

LISTA DE VERIFICACIÓN DE APELACIONES DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD N.º 1 Y 2

Apelaciones basadas en la falta de uniformidad y valor de mercado justo

Acerca de esta lista de verificación

Cuando los propietarios consideran que su factura del impuesto a la propiedad es incorrecta, pueden presentar una solicitud para apelar su valuación ante la Oficina del Tasador del Condado de Cook (CCAO) o la Junta de Revisión (BOR). Esta lista de verificación se centra en la mejor evidencia para apelaciones basadas en falta de uniformidad y en el valor de mercado justo en casos ante la CCAO y la BOR. No es exhaustiva y está orientada a apelaciones presentadas por propietarios de viviendas unifamiliares ocupadas por sus dueños. Para más detalles, incluida información sobre propiedades multifamiliares o propiedades arrendadas que generan ingresos, consulte las Normas Oficiales de Apelación de la CCAO y la BOR (disponibles en línea). Presentar evidencia que no cumpla con dichas normas, o no presentar evidencia, puede dar lugar al rechazo de la apelación.

Impact for Equity también ha elaborado listas de verificación de evidencia para otros escenarios de apelación, incluidos la corrección de errores fácticos, circunstancias especiales, condominios o casas adosadas, y propiedades adquiridas recientemente.

Este documento tiene fines informativos únicamente y no constituye asesoría legal. No sustituye la asesoría de un abogado. Para obtener asesoría legal, consulte a un abogado. Para más información sobre apelaciones, comuníquese con la Oficina del Tasador del Condado de Cook o la Junta de Revisión del Condado de Cook.

Consulte la sección “términos clave” de esta hoja informativa para conocer las definiciones de las palabras o frases resaltadas.

¿Qué son las apelaciones basadas en falta de uniformidad y valor de mercado justo?

Apelación por falta de uniformidad

Cuando el valor tasado de una propiedad es mayor que el de otras **propiedades comparables**.

Apelación por valor de mercado justo

Cuando el **valor tasado de la propiedad** es superior a su **valor de mercado justo**.

¿Qué evidencia necesito al apelar por falta de uniformidad o valor de mercado justo?

Lista de verificación de evidencia para la CCAO

- ☐ La evidencia de **propiedades comparables** es recomendable, pero no obligatoria. Si los propietarios indican en su solicitud que el motivo de la apelación es “falta de uniformidad”, pero no presentan comparables, los analistas los obtendrán durante la revisión. No obstante, si los propietarios deciden presentarlos, generalmente se recomienda incluir tres o más propiedades. Los comparables deben incluir fotografías y números de índice de propiedad (**PIN**).
 - ☐ La comparación entre la propiedad en cuestión y las **propiedades comparables** debe centrarse en el valor tasado del inmueble dividido entre su superficie en pies cuadrados. Por ejemplo, si el valor tasado es de \$50,000 y la superficie es de 1,000 pies cuadrados, la unidad de comparación sería (\$50,000 / 1,000), es decir, \$50 por pie cuadrado. Este cálculo debe aplicarse tanto a la propiedad en cuestión como a los comparables, y el resultado debe compararse y resaltarse.
- ☐ Si se argumenta que el valor tasado de la propiedad es mayor que el de otras propiedades similares, incluya los valores tasados de las propiedades **comparables**.
- ☐ Si se argumenta que la propiedad está tasada por encima de su valor de mercado justo, incluya evidencia de los precios de venta de las propiedades **comparables**.

- ☐ No se permite la selección parcial de propiedades comparables, lo que significa que los propietarios no pueden presentar únicamente comparables con valores inferiores a los de la propiedad en cuestión. Los propietarios no deben excluir propiedades con valores más altos cuando estas sean comparables a la **propiedad en cuestión**. Regla 15.
- ☐ Si se dispone de un **avalúo** reciente que muestre un valor de mercado inferior, también puede ser útil.

Lista de verificación de evidencia para la BOR

- ☐ La evidencia de **comparables** es recomendable, pero no obligatoria. Si un propietario presenta una apelación ante la BOR por falta de uniformidad sin incluir comparables, los analistas los obtendrán durante la revisión. La BOR no obtiene comparables en apelaciones por valor de mercado justo. Si los propietarios presentan comparables, se recomienda incluir entre tres y cinco propiedades. Los propietarios deben presentar la siguiente evidencia para su propiedad y los comparables: direcciones, fotografías (vista frontal), **PIN** y **valores tasados** (desglose de terreno y mejoras, así como totales). Debajo de las fotografías, los propietarios deben indicar la dirección, el PIN y el valor tasado de la propiedad. Para solicitudes físicas, cualquier información de la propiedad disponible en el sitio web de la CCAO puede imprimirse y adjuntarse al formulario "Apelaciones por falta de uniformidad". Si el propietario necesita ayuda para encontrar propiedades comparables, puede comunicarse con la BOR antes de presentar la solicitud y solicitar asistencia.
 - ☐ La comparación entre la propiedad en cuestión y las **propiedades comparables** debe centrarse en el valor tasado del inmueble dividido entre su superficie en pies cuadrados. Por ejemplo, si el valor tasado es de \$50,000 y la superficie es de 1,000 pies cuadrados, la unidad de comparación sería (\$50,000 / 1,000), es decir, \$50 por pie cuadrado. Este cálculo debe aplicarse tanto a la propiedad en cuestión como a los comparables, y el resultado debe compararse y resaltarse.
- ☐ Si se argumenta que el valor tasado de la propiedad es mayor que el de otras propiedades similares, incluya el valor tasado de las **propiedades comparables**.
- ☐ Si se argumenta que la propiedad está tasada por encima de su valor de mercado justo, incluya evidencia de los precios de venta de las **propiedades comparables**.

Términos clave

Avalúos: un avalúo de una propiedad es una estimación profesional del valor de mercado justo de una vivienda, generalmente realizada por un perito valuator certificado (puede ser un proceso costoso y potencialmente prolongado). Aunque los avalúos suelen considerarse una evidencia sólida en apelaciones, por lo general no son obligatorios en las solicitudes de apelación.

Código de clasificación: las clasificaciones de propiedades abarcan diversas categorías principales, entre ellas residencial, vacante, multifamiliar, sin fines de lucro, comercial e industrial, entre otras. Cada categoría principal se subdivide en categorías específicas.

Propiedades comparables (o similares): las propiedades son comparables entre sí cuando son de tipo similar (por ejemplo, vivienda unifamiliar, condominio, casa adosada, etc.), estilo y materiales de construcción, tamaño (superficie en pies cuadrados), características (por ejemplo, número de recámaras), estado de la propiedad, **código de clasificación**, antigüedad (año de construcción) y ubicación (por ejemplo, mismo vecindario, de preferencia la misma manzana o dentro de una o dos manzanas).

Número de índice de propiedad (PIN): el PIN es para la propiedad lo que el número de Seguro Social es para una persona. Específicamente, es un número único de 14 dígitos asignado a la descripción legal de cada bien inmueble en el Condado de Cook. Los números PIN se incluyen en toda la correspondencia de la CCAO o de la Oficina del Tesorero dirigida al propietario. También pueden consultarse en www.cookcountypropertyinfo.com o www.cookcountyassessor.com.

Valor tasado de la propiedad: en el Condado de Cook, el valor tasado de una propiedad residencial equivale al 10% de su valor de mercado justo. Esto significa que una vivienda que podría venderse en el mercado abierto por \$100,000 se tasaría en \$10,000. La CCAO es la entidad gubernamental encargada de valorar todas las propiedades en el Condado de Cook. Los propietarios pueden consultar los valores tasados utilizando los números de índice de propiedad (PIN) en www.cookcountyassessor.com.

Valor de mercado de la propiedad: el valor de mercado justo es el precio al que una propiedad se vendería en el mercado abierto. Este valor depende de las condiciones del mercado inmobiliario y, en el caso de propiedades industriales o comerciales, de los ingresos que genere la propiedad.

Propiedad en cuestión: es la propiedad cuya valuación está siendo apelada por el propietario.

Para más información:

Un propietario puede presentar una apelación por su cuenta o contratar a un abogado.

Contratar a un abogado puede requerir documentación adicional (por ejemplo, un formulario de autorización del abogado).

Los abogados deben cumplir con ciertos requisitos procesales

Un propietario solo puede presentar una apelación cuando el periodo de apelación de su municipio esté abierto. Para obtener más información, visite:

CCAO: www.cookcountyassessor.com/assessment-calendar-and-deadlines

BOR: www.cookcountyboardofreview.com/dates-and-deadlines

Las apelaciones pueden presentarse en línea, en persona o por correo.

En línea. CCAO: cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

En persona o por correo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room

Para más información, consulte las siguientes hojas informativas de Impact for Equity en impactforequity.org/appeals:

- Tipos comunes de apelaciones del impuesto a la propiedad
- Diagrama de flujo del proceso de apelaciones del impuesto a la propiedad