

**REUNIÓN DE LA COMUNIDAD**

# **ENMIENDA N.º 4 DEL DISTRITO TIF DE PILSEN**

## **MODIFICACIÓN DE LOS LÍMITES**

DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO  
(DEPARTMENT OF PLANNING AND DEVELOPMENT)

4 DE MAYO DE 2023



# Agenda

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

## Finalidad de la enmienda

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

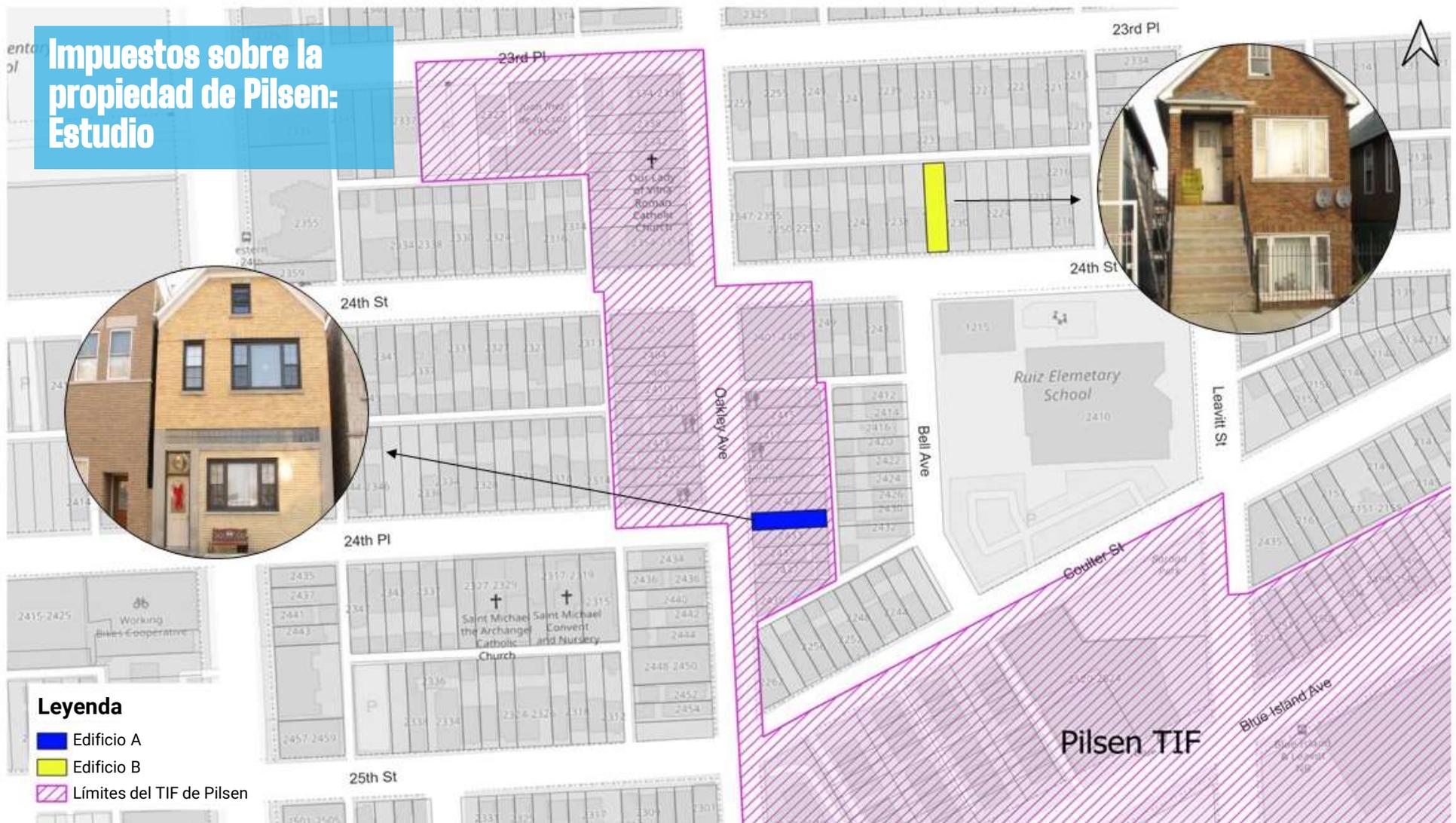
# ¿Qué es un distrito TIF?

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

# Impuestos sobre la propiedad de Pilsen: Estudio



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



# Impuestos sobre la propiedad de Pilsen: Estudio

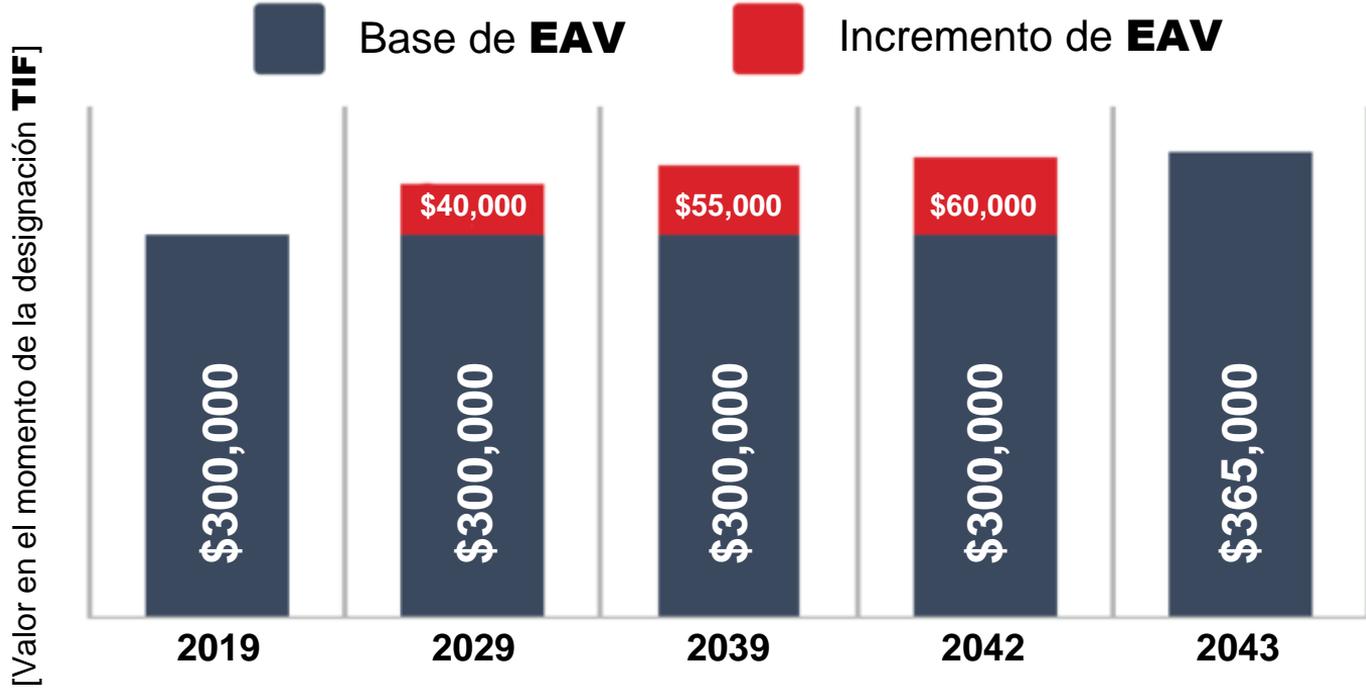
## PROPIEDADES DENTRO DEL TIF

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

## PROPIEDADES FUERA DEL TIF

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

# Cómo funciona TIF

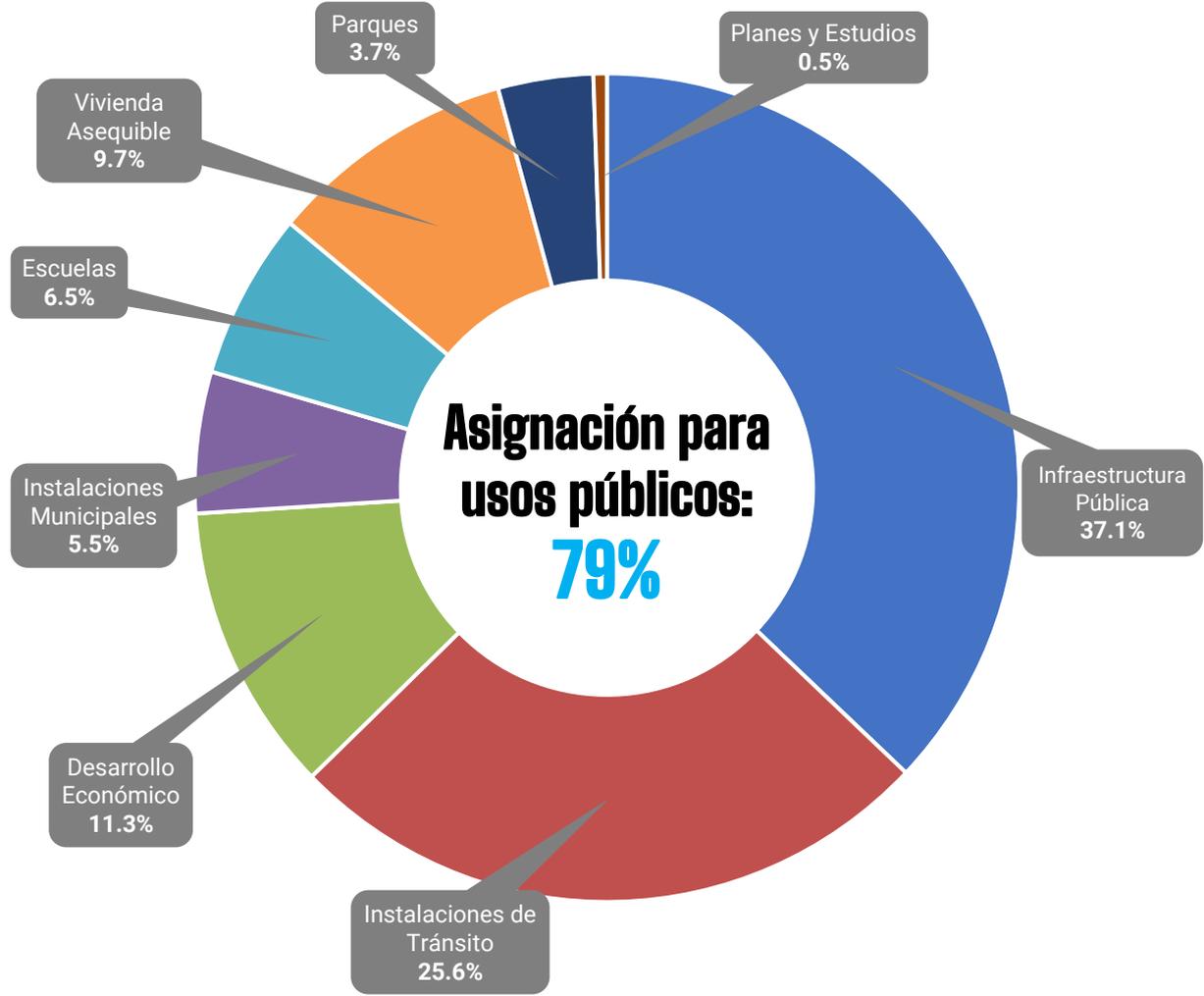


[Cuando concluye el **TIF** la cantidad total vuelve al EAV imponible total en todos los distritos impositivos]

# Asignaciones de TIF en toda la ciudad

De mayo de 2011 a mayo de 2023

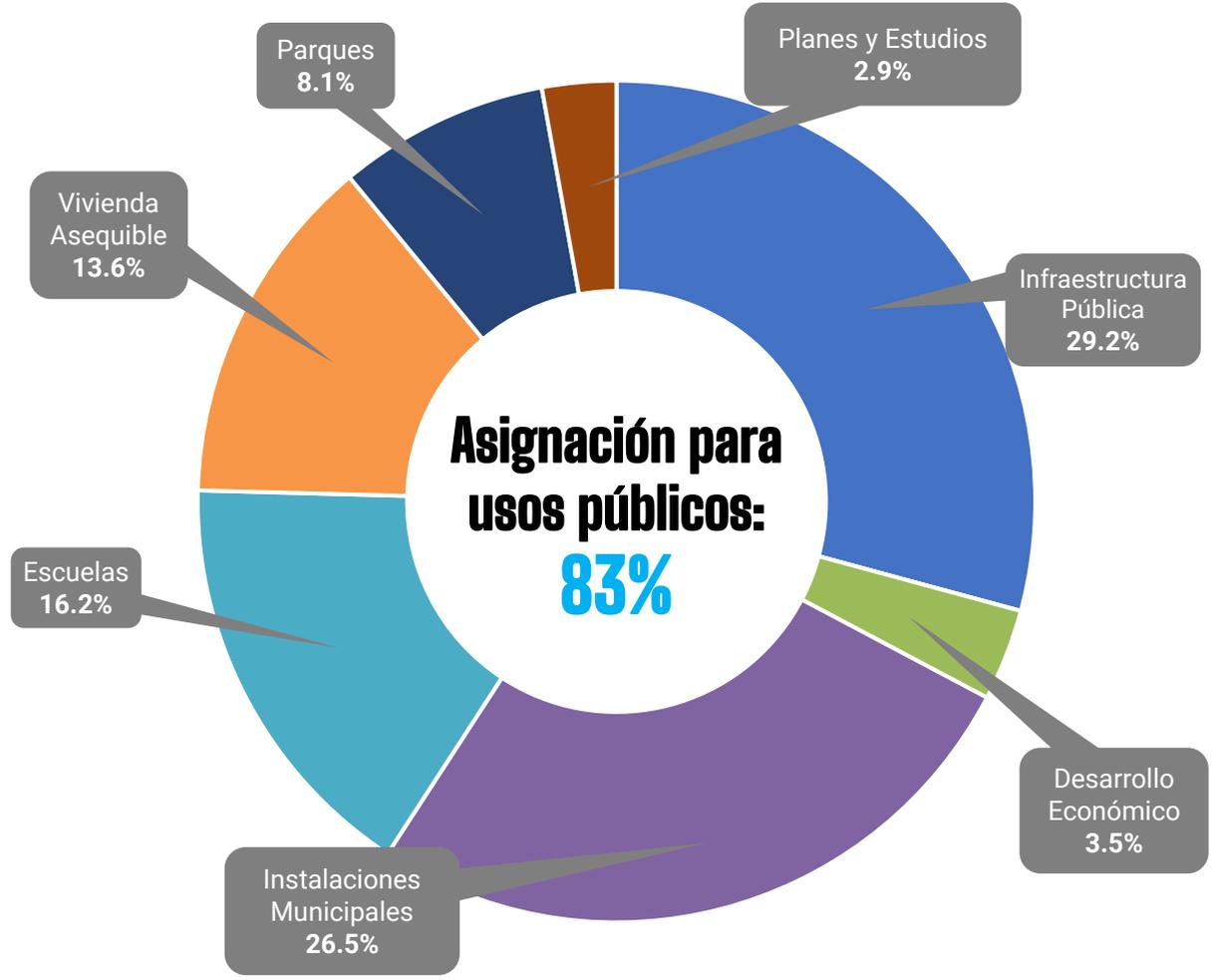
Durante los 12 últimos años se ha asignado un total de \$7,800 millones en fondos TIF en toda la ciudad, y la gran mayoría se utilizó con fondos totalmente públicos.



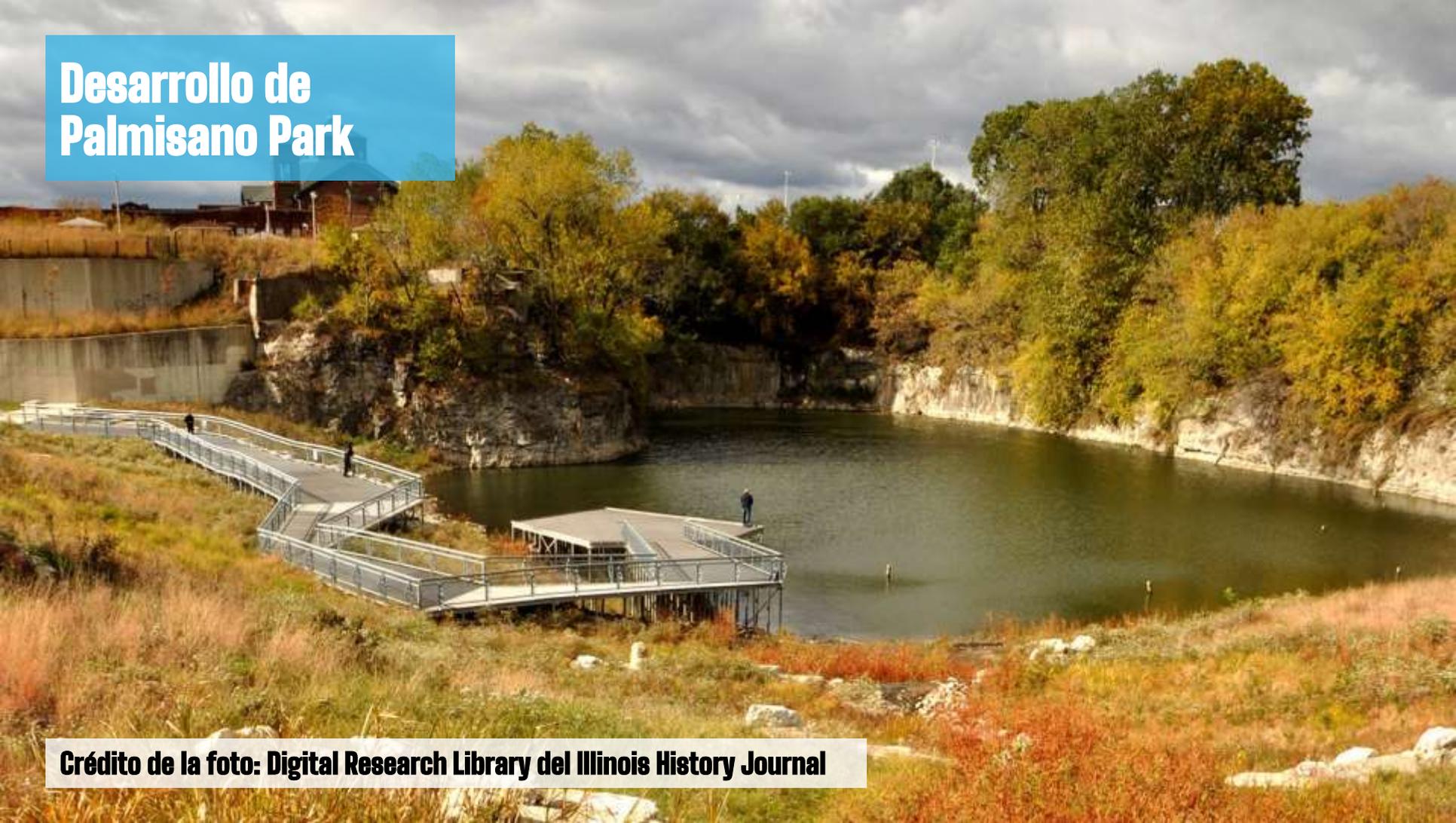
# Asignaciones del TIF de Pilsen

De mayo de 2011 a mayo de 2023

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



# Desarrollo de Palmisano Park



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

# Adquisición de 18<sup>th</sup> y Peoria



# Patio de juegos de Whittier Elem

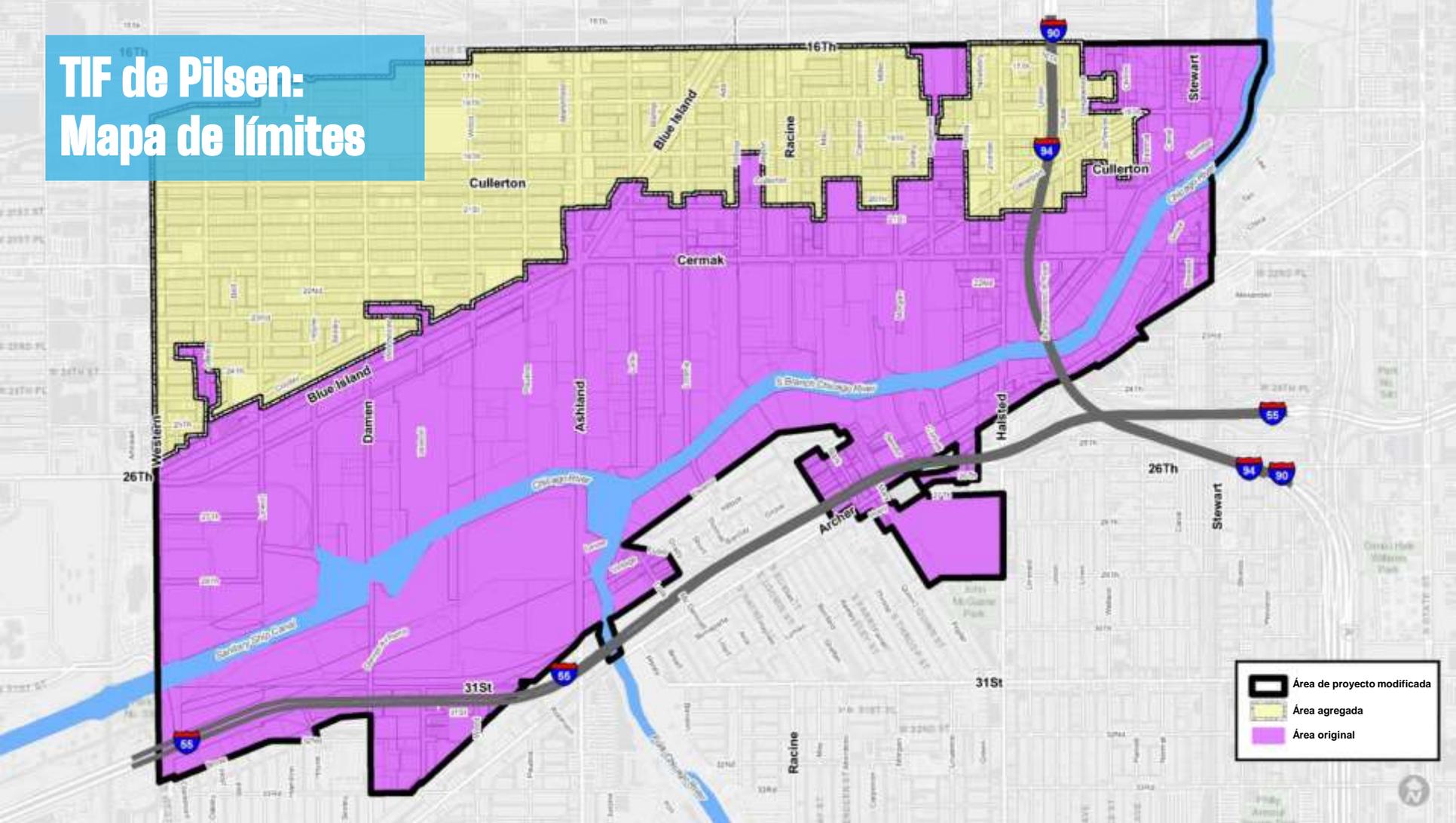


**Crédito de la foto: Junta de Educación de Chicago**

# Otros proyectos financiados por TIF

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

# TIF de Pilsen: Mapa de límites



# Propósitos y objetivos

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

# Elegibilidad del área ampliada

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

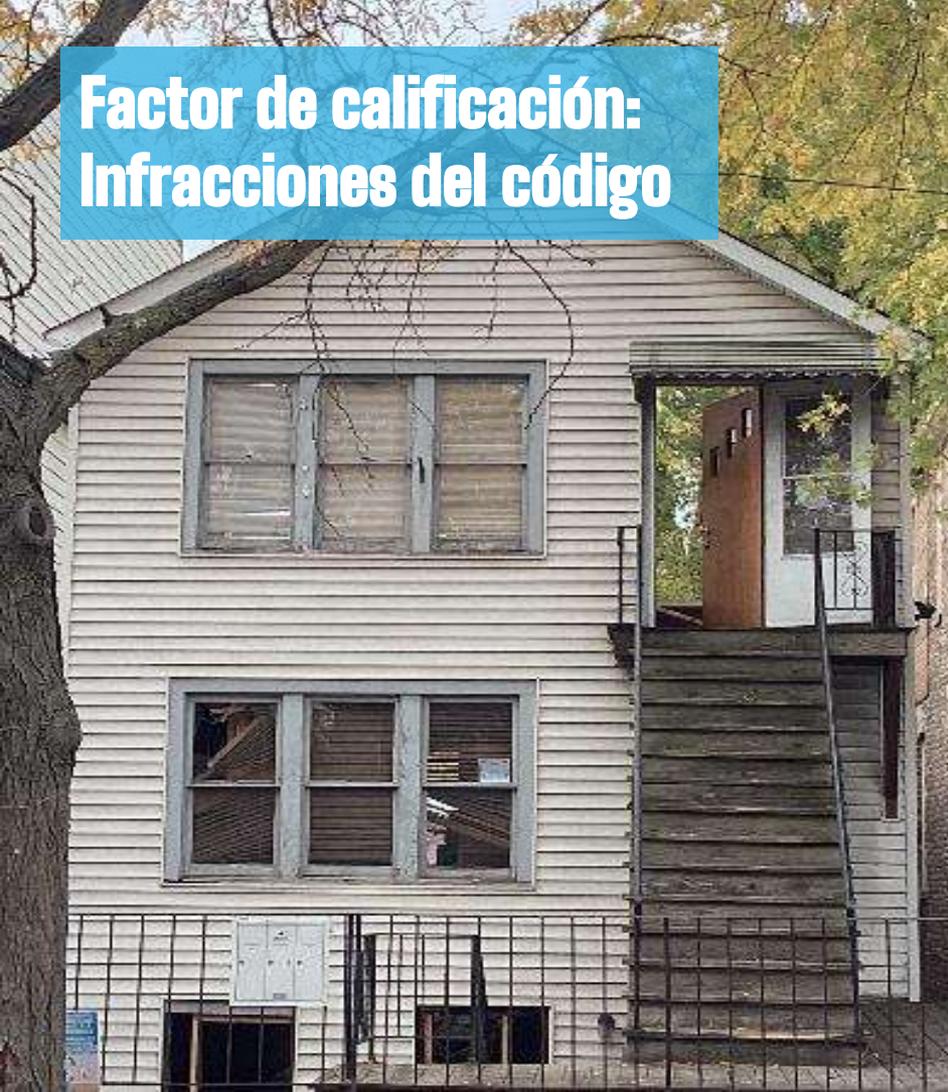
**Factor de calificación:  
Deterioro**



**Factor de calificación:  
Deterioro**



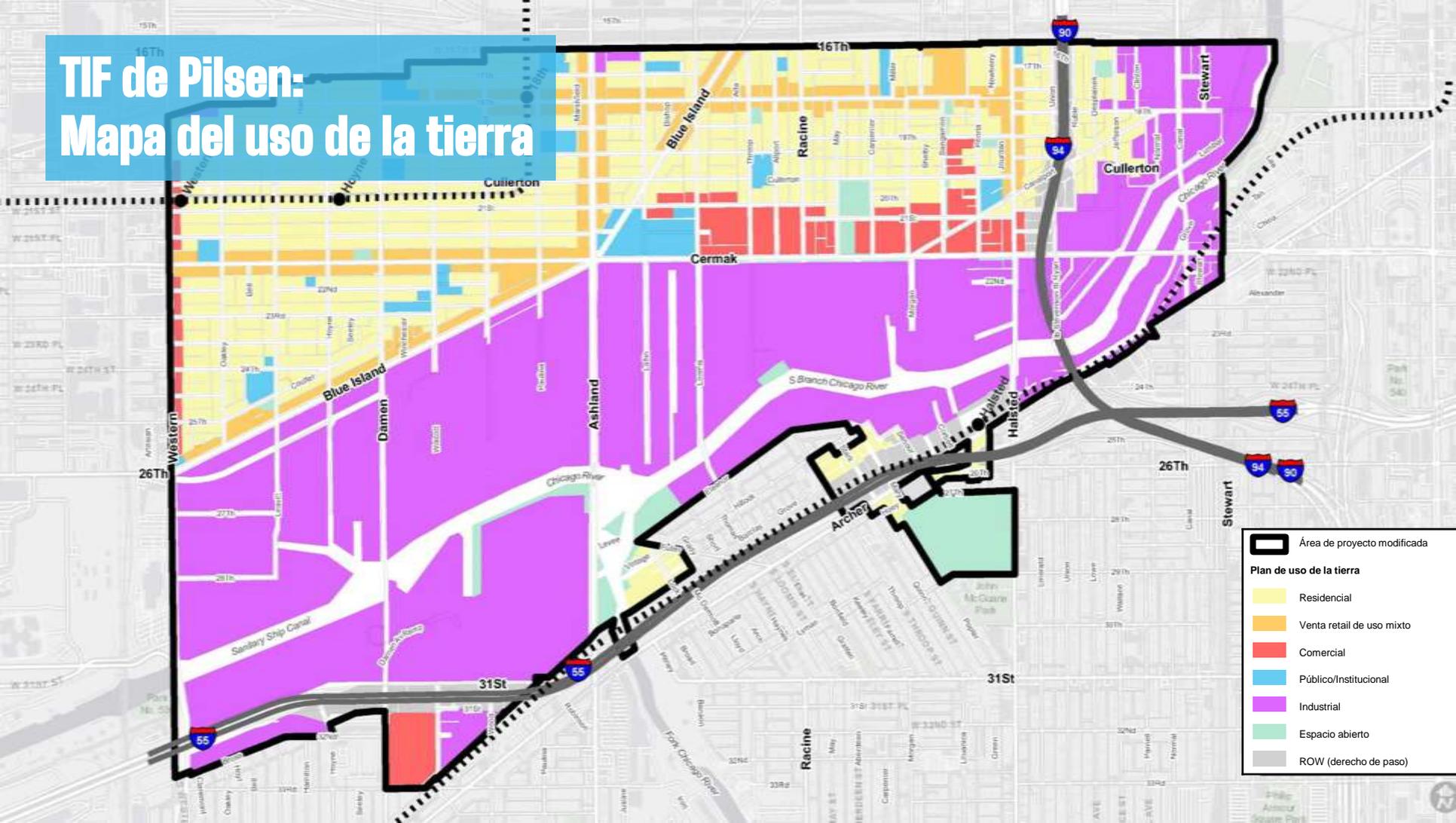
**Factor de calificación:  
Infracciones del código**



# Factor de calificación: Vacancia Excesiva



# TIF de Pilsen: Mapa del uso de la tierra



 Área de proyecto modificada

**Plan de uso de la tierra**

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

# TIF de Pilsen: Presupuesto modificado

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

# El futuro del distrito TIF de Pilsen

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

# Próximos pasos para la enmienda

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

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

# MÁS RECURSOS SOBRE EL TIF

**Presentación de la reunión:** [chicago.gov/TIFMeeting](https://chicago.gov/TIFMeeting)

**Portal del TIF:** [webapps1.chicago.gov/ChicagoTif/](https://webapps1.chicago.gov/ChicagoTif/)

**Portal del TIF:** [chicago.gov/city/en/depts/dcd/provdrs/tif.html](https://chicago.gov/city/en/depts/dcd/provdrs/tif.html)