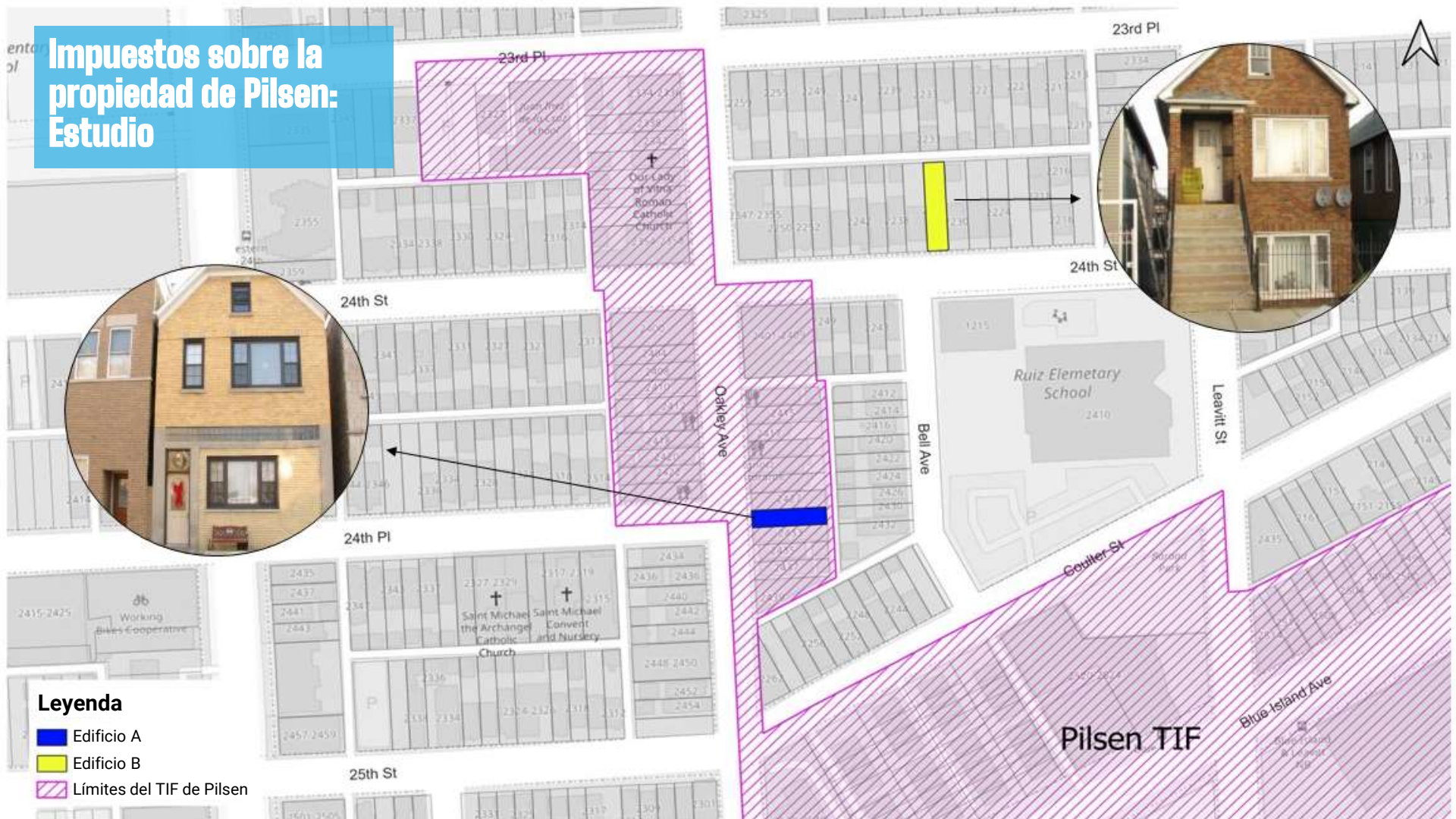
¿Qué es un distrito TIF?

- Una herramienta financiera que genera recursos para mejoras de desarrollo económico y comunitario.
- El Departamento de Planeación y Desarrollo (DPD) administra este programa, pero el Estado de Illinois establece el marco regulatorio.
- Para designarse como distrito TIF, un área debe demostrar determinados factores de calificación.
- La designación TIF no implica un aumento de los impuestos, sino una utilización distinta.

Impuestos sobre la propiedad de Pilsen: Estudio



- Legenda**
- Edificio A
 - Edificio B
 - Límites del TIF de Pilsen



Impuestos sobre la propiedad de Pilsen: Estudio

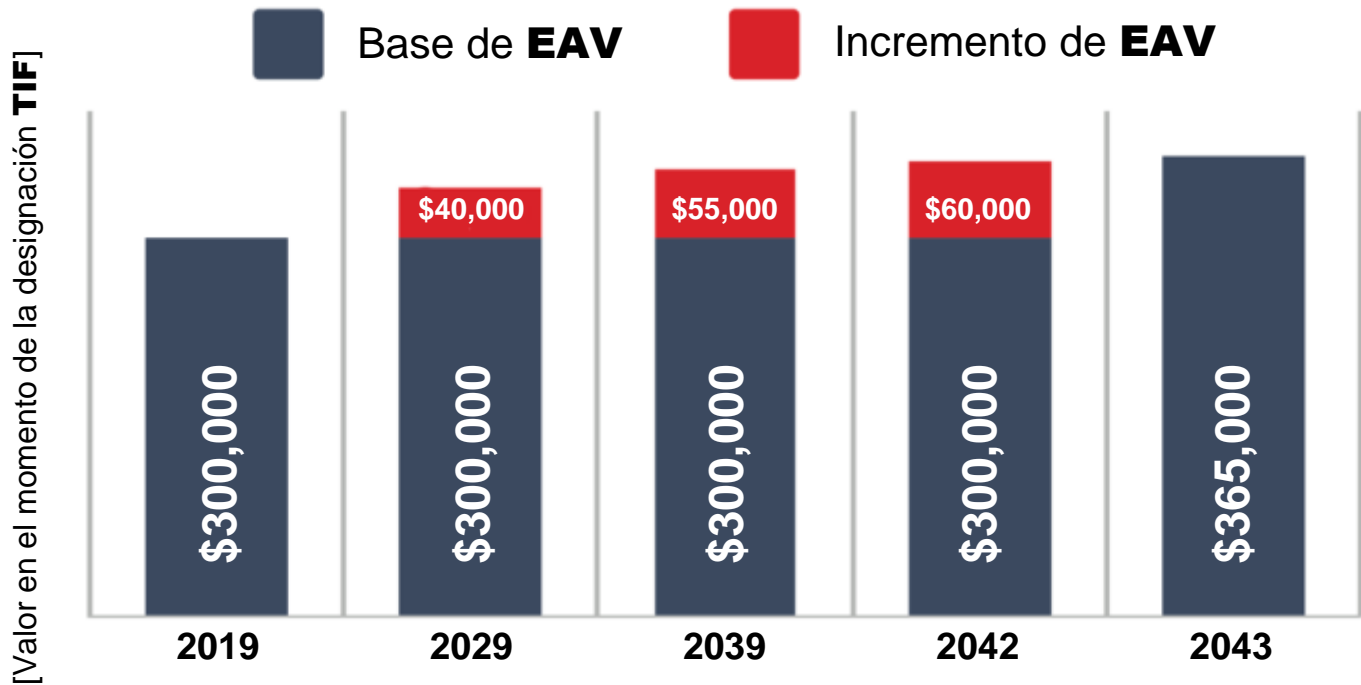
PROPIEDADES DENTRO DEL TIF

Valor de tasación en 2020	24,288
Valor total de las propiedades en 2021	420,000
Nivel de tasación de 2021	X 10%
Valor de tasación en 2021	42,000
Ecuilizador estatal de 2021	X 3.0027
Valor de tasación igualado (EAV) de 2021	126,113
Tasa de impuestos local de 2021	X 6.697%
2021 Total de impuestos antes de exenciones	8,445.79

PROPIEDADES FUERA DEL TIF

Valor de tasación en 2020	25,355
Valor total de las propiedades en 2021	420,000
Nivel de tasación de 2021	X 10%
Valor de tasación en 2021	42,000
Ecuilizador estatal de 2021	X 3.0027
Valor de tasación igualado (EAV) de 2021	126,113
Tasa de impuestos local de 2021	X 6.697%
2021 Total de impuestos antes de exenciones	8,445.79

Cómo funciona TIF

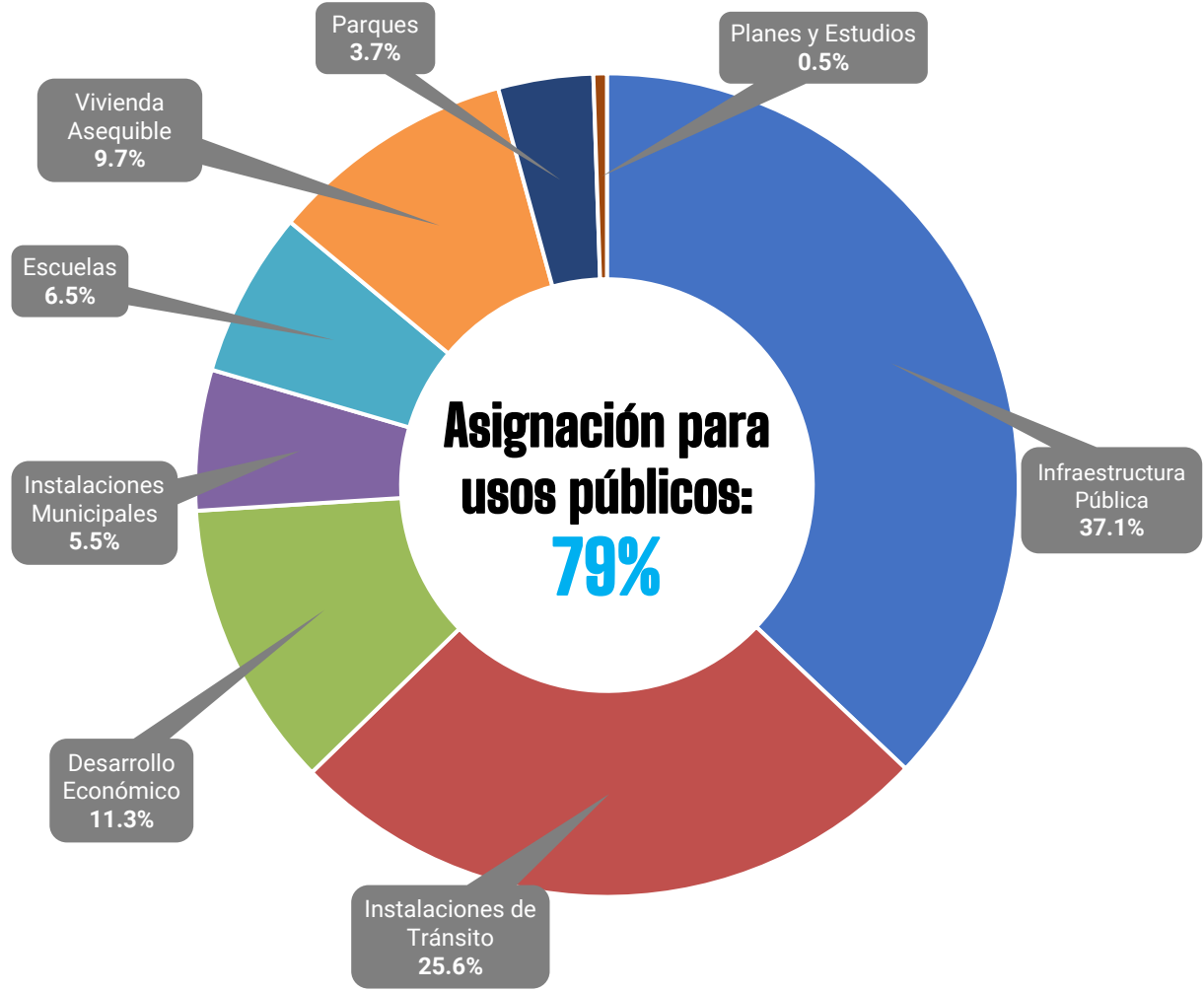


[Cuando concluye el **TIF** la cantidad total vuelve al EAV imponible total en todos los distritos impositivos]

Asignaciones de TIF en toda la ciudad

De mayo de 2011 a mayo de 2023

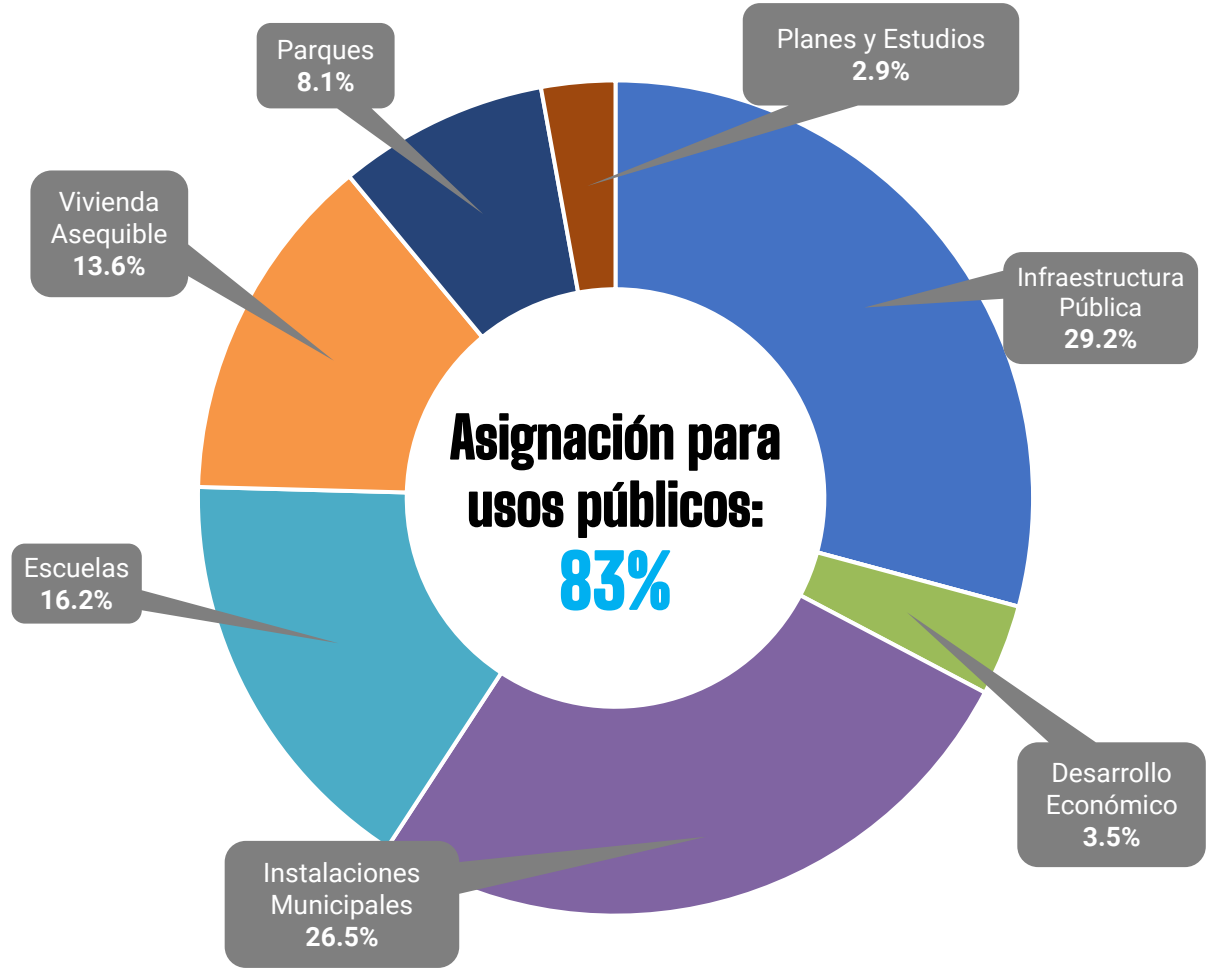
Durante los 12 últimos años se ha asignado un total de \$7,800 millones en fondos TIF en toda la ciudad, y la gran mayoría se utilizó con fondos totalmente públicos.



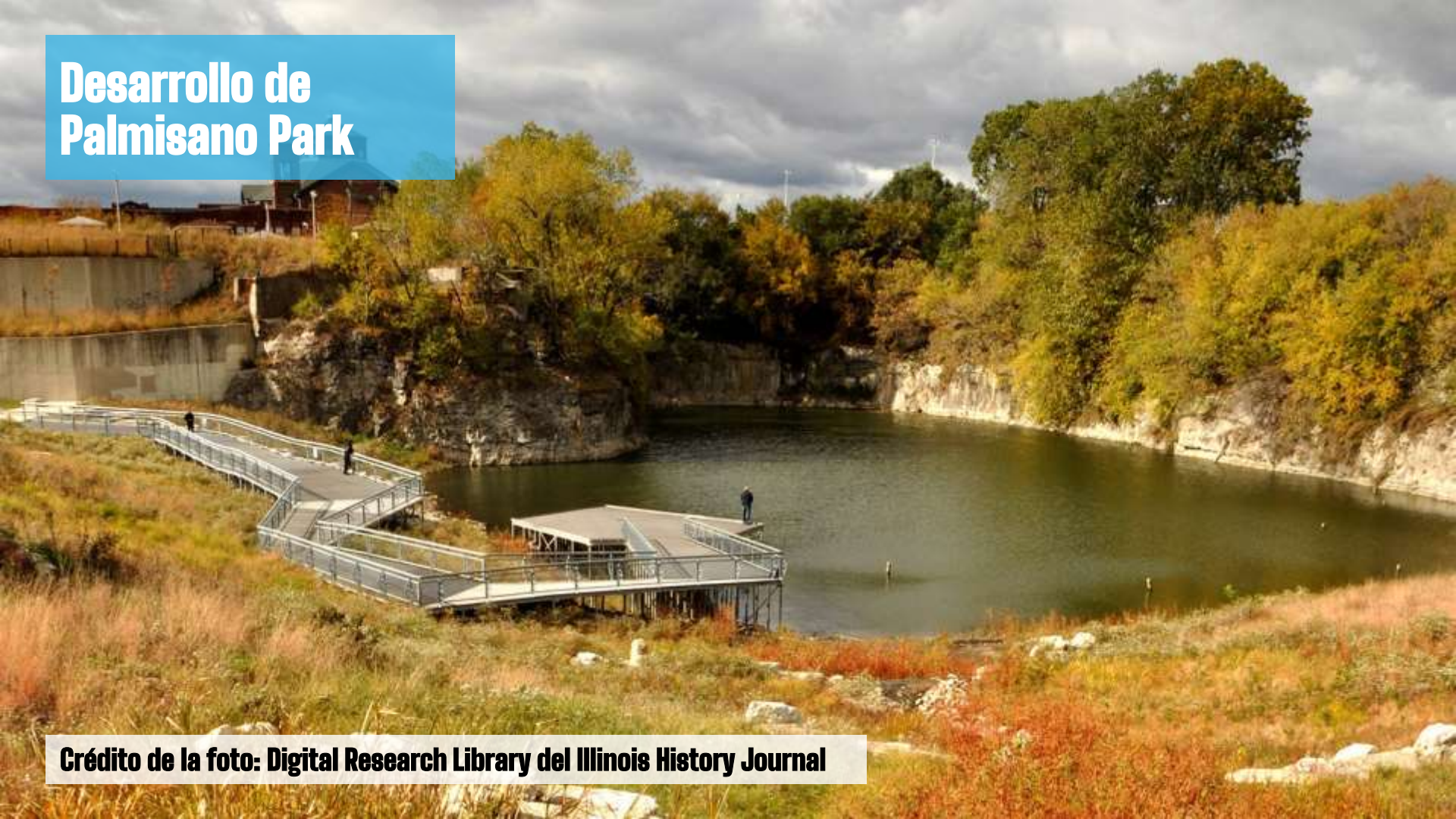
Asignaciones del TIF de Pilsen

De mayo de 2011 a mayo de 2023

En ese mismo período se ha destinado un total de \$122 millones en TIF a proyectos de Pilsen. El 96.6 % de estos fondos se utilizó para usos públicos o viviendas asequibles.



Desarrollo de Palmisano Park



Crédito de la foto: Digital Research Library del Illinois History Journal

Adquisición de 18th y Peoria



Patio de juegos de Whittier Elem

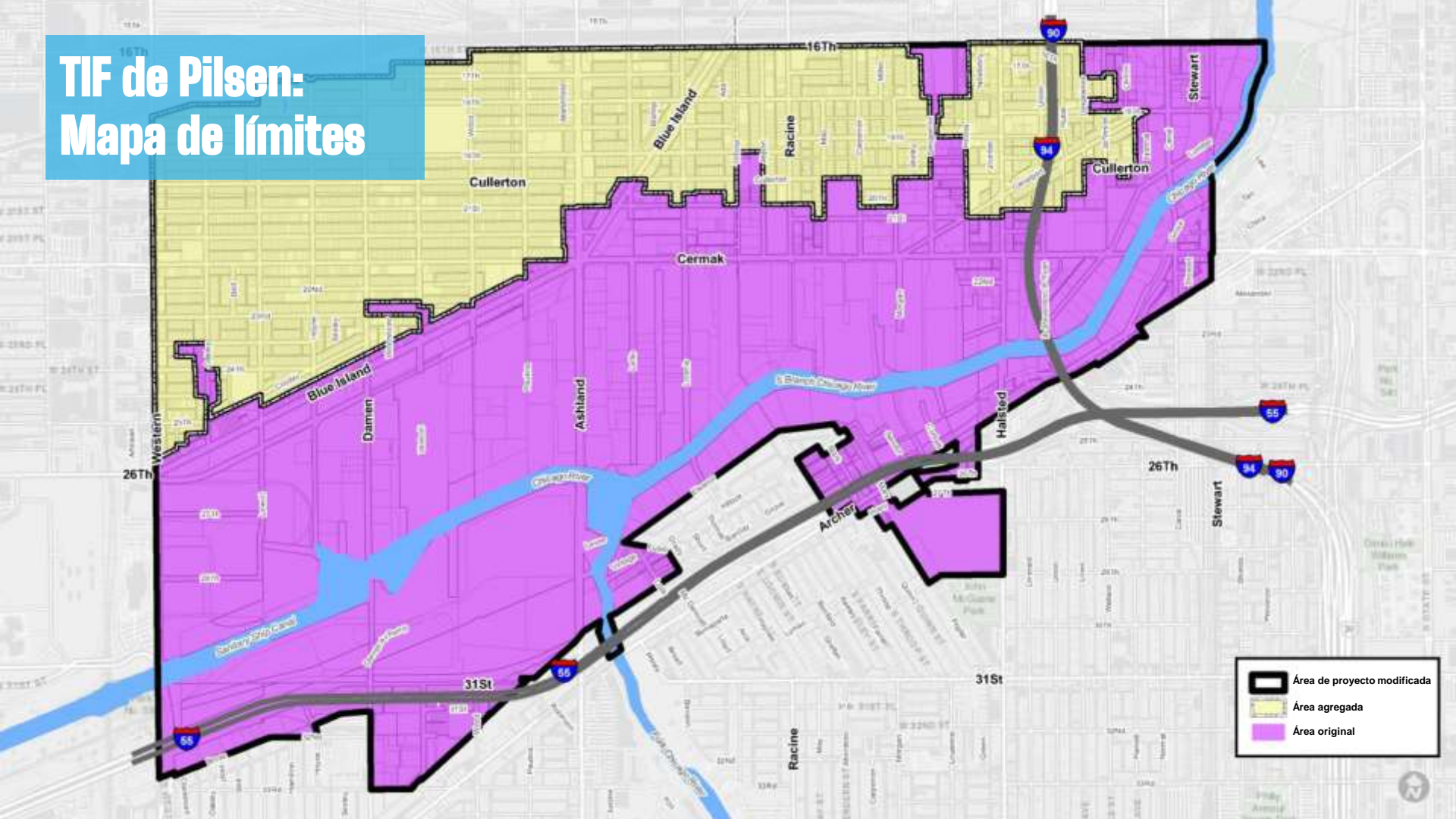


Crédito de la foto: Junta de Educación de Chicago

Otros proyectos financiados por TIF

- Benito Juárez Community Academy
- Ruiz, Walsh, Pérez y Whittier Elementary Schools
- Dvorak Park y El Paseo
- Fondo para la mejora de pequeñas empresas
- Infraestructura pública

TIF de Pilsen: Mapa de límites



	Área de proyecto modificada
	Área agregada
	Área original

Propósitos y objetivos

- Fomentar, conservar y ampliar las opciones de vivienda asequible
- Preservar el carácter cultural único del barrio
- Fortalecer el corredor industrial de Pilsen como importante motor económico y centro de trabajo
- Crear nuevos espacios abiertos, incluyendo opciones no tradicionales como proyectos de vías verdes, jardines comunitarios y pequeños parques
- Dar prioridad a la infraestructura para peatones y bicicletas

Elegibilidad del área ampliada

- La ley de TIF (TIF Act) del Estado requiere que las áreas elegibles superen dos pruebas.
- Al menos el 50% de los edificios tienen 35 años o más
 - En el área de expansión, el 82% de los edificios tienen 35 años o más
- Al menos tres factores de calificación están significativamente presentes y distribuidos por toda el área
 - Servicios públicos inadecuados
 - Deterioro
 - Estructuras por debajo de los estándares mínimos del código
 - Vacancia Excesiva

**Factor de calificación:
Deterioro**



**Factor de calificación:
Deterioro**



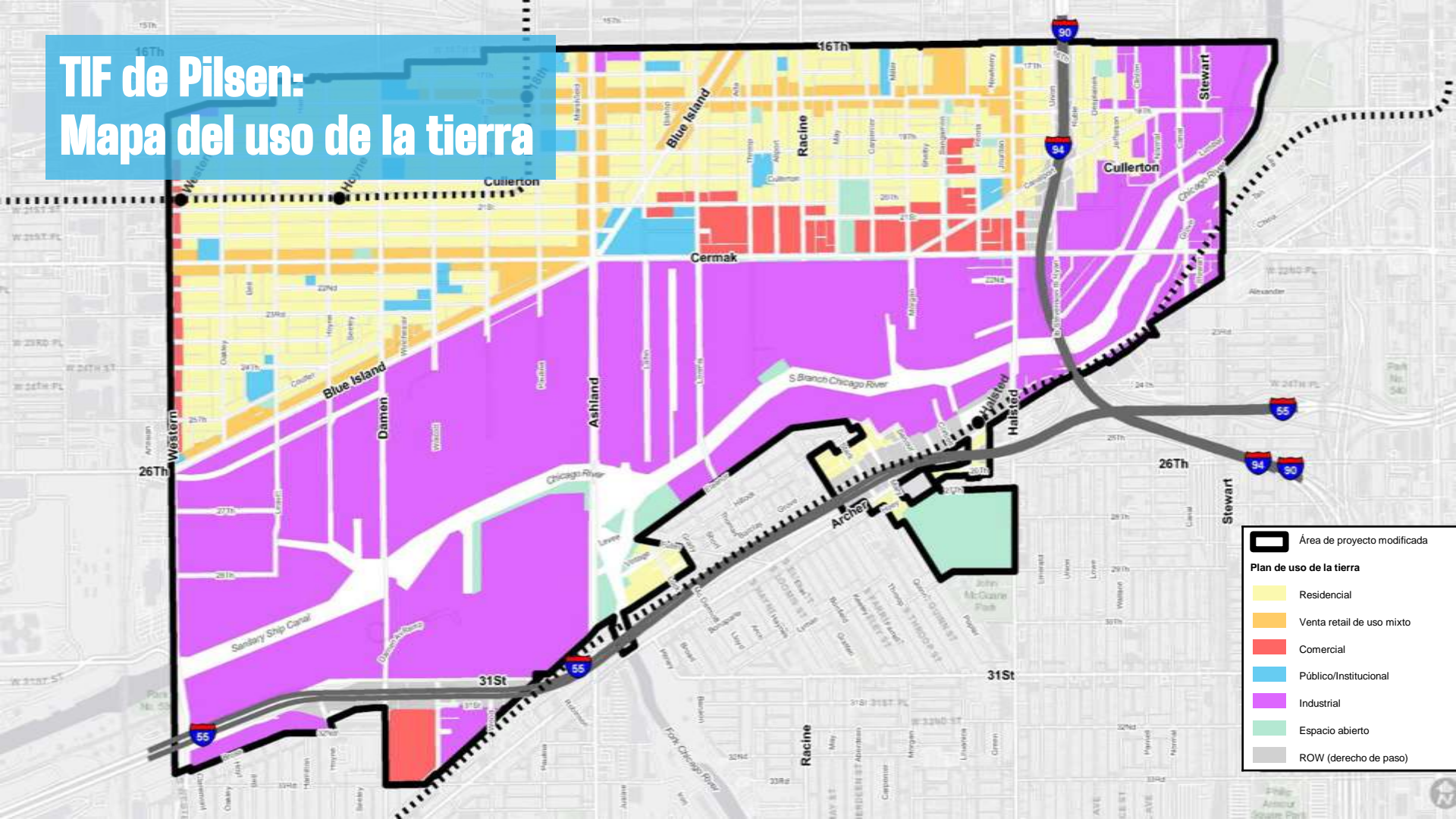
**Factor de calificación:
Infracciones del código**



Factor de calificación: Vacancia Excesiva



TIF de Pilsen: Mapa del uso de la tierra



Área de proyecto modificada

Plan de uso de la tierra

- Residencial
- Venta retail de uso mixto
- Comercial
- Público/Institucional
- Industrial
- Espacio abierto
- ROW (derecho de paso)

TIF de Pilsen: Presupuesto modificado

CATEGORÍA DE GASTOS ELEGIBLES	COSTO PREVISTO DEL PROYECTO
Análisis, administración y estudios	\$25,000,000
Adquisición, preparación del lugar y descontaminación del entorno	\$200,000,000
Rehabilitación de edificios existentes o construcción de viviendas asequibles	\$204,000,000
Trabajos públicos y mejoras	\$443,000,000
Costos de reubicación	\$10,000,000
Capacitación laboral, reentrenamiento, bienestar laboral	\$50,000,000
Servicios de guardería	\$8,000,000
Subsidio de intereses	\$40,000,000
COSTOS TOTALES DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN	\$980,000,000

El futuro del distrito TIF de Pilsen

- Viviendas asequibles, incluyendo Casa Yucatán y 18th y Peoria
- Continuación del desarrollo de El Paseo
- Mejoras en las escuelas Juárez Academy y Whittier
- Programa de mejora de barrios
- Fondo para la mejora de pequeñas empresas
- Sustitución del puente de Halsted Street
- Mejoras adicionales en las infraestructuras públicas y en el tránsito

Próximos pasos para la enmienda

- Presentación de la Comisión de Desarrollo Comunitario
- Revisión de la Junta de Revisión Conjunta
- Audiencia pública de la Comisión de Desarrollo Comunitario
- Presentación al Ayuntamiento
- Comité de Finanzas
- Aprobación del Ayuntamiento

Las fechas de las reuniones quedan por determinar y no están programadas actualmente

MÁS RECURSOS SOBRE EL TIF

Presentación de la reunión: chicago.gov/TIFMeeting

Portal del TIF: webapps1.chicago.gov/ChicagoTif/

Portal del TIF: chicago.gov/city/en/depts/dcd/provdrs/tif.html