



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS
ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS
COMMITTEES & RULES
CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
HEALTH & HUMAN RELATIONS
HOUSING & REAL ESTATE
PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

RE: Pilsen TIF Amendment No. 4

Querido Vecino de Pilsen,

Pilsen ha sido durante mucho tiempo una comunidad de pie, vibrante y resistente, incluso a través de las dificultades, el desplazamiento, y la pandemia de 2020. Como su funcionario electo, ha sido mi mayor responsabilidad buscar siempre la orientación de mis vecinos y de los residentes que representó, especialmente cuando se me encomiendan decisiones que tienen efectos más allá de nosotros, y para las generaciones venideras.

Como muchos de ustedes, tengo el orgullo de criar a mi familia en la comunidad de Pilsen. Cuando fui elegido como su representante en 2019, mi prioridad fue detener el desplazamiento sin sentido de las familias trabajadoras de la comunidad que amaba. Aprobamos con éxito una ordenanza contra el acoso para proteger a nuestras familias y personas mayores de los desarrolladores depredadores. Aprobamos la ordenanza anti conversión para poner fin a la destrucción de nuestras viviendas multifamiliares para reemplazarlas por casas de lujo. Implanté tasas de demolición y establecí una Junta Asesora de Zonificación (ZAB) cuyos miembros proceden de nuestra comunidad y son responsables ante ella, dónde reuniones son públicas para que cualquier residente o periodista pueda acceder a ellas y examinarlas. A día de hoy, las decisiones del ZAB se guían por la prioridad de utilizar esta institución para apoyar las aspiraciones de nuestros residentes: permanecer y oponerse al desplazamiento.

En mayo de 2023, el Departamento de Planificación y Desarrollo (DPD) presentó una reunión pública en la Escuela Secundaria Benito Juárez para proponer un cambio en el mapa TIF Industrial de Pilsen. Esta propuesta compartía cambios que convertirían el actual TIF Industrial de Pilsen en un TIF mayoritariamente residencial hasta 2034; año en el que expirará la vida útil del TIF. He oído a mis residentes expresar la urgente necesidad de alivio financiero de los profundos efectos de las evaluaciones de impuestos de propiedad del 2021. Muchos se enfrentaron al reto de pagar nuevas facturas de impuestos sobre la propiedad que eran el doble e incluso el triple del total de las evaluaciones anteriores. La reunión de mayo de 2023 me indicó que los residentes querían seguir dialogando sobre la desgravación fiscal y los recursos. Mi recomendación al DPD fue hacer una pausa en la propuesta TIF para permitir una mayor discusión y refinamiento de cómo podemos apoyar mejor a nuestra comunidad.

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD

2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900

E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS

ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS

COMMITTEES & RULES

CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY

HEALTH & HUMAN RELATIONS

HOUSING & REAL ESTATE

PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY

TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

Desde 2023 hasta septiembre de 2024, nuestra oficina ha organizado muchas reuniones de trabajo con los propietarios y residentes de Pilsen para crear un camino claro hacia el alivio. Exploramos si la expansión del TIF podría ayudar a detener el desplazamiento y ayudar a las familias a permanecer en nuestra comunidad. Gracias a este proceso inclusivo y a la creatividad e ingenio de los residentes de nuestra comunidad, hemos identificado soluciones que ayudarían a vecinos como usted, que son compatibles con el TIF de Pilsen. Por primera vez, los residentes de Pilsen podrían tener acceso a fondos críticos e inmediatos para proteger a los residentes de nuestra propia comunidad del desplazamiento.

Un ejemplo de cómo la ampliación del TIF de Pilsen podría ayudar a los residentes es ayudando inmediatamente a los propietarios de viviendas con los gastos esenciales de mantenimiento de los edificios. Muchos de nuestros vecinos han compartido el mismo sentimiento, que su propiedad requiere una reparación costosa. En el pasado, los promotores ricos se aprovechaban de nuestros vecinos vulnerables y les ofrecían comprar su edificio -lo que provocaba el desplazamiento de su familia y sus inquilinos- porque sabían que los costes de reparación serían demasiado caros. En Pilsen, el 82% de los edificios de la zona residencial tienen 35 años o más, y requieren un mantenimiento continuo. Si se aprueba la ampliación del TIF de Pilsen, usted y sus vecinos -no promotores corruptos ni donantes políticos- revisarán las solicitudes de financiación del TIF y podrán invertir los fondos directamente en proyectos que ayuden a nuestros residentes a permanecer en nuestra comunidad.

La decisión de decir sí o no, y excluir a los residentes de los beneficios de la Pilsen TIF no es una decisión que puedo hacer sin ti - el destinatario de los impactos de esta decisión.

Es por eso que usted está recibiendo esta carta y la información posterior. Es mi deber servir a los mejores intereses de usted, su familia, y nuestra comunidad. Le pido que por favor tome algún tiempo para revisar la información sobre esta nueva oportunidad para ampliar el acceso de financiación inmediata a nuestra comunidad, para seguir conmigo o con mi oficina con cualquier pregunta adicional que pueda tener, y luego emitir su voto para aconsejarme mejor sobre si debo apoyar la expansión de la Pilsen TIF para incluir a nuestra comunidad residencial, o decidir en contra de ella.

Estoy trayendo esta decisión a usted ya nuestros vecinos. En el pasado, los fondos TIF sólo se utilizaron para dar limosnas a las grandes corporaciones y grandes desarrolladores. Por primera

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD

2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773-523-4100
FAX: 773-523-9900

E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS

ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS

COMMITTEES & RULES

CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY

HEALTH & HUMAN RELATIONS

HOUSING & REAL ESTATE

PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY

TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

vez, con el alcalde Johnson, por fin es posible utilizar fondos públicos para ayudar realmente a los residentes de Chicago. La decisión de avanzar en el proceso legislativo de la propuesta para enmendar el mapa del TIF de Pilsen ha sido para poder asegurar que las voces de mis electores sean escuchadas. En este paquete, he adjuntado información relativa al Pilsen TIF Industrial que se estableció en 1998 y su uso en los últimos 10 años. También he incluido información sobre los proyectos que he autorizado entre 2019-2024 con los fondos del Pilsen TIF Industrial.

Encontrará recursos e investigaciones académicas que han guiado a mi oficina, residentes y expertos en el campo en lo que respecta a los TIF en toda la ciudad y dentro de Pilsen. Esto incluye estudios de vivienda, estudios de Elegibilidad de Financiación de Incremento de Impuestos, datos de la Oficina de Gestión Presupuestaria, el Departamento de Planificación y Desarrollo de Chicago, el Departamento de Transporte de Chicago, las Escuelas Públicas de Chicago y el Plan de Calidad de Vida de Pilsen.

A lo largo de las dos últimas décadas, más de 14.000 residentes mexicano-americanos han sido desplazados de Pilsen. Bajo mi predecesor político, nuestro barrio fue un claro ejemplo de cómo la inversión excluyente no valoró a las personas que vivían aquí y construyeron juntos una hermosa cultura y una comunidad resistente. El Pilsen Industrial TIF no se ha puesto a disposición para ayudar a los residentes de Pilsen que ya pagan algunos de los más altos impuestos a la propiedad en el condado. Mediante la ampliación de la TIF para incluir su área residencial, ahora tendría acceso a un retorno de la inversión pública que ya han hecho. La información y los estudios incluidos a continuación muestran que los pequeños propietarios y residentes locales, las empresas locales, las escuelas, los parques pueden ser parte de los beneficiarios de este esfuerzo para proteger y preservar nuestra comunidad para nuestros residentes. Además, la siguiente propuesta incluye el desarrollo y la financiación de nuevos programas como la herramienta 'Circuit Breaker' para aliviar la carga fiscal de las familias trabajadoras de Pilsen.

Pido que mis electores reflexionen a fondo sobre los impactos de la desinversión sistemática en las últimas décadas, sus impactos negativos, y qué acciones podemos hacer juntos para combatir los efectos de la desinversión en nuestra comunidad. Con un límite TIF ampliado, podemos optar por invertir en nuestras escuelas, podemos crear viviendas asequibles para los residentes actuales, invertir en las empresas locales y espacios comunitarios en nuestros corredores de negocios, invertir en programas innovadores de capacitación laboral y desarrollo de la fuerza de

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD
2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900
E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS
ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS
COMMITTEES & RULES
CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
HEALTH & HUMAN RELATIONS
HOUSING & REAL ESTATE
PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

trabajo para los miembros de nuestra comunidad, y en la infraestructura que no se ha actualizado en más de 50 años en nuestro querido Pilsen.

El **lunes, 16 de septiembre a las 10 am en el Ayuntamiento (121 N LaSalle Ave)**, el Comité de Finanzas votará sobre el punto del orden del día 'El Pilsen TIF Enmienda N ° 4'. Mi decisión no será tomada a la ligera y es imperativo que la Ciudad de Chicago documente el aporte directo de los residentes de Pilsen que serán impactados por esta legislación.

Los residentes tienen la oportunidad de presentar su voto en relación con esta enmienda. Adjunto encontrará una hoja de votación y un sobre de devolución. Todas las hojas de votación deben ser devueltas a más tardar el **sábado, 14 de septiembre 2024 al mediodía (12pm)**. Las hojas de votación estarán disponibles para ser entregadas en la oficina del **Distrito 25 (2100 W. Cermak Rd)** o en los lugares adjuntos y/o pueden ser presentadas digitalmente en <https://forms.office.com/g/pCiVXDdT6U>.

Estoy agradecido y honrado de ser el representante de una comunidad donde mi familia crecerá junto con la suya para experimentar los impactos de las decisiones que tomamos juntos hoy para nuestra hermosa comunidad de Pilsen. Si tiene alguna pregunta, puede ponerse en contacto con mi oficina en 773-523-4100, en mi teléfono celular directamente en 312-637-0207, visite nuestra oficina en 2100 W Cermak Rd, o por correo electrónico a Ward25@CityofChicago.org.

En solidaridad,

Byron Sigcho-Lopez
Concejal del Distrito 25

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD

2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773-523-4100
FAX: 773-523-9900

E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS

ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS

COMMITTEES & RULES

CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY

HEALTH & HUMAN RELATIONS

HOUSING & REAL ESTATE

PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY

TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

RESUMEN

El 10 de junio de 1998, el Ayuntamiento aprobó el Distrito TIF Industrial de Pilsen como una forma de revitalizar las zonas industriales y comerciales del suroeste, con el objetivo de crear puestos de trabajo para los residentes de la comunidad de Pilsen. Este TIF expiraba en 2022 y, como parte del plan para ampliar la fecha de expiración, el Departamento de Planificación y Desarrollo también propuso una enmienda para ampliar los límites del Distrito TIF original con el fin de apoyar la vivienda asequible y las pequeñas empresas de propiedad local. En el momento de la prórroga propuesta, no se habían asignado 80 millones de dólares dentro del mapa TIF y no incluía la oportunidad de participar en la asignación local.

El 26 de octubre de 2022 se aprobó la ampliación de la duración del TIF Industrial de Pilsen hasta 2034. Esto incluyó el inicio de la participación pública del Departamento de Planificación y Desarrollo para evaluar la propuesta de ampliar el mapa del TIF Industrial a un TIF mayoritariamente residencial. El Johnson Research Group estudió los resultados de la nueva zona propuesta en el mapa de Pilsen y proporcionó los resultados y conclusiones a la ciudad de Chicago. La «Enmienda al TIF de Pilsen» amplía los límites del TIF hasta la calle 16 al norte, la calle Clinton y el río Chicago al este, la autopista Stevenson y la calle 33 al sur, y la avenida Western al oeste. Esta ampliación incluye los servicios de transporte de la CTA, 11 escuelas públicas, 4 parques públicos, las principales carreteras norte-sur y propiedades residenciales y comerciales.

Gracias a estos resultados del Johnson Research Group, el estudio concluyó que Pilsen cumplía los requisitos para acogerse a un plan de reurbanización con arreglo a los criterios de la zona de conservación. El estudio descubrió que el 82% de los edificios de Pilsen tenían 35 años o más y que el 75% de ellos mostraban signos de deterioro, infracciones del código de construcción y estructuras por debajo del código mínimo. Según el Departamento de Gestión del Agua, el 95% de las tuberías de alcantarillado y suministro de agua existentes deben ser reparadas y sustituidas. Además, descubrió que en las últimas dos décadas, la población latina de Pilsen ha disminuido significativamente, mientras que el valor de la propiedad y los impuestos a la propiedad han aumentado rápidamente. Esto incluye problemas de desplazamiento debido al cambio de población, nuevas urbanizaciones, aumento de los costes de la vivienda y opciones asequibles limitadas.

La enmienda del TIF aborda directamente los problemas de asequibilidad y desplazamiento que afectan a los residentes del barrio, principalmente mexicano-americanos, y a las empresas, mediante un aumento del presupuesto del plan de reurbanización de 115 a 980 millones de dólares, que se asignaría a través de programas como el Fondo de Mejora de Pequeñas Empresas del Departamento de Planificación y Desarrollo y el Programa de Mejora de Barrios del Departamento de Vivienda, entre otras medidas. El



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS
ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS
COMMITTEES & RULES
CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
HEALTH & HUMAN RELATIONS
HOUSING & REAL ESTATE
PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

aumento de la financiación también se destinaría a formación laboral, servicios de guardería, mejoras de obras públicas y otros gastos subvencionables. Más adelante en este documento están los proyectos que he financiado desde 2019 y los proyectos potenciales, si se aprueba la ampliación.

CONTEXTO HISTORICO

En 1984, 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 ejemplo, el Target construido en la calle 33 y Damen Ave utilizó dinero de Pilsen TIF para construir la tienda y prometió contratación local, sin embargo, las promesas de contratación local y la inversión no se han cumplido. Por lo tanto, las preocupaciones sobre la expansión de Pilsen TIF son válidas. Sin embargo, con el Pilsen TIF fijado para expirar en 2034, veo esto como una oportunidad crucial para los residentes a utilizar estratégicamente estos fondos. Esta propuesta tiene como objetivo capacitar a los residentes de Pilsen mediante la ampliación de la TIF distinta y permitiendo a la comunidad a tener algo que decir en los proyectos que se financian. Me he comprometido y he demostrado determinación en asegurar que todos los fondos TIF Pilsen servir al bien público, específicamente en lo que respecta a los jóvenes y las familias de clase trabajadora.

FINANCIACIÓN POR INCREMENTO DE IMPUESTOS (TIF) ¿Qué es un TIF?

La ley de Illinois permite a las unidades de los gobiernos locales designar áreas dentro de su jurisdicción como distritos de Financiación por Incremento de Impuestos (TIF). Estos distritos dedican los ingresos del impuesto sobre las ventas y los ingresos adicionales del impuesto sobre bienes inmuebles generados dentro del TIF a mejoras dentro del distrito para fomentar un nuevo desarrollo económico y la creación de empleo.

Los fondos se generan a partir del aumento del valor catastral de las propiedades de un distrito designado durante un periodo de 23 años y se utilizan para construir y reparar carreteras e infraestructuras, limpiar terrenos contaminados y devolver propiedades vacías a un uso productivo.

Los niveles de financiación de proyectos específicos se coordinan con los planes y objetivos de la zona. Cuando una zona se declara distrito TIF, el importe del impuesto sobre bienes inmuebles que genera se fija como importe base del EAV. A medida que aumenta el valor de la propiedad, todo el incremento del impuesto sobre bienes inmuebles por encima de ese importe puede utilizarse para financiar proyectos de



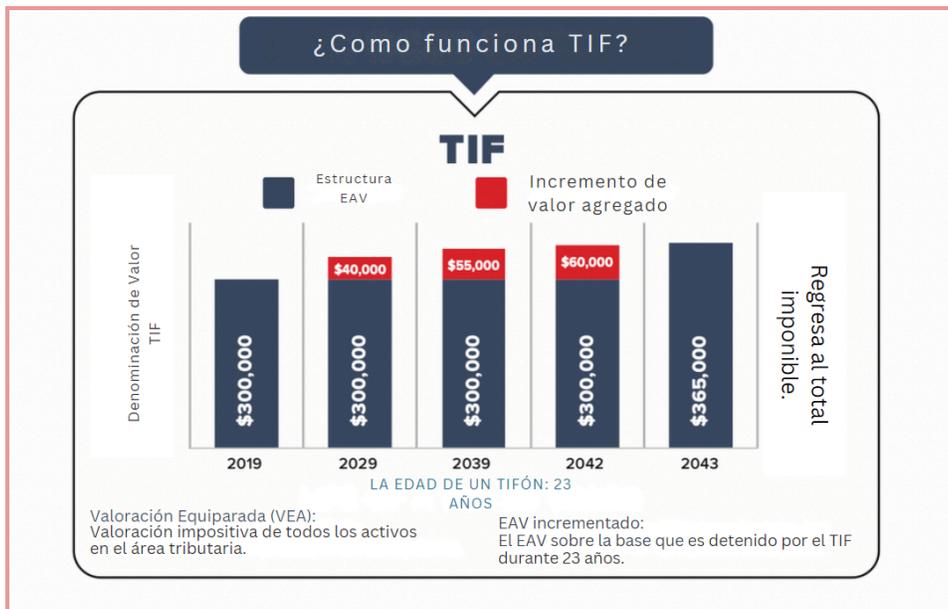
BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD
2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900
E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG

CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

- COMMITTEE MEMBERSHIPS
- ZONING, LANDMARKS & BUILDING STANDARDS
- COMMITTEES & RULES
- CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
- HEALTH & HUMAN RELATIONS
- HOUSING & REAL ESTATE
- PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
- TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

reurbanización dentro del distrito. El aumento, o incremento, puede utilizarse para reembolsar bonos emitidos para pagar los costes iniciales, o puede emplearse en proyectos individuales sobre la base del pago sobre la marcha. **El TIF no es un aumento del impuesto sobre bienes inmuebles, sino una desviación de impuestos.**



Quando existe un TIF en un distrito, se establece un valor tasado igualado (EAV) de base de las propiedades, que congela la valoración del impuesto sobre bienes inmuebles de aquellas propiedades que se encuentran dentro del distrito TIF. Durante la vigencia del TIF, se produce un incremento del EAV que se distribuye entre los fondos TIF disponibles para uso público. Cuando un TIF expira, los fondos no utilizados se devuelven al EAV imponible dentro del distrito. **(Grafico 1)**



CITY OF CHICAGO
 CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
 121 NORTH LASALLE STREET
 CHICAGO, ILLINOIS 60602
 PHONE: 773-523-4100

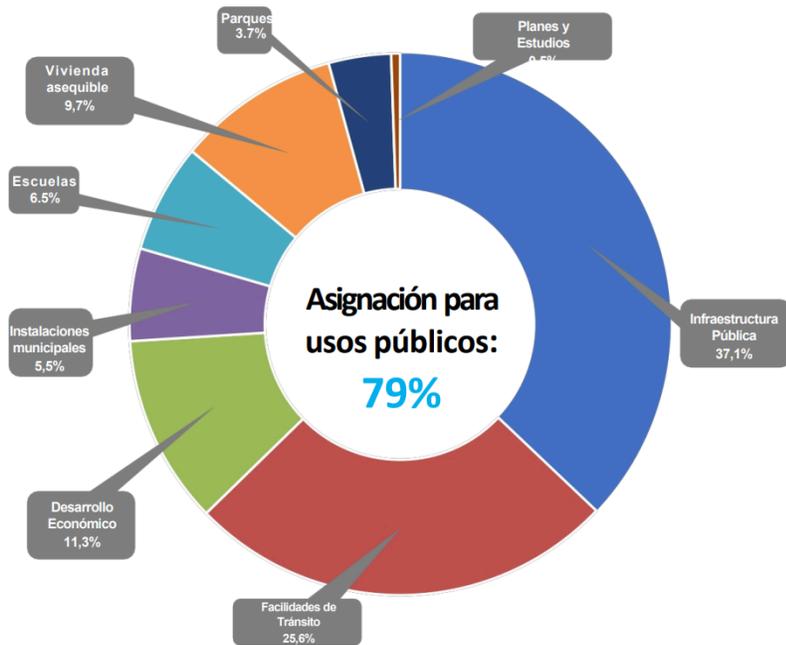
- COMMITTEE MEMBERSHIPS
- ZONING, LANDMARKS & BUILDING STANDARDS
- COMMITTEES & RULES
- CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
- HEALTH & HUMAN RELATIONS
- HOUSING & REAL ESTATE
- PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
- TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

TIEMPO HISTORIAL DEL PILSEN TIF INDUSTRIAL

Reporte de los últimos 10 años

Asignaciones TIF para toda la ciudad
 De mayo de 2011 a mayo de 2023

En los últimos 12 años, se han asignado un total de \$7.800 millones de dólares en fondos TIF en toda la ciudad, de los cuales una mayoría significativa ha sido utilizada por fondos totalmente públicos.



Este gráfico desglosa el uso de los Fondos TIF de Pilsen desde mayo de 2011 hasta mayo de 2023. Desde entonces, el 96,6% de todos los 122 millones de dólares se han asignado a usos públicos o viviendas asequibles. Nota: Estos números incluyen proyectos aprobados antes de mi elección en 2019. (Gráfico 2)



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

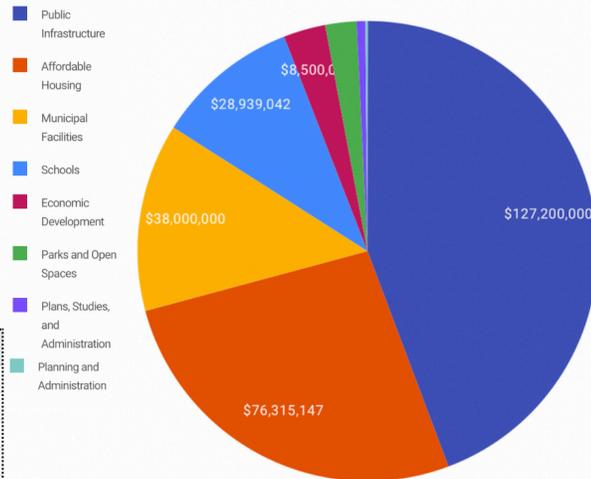
- COMMITTEE MEMBERSHIPS
- ZONING, LANDMARKS & BUILDING STANDARDS
- COMMITTEES & RULES
- CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
- HEALTH & HUMAN RELATIONS
- HOUSING & REAL ESTATE
- PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
- TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

REPORTE DEL TIF INDUSTRIAL DE 2019 - 2024(Ald. Sigcho-Lopez)

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



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%

https://data.cityofchicago.org/d/nm3d-wkdd?category=Community-Economic-Development&view_name=Tax-Increment-Financing-TIF-Investment-Committee-D

A lo largo del primer y actual segundo mandato del concejal Byron Sigcho-López más de la mitad de todos los fondos TIF de Pilsen en infraestructura pública y vivienda asequible. Ha utilizado el 44% de todos los fondos asignados Pilsen TIF que es igual a \$ 127,200,000 en infraestructura pública, el 27% de todos los fondos asignados Pilsen TIF que es igual a \$ 76,315,147 en vivienda asequible, el 13% de todos los fondos asignados Pilsen TIF que es igual a \$ 38,000,000 en instalaciones municipales, el 10% de todos los fondos asignados Pilsen TIF que es igual a \$ 28,939. 042 en las escuelas, el 3% de todos los fondos asignados Pilsen TIF que es igual a \$ 28,939. 042 en escuelas, 3% de todos los fondos TIF asignados a Pilsen, lo que equivale a \$8.500.000 en desarrollo económico, 2% de todos los fondos TIF asignados a Pilsen, lo que equivale a \$6.300.000 en parques y espacios abiertos, 1% de todos los fondos TIF asignados a Pilsen, lo que equivale a \$1.750.000 en planes, estudios y administración, más \$500.000 adicionales en planificación y administración. (Grafico 3)

El gráfico circular permite una representación visual de cómo se han utilizado todos los fondos asignados.



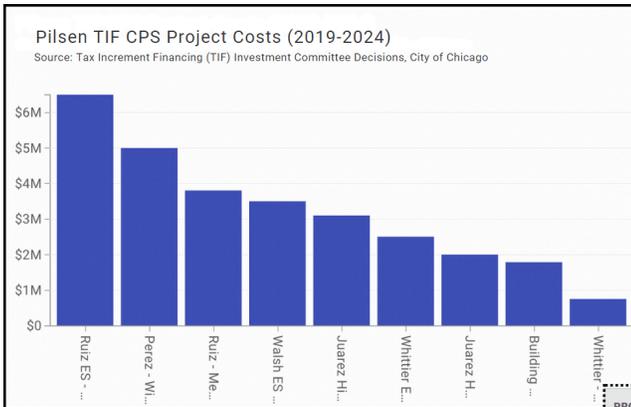
CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

- COMMITTEE MEMBERSHIPS
- ZONING, LANDMARKS & BUILDING STANDARDS
- COMMITTEES & RULES
- CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
- HEALTH & HUMAN RELATIONS
- HOUSING & REAL ESTATE
- PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
- TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

El cuadro siguiente es una captura ampliada del resumen del proyecto anterior

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%



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.

https://data.cityofchicago.org/d/nm3d-wkdd?category=Community-Economic-Development&view_name=Tax-Increment-Financing-TIF-Investment-Committee-D

Estos gráficos muestran cómo Ald. Byron Sicgho-López ha asignado los \$ 28,939,042 Pilsen TIF fondos para las escuelas públicas. Esto incluye Ruiz ES (2410 S Leavitt St) techo (\$ 6,500,000) y reparaciones mecánicas (\$ 3,800,000), Pérez (1241 W 19th St) ventanas / sobre reparaciones (\$ 5,000,000), Walsh (2015 S Peoria St) techo / reparaciones de mampostería (\$ 3,500,000), Juárez HS (1450-1510 W Cermak Rd) vestuarios (\$ 3,000,000),

BYRON SIGCHO-LOPEZ
 ALDERMAN, 25TH WARD
 2100 W CERMAK RD
 CHICAGO, ILLINOIS 60608
 PHONE: 773523-4100
 FAX: 773-523-9900
 E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
 CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
 121 NORTH LASALLE STREET
 CHICAGO, ILLINOIS 60602
 PHONE: 773-523-4100

- COMMITTEE MEMBERSHIPS
- ZONING, LANDMARKS & BUILDING STANDARDS
- COMMITTEES & RULES
- CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
- HEALTH & HUMAN RELATIONS
- HOUSING & REAL ESTATE
- PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
- TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

100,000) y área de alberca (\$2,000,000), Whittier ES (1900 W 23rd St) reparación de elevadores (2,500,000) y reducción de chimeneas (\$750,000), y ayudar a la Región Central de CPS con mejoras en los sistemas de automatización de edificios (\$1,789,042).. **(Grafico 4)**

El cuadro siguiente es una captura ampliada del resumen del proyecto anterior

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

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD

2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900

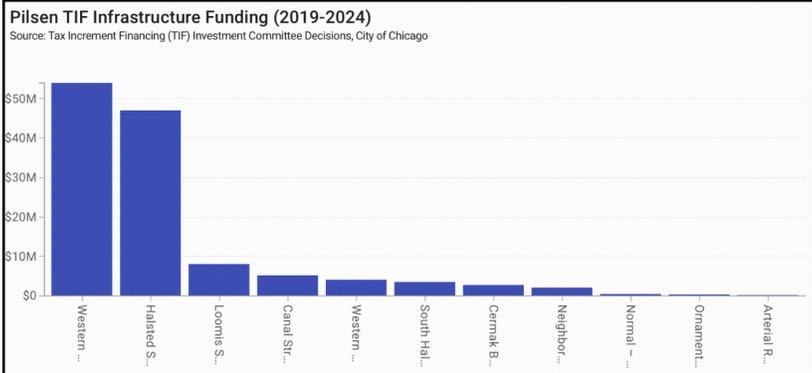
E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

- COMMITTEE MEMBERSHIPS
- ZONING, LANDMARKS & BUILDING STANDARDS
- COMMITTEES & RULES
- CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
- HEALTH & HUMAN RELATIONS
- HOUSING & REAL ESTATE
- PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
- TRANSPORTATION & PUBLIC WAY



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

https://data.cityofchicago.org/d/nm3d-wkdd?category=Community-Economic-Development&view_name=Tax-Increment-Financing-TIF-Investment-Committee-D

Este gráfico muestra el gasto del actual Pilsen Industrial TIF entre 2019-2024 en proyectos de infraestructura. Como muestra el gráfico de barras superior, la mayoría de los fondos se gastaron en proyectos a lo largo de Western Ave y Halsted Street. La tabla debajo del gráfico de barras proporciona más detalles, mostrando que se gastaron \$54 millones en el puente occidental sobre el Canal Sanitario y de Navegación [3100 S Western Ave], y \$47 millones en el reemplazo del puente de la calle Halsted. Si el TIF Pilsen se amplía a las zonas residenciales, nuestras calles locales, aceras, callejones, y el alumbrado público sería elegible para ser financiado. Los propietarios de viviendas también serían elegibles para la reparación de techos y porches u otro mantenimiento exterior del edificio. **(Gráfico 5)**

El cuadro siguiente es una captura ampliada del resumen del proyecto anterior

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

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD

2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900

E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS

ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS

COMMITTEES & RULES

CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY

HEALTH & HUMAN RELATIONS

HOUSING & REAL ESTATE

PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY

TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

LA PROPUESTA DE “MODIFICACIÓN N° 4 DEL TIF DE PILSEN”

La enmienda del TIF de Pilsen amplía los límites del TIF a la calle 16 al norte, la calle Clinton y el río Chicago al este, la autopista Stevenson y la calle 33 al sur, y la avenida Western al oeste. Esta expansión sitúa los servicios de tránsito de la CTA, 11 escuelas públicas, 4 parques públicos y las principales carreteras norte-sur, así como propiedades residenciales y comerciales dentro de los límites.

La enmienda del TIF aborda directamente los problemas de asequibilidad y desplazamiento que afectan a los residentes y negocios del barrio, principalmente mexicano-americanos, mediante un aumento del presupuesto del plan de reurbanización de 115 a 980 millones de dólares, que se asignaría a través de programas como el Fondo de Mejora de Pequeñas Empresas del Departamento de Planificación y Desarrollo y el Programa de Mejora de Barrios del Departamento de Vivienda, entre otras medidas. El aumento de la financiación también se destinaría a formación laboral, servicios de guardería, mejoras de obras públicas y otros gastos subvencionables.

El Bono de Vivienda y Desarrollo Económico del alcalde Brandon Johnson representará un fondo de financiación para toda la ciudad, que complementará la naturaleza hiperlocal del fondo TIF de Pilsen. Juntos, estos recursos pueden empoderar a los residentes de Pilsen con fondos y convertirse en un nuevo precedente de inversión impulsada por la comunidad a través de la mejora del barrio, apoyar a las pequeñas empresas locales, mejorar las escuelas del barrio y avanzar en proyectos comunitarios seleccionados.

La ampliación del TIF de Pilsen aborda las limitaciones actuales del Bono de Vivienda y Desarrollo Económico del Alcalde. En la actualidad, este bono no autoriza a la Ciudad a adquirir propiedades, mientras que el TIF de Pilsen permitiría tales adquisiciones con el fin de crear activos comunitarios como, entre otros, viviendas asequibles y centros comunitarios. Al aprovechar tanto el TIF de Pilsen como el Bono de Vivienda y Desarrollo Económico para la programación, el empleo y otros factores esenciales, podemos estimular aún más la prosperidad de Pilsen.

Por otra parte, además de su incapacidad para adquirir propiedades, el Bono no ofrece alivio de impuestos a la propiedad, que es la mayor preocupación de los propietarios de Pilsen. El 19 de marzo de 2023, el 80% de los residentes elegibles de Pilsen en el distrito 9 votaron a favor de utilizar los fondos TIF para ayudar a aquellos cuyos impuestos a la propiedad subieron más del 40%. Después de escuchar la preocupación de la comunidad, el Asesor del Condado de Cook se ha comprometido a apoyar a los residentes de Pilsen en la organización y la defensa de los cambios legislativos a nivel estatal para permitir que los fondos TIF puedan ser utilizados para el alivio de impuestos a la propiedad. Una meta es

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD

2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773-523-4100
FAX: 773-523-9900

E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS
ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS
COMMITTEES & RULES
CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
HEALTH & HUMAN RELATIONS
HOUSING & REAL ESTATE
PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

posicionar la Expansión TIF de Pilsen como un programa piloto potencial para implementar un mecanismo de disyuntor en nuestras comunidades. Esta iniciativa tiene como objetivo proporcionar a los propietarios de viviendas con el alivio de los impuestos de propiedad, evitando así la venta forzosa de la propiedad y la promoción de la estabilidad de la comunidad.

La expansión TIF de Pilsen ofrece a la comunidad una oportunidad única para priorizar la ejecución de proyectos hiperlocales. 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 continuas de la comunidad. Por ejemplo, si se requieren reparaciones para una pequeña empresa, viviendas locales o escuelas públicas, los presupuestos actuales pueden no dar cabida a estas necesidades. Con la ampliación del TIF, la comunidad puede optar por dar prioridad a la mejora de las características fundamentales que definen nuestro barrio.

Su objetivo es apoyar a las empresas propiedad de residentes de larga data y aquellos con una historia probada de servir a la comunidad de Pilsen. Las grandes entidades corporativas no tendrán prioridad para la financiación TIF bajo la dirección del concejal. Cualquier entidad que busque fondos TIF se someterá a un exhaustivo proceso de revisión de la comunidad con el fin de garantizar la participación de la comunidad en la asignación de fondos.

Puntos clave:

- La existencia del TIF o la falta del mismo no afecta de forma innata a los impuestos sobre la propiedad. Los impuestos sobre la propiedad se evalúan por separado a través de una fórmula desarrollada por la Oficina del Asesor del Condado de Cook que es independiente del TIF.
- Históricamente, TIF se ha utilizado para financiar proyectos que benefician a entidades privadas que es un factor en el aumento de los valores de propiedad y los impuestos.
- La oficina del Distrito 25 ha estado trabajando diligentemente con los residentes para ayudar con los programas existentes de alivio de impuestos a la propiedad.
- Concejal Sigcho-López propone establecer un comité independiente de revisión TIF que revise las solicitudes y hacer recomendaciones a DPD

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD
2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900
E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS
ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS
COMMITTEES & RULES
CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
HEALTH & HUMAN RELATIONS
HOUSING & REAL ESTATE
PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

Comité de Revisión del TIF (TRC) propuesto - Asamblea Participativa del TIF en Pilsen

Según el TIF industrial actual, y en los TIF de toda la ciudad, los solicitantes envían su propuesta al Departamento de Planificación y Desarrollo de Chicago (DPD), y los funcionarios de la ciudad toman la decisión final sin un debido proceso formal que incluya las perspectivas o prioridades de la comunidad.

El propósito y la misión del Comité de Revisión del TIF (TRC) es enfocar y priorizar la asignación y el gasto de impuestos públicos a través de los fondos del TIF de Pilsen para aumentar la participación de la comunidad, reducir el costo de vida y mejorar la calidad de vida de todos los residentes de Pilsen. Aunque no se ha establecido un Comité de Revisión del TIF ni se han confirmado miembros, esto es algo que cobrará vida independientemente de los resultados legislativos. La CVR tendrá poder de decisión sobre la revisión y consideración de propuestas para la asignación de fondos. Esto permitirá un proceso democrático de toma de decisiones para garantizar la rendición de cuentas, la inclusión y la equidad sobre los fondos del Pilsen TIF.

En octubre de 2024, las sesiones de escucha pública se centrarán en el desarrollo de la CVR y comenzarán a establecerse e implementarse en enero de 2025.

La creación y funcionamiento de la CVR será un proceso transparente y públicamente responsable. Usted y otros residentes interesados están invitados a unirse enviando un correo electrónico a Ward25@CityofChicago.org.



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

- COMMITTEE MEMBERSHIPS
- ZONING, LANDMARKS & BUILDING STANDARDS
- COMMITTEES & RULES
- CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
- HEALTH & HUMAN RELATIONS
- HOUSING & REAL ESTATE
- PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
- TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

Proyectos que el concejal Sigcho-López apoya públicamente

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



BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD

2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900

E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS
ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS
COMMITTEES & RULES
CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
HEALTH & HUMAN RELATIONS
HOUSING & REAL ESTATE
PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
TRANSPORTATION & PUBLIC WAY



COOK COUNTY
**ASSESSOR'S
OFFICE**
Fritz Kaegi, Assessor

118 N. Clark St., 3rd Floor
Chicago, IL 60602
312-443-7550
cookcountyassessor.com



El Pueblo Manda and the Cook County Assessor's Office: A blueprint for reform

The Assessor's Office has two statutory responsibilities when it comes to assessments and property taxes:

1. Ensure accurate and fair assessments based on market value.
2. Provide property tax savings for homeowners through exemptions for seniors, persons with disabilities, and veterans.

Under Assessor Kaegi, assessments are more accurate than under his predecessors. The Assessor's Office has worked with the legislature to make exemptions easier to obtain for seniors, seniors on fixed income, and veterans with disabilities.

Assessed values reflect market values. Because of rising sale prices of homes, those who have been in their neighborhoods for decades are at risk of being taxed out of their residences due to an overreliance on property taxes for school funding and other government services.

Our commitment: Act as an advocate for homeowners

Cook County Assessor Fritz Kaegi believes more needs to be done to make the property tax system work better for everyone, which is why he advocates for homeowners to ensure they are not overburdened by property taxes.

In the past few years, Assessor Kaegi has publicly called on the Board of Review to assess large commercial properties more accurately. He even "reset" the values of large commercial properties downtown to force the Board of Review to re-review their work, which had never been done before. Assessor Kaegi's "reset" resulted in property tax reductions of several hundred dollars on many homeowners' bills.

In addition, Assessor Kaegi also pushes lawmakers to pass meaningful property tax reform in Springfield. Most property tax changes must occur at the state level.

CURRENT STATE LAWS

Some current state laws provide property tax relief for homeowners **but currently lack funding:**

- Illinois Property Tax Rebate
- Illinois Property Tax Credit
- Senior Citizens Real Estate Tax Deferral Program



Here are three potential policy changes which could help homeowners with property tax relief:

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD

2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773-523-4100
FAX: 773-523-9900

E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS

ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS

COMMITTEES & RULES

CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY

HEALTH & HUMAN RELATIONS

HOUSING & REAL ESTATE

PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY

TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

PROPOSED POLICY CHANGES

1

Increase the number of people who qualify for the longtime homeowners' exemption

Legislative bodies involved:
Illinois General Assembly

As written, the longtime homeowners' exemption doesn't actually apply to all longtime homeowners; only 2% of homeowners in Cook County qualify for it. Changes to this law could increase the number of eligible homeowners and provide relief based on income, the number of years in a residence, percentage increases in an assessment, and other factors.

2

"Circuit breaker" programs for homeowners who experience high tax bills

Legislative bodies involved:
Illinois General Assembly

Property tax circuit breaker programs help those whose tax bills increase beyond their ability to pay. These programs typically benefit seniors on fixed incomes, low-income homeowners in gentrifying neighborhoods, and individuals who experience a loss of primary income. (Structures for this program exist for seniors but lack funding.)

3

Using TIF money to provide property tax relief to homeowners

Legislative bodies involved:
Chicago City Council, Illinois General Assembly

Under this plan, the City of Chicago would need to agree to use TIF dollars to provide relief to homeowners who are unable to pay their tax bills. Rules and policies for who qualifies would need to be set. The Illinois General Assembly would need to change state law to allow for TIF funds to be used in this way.

How the Assessor's Office and El Pueblo Manda can create property tax reform together:

While the Assessor's Office uses its position and influence to push for property tax reform, lawmakers are most responsive to their constituents. Without demands for change followed by a groundswell of support, true reform will not be possible.

The Assessor's Office seeks El Pueblo Manda's input on the above proposals as well as its support as it lobbies for change in the state legislature.

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD
2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900
E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS
ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS
COMMITTEES & RULES
CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
HEALTH & HUMAN RELATIONS
HOUSING & REAL ESTATE
PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

NEXT STEPS

On Saturday, Sept. 7th, 2024 @ 9am the 25th Ward office will host the 6th TIF Listening Session of this Summer, at Benito Juarez HS (**1510 W Cermak Rd**). During this listening session the ward office will provide a brief summary of the information provided in this packet and open the opportunity for public comment.

Furthermore, beginning **Sept 7th till Sept. 14th @ noon**, residents in Pilsen (proposed area) will also have the opportunity to submit their opinion to Alderman Sigcho-Lopez prior to the vote on Sept. 16th. Attached to this packet is a “Vote Sheet” where you can submit your vote pertaining to the Pilsen TIF amendment. You may mail the vote sheet back to the 25th ward office (2100 W Cermak Rd) or drop off at:

- *25th Ward Office: 2100 W Cermak Rd*
- *Rudy Lozano Public Library: 1805 S Loomis St*

Residents who prefer to submit their digital vote may do so via this link or scanning the QR code:

<https://forms.office.com/g/pCiVXDdT6U>



On **Monday Sept 16th at 10am at City Hall (121 N LaSalle)** the Committee on Finance will vote on the item “Pilsen TIF Amendment No. 4”. We invite residents to join us on this pivotal day, if not in person, but also on-line via chicityclerk.com. Your participation in this development is imperative and my hope is that together, we can lead Pilsen into the community we all deserve.

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD
2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900
E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS
ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS
COMMITTEES & RULES
CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
HEALTH & HUMAN RELATIONS
HOUSING & REAL ESTATE
PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

PROXIMOS PASOS

El **sábado, 7 de septiembre de 2024 @ 9am** la oficina del Distrito 25 será el anfitrión de la 6^a Sesión de Escucha TIF de este verano, en Benito Juárez HS (**1510 W Cermak Rd**). Durante esta sesión de escucha la oficina del distrito proporcionará un breve resumen de la información proporcionada en este paquete y abrirá la oportunidad para comentarios del público.

Además, a partir del **7 de septiembre hasta el 14 de septiembre al mediodía**, los residentes en Pilsen (área propuesta) también tendrán la oportunidad de presentar su opinión al concejal Sigcho-López antes de la votación del 16 de septiembre. Adjunto a este paquete está una "hoja de votación" donde usted puede enviar su voto en relación con la enmienda Pilsen TIF. Usted puede enviar la hoja de votación de nuevo a la oficina del distrito 25 (2100 W Cermak Rd) o dejar en:

- *Oficina del Distrito 25: 2100 W Cermak Rd*
- *Biblioteca de Rudy Lozano: 1805 S Loomis St*

Los residentes que prefieran enviar su voto digital pueden hacerlo a través de este enlace o escaneando el código QR:

<https://forms.office.com/g/pCiVXDdT6U>





CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

FAQ

Q. 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.”

- A. 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.

Q. Will the TIF Expansion deprive the school district and other public goods of tax revenues?

- A. 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.
 - “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.”

Q. How can we eliminate the greed + corporate self interests that have corrupted the original idea?

A. As of recently in 2024, the Department of Planning and Development has established a legally binding process in which the department must inform and receive formal recommendations from the local Alderman. Alderman Sigcho-Lopez is proposing to establish a TIF Review Committee, who would review and provide recommendations to the Alderman for every application submitted to DPD for allocation of TIF funds.

Q. Why was the lifetime of the TIF extended in 2022?

A. In 2022 the renewal of the lifetime of the TIF occurred when the Lightfoot Administration did not commit to using the unallocated (\$80Mil) funds for Pilsen and instead Ald. Sigcho-Lopez chose to consider opening this public process instead to allow transparency and notification of TIF funds for Pilsen residents. If the TIF did not get renewed \$80Mil in unallocated funds, already paid by residents taxes, would have gone back to the general city fund with no guarantee of returning to the Pilsen residents. Conversations for extending the life of the TIF in 2022 were made by DPD, Mayor’s Office, and with consultation with the 25th Ward. The extension went through

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD

2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900

E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS
ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS
COMMITTEES & RULES
CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
HEALTH & HUMAN RELATIONS
HOUSING & REAL ESTATE
PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

Committee and City Council review and voted by aldermen. The largest determinant was that there were active projects that still needed completions, such as 18th and Peoria remediation. Extending the life of the Industrial TIF was needed to bring those projects to fruition. With the caveat that the proposed expansion would follow, and that the community engagement would begin in 2023 after the extension was passed. If the TIF was allowed to expire there would not have been a community engagement requirement and all the diverted funds would go back to the city general tax obligation.

Q. What is a TIF district?

A. A TIF district is a financial tool that generates resources for economic and community development improvements.

Q. What can TIF money be used for?

A. TIF funds can be used for affordable housing projects, schools, parks, municipal facilities, public infrastructure, and economic development.

Q. Will a TIF raise my property taxes?

A. No, TIF is not a tax increase – it is a tax diversion.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

P. El TIF tiene una larga historia de oposición en toda la ciudad. Los críticos consideran que estos distritos son herramientas utilizadas por los promotores inmobiliarios y el Ayuntamiento para redistribuir deliberadamente los fondos públicos a las zonas ricas y acelerar el aburguesamiento de los barrios obreros históricamente negros y marrones, atrayendo urbanizaciones privadas que provocan un aumento del impuesto sobre bienes inmuebles y de los costes de alquiler.

R. Los fondos del TIF no se entregarán a promotores que pretendan desplazar a los residentes de Pilsen. En su lugar, los fondos se han utilizado y se seguirán utilizando para crear más oportunidades de vivienda asequible. La vivienda asequible tiende a estabilizar el valor de la propiedad en lugar de aumentarlo.

Q. ¿La Expansión TIF privará al distrito escolar y a otros bienes públicos de ingresos fiscales?

R. CPS, el condado y otros organismos tributarios continúan recibiendo su parte completa de 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.

- CPS está limitado por la ley estatal, la Ley de Limitación de Extensión de Impuestos a la Propiedad (PTELL) en 1994, de aumentar su exacción fiscal por encima de un cierto límite, o tope fiscal. Debido a que el tope de impuestos determina la recaudación de impuestos de CPS, la cantidad de impuestos que CPS puede recaudar para financiar las escuelas no cambia con la formación de distritos TIF. En cambio, al impedir que las escuelas y otros organismos de la ciudad



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

recauden impuestos sobre el crecimiento de los impuestos de propiedad en los distritos TIF, los distritos TIF obligan a los organismos fiscales de la ciudad a cobrar a todos los residentes de Chicago una tasa más alta de impuestos de propiedad para alcanzar su exacción para financiar los servicios de la ciudad, o recortar los servicios para compensar los valores de propiedad que no pueden gravar.

P. ¿Cómo podemos eliminar la codicia y los intereses corporativos que han corrompido la idea original?

R. Desde hace poco, en 2024, el Departamento de Planificación y Desarrollo ha establecido un proceso legalmente vinculante en el que el departamento debe informar y recibir recomendaciones formales del Concejal local. El Concejal Sigcho-López propone establecer un Comité de Revisión TIF, que revisará y proporcionará recomendaciones al concejal para cada solicitud presentada a DPD para la asignación de fondos TIF.

P. ¿Por qué se aprobó la expansión de la vida de TIF en 2022?

R. En 2022 la renovación de la vida de la TIF se produjo cuando la Administración Lightfoot no se comprometió a utilizar los fondos no asignados (\$ 80Mil) para Pilsen y en su lugar Ald. Sigcho-López optó por considerar la apertura de este proceso público para permitir la transparencia y la notificación de los fondos TIF para los residentes de Pilsen. Si el TIF no se renovó \$ 80Mil en fondos no asignados, ya pagados por los impuestos de los residentes, habría vuelto al fondo general de la ciudad sin garantía de volver a los residentes de Pilsen. Conversaciones para extender la vida de la TIF en 2022 se hicieron por DPD, Oficina del Alcalde, y con la consulta con el Distrito 25. La extensión pasó por el Comité y el Consejo de la Ciudad de revisión y votado por los concejales. El factor más determinante fue que había proyectos activos que aún necesitaban completarse, como la remediación ambiental de 18th y Peoria. La ampliación de la vida de la Industrial TIF era necesaria para llevar esos proyectos a buen término. Con la advertencia de que la ampliación propuesta seguiría, y que el compromiso de la comunidad comenzaría en 2023 después de que se aprobara la prórroga. Si se permitiera que el TIF expirara, no habría ningún requisito de participación comunitaria y todos los fondos desviados volverían a la obligación fiscal general de la ciudad.

P. ¿Qué es un distrito TIF?

R. Un distrito TIF es una herramienta financiera que genera recursos para mejoras de desarrollo económico y comunitario.

P. ¿Para qué se puede utilizar el dinero del TIF?

R. Los fondos del TIF pueden utilizarse para proyectos de viviendas asequibles, escuelas, parques, instalaciones municipales, infraestructuras públicas y desarrollo económico.

P. ¿Aumentará el TIF los impuestos sobre mi propiedad?

R. No, TIF no es un aumento de impuestos - es una desviación de impuestos.

BYRON SIGCHO-LOPEZ
ALDERMAN, 25TH WARD
2100 W CERMAK RD
CHICAGO, ILLINOIS 60608
PHONE: 773523-4100
FAX: 773-523-9900
E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG



CITY OF CHICAGO
CITY COUNCIL

★
CITY HALL ROOM 200
121 NORTH LASALLE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60602
PHONE: 773-523-4100

COMMITTEE MEMBERSHIPS
ZONING, LANDMARKS &
BUILDING STANDARDS
COMMITTEES & RULES
CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
HEALTH & HUMAN RELATIONS
HOUSING & REAL ESTATE
PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

SOURCES

<https://dceo.illinois.gov/expandrelocate/incentives/taxincrementfinancing.html>

https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/supp_info/tax_increment_financingprogram.html

https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/supp_info/frequently_askedquestions.html

<https://25thward.org/wp-content/uploads/2024/08/PilsenTIFAmendmentPresentation-1.pdf>

https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/tif/projections/10-Year_TIF_Report.pdf

https://data.cityofchicago.org/Community-Economic-Development/Tax-Increment-Financing-TIF-Investment-Committee-D/nm3d-wkdd/about_data?category=Community-Economic-Development&view_name=Tax-Increment-Financing-TIF-Investment-Committee-D

<https://ocprodstoragev1.blob.core.usgovcloudapi.net/matterattachmentspublic/549a03e5-9777-4b8b-b086-01e03943178f.pdf>

BYRON SIGCHO-LOPEZ
 ALDERMAN, 25TH WARD
 2100 W CERMAK RD
 CHICAGO, ILLINOIS 60608
 PHONE: 773523-4100
 FAX: 773-523-9900
 E-MAIL: WARD25@CITYOFCHICAGO.ORG

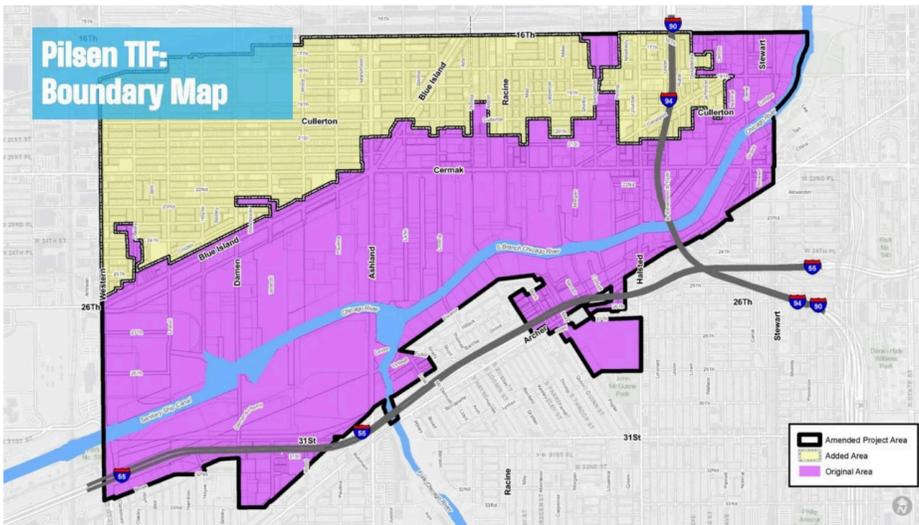


CITY OF CHICAGO
 CITY COUNCIL

CITY HALL ROOM 200
 121 NORTH LASALLE STREET
 CHICAGO, ILLINOIS 60602
 PHONE: 773-523-4100

- COMMITTEE MEMBERSHIPS
- ZONING, LANDMARKS & BUILDING STANDARDS
- COMMITTEES & RULES
- CONTRACT OVERSIGHT & EQUITY
- HEALTH & HUMAN RELATIONS
- HOUSING & REAL ESTATE
- PEDESTRIAN & TRAFFIC SAFETY
- TRANSPORTATION & PUBLIC WAY

Pilsen TIF Expansion Amendment Vote Sheet
 Pilsen TIF Expansión Enmienda Hoja de Voto



Deadline to cast vote is 9/14/24
 at NOON (12pm).
 La fecha final para votar es el
 14/9/24 al mediodía(12pm).



Byron Concejal Del Distrito 25
Sigcho-Lopez
 25th Ward Alderperson ***

Name/Nombre

Verify Your Home Address
 Verifique Su Domicilio:

Chicago, IL 60608

Do you support the Pilsen TIF Expansion Amendment?
 ¿Apoya la enmienda de la ampliación del TIF de Pilsen?

- Yes/Sí
- No

Or VOTE
 online:
 O VOTE en
 línea:

