

Cargas y limitaciones del sistema de apelaciones del impuesto sobre bienes inmuebles del Condado de Cook

Si los propietarios consideran que la valoración de su impuesto sobre bienes inmuebles es incorrecta, pueden presentar una apelación ante la Oficina del Tasador del Condado de Cook (CCAO) o ante la Junta de Revisión del Condado de Cook (BOR). Sin embargo, puede ser difícil navegar por el proceso de apelación debido a un procedimiento de solicitud frecuentemente complejo y a obstáculos adicionales integrados en el propio sistema. A continuación, se presenta un resumen de estas cargas y limitaciones. Para más información sobre el sistema de impuesto sobre bienes inmuebles, se recomienda consultar el documento “Property Tax General Explainer” (Guía general sobre el impuesto sobre bienes inmuebles), el “Property Tax Appeals Flowchart” (Diagrama de flujo de apelaciones del impuesto sobre bienes inmuebles) y las “Evidence Checklists” (Listas de verificación de evidencia) de Impact for Equity. También se puede encontrar información adicional en los sitios web de la CCAO y de la BOR.

Cargas para los propietarios al presentar una apelación

Los propietarios cuentan con un breve plazo de 30 días para presentar una apelación ante la CCAO y la BOR, respectivamente. Para las apelaciones ante la CCAO, los propietarios tienen 30 días a partir de la recepción de una “Notificación de Valoración Propuesta” para presentar su apelación. Para las apelaciones ante la BOR, los propietarios deben presentar una solicitud a más tardar en la fecha oficial de cierre del municipio del municipio en el que se encuentra su propiedad, y los municipios solo permanecen abiertos durante 30 días. La BOR reabre cada municipio para apelaciones aproximadamente entre 60 y 90 días después de que la CCAO lo haya cerrado. Este es un periodo de tiempo corto para completar la solicitud y reunir las pruebas necesarias.

Los propietarios pueden apelar ante la CCAO y la BOR en línea, en persona o por correo; sin embargo, generalmente se recomienda hacerlo en línea. No obstante, las apelaciones en línea requieren acceso a Internet, lo cual no está disponible para todas las personas. Cabe destacar que las comunidades mayoritariamente afrodescendientes tienen acceso a internet en menor medida que las comunidades mayoritariamente blancas. Al mismo tiempo, las viviendas en estas comunidades también suelen estar sistemáticamente sobrevaluadas, lo que genera facturas de impuestos superiores al valor real de las propiedades. Esta sobrevaluación constituye fundamento para apelar, pero la falta de acceso a internet puede impedir en la práctica que los propietarios presenten una apelación si tampoco es viable hacerlo en persona o por correo. Por ejemplo, presentar una apelación en persona puede resultar oneroso para quienes no tienen acceso a transporte, personas con discapacidades físicas o empleados que no pueden acudir al edificio del condado durante el horario laboral. Asimismo, enviar una solicitud por correo puede implicar riesgos, ya que esta podría extraviarse y no llegar a las oficinas de la CCAO o de la BOR.

Las normas oficiales de la CCAO y la BOR establecen que los propietarios pueden apelar por cuenta propia o contratar a un abogado. Sin embargo, en la práctica, no todas las personas pueden costear los servicios de un abogado. Aunque algunos abogados no cobran honorarios iniciales o solo solicitan una tarifa reducida, también pueden recibir un porcentaje de la reducción en el valor tasado obtenida tras una apelación exitosa. Esto genera desigualdad, ya que contar con un abogado con experiencia en apelaciones del impuesto sobre bienes inmuebles puede ayudar a los propietarios a navegar la complejidad del proceso. No obstante, los datos no indican de manera consistente que contratar a un abogado aumente las probabilidades de éxito en una apelación.



Los propietarios, que a menudo cuentan con información limitada, deben hacer una determinación subjetiva sobre el “valor real” de su propiedad, sobre si la valuación realizada por la CCAO es correcta y sobre si procede presentar una apelación ante la CCAO o la BOR.

La información proporcionada por la CCAO y la BOR sobre el proceso de apelación puede ser extensa y confusa. Por ejemplo, tanto la CCAO como la BOR publican Normas Oficiales de Apelación, que son extensas (la CCAO tiene 27 normas oficiales y la BOR 26) y están redactadas con terminología técnica y lenguaje jurídico. Esto dificulta que los propietarios comprendan el proceso de apelación y cumplan con los requisitos, aun cuando el incumplimiento puede dar lugar al rechazo de la apelación.

La evidencia necesaria para sustentar una apelación exitosa ante la CCAO y la BOR puede incluir algunos o todos los siguientes elementos (dependiendo de las circunstancias individuales y del motivo de la apelación): propiedades comparables, documentación de compra y venta, fotografías, declaraciones juradas y otras explicaciones que respalden la apelación, informes de avalúo, entre otros. Obtener esta evidencia puede ser difícil y consumir tiempo. Además, ciertos elementos de prueba (como los avalúos) pueden tener un peso significativo para la CCAO y la BOR, pero su obtención puede ser costosa, lo que perjudica aún más a los propietarios con ingresos bajos.

Limitaciones estructurales del sistema de apelaciones

La CCAO y la BOR no proporcionan orientación detallada sobre cuándo es apropiado presentar una apelación. Por lo tanto, los propietarios no siempre tienen claro si deben apelar. Si un propietario decide presentar una apelación, el periodo de oportunidad para hacerlo, publicado por la CCAO y la BOR, no siempre es comprensible ni fácilmente accesible.

La CCAO y la BOR no comparten información entre sí. Por ejemplo, cuando un propietario presenta una apelación ante la CCAO antes de acudir al BOR, la BOR no recibe copias de la evidencia originalmente presentada ante la CCAO ni una explicación detallada de la resolución de la apelación emitida por la CCAO. Esto implica que (1) el propietario debe volver a presentar la evidencia ante la BOR y (2) la BOR carece de datos relevantes sobre el ciclo completo de la apelación.

El BOR no explica públicamente cómo se revisan las apelaciones, qué evidencia se considera convincente ni los criterios que guían las decisiones. Sin esta información, los propietarios no pueden anticipar qué se requiere para presentar una apelación exitosa.

Los propietarios que presentan una apelación tienen derecho a una audiencia ante la BOR (pero no ante la CCAO). Las directrices de la BOR señalan que las audiencias generalmente se llevan a cabo cuando una apelación contiene “elementos únicos particulares de la propiedad que no pueden transmitirse mediante una presentación escrita”, pero no ofrecen mayor definición ni ejemplos. Esto dificulta que los propietarios determinen cuándo una audiencia sería útil para su caso. Además, un abogado solo puede programar ocho audiencias a la vez y solicitar un máximo de 45 audiencias por grupo de presentación municipal (la BOR agrupa municipios para efectos de plazos), salvo que la BOR considere que existe una razón válida para eximir este requisito en el caso de un abogado en particular. Esto implica que los abogados con un gran número de casos deben tomar decisiones subjetivas sobre qué casos requieren más una audiencia.



La CCAO utiliza un algoritmo y un modelo de valoración para evaluar los inmuebles, que también se emplea en las apelaciones. Este modelo incorpora diversos factores, tales como las características interiores, los indicadores de inundaciones y los parámetros de ubicación. Para consultar la lista completa de todos los factores predictivos que utiliza el modelo de la CCAO para evaluar el valor de una vivienda, visite www.cookcountyassessoril.gov/home-value-report. Sin embargo, el modelo no incluye algunas características que sí se utilizan habitualmente en la valoración de inmuebles, como el estado de la propiedad, las tasas de delincuencia y el atractivo del barrio, así como los edificios “degradados”. El estado de la propiedad se excluye actualmente debido a la falta de datos fiables, y las tasas de delincuencia no se incorporan porque están muy correlacionadas con otras características ya presentes en el modelo (es decir, el precio de venta, un factor que la CCAO sí tiene en cuenta y que a menudo refleja el atractivo del barrio).

Los analistas de la CCAO suelen emplear información externa a la base de datos de la CCAO ajena a la base de datos de la CCAO durante la “revisión documental” previa al envío de las notificaciones de reevaluación, así como durante los procesos de apelación. Las decisiones de la CCAO sobre las apelaciones son tomadas por los analistas caso por caso, pero estos tienen acceso a recursos durante su revisión que incluyen una “predicción del nuevo modelo”, lo que les permite aportar características actualizadas y obtener una nueva estimación del modelo. Los analistas también se basan en herramientas tales como imágenes aéreas, propiedades comparables sugeridas que no genera el modelo automatizado de valoración residencial (AVM) y su propia experiencia. La BOR también puede tener en cuenta información externa, pero cuenta con una base de datos interna más exhaustiva, que incluye detalles sobre propiedades generadoras de ingresos. El sistema de la BOR no se comparte con la CCAO.

Si bien el objetivo de la CCAO es realizar valoraciones justas y precisas, su dependencia de las comparaciones entre pares no siempre tiene en cuenta la sobrevaloración de barrios enteros. En otras palabras, si todas las propiedades de un barrio están sobrevaloradas, un propietario concreto de esa comunidad podría perder una apelación que debería haber ganado que debería haber ganado, ya que todas las demás propiedades comparables a su alrededor también están sobrevaloradas. No obstante, cuando los analistas de la CCAO identifican barrios con una sobrevaloración sistémica, pueden modificar las valoraciones para tener esto en cuenta antes de que las notificaciones de revalorización se envíen por correo a los propietarios, o bien corregir los errores de valoración una vez enviadas las notificaciones mediante el “reenvío de notificaciones” al barrio.



La CCAO generalmente utiliza el ingreso o el costo depreciado para valorar propiedades comerciales en lugar de información de ventas. Esta valoración puede ser precisa si los datos son correctos, pero la BOR utiliza de manera sistemática supuestos distintos y con frecuencia reduce los valores comerciales de formas que no están objetivamente justificadas. Esto provoca que las propiedades comerciales paguen menos impuestos de los que les corresponderían, y que los propietarios de viviendas tengan que pagar más para compensar la diferencia.

En su conjunto, el sistema de apelaciones del impuesto sobre bienes inmuebles favorece a las compañías, especialmente a aquellas que presentan apelaciones de manera constante. Cuando las compañías ganan sus apelaciones (lo cual ocurre con frecuencia), la carga tributaria se traslada a las propiedades residenciales en la zona, cuyos propietarios deben compensar el hecho de que las compañías paguen menos impuestos.



La CCAO y la BOR reciben un alto volumen de apelaciones, lo que ejerce presión sobre los recursos de ambas oficinas. Esto es especialmente cierto en el caso de la BOR. Las limitaciones de tiempo, volumen y personal implican que las determinaciones individuales deben realizarse con rapidez, lo que reduce la probabilidad de una revisión exhaustiva.

Existe un periodo de espera considerable entre el momento en que la CCAO o la BOR revisan una apelación y el momento en que la resolución llega al propietario. En la CCAO, los resultados se comunican por correo, por lo que los propietarios deben esperar semanas o meses hasta recibir una decisión. En el caso de la BOR, los tiempos de espera son aún mayores, y las decisiones de apelación suelen tardar entre dos y tres meses.