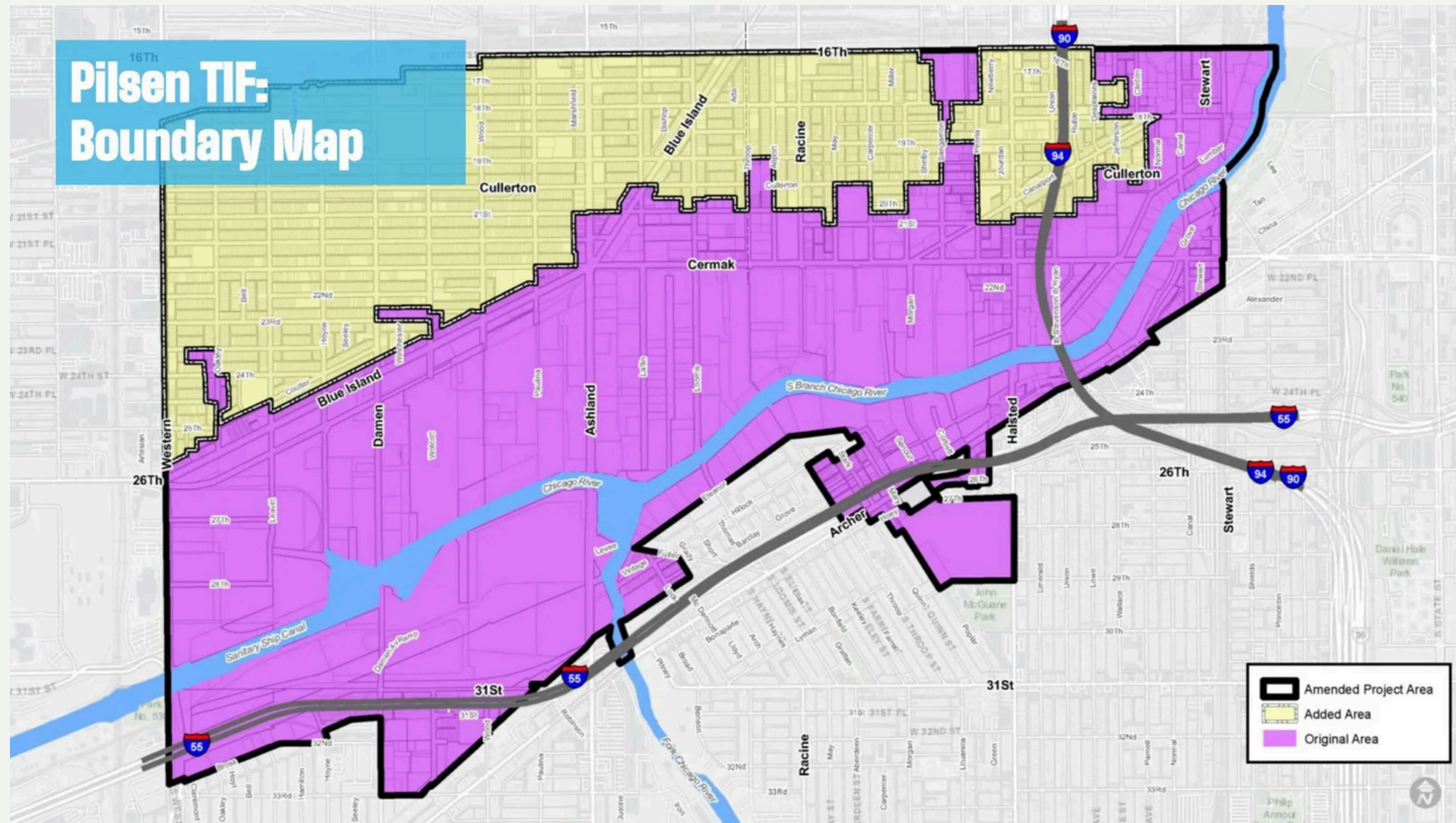
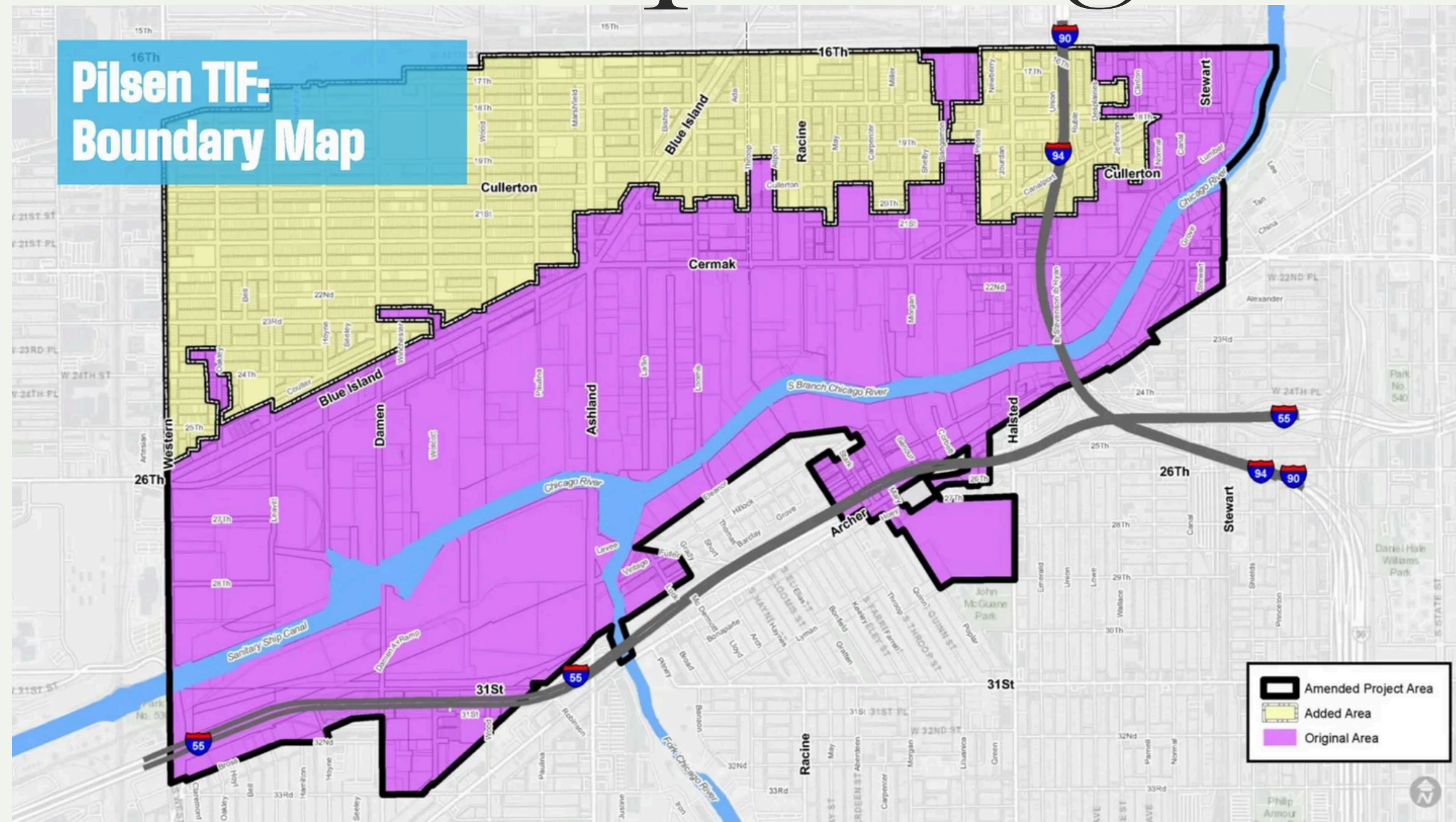


Pilsen TIF Expansion: An Overview



Ampliación TIF de Pilsen: Una descripción general





Extended TIF Expiration:

- In 2022, the Pilsen TIF's expiration was extended to 2034.

Proposal for Expansion:

- After its extension, the alderman introduced a proposal for expanding the TIF district area to include additional residential and commercial areas.
- The alderman argues that this expansion aims to empower more residents to access vital funds, ensure community input in neighborhood development, and prevent displacement and loss of Pilsen's identity.

Initial Presentation and Feedback:

- On May 4th, 2023, the Department of Planning and Development and the 25th Ward Office presented the expansion proposal at Benito Juarez High School.
- The presentation was cut short due to concerns about property taxes and gentrification.
- Residents requested a full presentation as many felt they did not fully understand the proposal.

Further Community Engagement:

- Following the meeting, the alderman requested DPD to defer the item from the subsequent CDC to allow for more community engagement.
- The 25th Ward Office is committed to clarifying misconceptions about the expansion and its impact, aiming for a full understanding of how it would affect the community. This holistic understanding also includes the spaces for those to disagree and voice their reasoning.

Purpose of Expansion:

- The expansion is not about promoting TIF districts but ensuring broader access to funds available until 2034.
- Regardless of the expansion, the Pilsen TIF will remain in place until 2034, and the alderman aims to maximize access to these funds for more Pilsen residents.



Prórroga de Vencimiento TIF:

- En 2022, la caducidad del TIF de Pilsen se prolongó hasta 2034.

Propuesta de expansión:

- Tras la ampliación, el concejal propuso ampliar el área del distrito TIF para incluir zonas residenciales y comerciales adicionales.
- El concejal afirma que la ampliación tiene como propósito capacitar a más residentes para que puedan acceder a fondos esenciales, asegurar la participación de la comunidad en el desarrollo del barrio y evitar el desplazamiento y la pérdida de la identidad de Pilsen.

Introducción y opiniones:

- El 4 de mayo de 2023, la propuesta de ampliación de la Escuela Secundaria Benito Juárez fue presentada por el Departamento de Planificación y Desarrollo y la Oficina del Distrito 25.
- La interrupción de la presentación se debió a preocupaciones sobre impuestos a la propiedad y gentrificación.
- Residentes pidieron una exposición completa ya que varios sintieron que no comprendían totalmente la propuesta.

Incremento de la participación comunitaria:

- Después de la reunión, se pidió al DPD que pospusiera el asunto del CDC posterior para permitir una mayor participación de la comunidad.
- La Oficina del Distrito 25 se dedica a aclarar los conceptos erróneos sobre la ampliación y su impacto, con el objetivo de lograr una comprensión completa de cómo afectaría a la comunidad. Esta comprensión holística también incluye espacios para que quienes no están de acuerdo expresen sus razones.

Propósito de la Ampliación:

- La expansión no se trata de promover distritos TIF sino de garantizar un acceso más amplio a los fondos disponibles hasta 2034.

A pesar de la expansión, el TIF de Pilsen seguirá en vigor hasta 2034, y el concejal tiene como objetivo maximizar el acceso a estos fondos para más residentes de Pilsen.

Mayor Harold Washington had the intention for TIFs to economically and socially benefit our communities.

However, corruption and greed have created a negative legacy for TIFs in our communities. **The concerns about the Pilsen TIF expansion are therefore valid.**

Nonetheless, with the Pilsen TIF set to expire in 2034, the alderman views this as a pivotal opportunity for residents to utilize these funds strategically. His proposal aims to empower Pilsen residents by expanding the TIF district and enabling the community to have a say in the projects that are funded. **The alderman has committed to and has demonstrated determination in ensuring that all Pilsen TIF funds serve the public good, specifically in regards to youth and working class families.** The alderman wants to ensure that all small homeowners, small business owners, youth, and infrastructure needs can benefit from the funds. Nevertheless, the alderman has committed to listen to the community and will only move forward if the community is in accord.

HISTORICAL CONTEXT

El alcalde Harold Washington tenía la intención de que los TIF beneficiaran económicamente y socialmente a nuestras comunidades. Sin embargo, la corrupción y la codicia han generado un legado negativo para los TIF en nuestras comunidades. **Por lo tanto, las inquietudes sobre la ampliación del TIF de Pilsen son válidas.**

Sin embargo, dado que el TIF de Pilsen expirará en 2034, el concejal considera que es una oportunidad crucial para que los residentes utilicen estos fondos de manera estratégica. Su propuesta busca empoderar a los residentes de Pilsen mediante la expansión del distrito TIF y permitiendo que la comunidad participe en los proyectos financiados. **El concejal se ha comprometido y ha demostrado determinación para asegurar que todos los fondos TIF de Pilsen se utilicen en beneficio del bien público, especialmente enfocados en los jóvenes y las familias de la clase trabajadora.** El concejal desea garantizar que todos los propietarios de viviendas pequeñas, dueños de pequeñas empresas, jóvenes y necesidades de infraestructura se vean beneficiados por los fondos. No obstante, el concejal se ha comprometido a escuchar a la comunidad y solo avanzará si hay consenso en la comunidad.

HISTORICAL CONTEXT

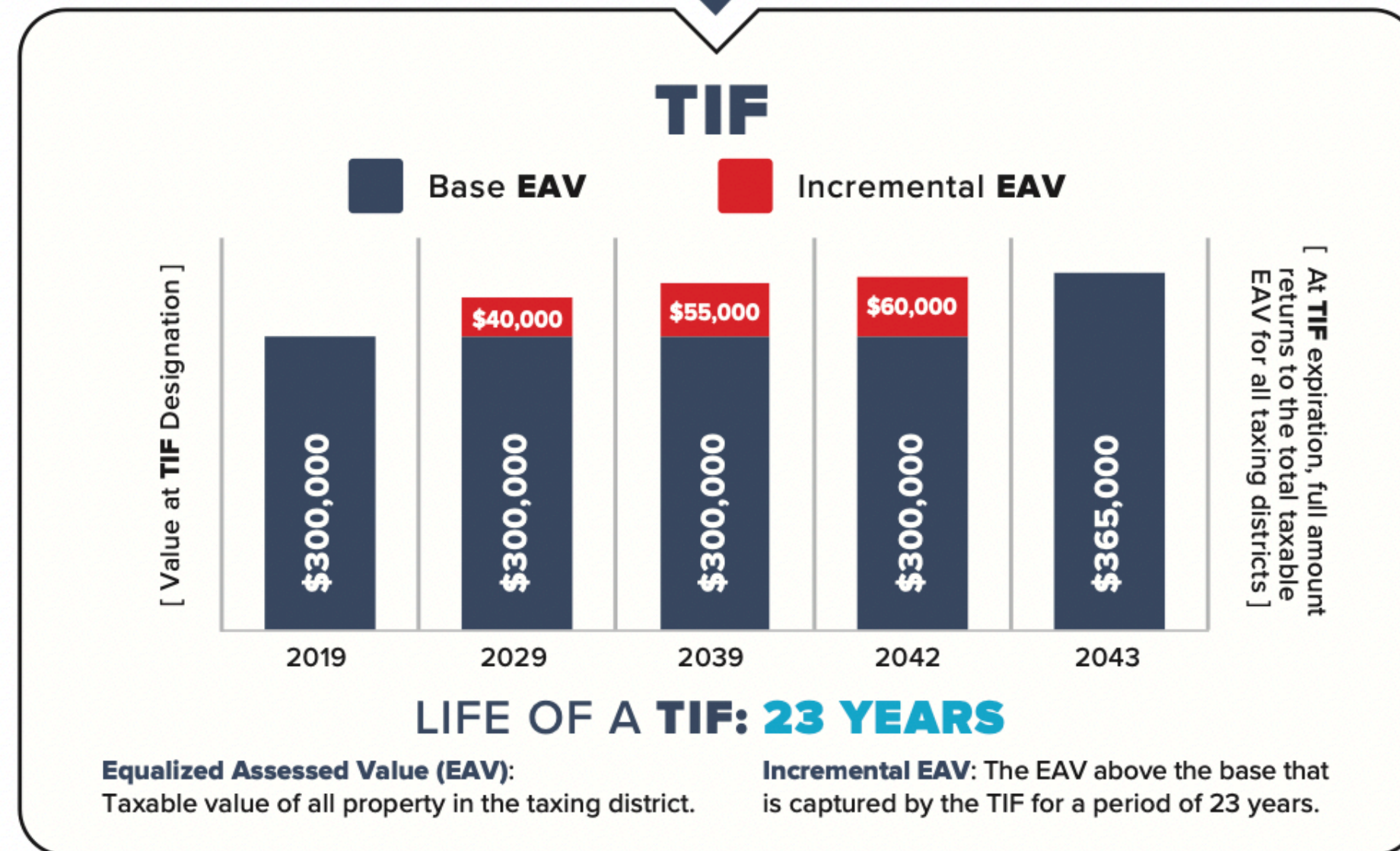
What is a TIF District?

- Financial tool that aims to generate resources for economic and community development improvements in “blighted” communities.
- Program is administered by the Department of Planning and Development (DPD), but the regulatory framework is established by the state.
- Areas required to demonstrate specific blighting factor in order to be designated a TIF district **
- Approved districts capture rising property taxes over 23 years.

¿Qué es un Distrito TIF?

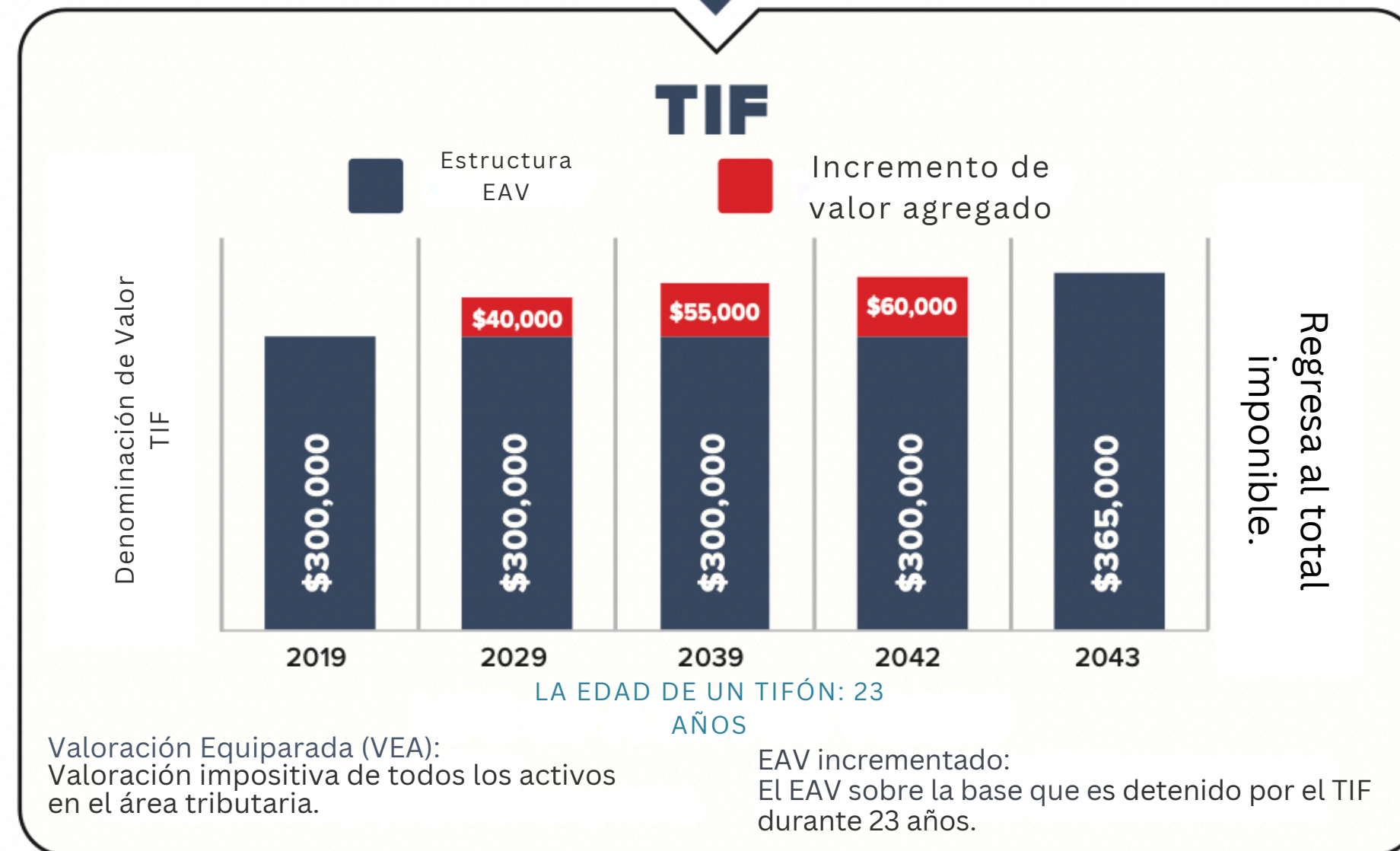
- Herramienta financiera que busca generar fondos para mejorar el desarrollo económico y comunitario en comunidades "degradadas".
- El Departamento de Planificación y Desarrollo (DPD) gestiona el programa, aunque el estado establece el marco regulatorio.
- Zonas que necesitan mostrar un factor de deterioro específico para ser designadas como distrito TIF.
- Los distritos aprobados reflejan el incremento de los impuestos a la propiedad en un período de 23 años.

HOW DOES TIF WORK?



- According to DPD: “It is important to note that the inclusion of a property within a TIF does not increase its taxes. Since TIF districts do not directly change either the value of a property or the tax rate, any given property would have the same tax bill whether it was within a TIF or not.”
- Once districts expire, their accumulated revenue is released back to the city’s general fund and other taxing bodies, and new tax dollars are set back on course to those local governments.

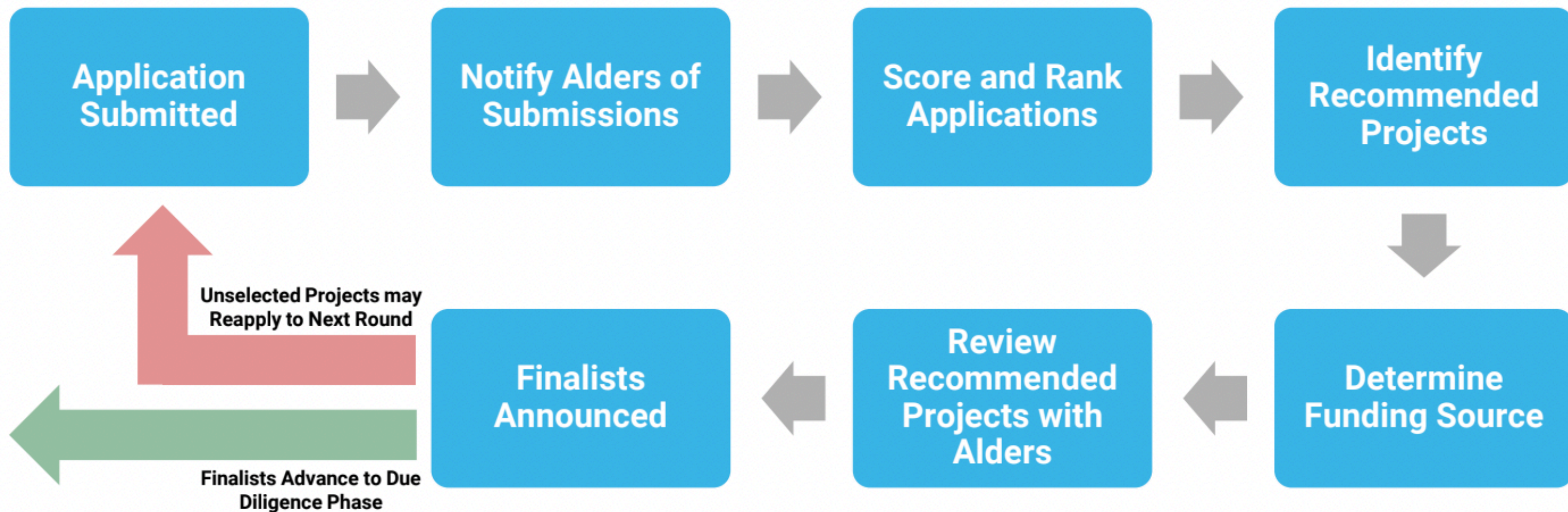
¿Como funciona TIF?



- Según el DPD: "Es relevante considerar que la incorporación de una propiedad en un TIF no incrementa sus impuestos. Dado que los distritos TIF no modifican directamente ni el valor de una propiedad ni la tasa impositiva, cualquier propiedad en cuestión tendría la misma factura impositiva, ya sea que esté dentro de un TIF o no".
- Una vez que los distritos expiran, sus ingresos acumulados se devuelven al fondo general de la ciudad y a otros organismos tributarios, y los nuevos dólares de impuestos se vuelven a destinar a esos gobiernos locales.

How are TIF Funds Requested from the City?

■ Application Review Process



¿Cómo se piden los fondos TIF a la Ciudad?

Revisión de solicitud.



Community Concern and Commitments

- **“TIF has a long history of opposition throughout the city. Critics view these districts as tools used by developers and the City to deliberately redistribute public funds to wealthy areas and expedite gentrification in historically Black and Brown working-class neighborhoods by attracting private developments that lead to increased property tax and rental costs.”**¹
 - Commitment to keep TIF Funding within the district, whether its an expanded district or the current boundaries.
 - TIF funds will **not** be given to developers who seek to displace Pilsen residents. Instead, funds have been and will continue to be used to create more affordable housing opportunities. Affordable housing tends to stabilize property values rather than increase them, which is the goal.
- **This TIF Expansion will deprive the school district and other public goods of tax revenues**
 - CPS, the county, and other taxing bodies continue to receive their full share of tax revenue even within a TIF district.
 - Schools still get their regular CPS budget and any additional TIF funds, as the incremental property value growth in a TIF district doesn't affect state aid calculations.²
 - The University of Illinois wrote a white paper about the complex relationship between TIF and CPS budget that covers both sides.³
 - “CPS is limited by state law, the Property Tax Extension Limitation Law (PTELL) in 1994, from raising its tax levy above a certain limit, or tax cap. Because the tax cap determines CPS’ tax levy, the amount of taxes CPS can levy to fund schools does not change with the formation of TIF districts. Instead, by preventing the schools and other city agencies from taxing on property tax growth in TIF districts, TIF districts forces city taxing bodies to charge all Chicago residents a higher property tax rate to reach their levy to fund city services, or cut services to compensate for the property values they are unable to tax.”⁴
 - “TIFs provide financing for improvements without drawing money from the general budget, raising city property taxes, diverting other municipal funds, or reducing services.”⁵

1. Hugueley, Savannah. “Pilsen’s Prolonged Fight against TIF amid Gentrification.” *South Side Weekly*, 18 July 2023, southsideweekly.com/pilsens-prolonged-fight-against-tif-amid-gentrification/.

2. “What Are Some of the Most Common Myths Concerning Tif.” *TIF District - Tax Increment Financing*, Village of Westmont, www.westmont.illinois.gov/FAQ.aspx?QID=95.

3. Bruno, Robert, and Alison D Quesada. “Tax Increment Financing and Chicago Public Schools: A New Approach to Comprehending a Complex Relationship.” Labor Education Program White Paper, University of Illinois at Urbana-Champaign, Dec. 2011.

4. The Case for Abolishing the Tax Increment Financing (TIF) Program - A 33rd Ward Working Families Policy Brief, 33rd Ward Working Families, 18 Nov. 2019, www.workingfamilies33.org/wf33_policy_paper_abolish_tif. Accessed 10 Aug. 2024.

5. Smith, Brent C. “The Impact of Tax Increment Finance Districts on Localized Real Estate: Evidence from Chicago’s Multifamily Markets.” *Journal of Housing Economics*, vol. 15, no. 1, Mar. 2006, pp. 21–37, doi:10.1016/j.jhe.2006.02.003.

Preocupaciones y compromisos comunitarios

-TIF ha sido objeto de una larga historia de oposición en toda la ciudad. Los críticos consideran que estos distritos son herramientas utilizadas por los desarrolladores y la ciudad para redistribuir deliberadamente los fondos públicos a las zonas ricas y acelerar la gentrificación en barrios históricamente de clase trabajadora negra y latina al atraer desarrollos privados que resultan en un aumento de los impuestos a la propiedad y los costos de alquiler. - ¹

- Compromiso de mantener el financiamiento TIF dentro del distrito, ya sea un distrito ampliado o los límites actuales.
- Los fondos TIF no se otorgarán a los promotores que intenten desplazar a los residentes de Pilsen. En su lugar, se han empleado y se seguirán empleando los fondos para generar oportunidades de vivienda más económica. La vivienda asequible suele contribuir a estabilizar el valor de las propiedades en lugar de incrementarlo, que es el propósito.

Esta ampliación del TIF afectará los ingresos fiscales del distrito escolar y otros bienes públicos.

- CPS, el condado y otros organismos tributarios siguen recibiendo su parte completa de los ingresos fiscales incluso dentro de un distrito TIF.
- Las escuelas siguen recibiendo su presupuesto regular de CPS y cualquier fondo TIF adicional, ya que el crecimiento incremental del valor de la propiedad en un distrito TIF no afecta los cálculos de ayuda estatal. ²
- La Universidad de Illinois redactó un informe técnico sobre la compleja relación entre el TIF y el presupuesto del CPS que abarca ambas perspectivas. ³
- La legislación estatal, la Ley de Limitación de la Extensión del Impuesto a la Propiedad (PTELL) de 1994, restringe la capacidad de CPS para aumentar sus ingresos fiscales por encima de un límite establecido. Dado que este límite determina los ingresos fiscales de CPS, la cantidad de impuestos que puede recaudar para financiar las escuelas no varía con la creación de distritos TIF. En lugar de eso, al evitar que las escuelas y otras entidades de la ciudad graven el crecimiento del impuesto a la propiedad en los distritos TIF, estos obligan a los organismos fiscales de la ciudad a imponer a todos los residentes de Chicago una tasa impositiva más alta para alcanzar sus objetivos de recaudación y financiar los servicios de la ciudad, o reducir los servicios para compensar los valores de las propiedades que no pueden gravar. ⁴

1. Huguely, Savannah. "La larga batalla de Pilsen contra el TIF en medio de la gentrificación". South Side Weekly, 18 de julio de 2023, southsideweekly.com/pilsens-prolonged-fight-against-tif-amid-gentrification/.

2. ¿Cuáles son algunos de los mitos más comunes sobre TIF? Distrito TIF - Financiamiento del incremento de impuestos, Villa de Westmont, www.westmont.illinois.gov/FAQ.aspx?QID=95.

3. Bruno, Robert y Alison D Quesada. "La financiación mediante incrementos impositivos y las escuelas públicas de Chicago: un nuevo enfoque para comprender una relación compleja". Libro blanco del Programa de Educación Laboral, Universidad de Illinois en Urbana-Champaign, diciembre de 2011.

4. Informe sobre la abolición del programa de Financiamiento del Incremento de Impuestos (TIF) para las familias trabajadoras del distrito 33, 18 de noviembre de 2019, www.workingfamilies33.org/wf33_policy_paper_abolish_tif. Consultado el 10 de agosto de 2024.

Community Concern and Commitments

- **There is a long history of a lack of TIF Transparency when it comes to fund distribution**
- **There is concern about there being handpicked organizations who will get all TIF funds.**
 - The alderman wants to ensure that this is community driven process, not one tailored to only benefit non profit organizations. The TIF Independent Review Committee is not an official committee recognized by the 25th Ward Office. Any usage of funds will go through a public process.
- **“ Our findings suggest that developer-specific subsidies for commercial and residential projects and community development expenditures are most quickly capitalized into property values. Commercial development expenditures show a smaller, but still significant, relationship with longer-term appreciation. Infrastructure investments, counterintuitively, depress values.”**
 - Historically, providing funding for private developers interested in commercial and residential development, has lead to a rise in property taxes. However, the alderman is committed to only provide TIF funds to small business owners and homeowners.

Preocupaciones y compromisos comunitarios

- **Hay una extensa historia de falta de transparencia del TIF en cuanto a la distribución de fondos.**

Existe preocupación sobre la selección cuidadosa de las organizaciones que recibirán todos los fondos TIF.

- El concejal busca garantizar que este sea un proceso liderado por la comunidad, no uno creado para favorecer exclusivamente a las organizaciones sin ánimo de lucro. El Comité de Revisión Independiente del TIF no es un comité oficial reconocido por la Oficina del Distrito 25. Cualquier uso de los fondos se llevará a cabo a través de un proceso público.

Early Termination

At the election of a municipality, any TIF district can be terminated any time prior to the defined expiration date. On an annual basis, the Department of Planning and Development undertakes a review of the City's portfolio of active TIF districts in order to identify districts that demonstrate:

- Inactivity – this occurs many times when the current EAV is below the base EAV, which results in no TIF revenue for the district
- Obligations Met – when projects are completed and paid in full, and no further activity is anticipated
- Redevelopment Goals Met – this occurs when districts have redeveloped without the need of TIF

In the case that one or more of those factors are present, the City may initiate the process to terminate the district. This action requires the approval of City Council and must occur before November of the year the action is taking place so that other taxing districts can be notified. Any unspent funds remaining upon the termination of the TIF are treated as surplus.

Source: Department of Planning and Development. City of Chicago: Tax Increment Financing Program Guide, 2020.

https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/general/2020_tif_program_guide.pdf

Finalización Prematura

La elección de un municipio, cualquier distrito TIF puede ser cancelado en cualquier momento antes de la fecha de vencimiento definida. Anualmente, el Departamento de Planificación y Desarrollo lleva a cabo una revisión de la cartera de distritos TIF activos de la ciudad para identificar distritos que demuestren:

Inactividad: sucede con frecuencia cuando el EAV actual cae por debajo del EAV base, lo que resulta en la ausencia de ingresos TIF para el distrito. Obligaciones cumplidas: cuando los proyectos se finalizan y se pagan por completo sin prever ninguna actividad adicional.

Los objetivos de reurbanización se han cumplido: esto sucede cuando los distritos se han reurbanizado sin la necesidad de TIF.

Si alguno de esos factores surge, la Ciudad puede comenzar el procedimiento para finalizar el distrito. Esta medida necesita la aprobación del Concejo Municipal y debe realizarse antes de noviembre del año en que se lleva a cabo la acción para notificar a otros distritos impositivos. Los fondos no utilizados al finalizar el TIF se consideran excedentes.

Fuente: Departamento de Planificación y Desarrollo. Ciudad de Chicago: Guía del programa de financiamiento de incremento de impuestos, 2020.

https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/general/2020_tif_program_guide.pdf

TIF Amendment Details

New Boundaries:

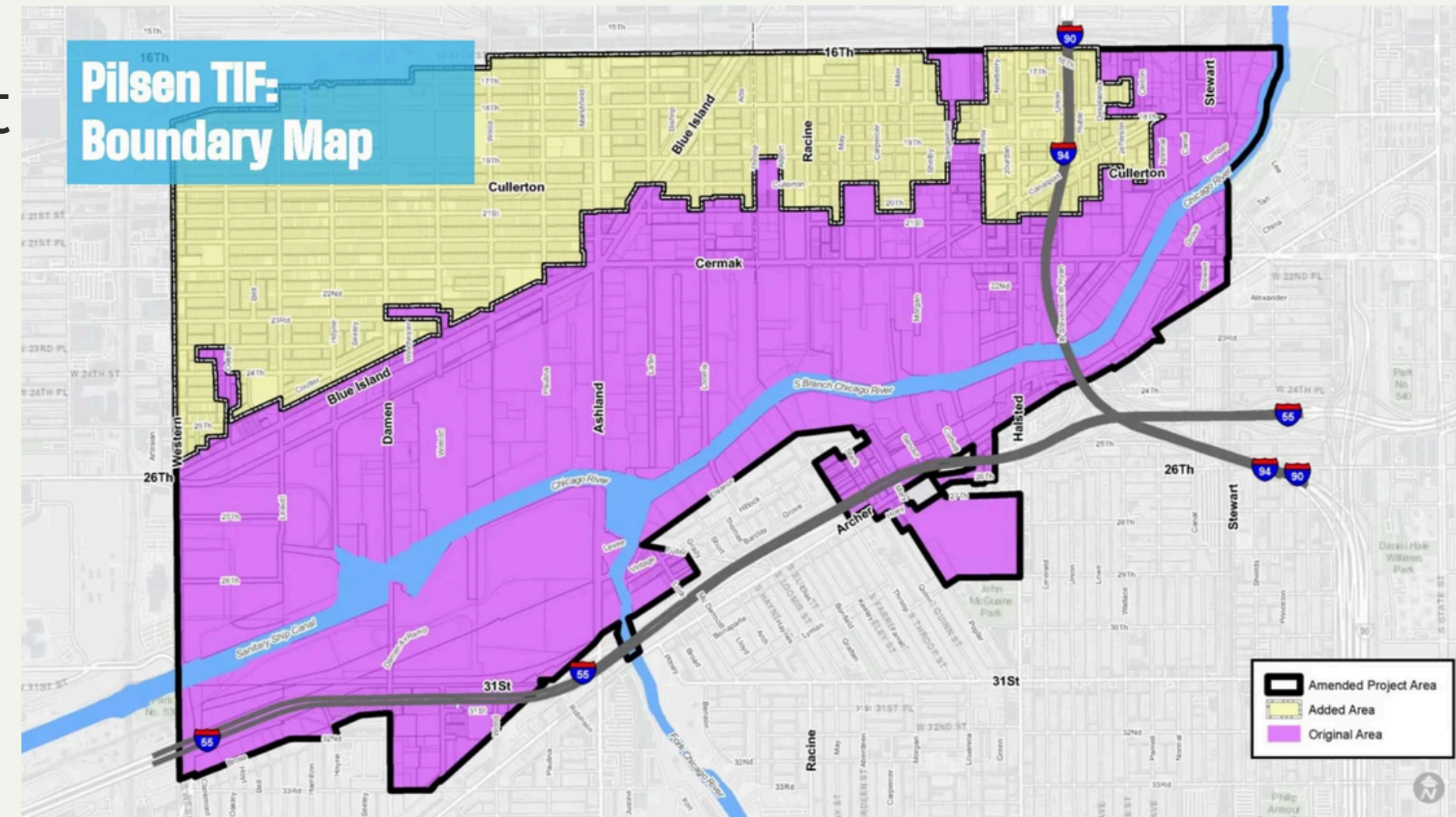
- North: 16th Street
- East: Clinton Street & Chicago River
- South: Stevenson Expressway & 33rd Street
- West: Western Avenue

Includes:

- CTA Transit Services
- 11 Public Schools
- 4 Public Parks
- Major Roads
- Residential & Commercial Properties

Funding Increase

- From \$115M to \$980M:
 - **Programs:** Small Business Improvement Fund, Neighborhood Improvement Program
 - **Uses:** Job training, daycare, public works, and more.



Detalles de la enmienda TIF

Nuevos límites:

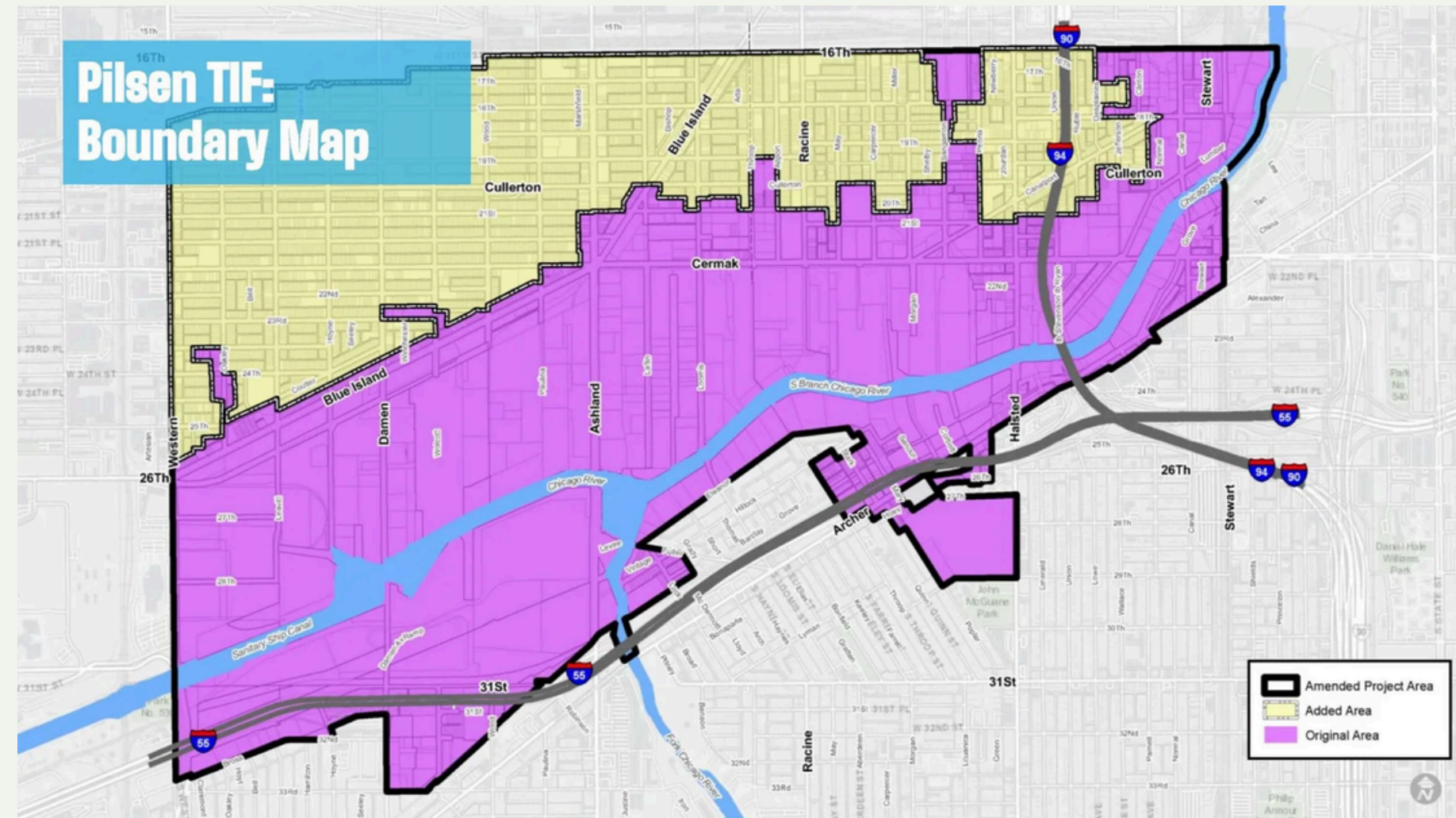
- Norte: calle 16
- Este: Clinton Street y el río Chicago
- Sur: Stevenson Expressway y 33rd Street
- Oeste: Avenida Oeste

Incluye:

- Servicios de tránsito de CTA
- 11 escuelas públicas
- 4 parques públicos
- Carreteras principales
- Propiedades residenciales y comerciales

Aumento de financiación

- De 115 millones de dólares a 980 millones de dólares:
 - Programas: Fondo de Mejoramiento de Pequeñas Empresas, Programa de Mejoramiento de Vecindarios
 - Uso: Capacitación laboral, guardería, obras públicas y más.



TIF Amendment Details

For TIF designation, an improved redevelopment project area must qualify for classification as a conservation area, a blighted area, or a combination of both blighted and conservation areas as set forth in the Act. The City of Chicago hired an outside consultant, Johnson Research Group, in order to determine if the Added Area is eligible. The following is a summary of the consultants findings (Page 2, Pilsen Added Area Tax Increment Financing Eligibility Study):

“The Added Area qualifies as a conservation area under the improved property criteria as set forth in the Act. Specifically,

- **Eighty-two percent (82%) of the buildings are 35 years of age or older;**
- **Four (4) conservation area factors are present to a meaningful extent and reasonably distributed throughout the entire Added Area.**
 - **These include:**
 - **Deterioration**
 - **Structures Below Minimum Code Standards**
 - **Excessive Vacancies**
 - **Inadequate Utilities**

Finally, the Added Area includes only real property and improvements that would be substantially benefited from the proposed redevelopment project improvements.”

Proposed TIF Expansion Objectives:

- **Industrial:** Limited commercial development in select locations. New industrial development will be promoted on vacant, severely deteriorated and underutilized properties.
- **Commercial/Mixed Use:** Along high traffic corridors (18th, Western, Cermak, Ashland, Halsted, Blue Island). Promote residential units above ground floor.
- **Residential:** Emphasis on improving and maintaining existing housing quality, affordability for current residents, diverse housing options for various income ranges, compatible with current neighborhood character and scale.
- **Public/Institutional:** Maintenance and enhancements for schools, parks, and churches

Detalles de la enmienda TIF

Para determinar si la expansión beneficiaría al área, hubo un "Estudio de elegibilidad de áreas agregadas" que fue realizado de forma independiente por un consultor externo (Johnson Research Group). El estudio determinó lo siguiente (Página 2 del Estudio de elegibilidad para el financiamiento del incremento fiscal en el área agregada de Pilsen:

Algunas propiedades comerciales en las áreas agregadas están subutilizadas y obsoletas a lo largo de corredores clave.

- Más del 80% de los edificios en el área agregada tienen más de 35 años y requieren un mantenimiento continuo para mantenerse al día con el deterioro.
- La infraestructura actual de agua y alcantarillado que presta servicios en el área es insuficiente debido al aumento de la demanda y al envejecimiento de las redes de servicios públicos.
- *Es vital que estas áreas residenciales se incluyan para abordar las necesidades de desarrollo y mejorar la infraestructura para servir mejor a quienes viven allí.*

Objetivos de expansión del TIF propuestos*:

- **Industrial:** Desarrollo comercial limitado en ubicaciones selectas. Se promoverán nuevos desarrollos industriales en propiedades desocupadas, gravemente deterioradas y subutilizadas.
- **Uso comercial/mixto:** a lo largo de corredores de alto tráfico (18th, Western, Cermak, Ashland, Halsted, Blue Island). Promocionar unidades residenciales sobre planta baja.
- **Residencial:** Énfasis en mejorar y mantener la calidad de la vivienda existente, asequibilidad para los residentes actuales, diversas opciones de vivienda para diversos rangos de ingresos, compatibles con el carácter y la escala del vecindario actual.
- **Público/institucional:** Mantenimiento y mejoras para escuelas, parques e iglesias

Pilsen TIF: Amended Budget

ELIGIBLE EXPENSE CATEGORY	ESTIMATED PROJECT COST
Analysis, Administration, and Studies	\$25,000,000
Acquisition, Site Preparation and Environmental Remediation	\$200,000,000
Rehabilitation of Existing Buildings or Construction of Affordable Housing	\$204,000,000
Public Works & Improvements	\$443,000,000
Relocation Costs	\$10,000,000
Job Training, Retraining, Welfare-to-Work	\$50,000,000
Day Care Services	\$8,000,000
Interest Subsidy	\$40,000,000
TOTAL REDEVELOPMENT PROJECT COSTS	\$980,000,000

Presupuesto Modificado del TIF de Pilsen

CATEGORÍA DE GASTOS ELEGIBLES	COSTO ESTIMADO DEL PROYECTO
Análisis, administración y estudios	\$25,000,000
Adquisición, preparación del sitio y remediación ambiental	\$200,000,000
Rehabilitación de edificios existentes o construcción de viviendas asequibles	\$204,000,000
Obras y mejoras públicas	\$443,000,000
Costos de reubicación	\$10,000,000
Capacitación laboral, reciclaje profesional y transición de la asistencia social al trabajo	\$50,000,000
Servicios de guardería	\$8,000,000
Subsidio de intereses	\$40,000,000
COSTOS TOTALES DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN	\$980,000,000

Presupuesto Modificado del TIF de Pilsen.

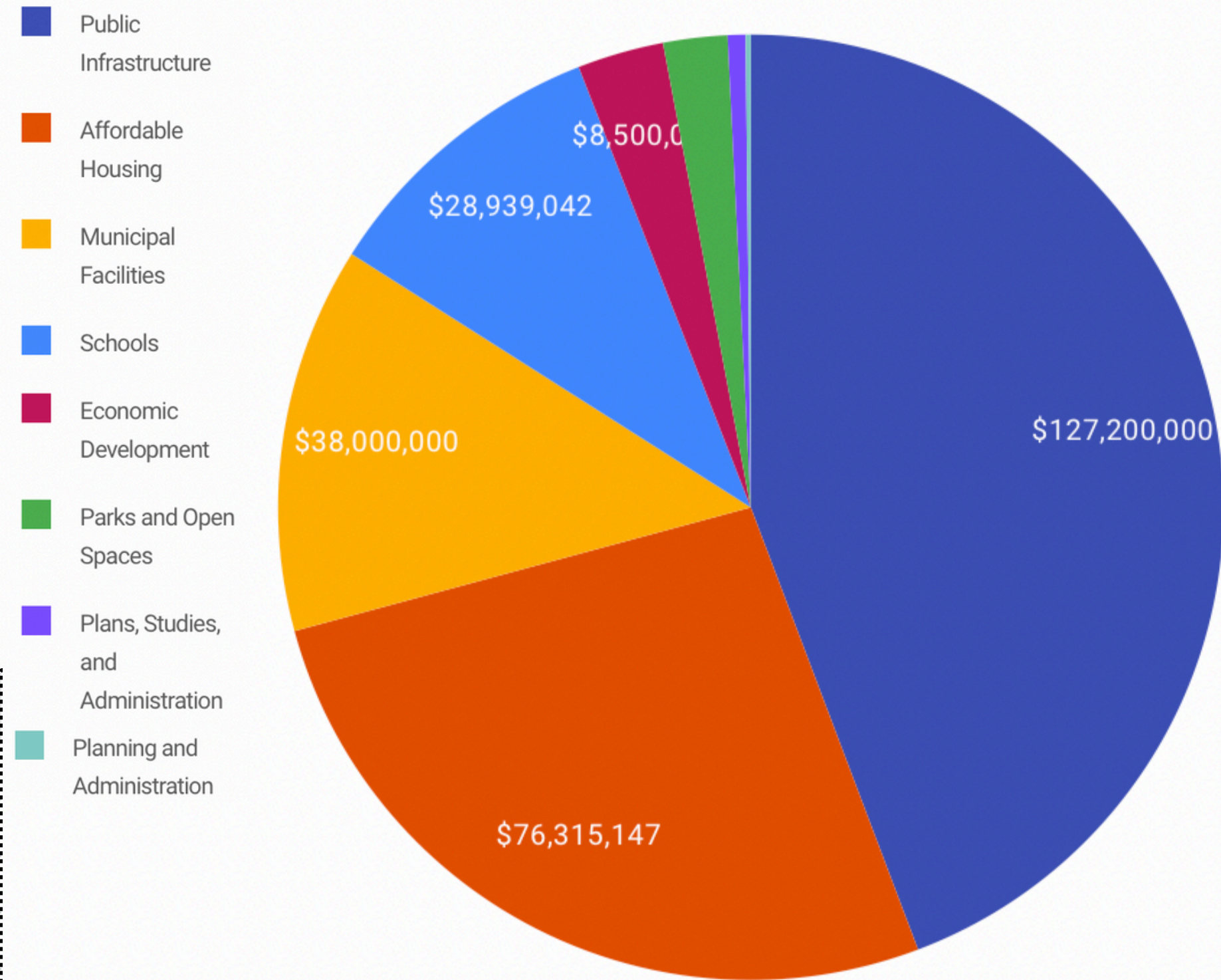
GASTOS ELEGIBLES	COSTE ESTIMADO DEL PROYECTO
Análisis, gestión y estudios.	\$25.000.000
Adquisición, preparación de terreno y restauración ambiental	\$200.000.000
Restauración de edificios existentes o construcción de viviendas asequibles	\$204.000.000
Costes de traslado de obras y mejoras públicas	\$443,000,000
	\$10,000,000
Formación laboral, actualización profesional y paso de la asistencia social al empleo.	\$50,000,000
Servicios para cuidado infantil	\$8,000,000
Subvención de intereses	\$40,000,000
COSTES TOTALES DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN	\$980,000,000

The City of Chicago provides data to demonstrate the projects that have been approved for each TIF district.

These visuals represent the funding allocations for projects from **2019 to 2024** for the current Pilsen TIF district. These visualizations are based on the available data provided by the City of Chicago, which is accessible to the public.

Pilsen TIF Project Costs (2019-2024)

Source: Tax Increment Financing (TIF) Investment Committee Decisions, City of Chicago



IMPROVEMENT TYPE	TOTAL PROJECT COST (Sum) (Pr...	Percent of Total
Public Infrastructure	\$127,200,000	44%
Affordable Housing	\$76,315,147	27%
Municipal Facilities	\$38,000,000	13%
Schools	\$28,939,042	10%
Economic Development	\$8,500,000	3%
Parks and Open Spaces	\$6,300,000	2%
Plans, Studies, and Administration	\$1,750,000	1%
Planning and Administration	\$500,000	0%

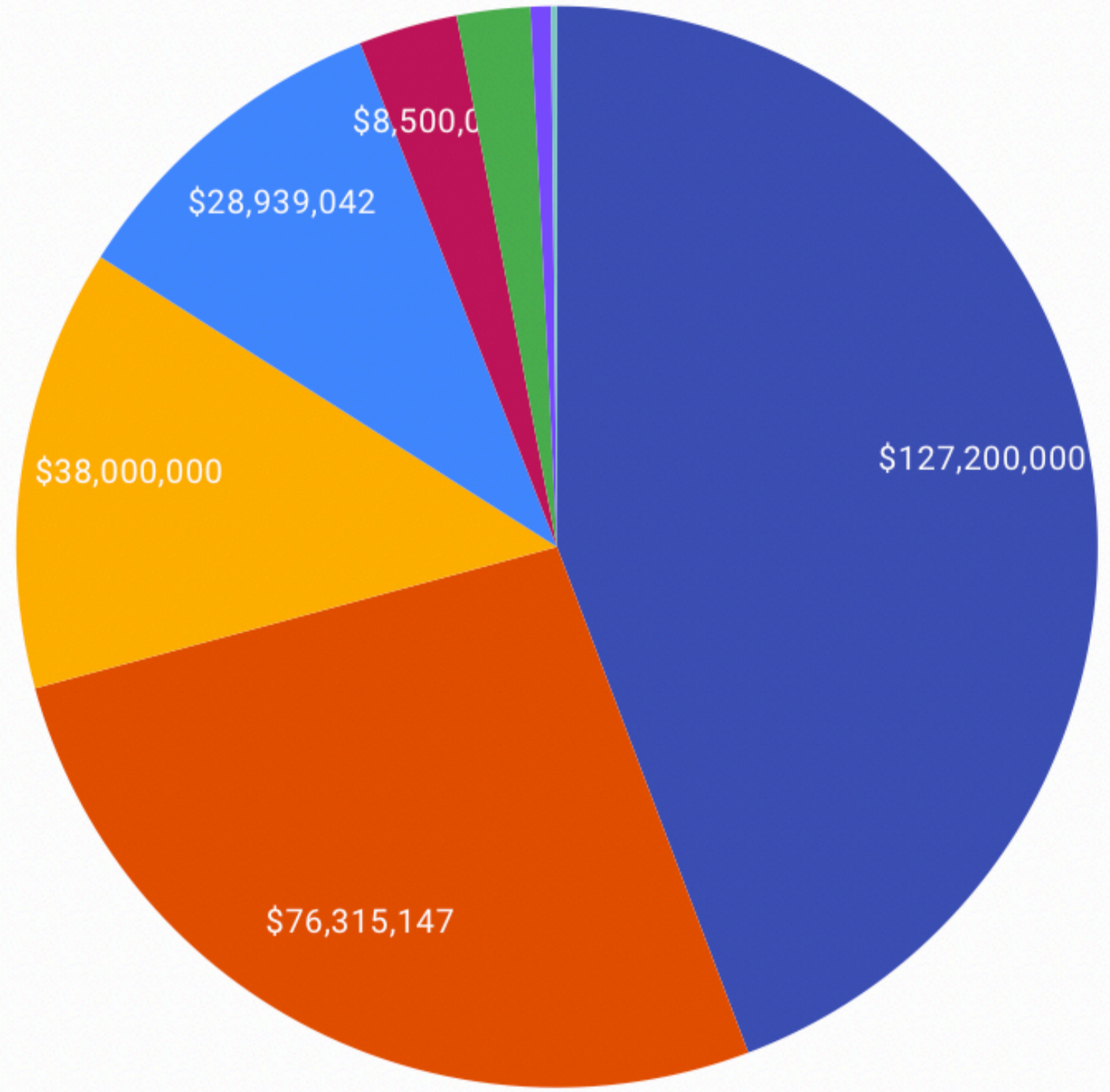
La ciudad de Chicago proporciona datos para demostrar los proyectos que han sido aprobados para cada distrito TIF.

Estas imágenes representan las asignaciones de fondos para proyectos de **2019 a 2024** para el actual distrito TIF de Pilsen. Estas visualizaciones se basan en los datos disponibles proporcionados por la ciudad de Chicago, que son accesibles al público.

Pilsen TIF Project Costs (2019-2024)

Source: Tax Increment Financing (TIF) Investment Committee Decisions, City of Chicago

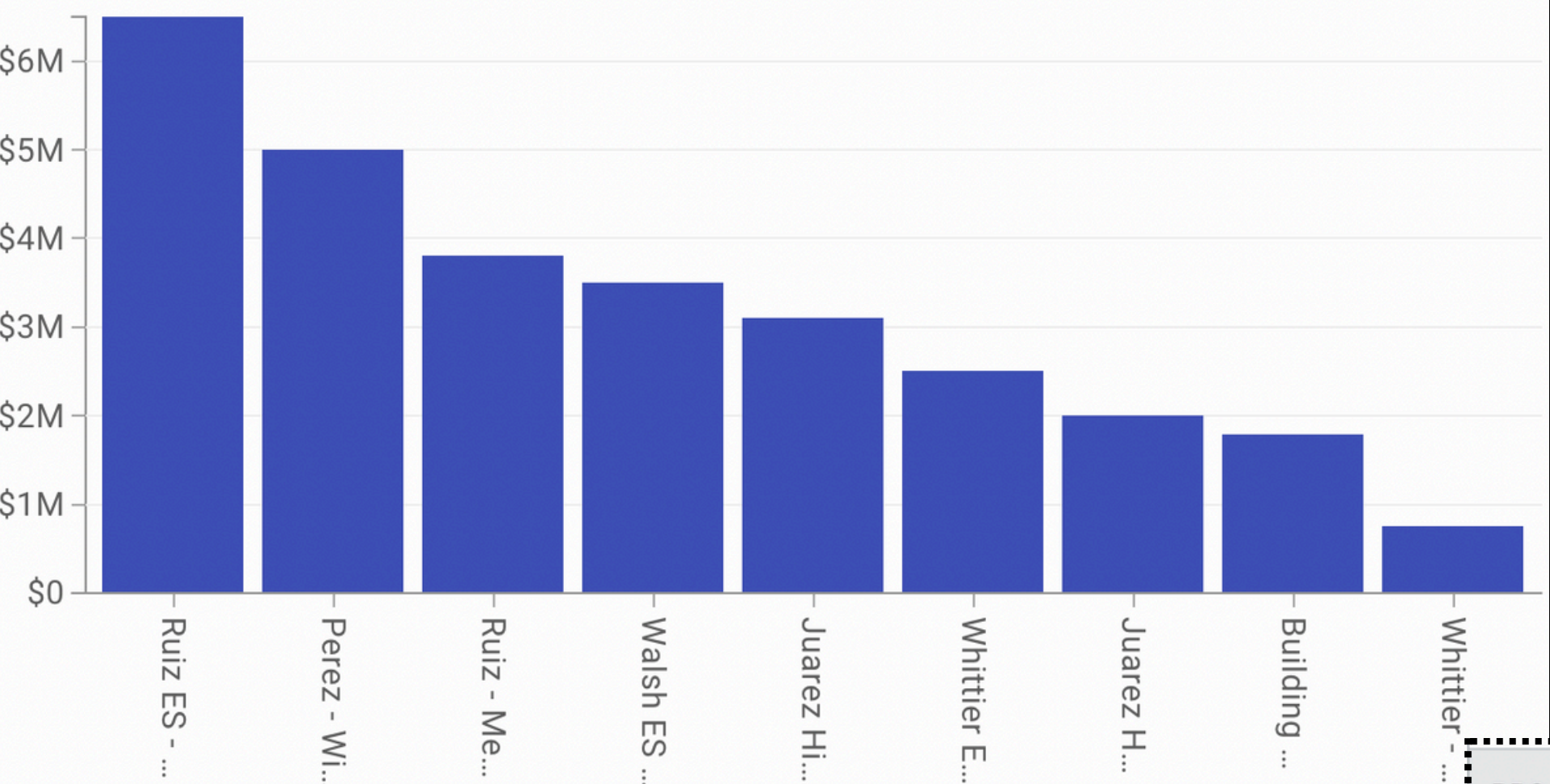
- Public Infrastructure
- Affordable Housing
- Municipal Facilities
- Schools
- Economic Development
- Parks and Open Spaces
- Plans, Studies, and Administration
- Planning and Administration



IMPROVEMENT TYPE	TOTAL PROJECT COST (Sum) (Pr...	Percent of Total
Public Infrastructure	\$127,200,000	44%
Affordable Housing	\$76,315,147	27%
Municipal Facilities	\$38,000,000	13%
Schools	\$28,939,042	10%
Economic Development	\$8,500,000	3%
Parks and Open Spaces	\$6,300,000	2%
Plans, Studies, and Administration	\$1,750,000	1%
Planning and Administration	\$500,000	0%

Pilsen TIF CPS Project Costs (2019-2024)

Source: Tax Increment Financing (TIF) Investment Committee Decisions, City of Chicago



Chicago Public School TIF Funding Projects

Both the City of Chicago’s budget and the Chicago Public Schools budget have fixed allocations that may not be adaptable to ongoing community needs. TIF Funds have been allocated towards ongoing school needs that may have otherwise faced delays. An expansion would allow for these schools to receive additional funding for programming and additional infrastructure figures.

Project summaries can be found in the City of Chicago data portal.

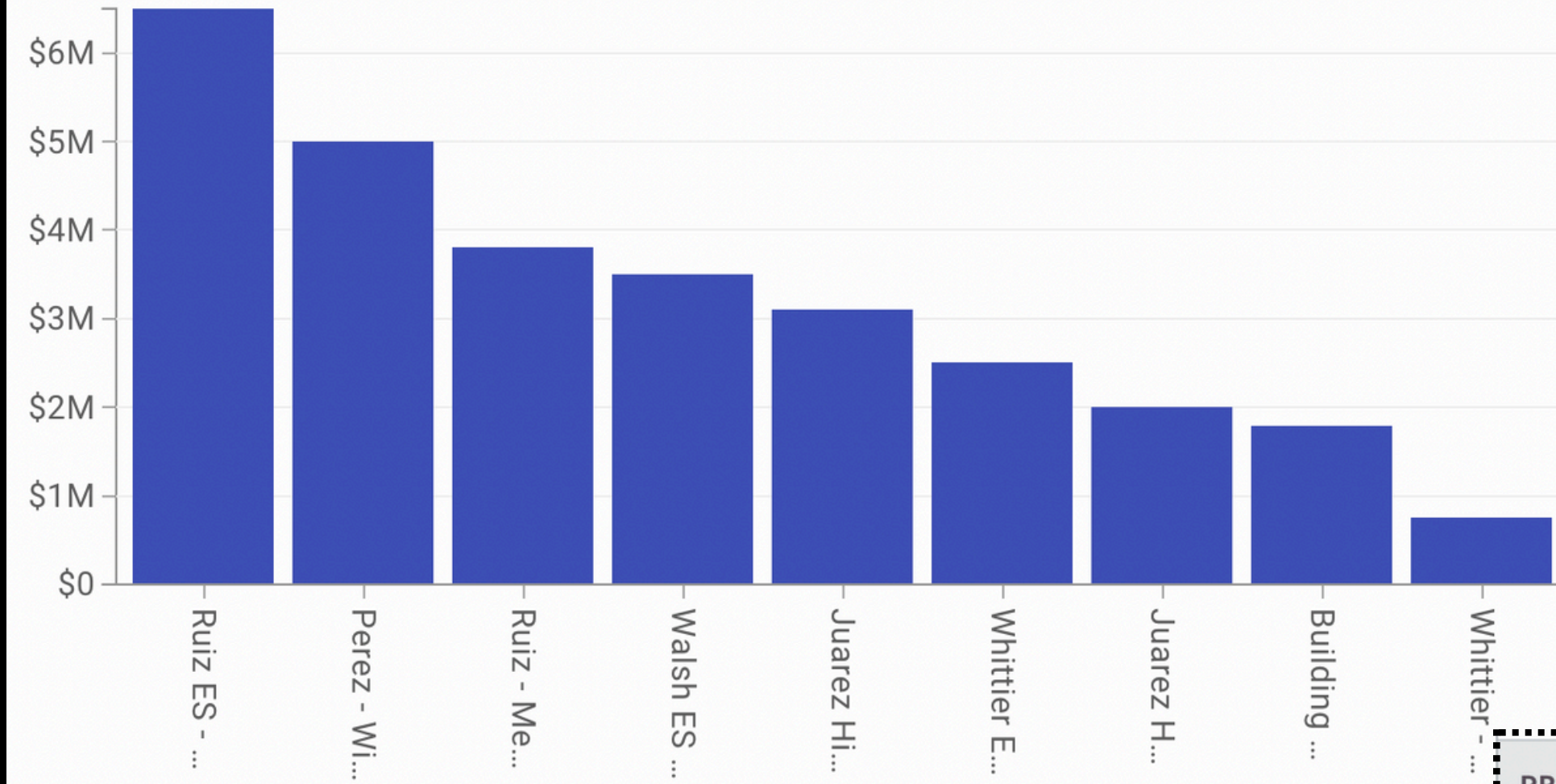
In a recent discussion with the Internal Government Affairs representative of CPS, they highlighted a substantial funding gap: \$13 billion is required to address the repair needs of all city schools, including \$3 billion in deferred maintenance requests.

The expansion of the Pilsen TIF district would enable the allocation of these funds to all schools in our neighborhood, ensuring that the benefits are shared more widely and equitably across our community.

PROJECT	TOTAL PROJECT COST (Sum) (Project/Projects)
Ruiz ES - Roof	\$6,500,000
Perez - Windows/Envelope	\$5,000,000
Ruiz - Mechanical	\$3,800,000
Walsh ES - Roof / Masonry	\$3,500,000
Juarez High School Locker Rooms	\$3,100,000
Whittier ES - Elevator	\$2,500,000
Juarez HS - Pool Area	\$2,000,000
Building Automation System (BAS) - CPS Central Region	\$1,789,042
Whittier - Chimney/Stack Reduction	\$750,000

Pilsen TIF CPS Project Costs (2019-2024)

Source: Tax Increment Financing (TIF) Investment Committee Decisions, City of Chicago



Financiamiento de Proyectos TIF para Escuelas Públicas de Chicago

Tanto el presupuesto de la ciudad de Chicago como el de las escuelas públicas de Chicago tienen asignaciones fijas que pueden no ser adaptables a las necesidades actuales de la comunidad. Los fondos TIF se han asignado a las necesidades actuales de las escuelas que, de otro modo, podrían haber sufrido retrasos. Una expansión permitiría que estas escuelas recibieran fondos adicionales para la programación y cifras adicionales de infraestructura.

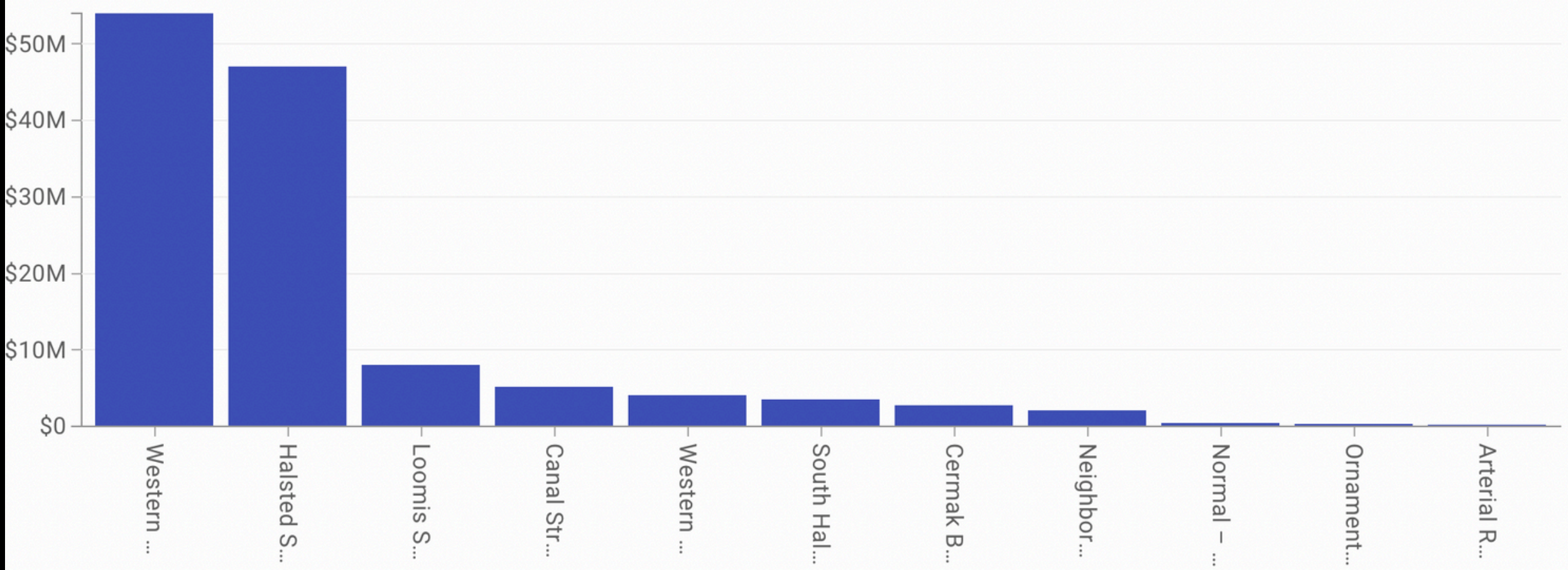
Los proyectos se encuentran en el portal de datos de la ciudad de Chicago.

PROJECT	TOTAL PROJECT COST (Sum) (Project/Projects)
Ruiz ES - Roof	\$6,500,000
Perez - Windows/Envelope	\$5,000,000
Ruiz - Mechanical	\$3,800,000
Walsh ES - Roof / Masonry	\$3,500,000
Juarez High School Locker Rooms	\$3,100,000
Whittier ES - Elevator	\$2,500,000
Juarez HS - Pool Area	\$2,000,000
Building Automation System (BAS) - CPS Central Region	\$1,789,042
Whittier - Chimney/Stack Reduction	\$750,000

Durante una conversación reciente con el representante de Asuntos Gubernamentales Internos de CPS, se señaló una importante brecha de financiación: se necesitan \$13 mil millones para atender las necesidades de reparación de todas las escuelas de la ciudad, incluidos \$3 mil millones en solicitudes de mantenimiento diferido.

La ampliación del distrito TIF de Pilsen permitiría la asignación de estos fondos a todas las escuelas de nuestro vecindario, garantizando que los beneficios se compartan de manera más amplia y equitativa en nuestra comunidad.

Pilsen TIF Infrastructure Funding (2019-2024)
 Source: Tax Increment Financing (TIF) Investment Committee Decisions, City of Chicago



Infrastructure TIF Funding Projects

The expansion of the Pilsen TIF district would enable the allocation of these funds to other needs in our neighborhood. This would allow for us to fund projects that are not covered by menu money.

PROJECT	TOTAL PROJECT COST (Sum) (Project/Projects)
Western Bridge over Sanitary and Ship Canal	\$54,000,000
Halsted Street Bridge Replacement	\$47,000,000
Loomis Street Bridge Repair	\$8,000,000
Canal Street Bridge Sidewalk Replacement	\$5,150,000
Western Avenue Bridge Repair	\$4,000,000
South Halsted Bridge Repair	\$3,500,000
Cermak Bridge Sidewalk Replacement	\$2,750,000
Neighborhood Lighting Infrastructure	\$1,985,000
Normal - Archer to Grove Viaduct Improvements	\$350,000
Ornamental Street Light Pole Replacement	\$280,000
Arterial Resurfacing Projects 87, 88, 89, & 90	\$185,000

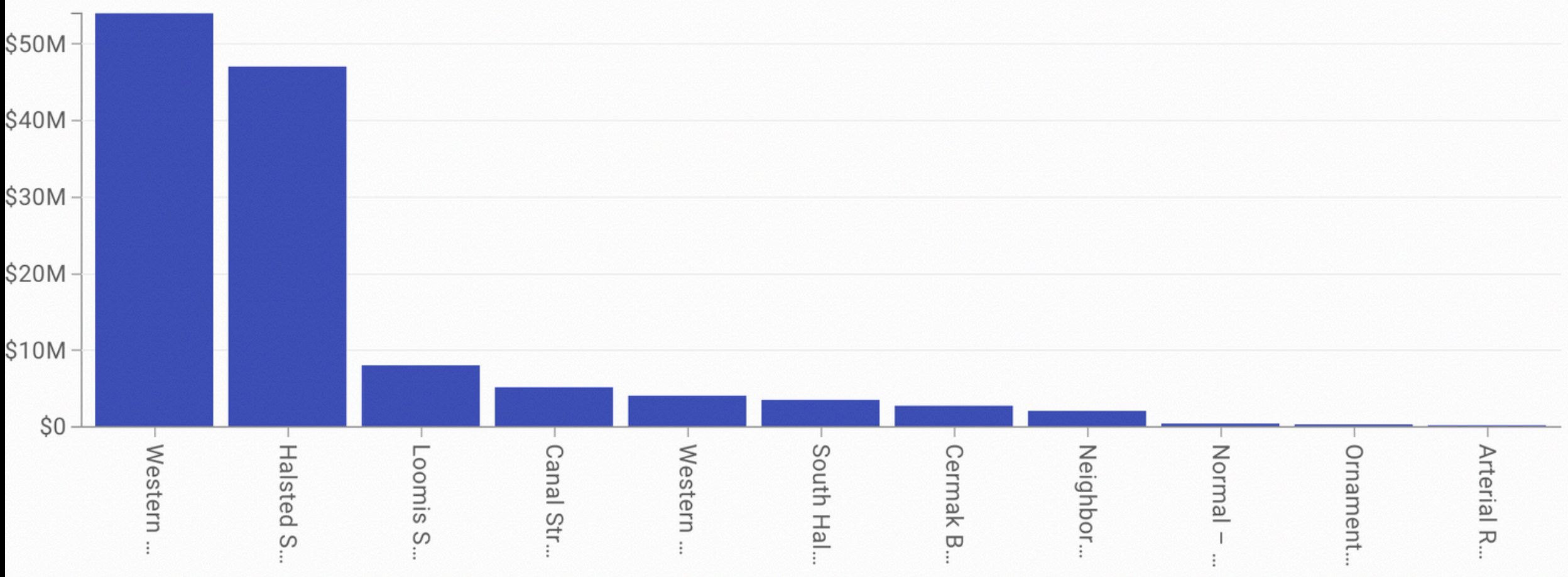
Infrastructure funds can be used for public benefit such as:

- New street lighting
- Alley repavement
- Residential street repavement
- Residential Sidewalk Repairs

Homeowners can also benefit from funds for:

- Roof and Porch Repair
- Exterior Building Maintenance

Pilsen TIF Infrastructure Funding (2019-2024)
 Source: Tax Increment Financing (TIF) Investment Committee Decisions, City of Chicago



Proyectos de financiación TIF de infraestructura

La ampliación del distrito TIF de Pilsen permitiría la asignación de estos fondos a otras necesidades de nuestro vecindario. Esto nos permitiría financiar proyectos que no están cubiertos por el dinero del menú.

Los fondos de infraestructura se pueden utilizar para beneficio público, como por ejemplo:

- Nuevo alumbrado público
- Repavimentación de callejones
- Repavimentación de calles residenciales
- Reparaciones de aceras residenciales

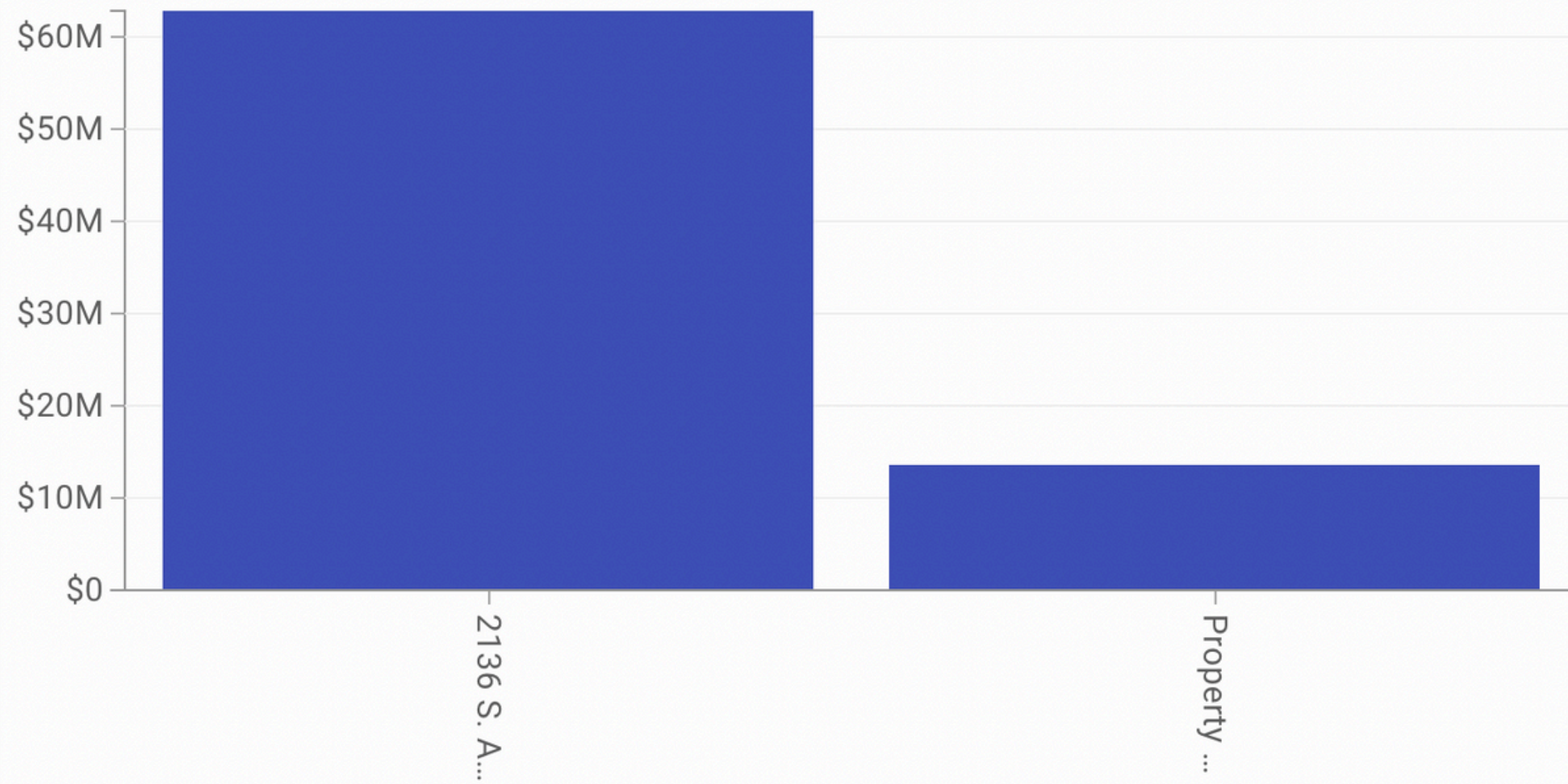
Los propietarios de viviendas también pueden beneficiarse de fondos para:

- Reparación de techos y porches
- Mantenimiento de edificios exteriores

PROJECT	TOTAL PROJECT COST (Sum) (Project/Projects)
Western Bridge over Sanitary and Ship Canal	\$54,000,000
Halsted Street Bridge Replacement	\$47,000,000
Loomis Street Bridge Repair	\$8,000,000
Canal Street Bridge Sidewalk Replacement	\$5,150,000
Western Avenue Bridge Repair	\$4,000,000
South Halsted Bridge Repair	\$3,500,000
Cermak Bridge Sidewalk Replacement	\$2,750,000
Neighborhood Lighting Infrastructure	\$1,985,000
Normal - Archer to Grove Viaduct Improvements	\$350,000
Ornamental Street Light Pole Replacement	\$280,000
Arterial Resurfacing Projects 87, 88, 89, & 90	\$185,000

Pilsen TIF Affordable Housing Funding (2019-2024)

Source: Tax Increment Financing (TIF) Investment Committee Decisions, City of Chicago



Affordable Housing TIF Funding Projects

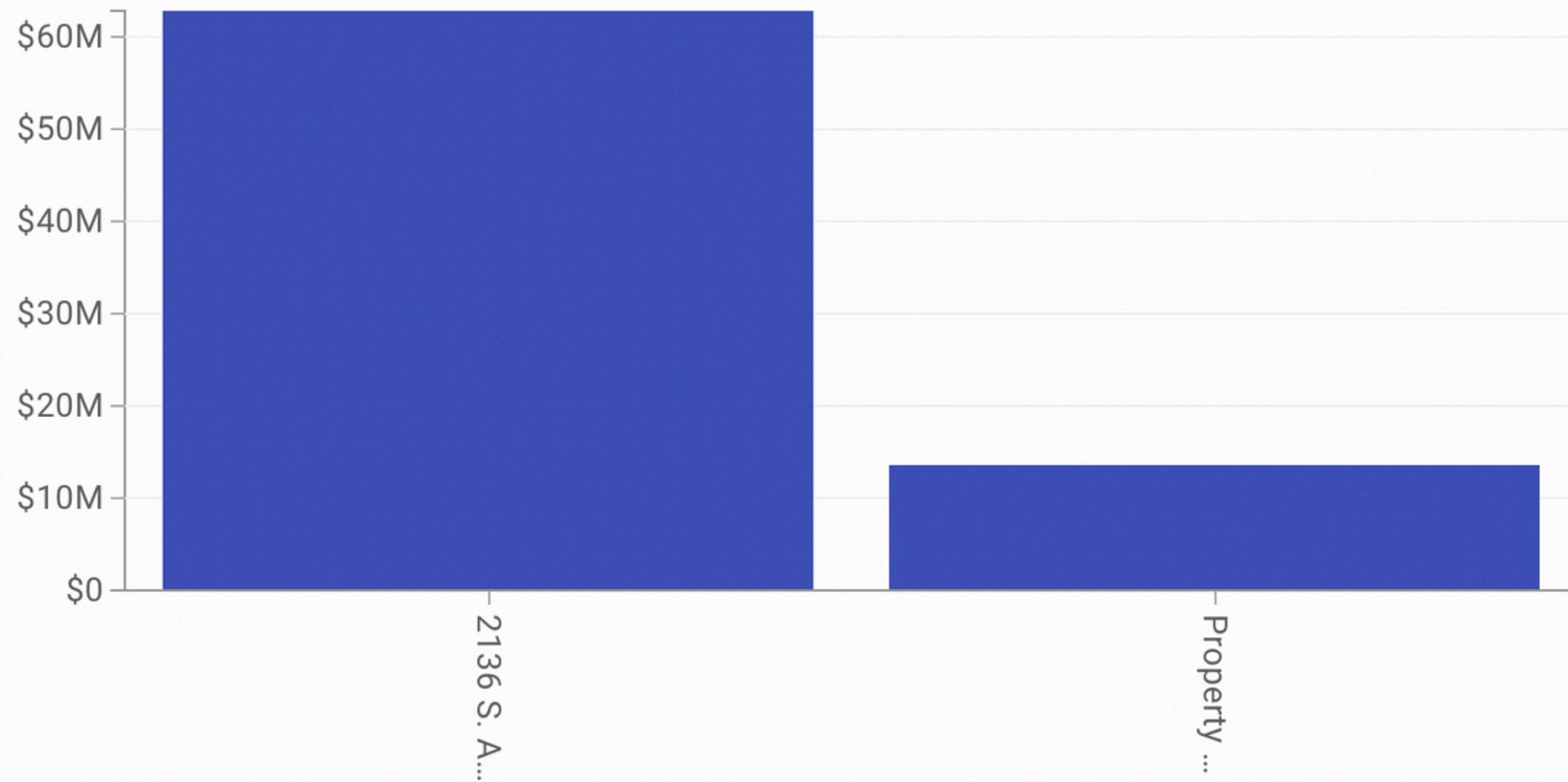
The city's ability to acquire property has enabled the purchase of land that might otherwise be bought up by luxury developers, allowing it to be repurposed for affordable housing.

An expansion of the TIF district, would facilitate the acquisition of additional vacant lots and buildings, which could then be used to address community needs such as affordable housing and the development of community centers throughout the neighborhood.

PROJECT	TOTAL PROJECT COST (Sum) (Project/Projects)
2136 S. Ashland/Casa Yucatan	\$62,815,147
Property Acquisition - 1600-1800S Peoria - PMG	\$13,500,000

Pilsen TIF Affordable Housing Funding (2019-2024)

Source: Tax Increment Financing (TIF) Investment Committee Decisions, City of Chicago



Proyectos de financiación TIF de vivienda asequible

La capacidad de la ciudad para adquirir propiedades ha permitido la compra de terrenos que de otro modo podrían ser comprados por promotores de lujo, lo que ha permitido reutilizarlos para viviendas asequibles.

Una expansión del distrito TIF facilitaría la adquisición de lotes y edificios baldíos adicionales, que luego podrían usarse para abordar las necesidades de la comunidad, como viviendas asequibles y el desarrollo de centros comunitarios en todo el vecindario.

PROJECT	TOTAL PROJECT COST (Sum) (Project/Projects)
2136 S. Ashland/Casa Yucatan	\$62,815,147
Property Acquisition - 1600-1800S Peoria - PMG	\$13,500,000

POTENTIAL: HOUSING AND ECONOMIC DEVELOPMENT BOND

The Mayor's Housing and Economic Development Bond provides citywide funding, while the Pilsen TIF focuses on local needs. The Pilsen TIF expansion addresses the Bond's limitations **and** complements its broader scope.

Acquisition of Property

- The Mayor's Housing and Economic Development Bond does not authorize property acquisitions.
- The Pilsen TIF enables the acquisition of properties to develop community assets such as affordable housing and community centers before its expiration in 2034.

Property Tax Relief

- The Bond does not offer property tax relief, a major concern for Pilsen homeowners.
- The Cook County Assessor is committed to helping Pilsen residents advocate for legislative changes to use TIF funds for property tax relief.
- The Pilsen TIF Expansion could create a pilot program for implementing a circuit breaker mechanism to provide tax relief and promote community stability.

Flexibility for Hyperlocal Projects

- City and Chicago Public Schools budgets have fixed allocations that may not address evolving community needs.
- The TIF expansion would allow the community to prioritize and fund local projects, such as repairs for small businesses, homes, and public schools.

Support for Local Businesses

- The alderman is focused on supporting businesses owned by longtime residents and those with a history of serving the Pilsen community.
- Large corporate entities will not be prioritized for TIF funding.
- Any entity seeking TIF funds will undergo a thorough community review process to ensure that funding decisions reflect community input.

Together, they can empower Pilsen residents, enhance the neighborhood, support local businesses, improve schools, and advance community projects.

BONO DE VIVIENDA Y DESARROLLO ECONÓMICO

El Bono de Vivienda y Desarrollo Económico del Alcalde proporciona financiación para toda la ciudad, mientras que el TIF de Pilsen se centra en las necesidades locales. La ampliación del Pilsen TIF aborda las limitaciones del Bono y complementa su alcance más amplio.

Adquisición de Propiedad

- El Bono de Vivienda y Desarrollo Económico de la Alcaldía no autoriza adquisiciones de propiedades.

El Pilsen TIF permite la adquisición de propiedades para desarrollar activos comunitarios como viviendas asequibles y centros comunitarios antes de su vencimiento en 2034.

Alivio del impuesto a la propiedad

- El Bono no ofrece alivio del impuesto a la propiedad, una preocupación importante para los propietarios de viviendas de Pilsen.

El Tasador del Condado de Cook se compromete a ayudar a los residentes de Pilsen a abogar por cambios legislativos para utilizar los fondos TIF para la desgravación del impuesto a la propiedad.

La expansión del TIF de Pilsen podría crear un programa piloto para implementar un mecanismo de disyuntor para brindar alivio fiscal y promover la estabilidad de la comunidad.

Flexibilidad para proyectos hiperlocales

- Los presupuestos de las Escuelas Públicas de la Ciudad y de Chicago tienen asignaciones fijas que pueden no abordar las necesidades cambiantes de la comunidad.

La expansión del TIF permitiría a la comunidad priorizar y financiar proyectos locales, como reparaciones de pequeñas empresas, viviendas y escuelas públicas.

Apoyo a las empresas locales

- El concejal se centra en apoyar las empresas propiedad de residentes de toda la vida y aquellos con un historial de servicio a la comunidad de Pilsen.

Las grandes entidades corporativas no tendrán prioridad para la financiación del TIF.

Cualquier entidad que busque fondos TIF se someterá a un exhaustivo proceso de revisión comunitaria para garantizar que las decisiones de financiación reflejen los aportes de la comunidad.

Juntos, pueden empoderar a los residentes de Pilsen, mejorar el vecindario, apoyar a las empresas locales, mejorar las escuelas y promover proyectos comunitarios.

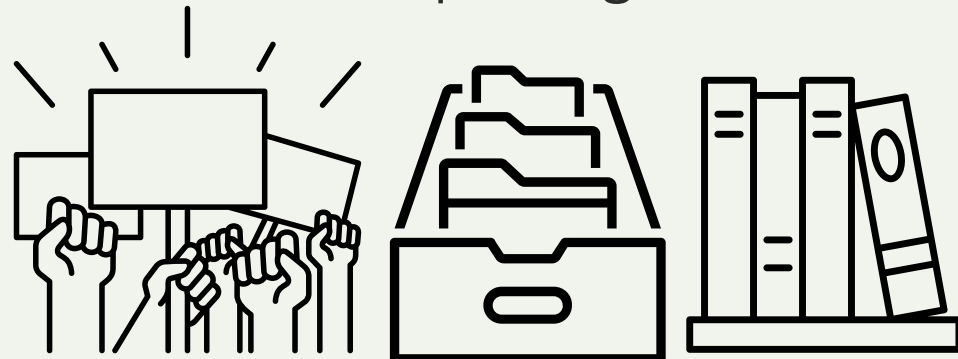
POTENTIAL PRIORITY PROJECTS

Rudy Lozano Library Expansion

This expansion would place the Rudy Lozano Library within the TIF District, allowing for TIF Funds to aide in the expansion.

The expansion plan includes:

- A second floor
- An archival room of local leaders, specifically of the Chicax movement
- An exhibit about Rudy Lozano
- Additional conference and private rooms
- Additional parking



Property Tax Relief Pilot

Pilot Program Goal:

- Position the Pilsen TIF Expansion as a potential pilot for implementing a circuit breaker mechanism to provide property tax relief.

Benefits:

- Aim to prevent forced property sales and promote community stability.

Cook County Assessor's Commitment:

- The Cook County Assessor has committed to support Pilsen residents in advocating for legislative changes to enable the use TIF funds for property tax relief.



School Repairs and Upgrades

The existing TIF district restrict funding to schools within its boundaries.

Benefits of Expansion:

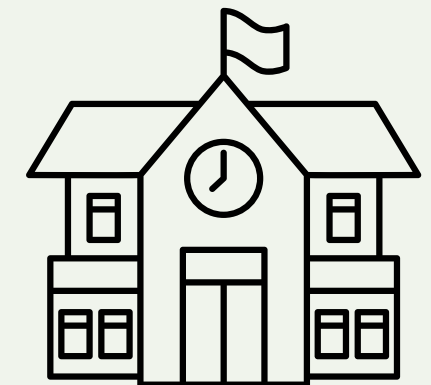
- Expanding the TIF would enable funding for schools and students throughout the neighborhood, addressing repairs and upgrades not covered by the current CPS budget.

Ongoing Engagement:

- The 25th Ward Office will continue to consult with principals, Local School Councils, parents, and students to discuss needs and opportunities.

Expansion would include:

- Pilsen Academy
- Orozco Academy
- Pickard Academy
- Cooper Academy
- Jungman Academy



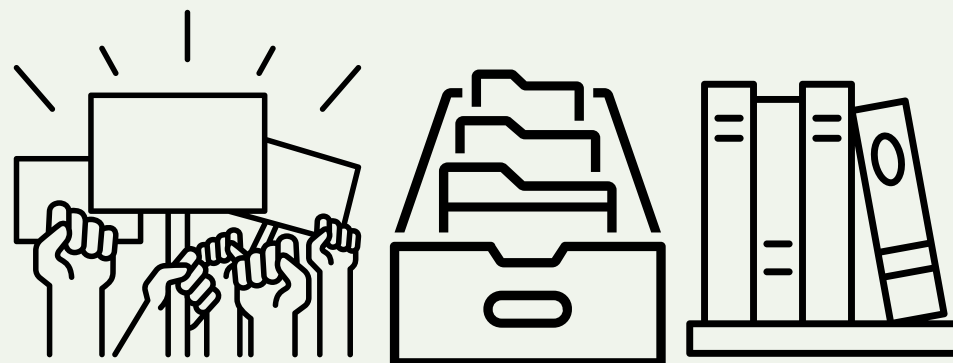
POSIBLES PROYECTOS PRIORITARIOS

Ampliación Biblioteca Rudy Lozano

Esta expansión ubicaría la Biblioteca Rudy Lozano dentro del Distrito TIF, permitiendo que los Fondos TIF ayuden en la expansión.

El plan de expansión incluye:
un segundo piso

- Una sala de archivos de líderes locales, específicamente del movimiento chicanx.
- Una exposición sobre Rudy Lozano
- Salas privadas y de conferencias adicionales
- Estacionamiento adicional



Piloto de desgravación del impuesto a la propiedad

Objetivo del programa piloto:

- Posicionar la expansión del TIF de Pilsen como un potencial piloto para implementar un mecanismo de disyuntor para brindar alivio del impuesto a la propiedad.

Beneficios:

- Apuntar a prevenir las ventas forzosas de propiedades y promover la estabilidad de la comunidad.



Compromiso del Tasador del Condado de Cook:

- El Tasador del Condado de Cook se ha comprometido a apoyar a los residentes de Pilsen en la promoción de cambios legislativos que permitan el uso de fondos TIF para la desgravación del impuesto a la propiedad.

Reparaciones y mejoras escolares

El distrito TIF existente restringe la financiación a las escuelas dentro de sus límites.

Beneficios de la expansión:

- Ampliar el TIF permitiría financiar escuelas y estudiantes en todo el vecindario, abordando reparaciones y mejoras no cubiertas por el presupuesto actual de CPS.

Compromiso continuo:

- La oficina del Distrito 25 continuará consultando con los directores, los consejos escolares locales, los padres y los estudiantes para analizar las necesidades y oportunidades.

La expansión incluiría:

Academia de Pilsen

- Academia Orozco
- Academia Pickard
- Academia Cooper
- Academia Jungman



ADDITIONAL OPPORTUNITIES

Whether the TIF district expands or not, these are additional opportunities that can happen using TIF Funds:

1. Jobs + Vocational Programs
2. Rehabilitation/reconstruction/repairs/remodeling of private or public buildings
3. Daycare services for those working in businesses within the TIF district
4. Studies where architects, lawyers, engineers, urban planners, or accountants are needed
5. Up to 50% of construction and up keeping of low income housing units
6. Property acquisition, site preparation and improvements, environmental remediation, and all other erotted assembly costs

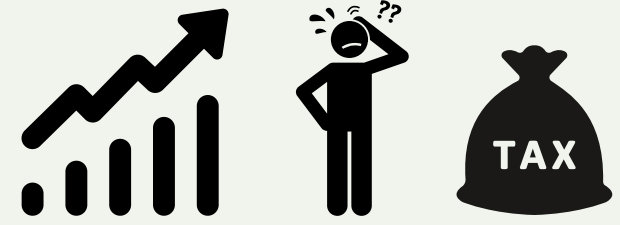
Residents may submit their opinions and recommendations for TIF Fund priorities by visiting **25thward.org**

OPORTUNIDADES ADICIONALES

El concejal se compromete a trabajar con la comunidad para crear una lista de prioridades. Estas son posibilidades adicionales bajo la jurisdicción de un Distrito TIF:

1. Empleos + Programas vocacionales
2. Rehabilitación/reconstrucción/reparaciones/remodelación de edificios privados o públicos
3. Servicios de guardería para quienes trabajan en negocios dentro del distrito TIF
4. Estudios donde se necesitan arquitectos, abogados, ingenieros, urbanistas o contadores
5. Hasta el 50% de la construcción y más mantenimiento de unidades de vivienda para personas de bajos ingresos
6. Adquisición de propiedades, preparación y mejoras del sitio, remediación ambiental y todos los demás costos de ensamblaje erotes.

Residentes pueden enviar sus opiniones y recomendaciones sobre las prioridades del Fondo TIF visitando **25thward.org**



Will this TIF Expansion raise my property taxes?

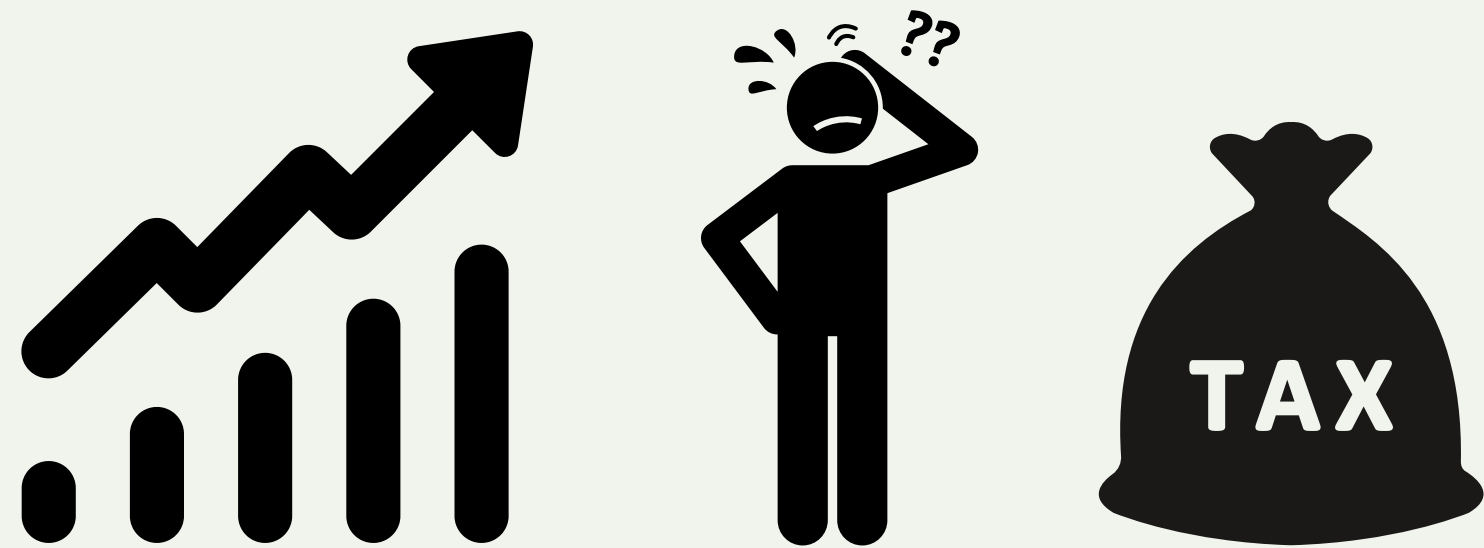
There have been multiple studies done to measure TIF's effect on property values on the districts that they are in. The results of these studies vary, there are some that provide evidence that municipalities that have TIFs grow slowly and there are others that reach the opposite conclusion.

One study in particular, took into account the expenditures (spending) of TIF funds and its relationship with property taxes.

Academic Articles

- Municipal Investment and Property Value Appreciation in Chicago's Tax Increment Financing Districts by Kevin Kane and Rachel Weber
 - “Community and public facilities expenditures have a statistically indeterminate relationship with EAV increase; there is too much variation between districts to say anything about their impact.” page 9
 - “The strongest relationship between any expenditure category and same-period EAV growth is for infrastructure expenses—it is highly significant and unexpectedly negative (−12.65)”
 - In contrast, expenditures on commercial and residential development have a strong ($p < 0.01$) relationship with same-period appreciation, with the impact of residential spending slightly more than double (8.54 vs. 3.72) that of commercial spending, all else equal. The relationship between expenditures on property acquisition and EAV increase is weaker ($p < 0.10$) but still positive (2.36).
 - In contrast, expenditures on commercial and residential development have a strong ($p < 0.01$) relationship with same-period appreciation, with the impact of residential spending slightly more than double (8.54 vs. 3.72) that of commercial spending, all else equal. The relationship between expenditures on property acquisition and EAV increase is weaker ($p < 0.10$) but still positive (2.36).
 - “In other words, appreciation may occur irrespective of TIF activity, consistent with either the “value capture” or “intent-to-treat” hypotheses.” page 12
 - Our findings suggest that developer-specific subsidies for commercial and residential projects and community development expenditures are most quickly capitalized into property values. Commercial development expenditures show a smaller, but still significant, relationship with longer-term appreciation. Infrastructure investments, counterintuitively, depress values. page 13

Concepto erróneo sobre el impuesto a la propiedad



¿Esta Ampliación TIF aumentará mis impuestos a la propiedad?

Taxing districts' budget and tax levy cycle



Assessment and tax bill process



* In Cook and St. Clair counties the county assessor's office performs valuations. In commission counties, the supervisor of assessments performs this function.

** This does not occur in Cook County.

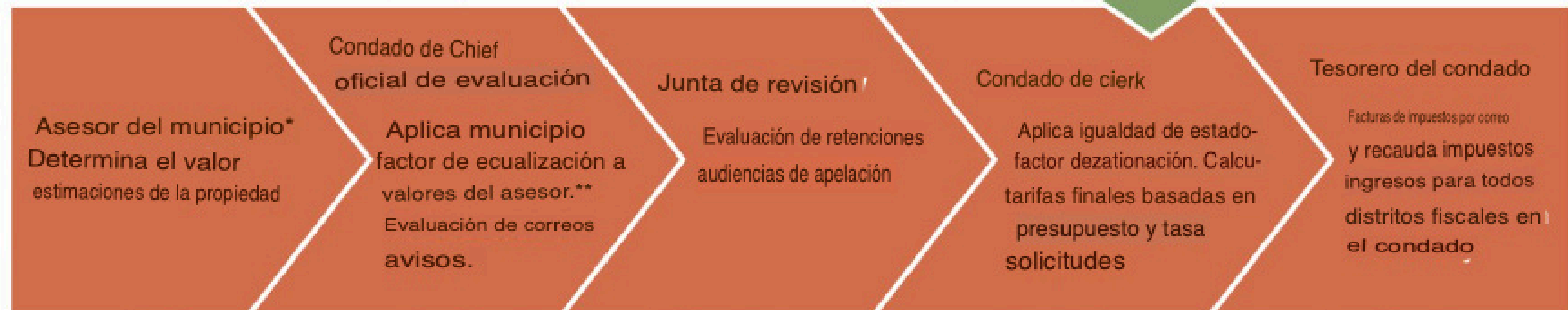
Source: Lake County Treasurer's Office website, "Your property assessment and billing cycle"

<http://www.lakecountyil.gov/DocumentCenter/View/1660>

Gravar el presupuesto de los distritos y el ciclo de recaudación de impuestos



Proceso de evaluación y factura de impuestos



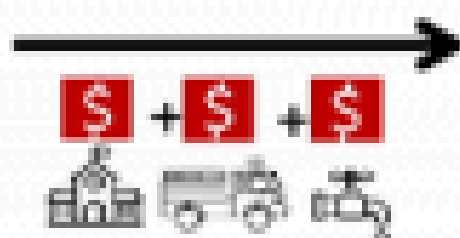
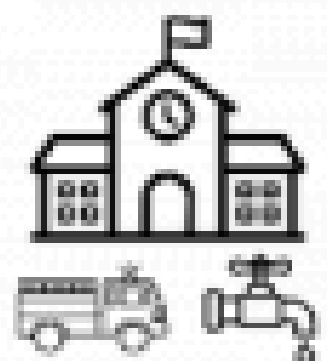
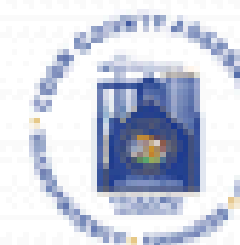
* En los condados de Cook y St. Clair, la oficina del tasador del condado realiza valoraciones. En comisión condados, el supervisor de evaluaciones realiza esta función.

** Esto no ocurre en el Condado de Cook.

Fuente: Sitio web de la Oficina del Tesorero del Condado de Lake, "Evaluación de su propiedad y ciclo de facturación"
<http://www.lakecountyil.gov/DocumentCenter/View/1660>

Property Taxes in Cook County:

Budget, then tax not tax, then spend

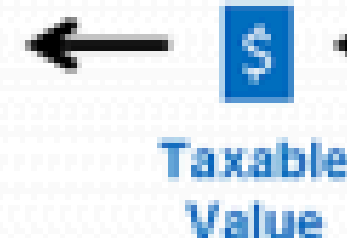


The community **sets their budgets**. Property taxes fund libraries, water reclamation, mosquito abatement, and schools. In most areas, over 50% of your property taxes fund schools.

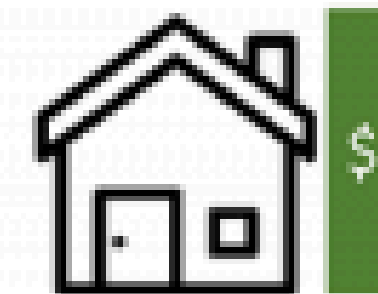


Tax Rate

The Cook County Clerk balances your community's **budget needs** with the **Taxable Value** of your whole community to calculate your local **tax rate**.



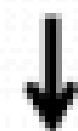
Taxable Value



Estimated Fair Market Value

The **Cook County Assessor** estimates Fair Market Values, determines Assessed Values, and provides exemptions. These numbers are combined with the state equalizer to calculate your property's **Taxable Value**.

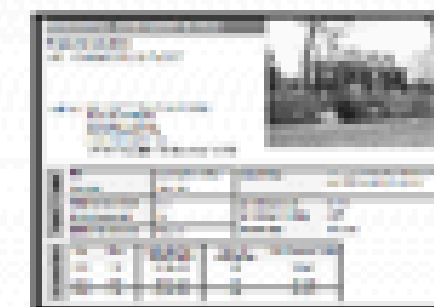
Your Assessed Value and exemptions are printed on your reassessment notices and online: cookcountyassessor.com



Tax Bill

TOTAL Estimated Due		2018 Second Installment Property Tax Bill - Cook County, Illinois (BI)						
\$3,796.41		Assessed Value	2018	2018	2018	2018	2018	2018
		Exemptions						
		Net Assessed Value						
		Rate						
		Taxable Value						
		Amount Due						

Your tax bill is the **tax rate** applied to your property's **Taxable Value**. The Cook County Treasurer mails your 2018 tax year bill in 2019.



Impuestos a la Propiedad en el Condado de Cook:

Presupuesto, luego impuestos, no impuestos, luego gastar

Oficina del Asesor del Condado de Cook



La comunidad fija sus presupuestos.

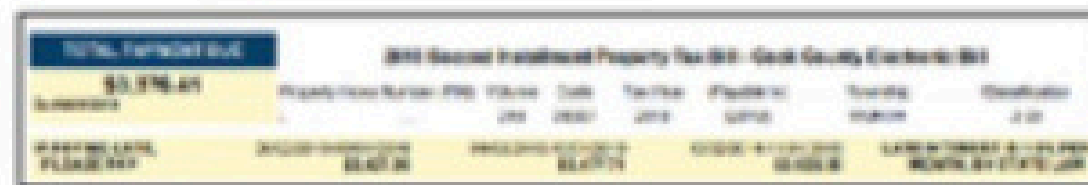
Bibliotecas de fondos de impuestos a la propiedad, agua recuperación, reducción de mosquitos y escuelas. En la mayoría de las áreas, más del 50% de sus impuestos a la propiedad financian las escuelas.

Tasa Impositiva

El Secretario del Condado de Cook equilibra su necesidades presupuestarias de la comunidad con el Valor imponible de toda su comunidad para calcular su tasa impositiva local.

Estimaciones del Asesor del Condado de Cook
Valores Justos de Mercado, determina Evaluado
Valores, y establece exenciones. Estos los números se combinan con el estado ecualizador para calcular el valor de su propiedad
Valor Imponible.

Su Valor tasado y exenciones son impreso en sus avisos de reevaluación y en línea: cookcountyassessor.com



Factura de Impuestos

Su factura de impuestos es la tasa impositiva aplicada al Valor Imponible de su propiedad. El Tesorero del Condado de Cook envía por correo su factura del año fiscal 2018 en 2019.



Rezoning Proposals

When a public meeting is not required:



Rezoning Proposals

When a public hearing is required:



Proposal is sent to the 25th Ward Zoning Advisory Board and the Department of Planning and Development

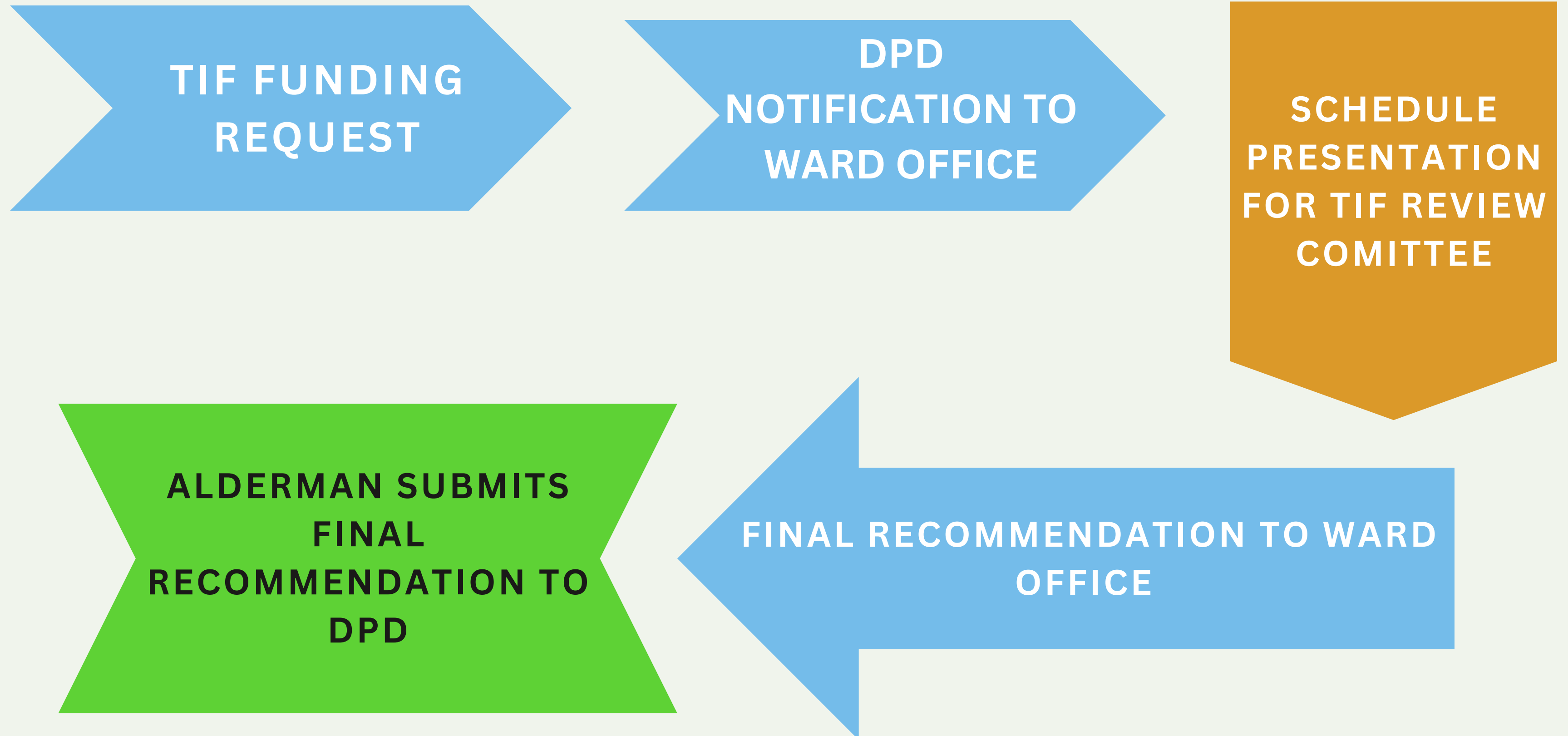
The applicant is invited to a 30-minute interview with the board. A recommendation is made to hold a public meeting.

A public meeting is held where the developer presents their plans to the public, who are invited to provide public comment.

The Zoning Board discuss and deliberate upon community feedback received at the public meeting. Based on this feedback, the Zoning Board may request of the applicant certain changes to their proposal and/or plan another public meeting to further address resident concerns.

The Zoning Board will approve or reject the proposal. If a proposal is approved, the Alderman takes the Zoning Board recommendation to City Hall where the proposal will move to the Zoning Committee and finally City Council for final approval.

HOW WOULD YOU LIKE TO SEE THE PUBLIC PROCESS?



Thank you



Byron Concejal Del Distrito 25
Sigcho-Lopez

25th Ward Alderperson ★ ★ ★ ★

Gracias



Byron Concejal Del Distrito 25
Sigcho-Lopez

25th Ward Alderperson ★ ★ ★ ★