

Sistema de apelaciones del impuesto a la propiedad del Condado de Cook

¿En qué se basa mi factura del impuesto a la propiedad?

Las facturas del impuesto a la propiedad se basan en dos componentes: (1) el valor tasado de la propiedad y (2) las tasas de los distritos fiscales locales (la cantidad de dinero que cada distrito necesita para operar). Cada propiedad paga impuestos, en parte, según las tasas establecidas por sus distritos fiscales locales. Estos distritos incluyen distritos de recuperación de agua, distritos de parques, bibliotecas públicas, escuelas, municipios, condados, pensiones policiales, entre otros. Existen más de 2,000 distritos fiscales en total en el Condado de Cook. Cada factura indica los distritos fiscales financiados por los impuestos de esa propiedad. Si un contribuyente considera que su factura es incorrecta o demasiado alta, puede apelar la valuación.

Sin embargo, apelar el valor tasado de una propiedad no necesariamente resulta en una factura de impuestos más baja. No todos los propietarios ganan su apelación, y una apelación no modifica las tasas establecidas por los distritos fiscales. La participación de una propiedad en el valor tasado total de todas las propiedades de la comunidad influye en la carga del impuesto a la propiedad. El valor de una vivienda puede aumentar mientras su proporción del impuesto a la propiedad a pagar disminuye. De manera alternativa, el valor de una vivienda puede disminuir mientras su proporción del impuesto a la propiedad a pagar aumenta. Una apelación tiene como objetivo que el valor tasado sea lo más preciso posible.

¿Cómo y cuándo se revalúan las propiedades?

Cerca de 1.9 millones de propiedades en el Condado de Cook se revalúan una vez cada tres años. Los periodos de revaluación alternan entre los suburbios del norte, los suburbios del sur y la ciudad de Chicago. La Oficina del Tasador del Condado de Cook (CCAO) es responsable de determinar los valores tasados con base en el valor de mercado/valor en efectivo justo y la clasificación de la propiedad. La ley exige que la valuación refleje el mejor criterio del tasador respecto al valor en efectivo justo (ley estatal) o al valor de mercado (ordenanza del condado).

Es el precio al que una propiedad se vendería en el mercado abierto. Esto depende de las condiciones del mercado inmobiliario y, en el caso de propiedades industriales o comerciales, de los ingresos que genere la propiedad. Las clasificaciones de propiedades incluyen varias categorías principales, como residencial, vacante, multifamiliar, sin fines de lucro, comercial e industrial. Cada categoría principal se subdivide en categorías específicas. En propiedades residenciales, las clases pueden variar según el tamaño; por ejemplo, viviendas de un solo nivel de hasta 999 pies cuadrados frente a viviendas de un solo nivel de entre 1,000 y 1,800 pies cuadrados.*

En el Condado de Cook, los terrenos vacantes y las propiedades residenciales, incluidos edificios de departamentos, se tasan al 10% del valor de mercado justo. Las propiedades comerciales, incluidas empresas e industrias, se tasan al 25%. Por ejemplo, una vivienda con un valor de mercado de \$100,000 se tasaría en \$10,000. Una propiedad comercial con ese mismo valor se tasaría en \$25,000. La CCAO determina el valor de propiedades residenciales mediante promedios de comparación de ventas, evaluando la relación entre el valor de una vivienda y el de las propiedades cercanas. La propiedad debe valuarse junto con otras del mismo tipo; es decir, las propiedades similares deben tasarse de manera similar.

Cuando se realiza una nueva tasación de una propiedad, el propietario recibe un aviso de revaluación que incluye el número de índice de propiedad (PIN), características, valor estimado de mercado justo y el valor tasado propuesto. Si la vivienda cuenta con una exención, también se indica cuál ha sido aplicada. La CCAO recomienda a los propietarios revisar su valuación propuesta y presentar una apelación cuando sea necesario.

*Existen varias clasificaciones de propiedades residenciales basadas en el tipo de vivienda, su antigüedad, tamaño y uso. La CCAO ha publicado las *Definiciones de Clasificación de Bienes Inmuebles*, que abarcan todas las categorías y pueden consultarse en su sitio web.



¿Cómo funcionan las apelaciones?

El sistema de apelaciones del impuesto a la propiedad en el Condado de Cook involucra a la CCAO, la Junta de Revisión (BOR), la Junta de Apelaciones de Impuesto Predial de Illinois (PTAB) y, en algunos casos, al Tribunal de Circuito. Si un propietario revisa su aviso de revaluación y detecta un error, cuenta con aproximadamente 30 días para apelar ante la CCAO. La fecha límite aparece en el aviso. Los propietarios suelen apelar porque las características registradas de su vivienda son incorrectas, cuentan con información adicional que no fue considerada en la revaluación o consideran que su vivienda vale menos que el valor de mercado justo indicado. Las apelaciones residenciales más persuasivas se centran en las características físicas de la vivienda. Si una vivienda tiene mayor superficie, menos recámaras o un tipo de piso distinto al que indica la valuación, esto debe corregirse.

Los propietarios también pueden apelar ante la BOR, ya sea en lugar de hacerlo ante la CCAO o después de haber presentado una apelación ante la CCAO. El BOR divide los 38 municipios en aproximadamente ocho grupos, y cada grupo cuenta con un plazo de 30 días para presentar una apelación. Las apelaciones ante la BOR deben presentarse mediante un formulario oficial de queja de la Junta de Revisión, y los propietarios pueden solicitar una audiencia por cualquier motivo. Los propietarios pueden apelar ante la BOR si el valor tasado de su vivienda es mayor que el de otras propiedades similares (falta de uniformidad), si las características o la descripción de la propiedad son incorrectas (corrección de un error fáctico) o si la propiedad no es habitable debido a daños por inundación, incendio, demolición u otras circunstancias imprevistas (circunstancias especiales). Después de que se llevan a cabo audiencias y revisiones adicionales, lo que permite a los propietarios volver a presentar reclamaciones, corregir errores y que se reconsidere la apelación, la BOR certifica los valores tasados revisados, los cuales se utilizan para calcular los impuestos.

Si el propietario está conforme con el resultado de su apelación ante la BOR, el proceso concluye. No es necesario tomar medidas adicionales. Si un propietario no está conforme, puede presentar una apelación adicional ante la Junta de Apelaciones de Impuesto Predial del estado (PTAB). La solicitud de apelación ante el PTAB debe presentarse dentro de los 30 días siguientes a la decisión por escrito de la BOR. Los propietarios no están obligados a pagar su impuesto a la propiedad antes de la decisión del PTAB, pero la factura generará cargos por intereses mientras el caso esté pendiente.

Los propietarios también pueden apelar ante el Tribunal de Circuito del condado en lugar de hacerlo ante el PTAB, y dicha apelación puede presentarse hasta 165 días después de la fecha de vencimiento del último pago del impuesto a la propiedad del año. A diferencia del PTAB, los propietarios sí deben pagar su impuesto a la propiedad antes de presentar una apelación ante el tribunal. Los propietarios también pueden apelar ante el Tribunal de Circuito del condado después de haber apelado ante el PTAB si no están conformes con el resultado. Las apelaciones ante cualquiera de estas instancias pueden tardar años en resolverse. La mayoría de las apelaciones concluyen después de pasar por la Junta de Revisión.

¿Dónde puedo encontrar más información?

- Para una visión general del proceso de apelación del impuesto a la propiedad en el Condado de Cook, consulte el diagrama de flujo del proceso de apelaciones del impuesto a la propiedad de Impact for Equity en impactforequity.org/appeals.
- Para obtener información sobre los tipos de apelaciones y la evidencia que debe incluirse en una apelación, consulte los tipos comunes de apelaciones del impuesto a la propiedad y las Listas de verificación de apelaciones del impuesto a la propiedad (#1-6) de Impact for Equity en impactforequity.org/appeals.
- Para más información sobre facturas del impuesto a la propiedad, revaluaciones y apelaciones, visite el sitio web de la Oficina del Tasador del Condado de Cook en cookcountyassessoril.gov.
- Para más información sobre cómo apelar ante la Junta de Revisión del Condado de Cook, visite cookcountyboardofreview.com.
- Para más información sobre cómo apelar ante la Junta de Apelaciones de Impuesto Predial de Illinois, visite ptab.illinois.gov.

