



Ciudad de West Chicago

PROGRAMA DE INVERSION EN EL CENTRO

I. **OBJECTIVO DEL PROGRAMA**

El Programa de Inversión en el Centro (“Programa”) proporciona subvenciones para promover la revitalización y activación del centro de West Chicago que estimulará el futuro desarrollo privado en el área. Las subvenciones de reembolso se proporcionan para lograr lo siguiente:

1. Mejorar la imagen general y aumentar el valor de las propiedades dentro del centro de la ciudad para fortalecer la economía y la calidad de vida en la Ciudad;
2. Eliminar y aliviar las condiciones adversas fomentando la inversión privada de rehabilitación y mantenimiento de propiedades dentro del [Distrito No. 2 de Financiamiento de Impuestos \(TIF\) del Centro](#);
3. Ayudar a los propietarios y dueños de negocios a restaurar, renovar y modernizar las estructuras existentes, especialmente los edificios de importancia histórica, en el centro para aumentar la comerciabilidad de los espacios comerciales y promover la ocupación; y
4. Fomentar los objetivos del [Plan de Reurbanización TIF II del Centro](#), que incluye, entre otros, reducir o eliminar la recurrencia de condiciones deterioradas.

II. **ELEGIBILIDAD DE SUBVENCION**

1. **Propiedades.** Para los fines de este Programa, el término propiedad se refiere a bienes inmuebles identificados mediante un número de identificación de parcela (PIN). Las propiedades comerciales y de uso mixto ubicadas dentro del [Distrito TIF No. 2 del Centro](#) mejoradas con edificios existentes son elegibles para participar en este Programa. Las propiedades y espacios utilizados únicamente con fines residenciales (por ejemplo, apartamentos) no son elegibles para recibir subvenciones.



2. **Solicitantes.**

- A. Propietarios y dueños de negocios especificados en la Sec. II.1 son elegibles para solicitar financiamiento bajo este programa.
- B. Un arrendatario de una propiedad elegible debe tener un plazo de arrendamiento restante de no menos de cinco (5) años para solicitar financiación.

- C. Cualquier Solicitante que esté atrasado en el pago de cualquier impuesto, multa, tarifa o evaluación especial adeudado a la Ciudad, Condado o Estado según lo documentado por la Ciudad o el Condado no es elegible hasta que se pague el impuesto, multa, tarifa o evaluación especial pendiente.

III. **CALIFICACIONES DE FINANCIACION**

1. **Gastos Elegibles.** El Programa proporciona reembolso por mejoras interiores y exteriores elegibles (“Proyecto”) según la clasificación según el impacto esperado en el valor de la propiedad y la capacidad de extender la longevidad de la propiedad. En las Categorías de Financiamiento (adjuntas) se incluye una lista detallada de mejoras elegibles y máximos de reembolso. Los tipos de proyectos y gastos generalmente elegibles para financiamiento de subvenciones incluyen:
 - A. Mejoras importantes: representan un proyecto importante (que generalmente consta de múltiples elementos) y una inversión que resulta en un cambio en la estructura que cambia sustancialmente la apariencia visual, aumenta el valor y/o la comerciabilidad de la propiedad;
 - B. Mejoras menores: consisten en menos mejoras que generalmente conducen a un aumento incremental en el valor y/o comerciabilidad de la propiedad y al mismo tiempo mejoran el uso estético y funcional de la propiedad por parte del edificio;
 - C. Elementos de mantenimiento: incluye cualquier modificación que haga que el edificio cumpla con el código y evite el deterioro de la propiedad;
 - D. Mejoras del paisaje urbano: consisten en elementos que requieren una inversión menor y se consideran menos permanentes, pero que mejoran notablemente el atractivo exterior de la propiedad; y
 - E. Tarifas de diseño relacionadas con las mejoras elegibles.
2. **Gastos No Elegibles.** Los gastos no elegibles incluyen, entre otros:
 - A. Mejoras en progreso o completadas antes de la aprobación y ejecución de un Acuerdo de Subvención, que establece el alcance aprobado del trabajo y el monto de reembolso, por y entre la Ciudad y el Solicitante;
 - B. Mejoras que no cumplen con el Certificado de Idoneidad (COA) aprobado, los permisos de construcción y/o las regulaciones de zonificación;
 - C. Mejoras que aumenten las condiciones disconformes;
 - D. La mano de obra asociada con el trabajo realizado por un Solicitante y/o el Dueño de la Propiedad no es elegible para ser monetizado ni reembolsado;
 - E. Trabajo requerido para abordar las violaciones del código identificadas en un Aviso de Presencia (NTA); y
 - F. Mejoras que no figuran específicamente como elegibles, incluidas, entre otras:
 - 1) Letreros de pared nuevos o de reemplazo;
 - 2) Mejoras interiores no permanentes, que incluyen, entre otras, elementos de diseño interior, acabados interiores (por ejemplo, pintura, azulejos, pisos, accesorios de iluminación y plomería, etc.), muebles/equipos comerciales móviles y letreros interiores;
 - 3) Mejoras interiores en un espacio utilizado con fines residenciales, a menos que sean necesarias para preservar la integridad de la infraestructura del edificio en una estructura de uso mixto; y
 - 4) Publicidad y marketing en los medios (consulte el Programa de Subvenciones para Restaurantes y Tiendas Minoristas).
3. **Máximos de Financiamiento.**
 - A. Las concesiones de financiamiento se determinan según la más baja de las tres (3) estimaciones presentadas para el alcance del Proyecto de acuerdo con el reembolso máximo enumerado por la Categoría de financiamiento (ver adjunto).

- B. El financiamiento máximo que se otorgará para mejoras a una sola propiedad elegible durante la vigencia del Programa es de \$100,000.
4. **Reducción de la tarifa del permiso de construcción.** Las tarifas de los permisos de construcción, con excepción de las tarifas de revisión e inspección de terceros, para los Proyectos aprobados se reducirán en un cincuenta por ciento (50%). La reducción de la tarifa del permiso de construcción va más allá de la concesión de la subvención y se descuenta al momento de la emisión del permiso.

IV. REGLAS DE DISEÑO

Todas las mejoras exteriores propuestas dentro del Distrito Histórico de Turner Junction serán compatibles con el área del centro; específicamente, estas mejoras deberían:

1. Centrarse en la construcción restaurativa;
2. Ser compatible con el material y estilo de construcción original;
3. Ser compatible con los esquemas de colores predominantes y las configuraciones de ventanas; y
4. Ser compatible con la temática arquitectónica general del distrito histórico.

V. PROCESO DE REVISION DE LA SOLICITUD

1. **Reunión Previa a la Solicitud.** Las partes interesadas deben programar una reunión previa a la solicitud con el personal al (630) 818-3331 o kchrisse@westchicago.org. El propósito de la reunión es discutir los detalles del Programa, las mejoras propuestas y la elegibilidad del Proyecto.
2. **Solicitud de Financiamiento.** El Postulante deberá presentar una solicitud formal de financiamiento, la cual deberá acompañarse de los siguientes elementos:
 - A. Prueba de que es dueño de la propiedad;
 - B. Una copia del contrato de venta firmado, contrato de arrendamiento vigente y/o consentimiento por escrito del dueño de la propiedad, según corresponda;
 - C. Comprobante de impuestos a la propiedad pagados;
 - D. Fotografías de la propiedad en cuestión que se va a mejorar;
 - E. Narrativa que incorpora:
 - 1) Descripción detallada del alcance de trabajo propuesto;
 - 2) Descripción del uso del inmueble y/o negocio; y
 - 3) Identificación de los méritos del proyecto (es decir, cómo el Proyecto logra el Propósito del Programa en la Sección I).
 - F. Planos, dibujos, y/o representaciones visuales de las mejoras propuestas;
 - G. Muestra(s) de materiales y colores de mejoras exteriores, si se solicitan;
 - H. Tres (3) estimaciones escritas detalladas para el alcance del trabajo del Proyecto (alternativamente, las solicitudes de financiamiento de materiales y equipos deberán proporcionar cotizaciones detalladas con las hojas cortadas correspondientes); y
 - I. Cronograma de construcción del Proyecto con hitos específicos identificados para Proyectos que no se espera que estén terminados en doce (12) meses o para solicitudes de reembolso parcial.
3. **Solicitudes adjuntas.**
 - A. Si la propiedad está dentro del Distrito Histórico de Turner Junction y el Proyecto incluye mejoras exteriores, el solicitante deberá presentar simultáneamente una solicitud de Certificado de Idoneidad (COA) ante la Comisión de Preservación Histórica (HPC). La aprobación del COA, si es necesaria, es una condición previa

para que la Ciudad considere la solicitud de subvención. El HPC se reúne el cuarto martes de cada mes, lo que podría afectar el momento del procesamiento de las solicitudes de subvención.

B. Se recomienda presentar simultáneamente una solicitud de permiso de construcción, si es necesario, para garantizar que todos los requisitos del código estén incluidos en el alcance del Proyecto, cuyas estimaciones determinan la concesión de la subvención. Cuando lo requiera el alcance de trabajo del Proyecto, los dibujos arquitectónicos deben ser preparados por un diseñador (por ejemplo, arquitecto, ingeniero estructural, etc.) con licencia en Illinois.

4. **Revisión y Aprobación.**

- A. Cualquier elemento pendiente requerido para completar la revisión y procesar la solicitud de financiamiento se coordinará con el Solicitante. Se revisará una solicitud completa para determinar la elegibilidad y el cumplimiento de los términos de este Programa.
- B. La determinación de la elegibilidad para el Programa (propiedad, solicitante y alcance del trabajo) queda a discreción de la Ciudad. La Ciudad se reserva el derecho de aprobar una solicitud completa, aprobar partes de una solicitud, sugerir y/o solicitar cambios/adiciones a una solicitud antes de aprobarla, o denegar cualquier solicitud o una parte de la misma.
- C. Tras la emisión de un COA, la solicitud de financiamiento se procesará para su aprobación de la siguiente manera:
 - 1) Una solicitud de Mejoras Mayores y/o Menores se enviará al Concejo Municipal, junto con una recomendación, en la próxima reunión disponible (primer y tercer lunes de cada mes). El Concejo Municipal determinará si la Ciudad proporcionará fondos de subvención para el proyecto propuesto, y en qué medida, sujeto a la disponibilidad de fondos. Si se aprueba, el Alcalde ejecutará el Acuerdo de Subvención en nombre de la Ciudad.
 - 2) Se enviará una solicitud para Elementos de Mantenimiento y Mejoras del Paisaje Urbano al Administrador de la Ciudad, o a su persona designada, con una recomendación. El Administrador de la Ciudad, o su designado, determinará si el Proyecto cumple con los términos del Programa y, de ser así, autorizará y ejecutará el Acuerdo de Subvención con subvenciones de hasta \$5,000, sujeto a la disponibilidad de fondos.
- D. El Solicitante debe ejecutar el Acuerdo de Subvención antes de que pueda comenzar cualquier parte del Proyecto.

VI. **INICIO Y CONSTRUCCION DEL PROYECTO**

- 1. **Permiso de Construcción.** Además de un Acuerdo de subvención completamente ejecutado, es posible que se requiera un permiso de construcción según el alcance del trabajo del Proyecto. Si es necesario, el trabajo en el Proyecto sujeto a un permiso no comenzará hasta que también se haya emitido el permiso de construcción.
- 2. **Trabajar en ROW.** Las mejoras ubicadas en el derecho de vía (ROW) pueden requerir la aprobación de Obras Públicas mediante un permiso de ROW o un acuerdo de licencia.
- 3. **Registro de Contratista.** El Solicitante puede utilizar cualquier Contratista que desee, pero los proyectos que requieran un permiso de construcción deben ser realizados por contratistas registrados. Los contratistas sujetos a los requisitos de

[Registro de Contratistas](#) incluyen a los contratistas generales y a todos los subcontratistas.

4. **Cumplimiento Requerido.** Se requiere el cumplimiento estricto del Acuerdo de Subvención, el COA y el permiso de construcción durante todo el proyecto y una vez finalizado.
5. **Cronograma del Proyecto.** El Proyecto debe iniciarse dentro de los noventa (90) días posteriores a la aprobación de la subvención y completarse dentro de los doce (12) meses posteriores a la emisión del permiso de construcción o la aprobación de la subvención, si no se requiere ningún permiso. Se podrá aprobar un cronograma alternativo como parte del Acuerdo de Subvención, si se solicita en el Calendario de Construcción propuesto. El Consejo Municipal puede conceder una extensión mediante una enmienda al Acuerdo de Subvención si se solicita por escrito antes de la expiración del permiso de construcción o dentro de los doce meses siguientes a la ejecución del Acuerdo de Subvención, según corresponda.

VII. PROCESO DE REEMBOLSO

1. **Monto de Reembolso.** El Solicitante será responsable de pagar todos los gastos incurridos para el Proyecto y solo se le reembolsará el monto real pagado de conformidad con el Acuerdo de Subvención.
2. **Reembolso Parcial.** El Solicitante podrá solicitar reembolsos durante la construcción del Proyecto solo si está autorizado en el Acuerdo de Subvención y de acuerdo con los hitos y montos de financiación especificados.
 - A. El Solicitante podrá solicitar un reembolso parcial presentando lo siguiente:
 - 1) Verificación de que se ha cumplido un hito específico;
 - 2) Facturas de materiales y equipos (cuando el trabajo sea completado por el Solicitante);
 - 3) Factura parcialmente pagada del contratista(s);
 - 4) Comprobante de pago parcial (por ejemplo, copias de cheques cancelados y/o recibos de tarjetas de crédito);
 - 5) Renuncia(s) parcial(es) a la obligación por parte de cada contratista; y
 - 6) [Formulario W-9 del IRS](#).
 - B. Una vez recibida toda la documentación requerida y la verificación del cumplimiento de los términos del Acuerdo de Subvención, la solicitud de reembolso se presentará al Concejo Municipal para su autorización en la próxima reunión disponible.
3. **Reembolso Total o Final.**
 - A. El Solicitante debe pasar todas las inspecciones para cerrar el permiso de construcción, según corresponda. No se requiere un Certificado de Ocupación para cerrar el permiso de construcción, pero podría usarse para demostrar la finalización del Proyecto.
 - B. Para solicitar el reembolso, el Solicitante deberá presentar los siguientes documentos, según corresponda, dentro de los sesenta (60) días posteriores al cierre del Proyecto:
 - 1) Verificación del cierre del proyecto, si se requiriera permiso de construcción;
 - 2) Facturas de materiales y equipos (cuando el trabajo sea completado por el Solicitante);
 - 3) Factura pagada del contratista(s);
 - 4) Comprobante de pago (por ejemplo, copias de cheques cancelados y/o

- recibos de tarjetas de crédito);
- 5) Renuncia(s) final(es) al gravamen de cada contratista; y
 - 6) [Formulario W-9 de IRS](#), si aún no se ha proporcionado.
- C. Una vez recibida toda la documentación requerida y la verificación del cumplimiento de los términos del Acuerdo de Subvención, la solicitud de reembolso se presentará para la autorización del Consejo Municipal en la próxima reunión disponible.

VIII. MANTEMINIMIENTO

1. Con excepción de las Mejoras del Paisaje Urbano, las mejoras realizadas como parte del Proyecto deben mantenerse durante un período de cinco (5) años una vez finalizado el Proyecto.
2. Al comenzar el Acuerdo de Subvención, el Solicitante no es elegible para solicitar una subvención posterior sobre la propiedad en cuestión durante dos (2) años a partir de la fecha de aprobación, a menos que el Proyecto no se haya completado.

Programa de Inversión en el Centro - Categorías de Financiamiento

	Mejoras Importantes	Mejoras Menores	Artículos de Mantenimiento	Mejoras del Paisaje Urbano
Gastos Elegibles de Mejora Exterior	Renovaciones/mejoras importantes de la fachada, incluidos reemplazos de fachada	Reparación o reemplazo de techos que forman parte de la fachada histórica dentro del Distrito Histórico de Turner Junction	Reparación o reemplazo de muros de contención en Turner Court Limpieza y sellado de fachadas	Letreros nuevos o de reemplazo (solo incluye debajo del dosel, ventana y saliente)
	Restauración de elementos arquitectónicos originales.	Instalación de nueva entrada accesible	Restauración de ladrillo	Toldos nuevos o de repuesto
	Puertas y ventanas exteriores nuevas o de reemplazo.	Renovación	Reparación de marcos de ventanas, alféizares y acristalamientos.	Nueva iluminación permanente debajo del dosel/toldo
		Pintura exterior	Reemplazo de canalones	
	Reemplazo o reparación de materiales de construcción exteriores o elementos decorativos.	Detección de servicios públicos antiestéticos, incluidos los recintos para basura	Reparación de cubierta inclinada y chimenea o conducto de humos cuando mejore el aspecto general del edificio.	Incorporar asientos permanentes adyacentes a la propiedad elegible.
	Instalación o sustitución de escaleras, porche y pasamanos.	Agregar o reemplazar iluminación exterior	Reparación o reemplazo de techos no visibles desde la vía pública	Agregar jardineras permanentes Crear e instalar arte exterior (no letreros)
Gastos Elegibles de Mejora Interior	Nueva instalación y reemplazo de accesorios de cocinas comerciales (plomería, sistema de campana y conductos, trampa de grasa, etc.) y trabajos de servicios públicos asociados.	Mejoras en la seguridad de la vida interior (por ejemplo, muros cortafuegos, rociadores, salidas, alarmas contra incendios, señales de salida, luces automáticas, etc.)	Trabajos de reparación de pisos, paredes y techos.	
	Reemplazo de líneas de servicios públicos y equipos, incluidos electricidad, gas, agua y sanitarios.	Reemplazo o mejoras de los sistemas del edificio (por ejemplo, plomería, electricidad, HVAC, etc.) y accesorios asociados.		
	Reparaciones y mejoras estructurales interiores (por ejemplo, muros de carga, vigas de techo, vigas de piso, reparaciones de techos, etc.)	Instalación de ascensor, telesilla o rampa para acceder a otro espacio comercial		
	Instalación de nuevos baños.	Modernización de baños existentes para cumplir con los estándares de accesibilidad.		
Otros Gastos Elegibles	Tarifas de diseño relacionadas con las mejoras elegibles, según corresponda			
Reembolso Máximo	Reembolso del 50%, hasta \$75,000 (hasta \$100,000 para edificios designados como puntos de referencia o que contribuyen al Distrito Histórico de Turner Junction)	Reembolso del 35%, hasta \$30,000 (hasta \$50,000 para edificios designados como hitos o que contribuyen al Distrito Histórico de Turner Junction)	Reembolso del 25% (o 65% de los gastos de material y equipo si el solicitante trabaja por sí mismo, según corresponda), hasta \$5,000	50% de Reembolso (o 65% de los gastos de material y equipo si el solicitante realiza el trabajo por sí mismo, según corresponda), hasta \$3,000