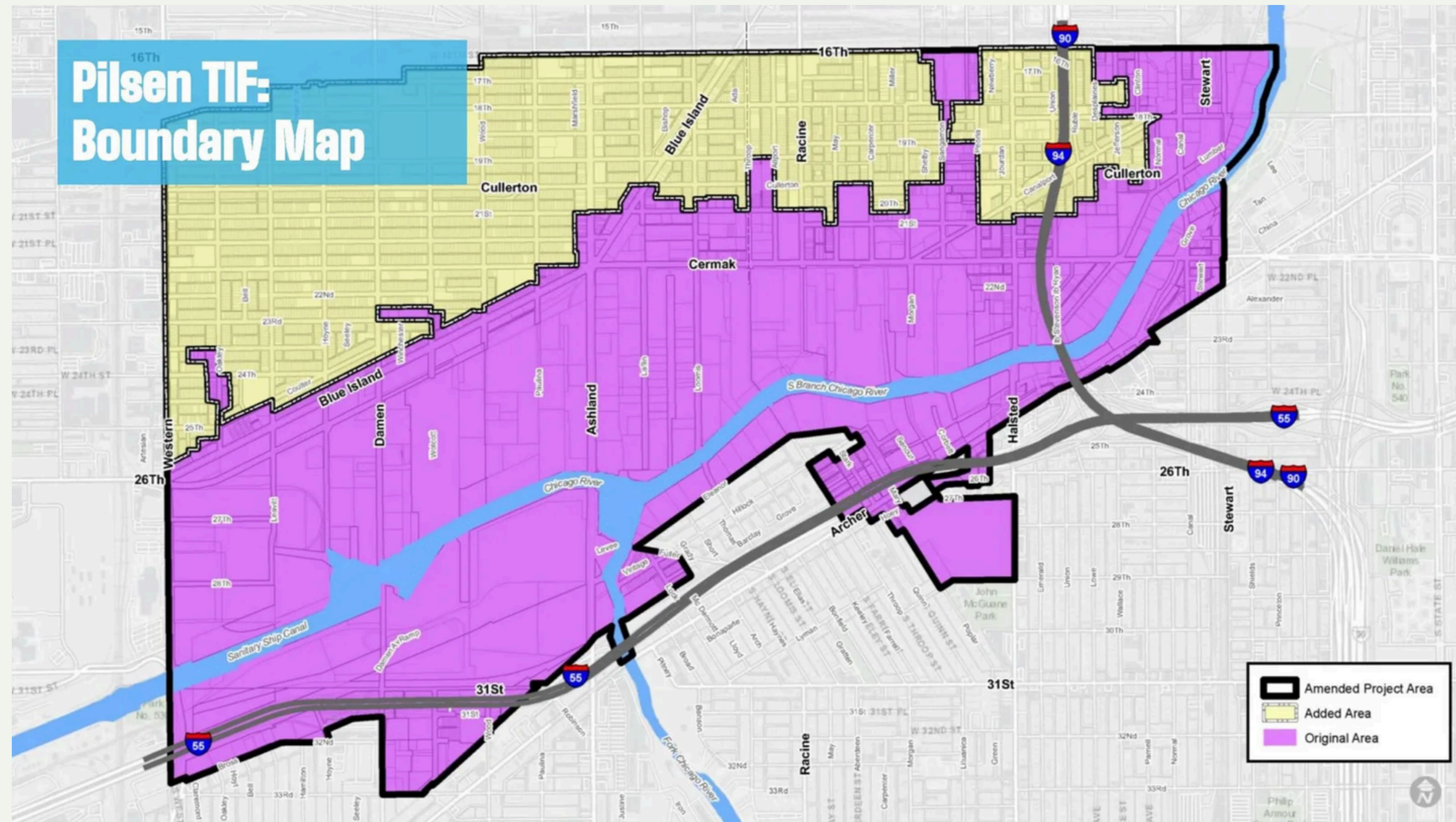
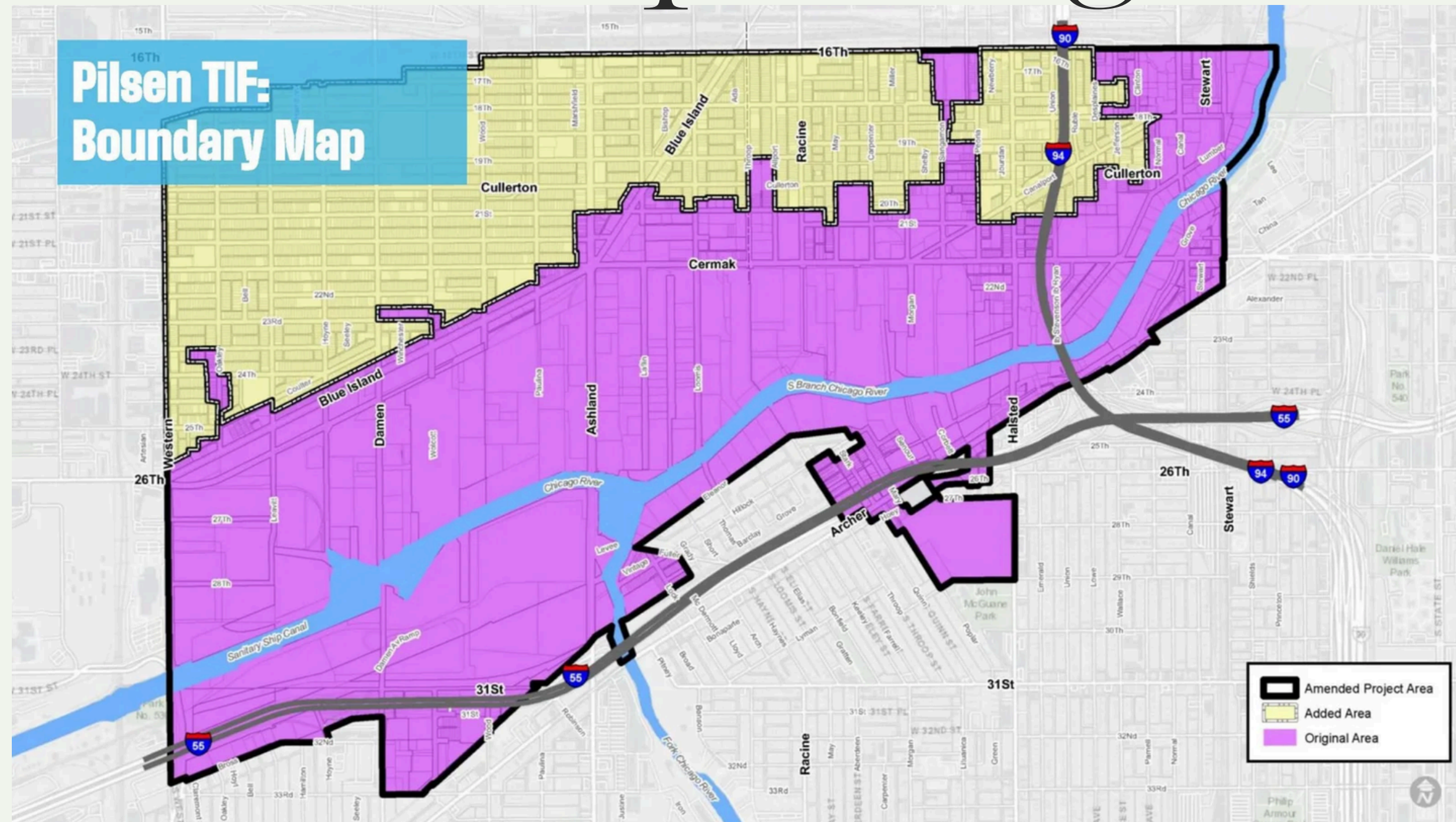


# Pilsen TIF Expansion: An Overview





# Ampliación TIF de Pilsen: Una descripción general



# Introduction

## **Extended TIF Expiration:**

- In 2022, the Pilsen TIF's expiration was extended to 2034, presenting a crucial opportunity for the community.

## **Advocacy for Expansion:**

- The alderman advocates for expanding the TIF district to include additional residential and commercial areas.
- 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 remove 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.

## **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.



# Introducción



## **Vencimiento TIF Extendido:**

- En 2022, el vencimiento del TIF de Pilsen se extendió hasta 2034, lo que presenta una oportunidad crucial para la comunidad.

## **Promoción de la expansión:**

- El concejal aboga por ampliar el distrito TIF para incluir áreas residenciales y comerciales adicionales.

Esta expansión tiene como objetivo empoderar a más residentes para que accedan a fondos vitales, garantizar la participación de la comunidad en el desarrollo del vecindario y prevenir el desplazamiento y la pérdida de la identidad de Pilsen.

## **Presentación inicial y comentarios:**

- El 4 de mayo de 2023, el Departamento de Planificación y Desarrollo y la Oficina del Distrito 25 presentaron la propuesta de ampliación de la Escuela Secundaria Benito Juárez.

La presentación se interrumpió debido a preocupaciones sobre los impuestos a la propiedad y la gentrificación.

Los residentes solicitaron una presentación completa ya que muchos sintieron que no entendían completamente la propuesta.

## **Mayor participación comunitaria:**

- Después de la reunión, el concejal solicitó al DPD que eliminara el artículo del CDC posterior para permitir una mayor participación de la comunidad.

La Oficina del Distrito 25 está comprometida a aclarar conceptos erróneos sobre la expansión y su impacto, con el objetivo de lograr una comprensión completa de cómo afectaría a la comunidad.

## **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.

Independientemente de la expansión, el Pilsen TIF permanecerá vigente hasta 2034, y el concejal apunta a 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.

## HISTORICAL CONTEXT

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

No obstante, dado que el TIF de Pilsen expirará en 2034, el concejal ve esto como una oportunidad fundamental para que los residentes utilicen estos fondos de manera estratégica. Su propuesta tiene como objetivo empoderar a los residentes de Pilsen ampliando el TIF y permitiendo que la comunidad tenga voz en los proyectos que se financian. **El concejal se ha comprometido y ha demostrado determinación para garantizar que todos los fondos Pilsen TIF sirvan al bien público, específicamente en lo que respecta a los jóvenes y las familias de clase trabajadora.** El concejal quiere garantizar que todos los pequeños propietarios de viviendas, propietarios de pequeñas empresas, jóvenes y necesidades de infraestructura puedan beneficiarse de los fondos.

## CONTEXTO HISTÓRICO



# TIF Amendment Details

## New Boundaries:

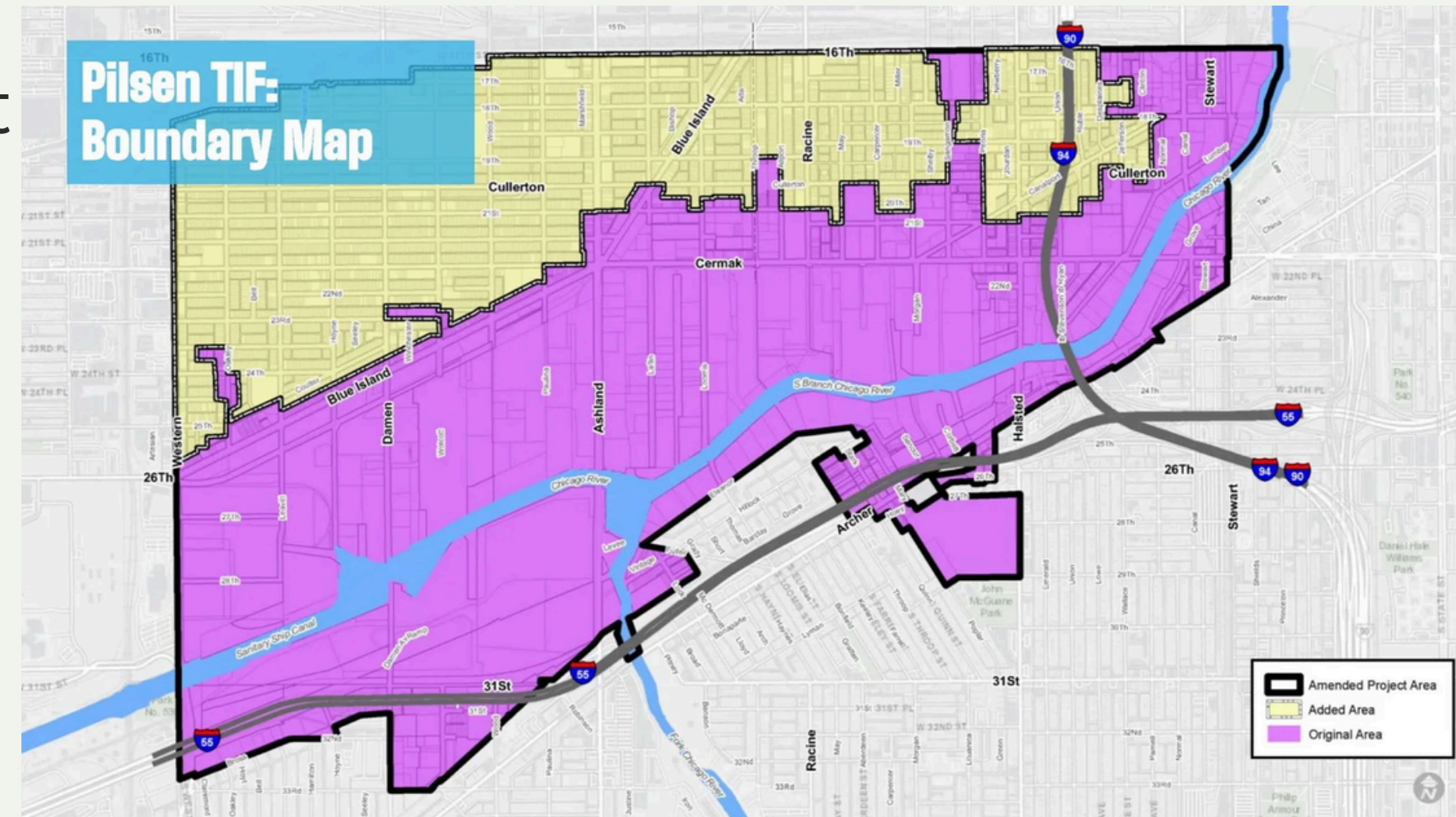
- North: 16th Street
- East: Clinton Street & Chicago River
- South: Stevenson Expressway & 33rd Street
- West: Western Avenue

## 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:

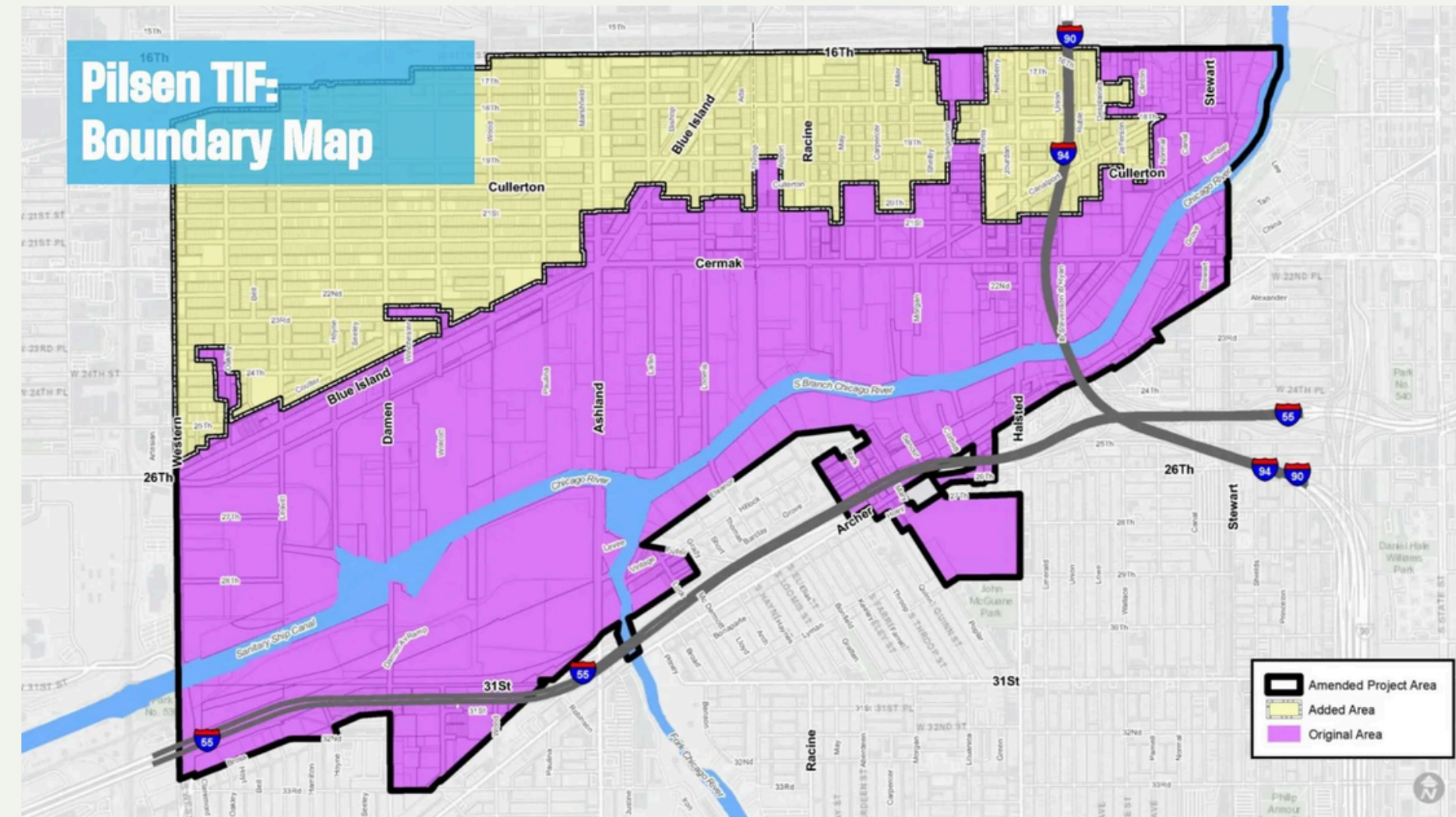
- Norte: calle 16
- Este: Clinton Street y el río Chicago
- Sur: Stevenson Expressway y 33rd Street
- Oeste: Avenida Oeste

## 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

In order to determine whether the expansion would benefit the area, there was an “Added Area Eligibility Study” that was done independently by an outside consultant (Johnson Research Group). The study determined the following:

- Some commercial properties in the added areas are underutilized and obsolete along key corridors.
- Over 80% of the buildings in the added area are over 35 years old and require ongoing maintenance to keep up with deterioration.
- Current water and sewer infrastructure serving the area is insufficient due to increased demand and aging utility networks.
- *It is vital that these residential areas are included to address development needs and improved infrastructure to best serve those who live there.*

## **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:

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



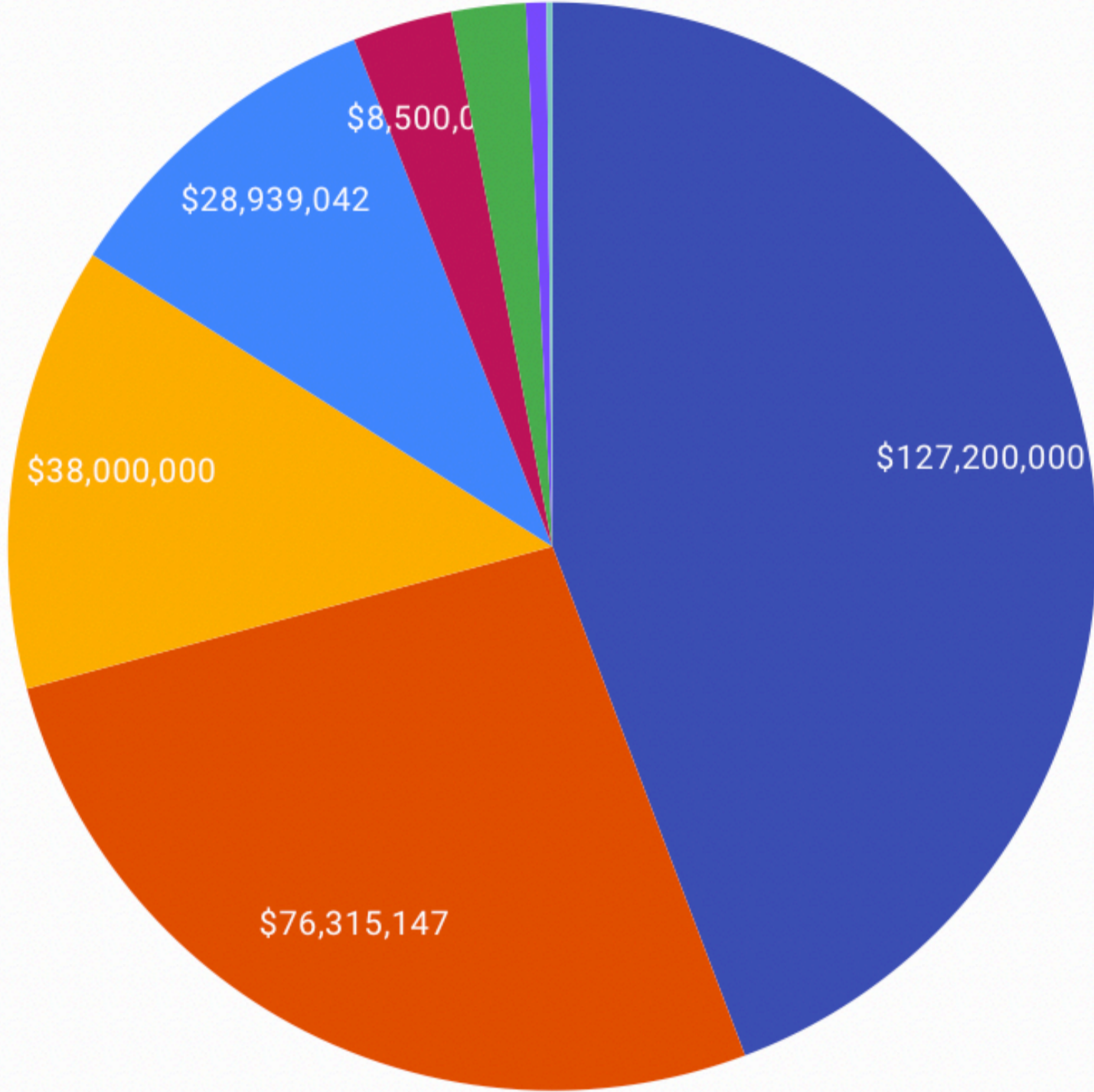
The City of Chicago provides data to demonstrate the projects that have been approved for each TIF district.

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

- 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%



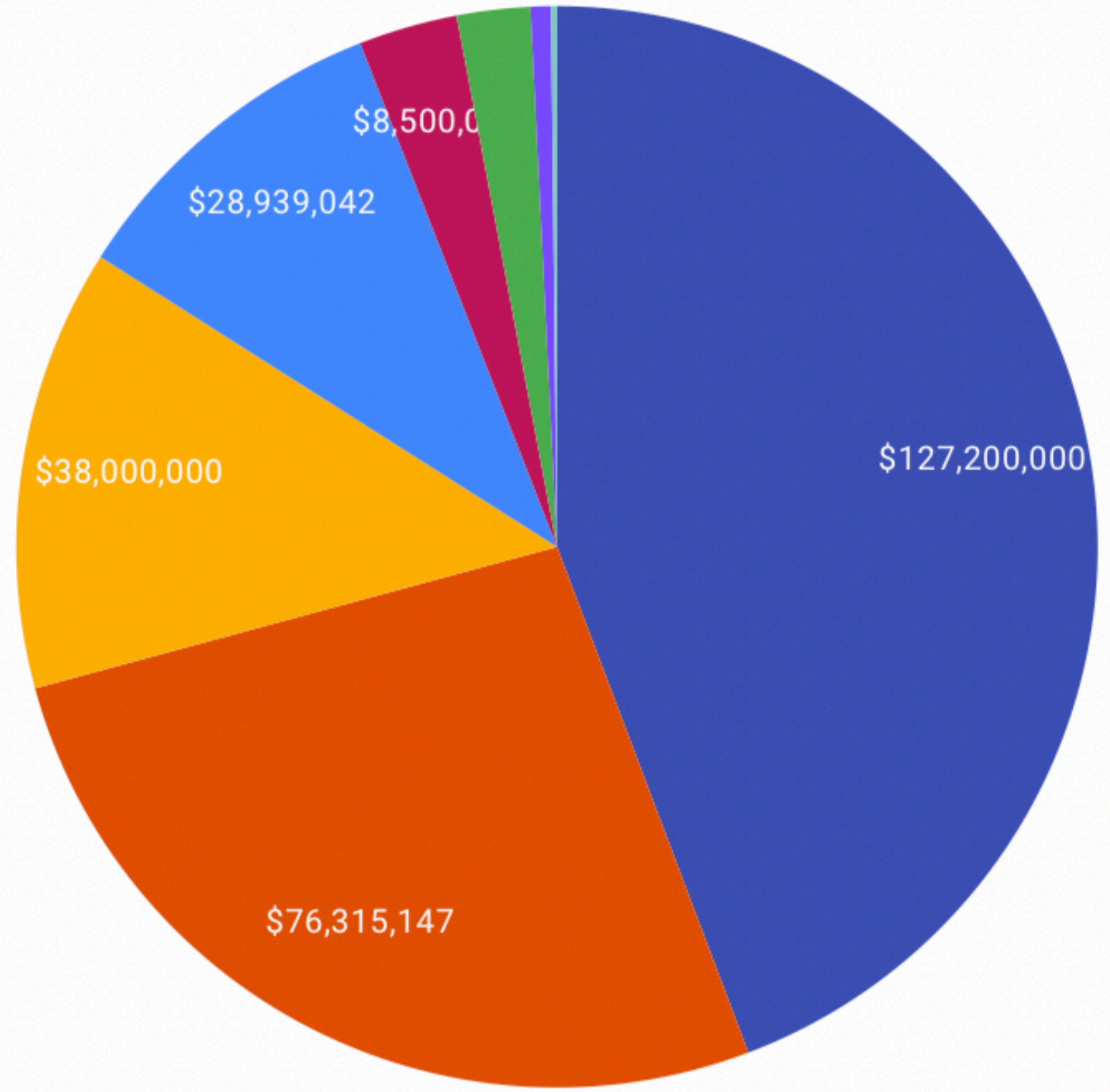
La ciudad de Chicago proporciona datos para demostrar los proyectos que han sido aprobados para cada distrito TIF.

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

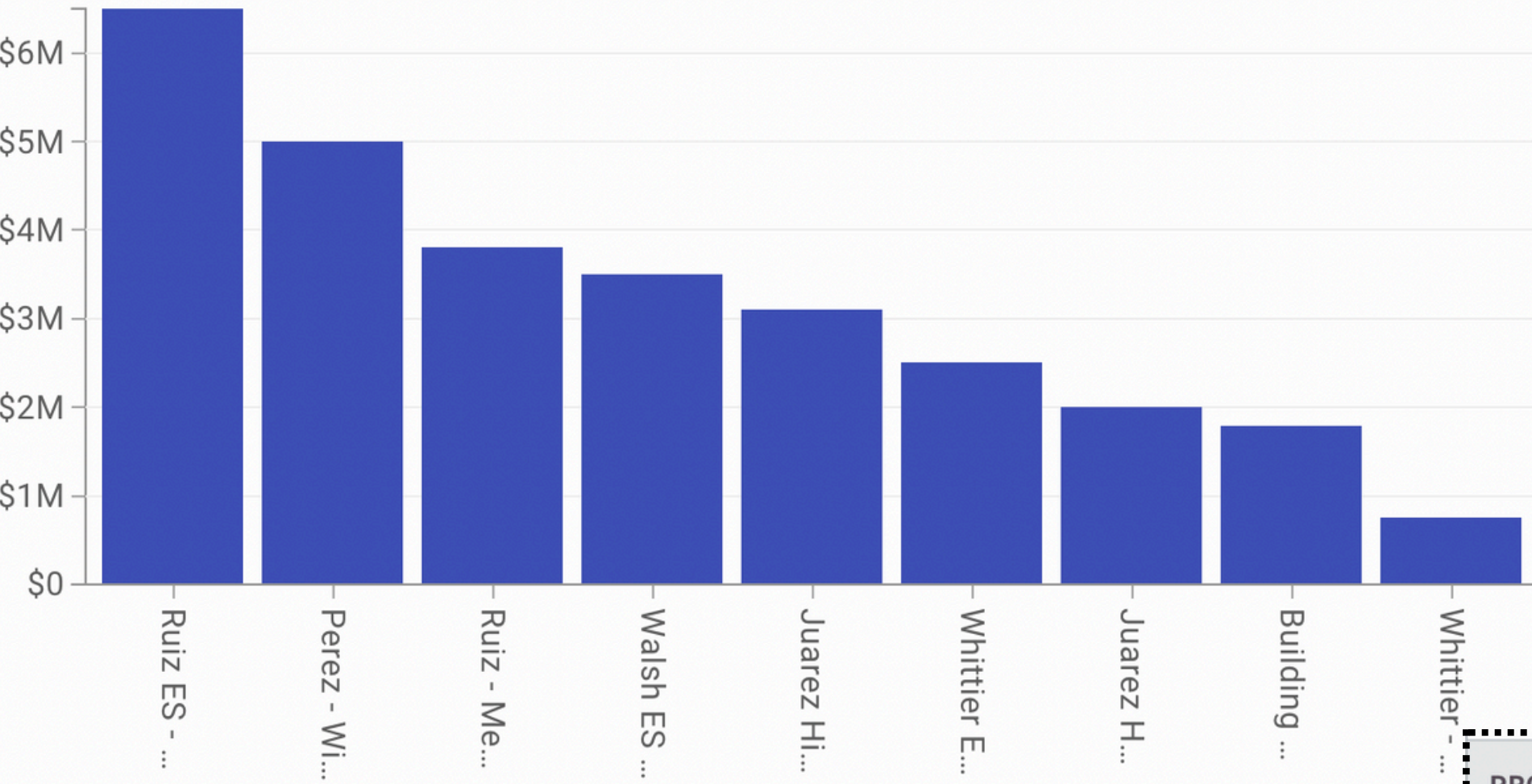


IMPROVEMENT TYPE	TOTAL PROJECT COST (Sum) (Pr...	Percent of Total
Public Infrastructure	\$127,200,000	44%
Affordable Housing	\$76,315,147	27%
Municipal Facilities	\$38,000,000	13%
Schools	\$28,939,042	10%
Economic Development	\$8,500,000	3%
Parks and Open Spaces	\$6,300,000	2%
Plans, Studies, and Administration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

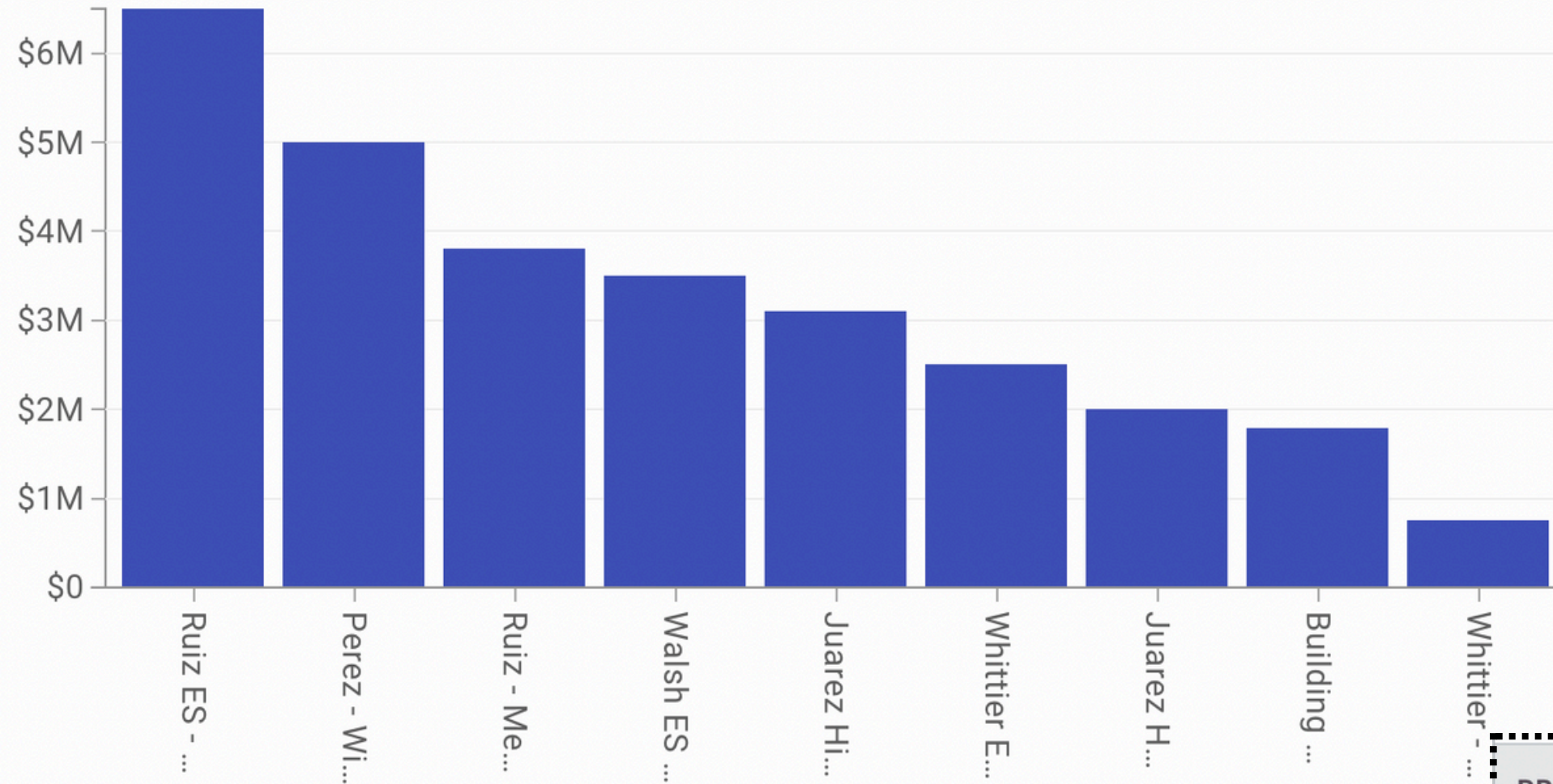
The expansion of the Pilsen TIF district would enable the allocation of these funds to other schools in our neighborhood, ensuring that the benefits are shared more widely and equitably across our community.

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



## Proyectos de financiación TIF de 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 escolares actuales que, de otro modo, habrían sufrido retrasos. Una expansión permitiría que estas escuelas reciban fondos adicionales para programación y cifras de infraestructura adicionales.

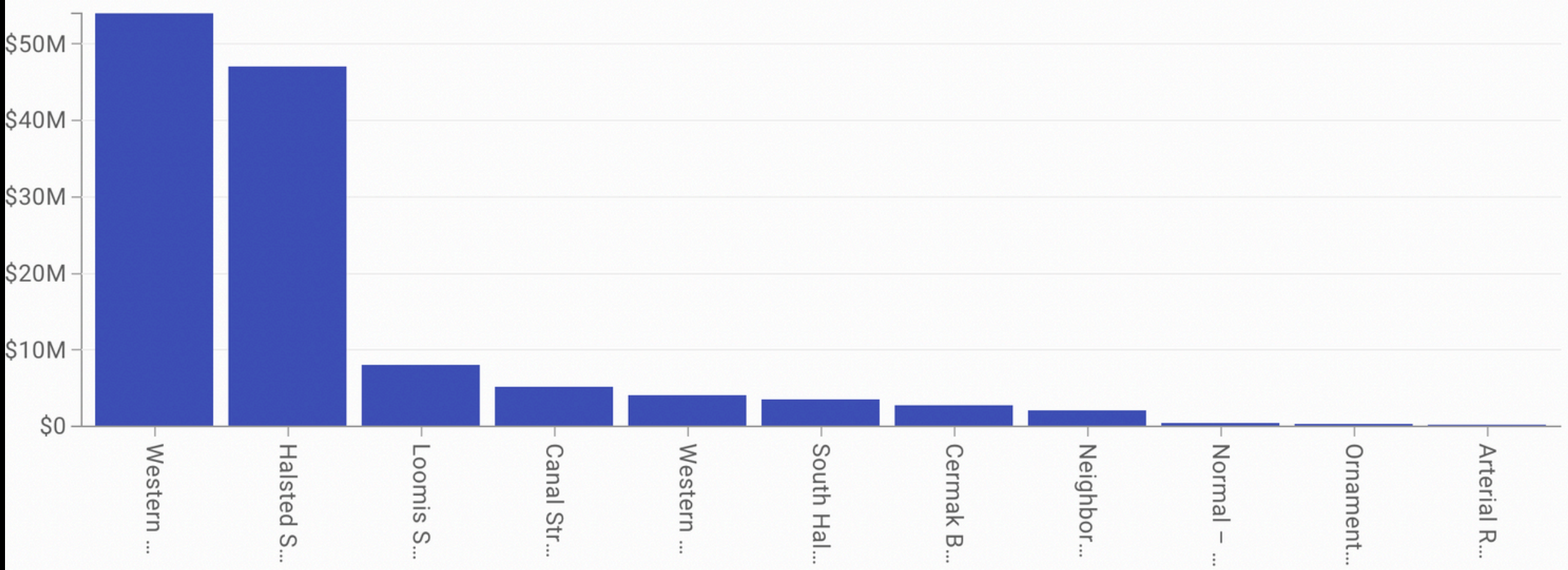
Los resúmenes de los proyectos se pueden encontrar en el portal de datos de la ciudad de Chicago.

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

La expansión del distrito TIF de Pilsen permitiría la asignación de estos fondos a otras escuelas de nuestro vecindario, asegurando que los beneficios se compartan de manera más amplia y equitativa en toda 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:

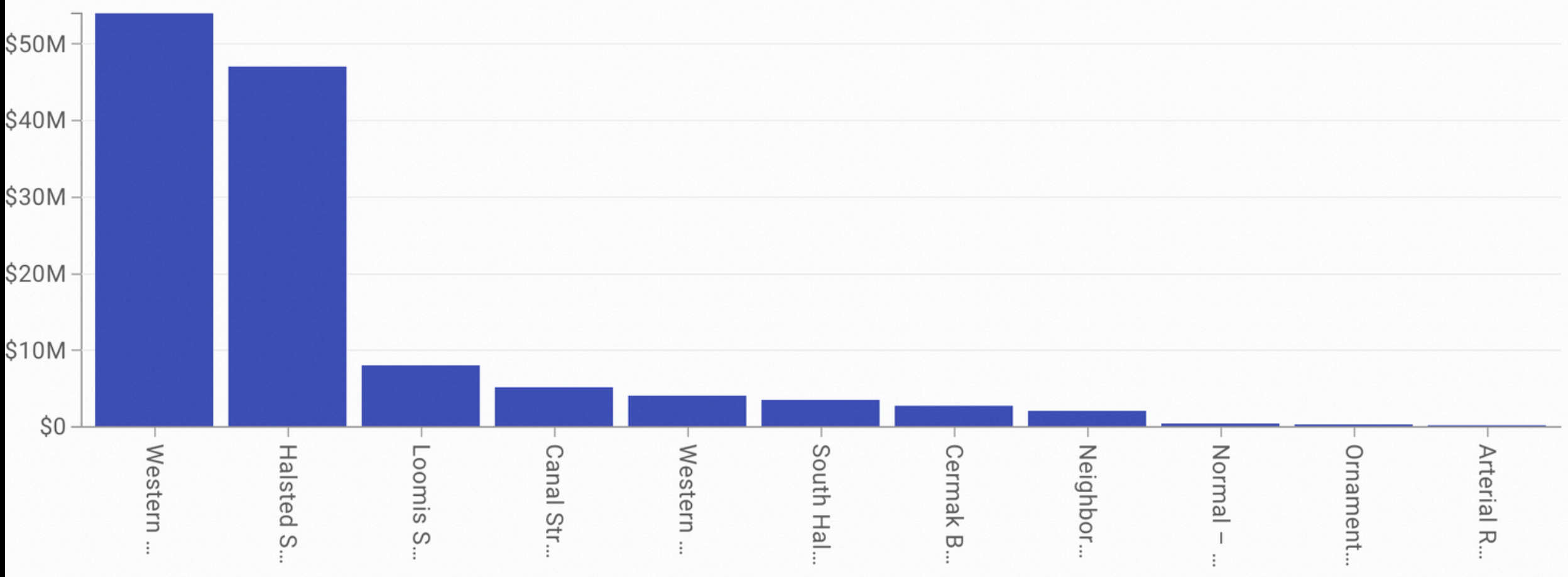
- New street lighting
- Alley repavement
- Residential street repavement
- Residential Sidewalk Repairs

## 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:**

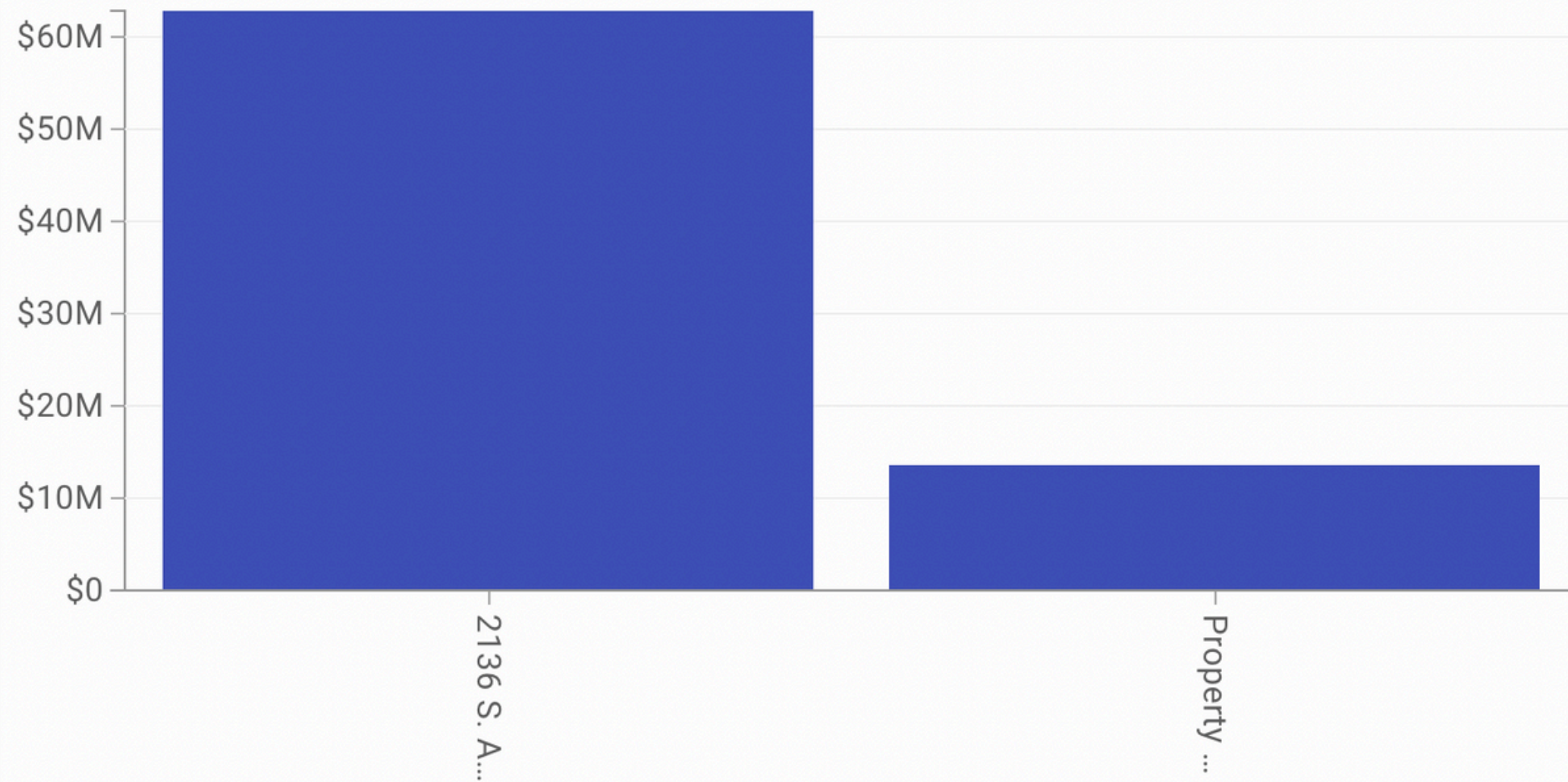
- Reparación de techos y porches
- Mantenimiento de edificios exteriores

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

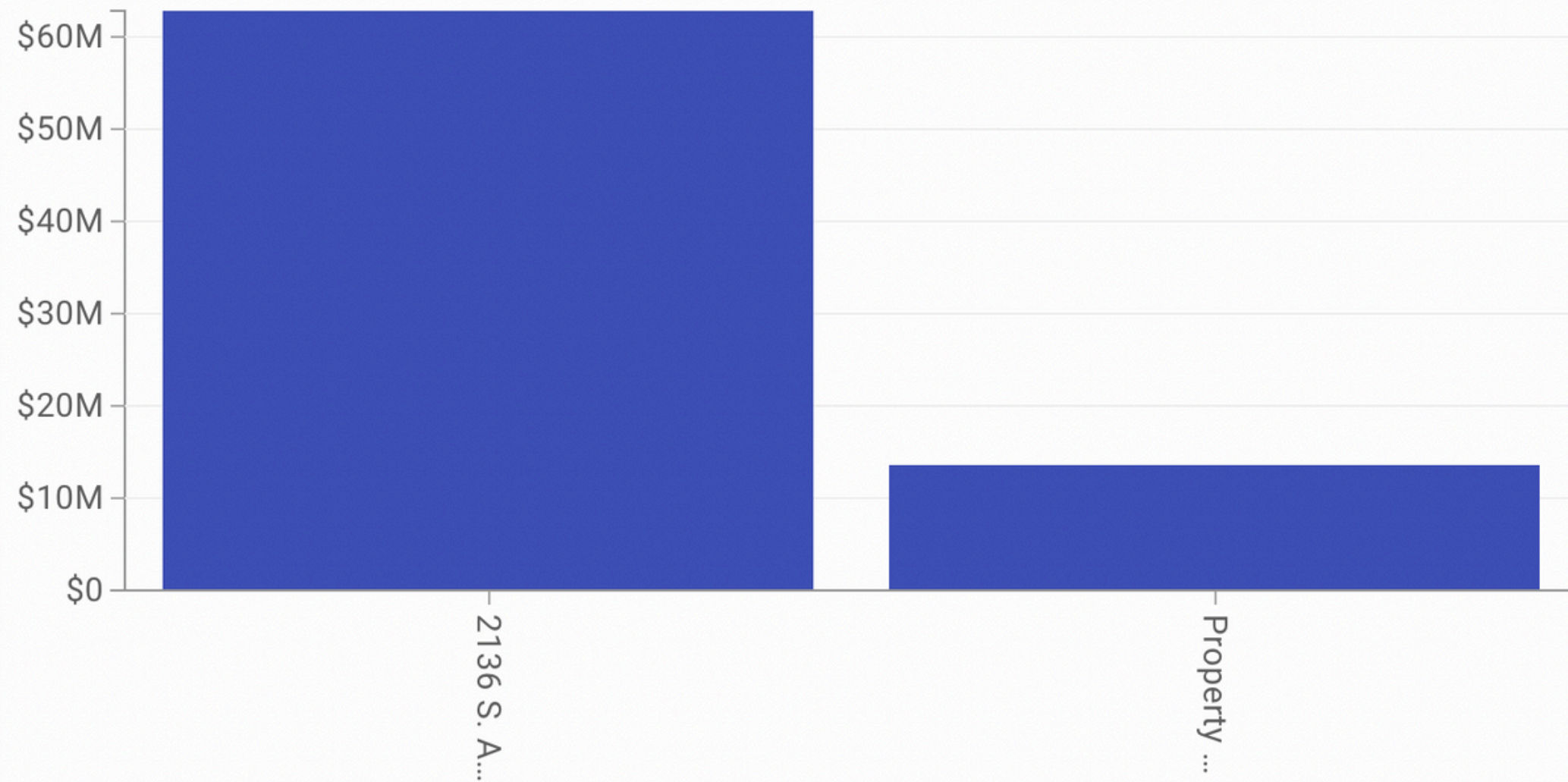
The city's ability to acquire property has enabled the purchase of land that might otherwise be bought up by luxury developers, allowing it to be repurposed for affordable housing.

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



# 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.**



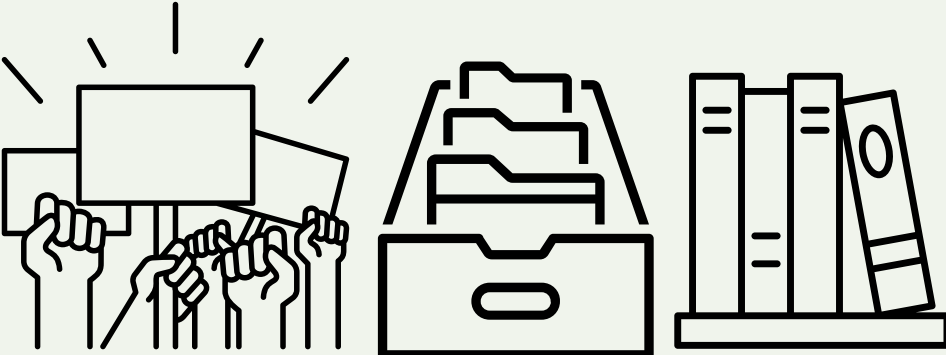
# POTENTIAL PRIORITY PROJECTS

## 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:

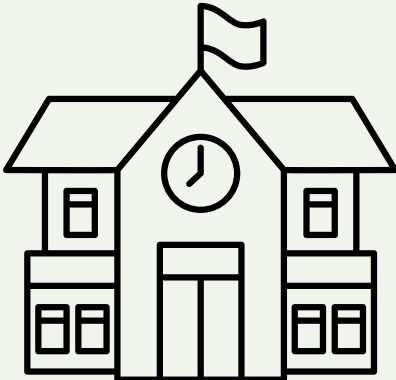
- Expanding the TIF would enable funding for schools and students throughout the neighborhood, addressing repairs and upgrades not covered by the current CPS budget.

### 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





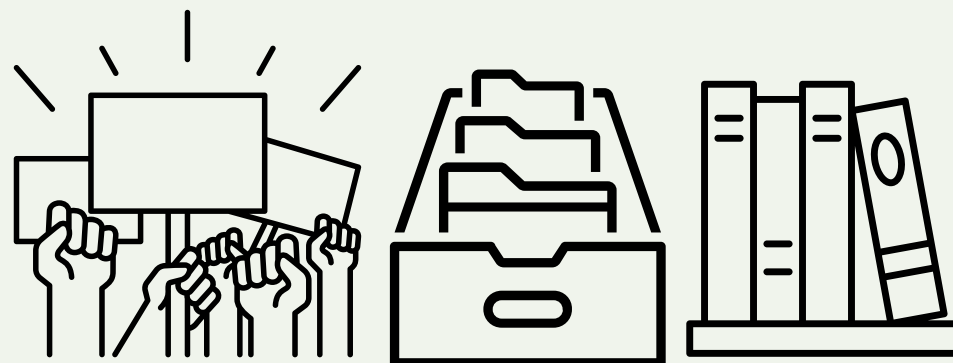
# POSIBLES PROYECTOS PRIORITARIOS

## 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 forzadas 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

The alderman is committed to work with the community in order to create a priority list. These are additional possibilities under the jurisdiction of a TIF District:

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](http://25thward.org)**



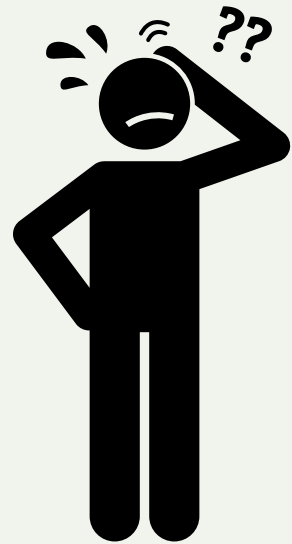
# OPORTUNIDADES ADICIONALES

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](http://25thward.org)**

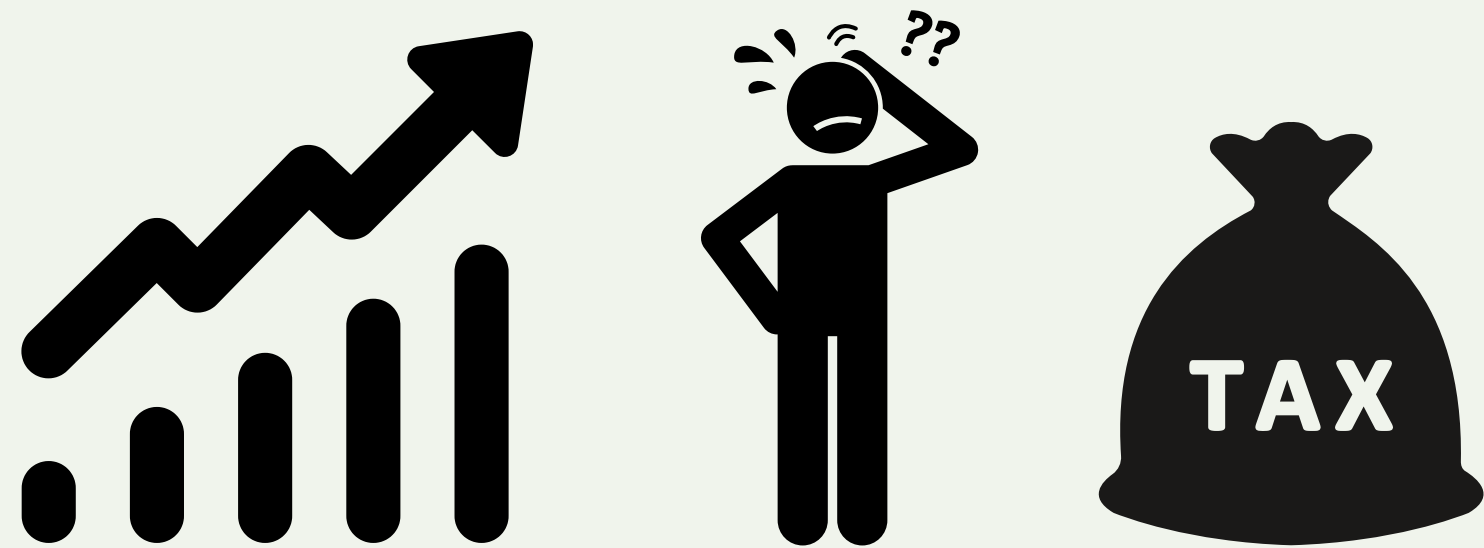
# Property Tax Misconception



Will this TIF Expansion  
raise my property  
taxes?



# Concepto erróneo sobre el impuesto a la propiedad



¿Esta Ampliación TIF aumentará mis impuestos a la propiedad?

# Misconceptions

- **The TIF Expansion will increase my property taxes**

- Property owners pay the same amount of property taxes they would have paid had they been outside of the TIF District. Property taxes increase as a result from an increase in the assessed property value or tax rate increases from the various taxing districts.
- The increase in property taxes in Pilsen is a result from the increase in property values due to the gentrification of the neighborhood and predatory developers.
- 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, the municipality, 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. This provides a unique opportunity to invest in schools, affordable housing, infrastructure repairs, and more.

- **There are hand picked organizations that will get all the TIF funds**

- The alderman wants to ensure that this is community driven process, not one tailored to only benefit non profit organizations



## Conceptos erróneos

- **La Ampliación TIF aumentará mis impuestos prediales**
- Los propietarios pagan la misma cantidad de impuestos a la propiedad que habrían pagado si hubieran estado fuera del Distrito TIF. Los impuestos a la propiedad aumentan como resultado de un aumento en el valor tasado de la propiedad o aumentos de las tasas impositivas de los distintos distritos impositivos.
  - El aumento de los impuestos a la propiedad en Pilsen es el resultado del aumento del valor de las propiedades debido a la gentrificación del vecindario y a los desarrolladores depredadores.
  - Los fondos TIF no se entregarán a los promotores que busquen desplazar a los residentes de Pilsen. En cambio, los fondos se han utilizado y se seguirán utilizando para crear oportunidades de vivienda más asequibles. La vivienda asequible tiende a estabilizar el valor de las propiedades en lugar de aumentarlo, que es el objetivo.

### **Esta Ampliación del TIF privará de ingresos fiscales al distrito escolar y otros bienes públicos**

- CPS, el condado, el municipio y otros organismos tributarios continúan recibiendo su parte total de los ingresos fiscales incluso dentro de un distrito TIF.
- Las escuelas aún reciben 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. Esto brinda una oportunidad única para invertir en escuelas, viviendas asequibles, reparaciones de infraestructura y más.

### **Hay organizaciones cuidadosamente seleccionadas que recibirán todos los fondos TIF.**

- El concejal quiere asegurarse de que este sea un proceso impulsado por la comunidad, no uno diseñado para beneficiar únicamente a organizaciones sin fines de lucro.



## 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.

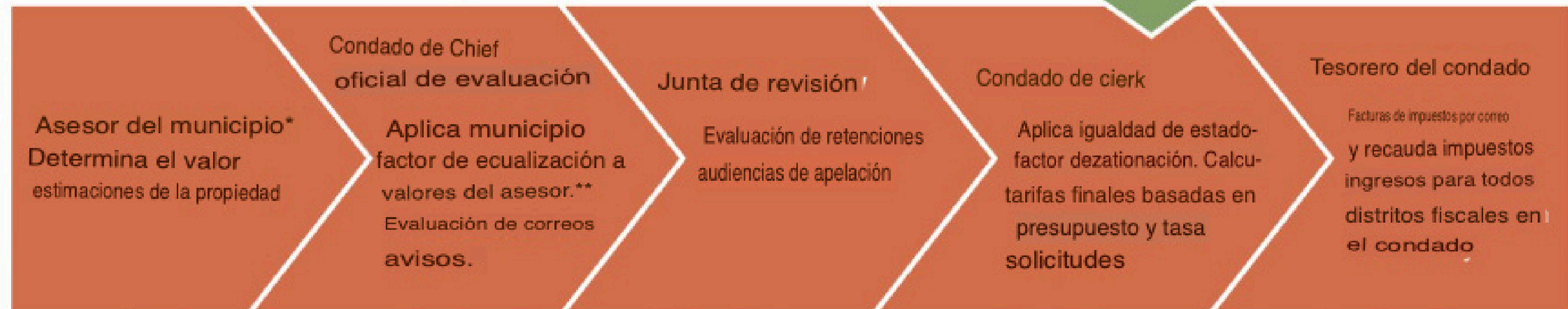
Source: Lake County Treasurer's Office website, "Your property assessment and billing cycle"  
<http://www.lakecountyil.gov/DocumentCenter/View/1660>



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



## Proceso de evaluación y factura de impuestos



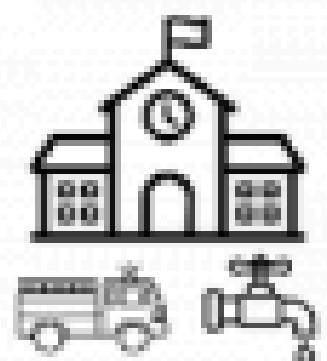
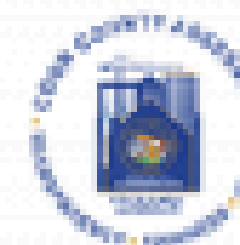
\* En los condados de Cook y St. Clair, la oficina del tasador del condado realiza valoraciones. En comisión condados, el supervisor de evaluaciones realiza esta función.

\*\* 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.

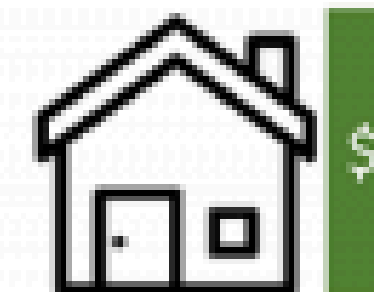


**Tax Rate**

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**



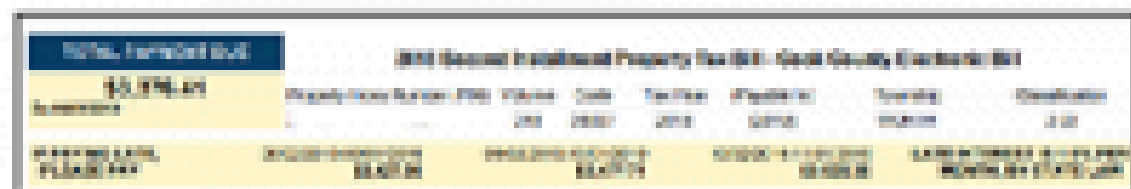
**Estimated Fair Market Value**

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**.

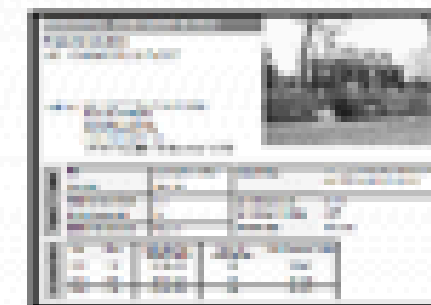
Your Assessed Value and exemptions are printed on your reassessment notices and online: [cookcountyassessor.com](http://cookcountyassessor.com)



**Tax Bill**



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.

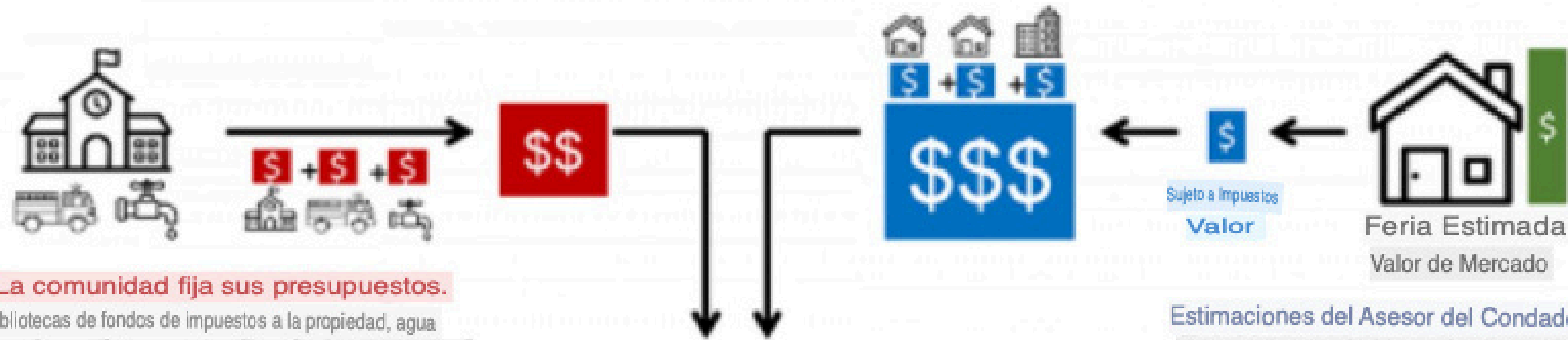




# Impuestos a la Propiedad en el Condado de Cook:

Presupuesto, luego impuestos, no impuestos, luego gastar

## Oficina del Asesor del Condado de Cook



### La comunidad fija sus presupuestos.

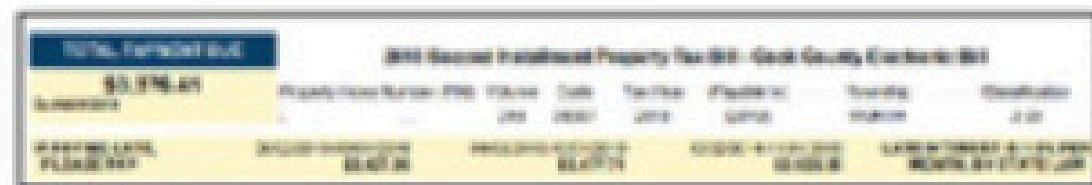
Bibliotecas de fondos de impuestos a la propiedad, agua recuperación, reducción de mosquitos y escuelas. En la mayoría de las áreas, más del 50% de sus impuestos a la propiedad financian las escuelas.

### 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.

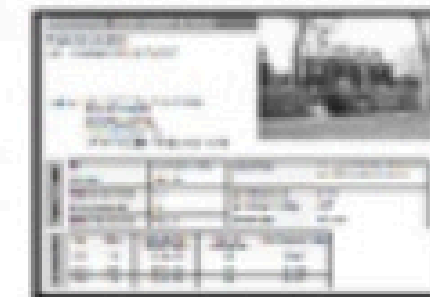
Estimaciones del Asesor del Condado de Cook  
Valores Justos de Mercado, determina Evaluado  
Valores, y establece exenciones. Estos los números se combinan con el estado ecualizador para calcular el valor de su propiedad  
Valor Imponible.

Su Valor tasado y exenciones son impreso en sus avisos de reevaluación y en línea: [cookcountyassessor.com](http://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.



Thank you



Gracias