

GUÍA GENERAL

Certificados de Error del Condado de Cook

¿Qué son los Certificados de Error?

Un «Certificado de Error» es una corrección formal emitida por la Oficina del Tasador del Condado de Cook (CCAO, por sus siglas en inglés) o por la Junta de Revisión del Condado de Cook (BOR, por sus siglas en inglés) cuando la valoración del impuesto sobre bienes inmuebles contenga un error verificable. Esto permite a los propietarios solicitar la corrección de errores tales como una superficie en pies cuadrados incorrecta, una clasificación errónea de la vivienda, una antigüedad o un tipo de construcción incorrectos y exenciones faltantes, entre otros.

Una vez que la CCAO valora todos los inmuebles de un municipio y resuelve las apelaciones presentadas, se certifica la valoración del municipio. Si un propietario no está satisfecho, puede presentar una apelación ante la BOR mientras el plazo siga abierto en su municipio. Una vez que la BOR examina todas las apelaciones presentadas por los municipios, emite sus resoluciones definitivas y formaliza las liquidaciones. Para más información sobre el sistema del impuesto sobre bienes inmuebles del Condado de Cook, consulte la guía general sobre el sistema de impuestos sobre la propiedad de Impact for Equity. Una vez que las liquidaciones son certificadas a efectos fiscales, la CCAO puede corregir cualquier error o equivocación mediante Certificados de Error.

Existen dos tipos de Certificados de Error: (1) para exenciones faltantes relativas a años anteriores, y (2) para la corrección de la valoración de tasación de un inmueble tras la emisión de la tras la emisión de una factura tributaria. A continuación, encontrará más información sobre cada tipo.

¿Cuándo y cómo pueden presentar su solicitud los propietarios?

Los propietarios pueden solicitar un Certificado de Error por exención faltante relativa al ejercicio fiscal actual y los tres ejercicios anteriores, todo ello en un único formulario, así como un Certificado de Error para una corrección de la valoración de tasación una vez finalizada la liquidación del ejercicio fiscal en cuestión. Las solicitudes para Certificados de Error pueden encontrarse en línea en www.cookcountyassessoril.gov/certificates-error. Una vez presentada, la CCAO tramita la solicitud en un plazo de entre 8 y 10 semanas, y los propietarios reciben una notificación de aprobación o denegación. En caso de aprobarse, la Oficina del Tesorero del Condado de Cook envía un cheque de reembolso por correo.

La CCAO recomienda encarecidamente que las solicitudes de Certificados de Error para valoración de tasación se presenten junto con una apelación a través de la aplicación SmartFile en www.cookcountyassessoril.gov/online-appeals, lo que introduce automáticamente la solicitud en su sistema y facilita su seguimiento. Cada año, la solicitud del Certificado de Error que vaya a presentarse debe marcarse en la aplicación SmartFile. Esto también garantiza que las correcciones se tramiten para el pasado, el presente y el futuro. Los propietarios pueden presentar las solicitudes por separado, pero esto puede ocasionar retrasos.

Si el propietario ya ha presentado anteriormente una apelación contra su valoración ante la CCAO o la BOR, es poco probable que un Certificado de Error prospere, a menos que el propietario aporte información sustancial sobre un error o una equivocación, que el Certificado de Error se refiera a la aplicación de un incentivo, o que el propietario aporte pruebas de que la vivienda ha sufrido daños sustanciales o ha sido demolida. Asimismo, si el propietario ha presentado anteriormente una apelación ante la BOR, cualquier Certificado de Error que se le haya concedido deberá ser aprobado y refrendado por la BOR para ese ejercicio fiscal. Este proceso puede ser largo, y solo la CCAO puede remitir un Certificado de Error a la BOR para su aprobación, no el propietario.

Certificado de error — Exención faltante

Las exenciones del impuesto sobre bienes inmuebles se aplican y figuran en las facturas de la segunda cuota de cada año. Si a un propietario le falta una exención, puede solicitar un Certificado de Error, aunque deberá hacerse cargo del importe total de la factura tributaria hasta que se complete dicho certificado. El propietario de una vivienda puede obtener un Certificado de Error sin haber abonado el importe de su liquidación tributaria, pero se le aplicarán intereses y recargos sobre cualquier saldo pendiente de pago en la fecha de vencimiento.



Para más información sobre las exenciones, incluyendo la documentación que exige la CCAO, consulte la guía general de Impact for Equity sobre las exenciones del impuesto sobre bienes inmuebles del Condado de Cook. Los propietarios pueden solicitar por Internet la exención correspondiente al ejercicio fiscal actual o a uno anterior, y pueden solicitar varias exenciones y ejercicios fiscales con un único formulario.

Para determinar si deben solicitar un Certificado de Error por exención faltante, los propietarios deben consultar el portal de impuestos sobre bienes inmuebles del Condado de Cook y acceder a sus facturas anteriores para comprobar qué exenciones han recibido, en caso de haber recibido alguna. Algunas exenciones se renuevan automáticamente cada año, mientras que otras deben renovarse anualmente. Si un propietario ha disfrutado anteriormente de una exención y considera que aún debería seguir disfrutándola, debe solicitar un Certificado de Error por exención faltante.

Ejemplo de situación en la que no se aplica la exención: Daniel tiene 75 años y es propietario de una vivienda en Hyde Park. Durante los últimos diez años, desde que cumplió 65 años, Daniel ha disfrutado de la exención para ancianos. Este año, al recibir al recibir la factura de la segunda cuota del impuesto sobre bienes inmuebles, Daniel se dio cuenta de que no figuraba la exención para ancianos. Como sabe que la exención debería haberse aplicado a su segunda cuota, Daniel presentó por Internet un Certificado de Error por exención faltante, adjuntando la documentación que acredita su derecho a la misma. La CCAO revisa la solicitud de Daniel para un Certificado de Error, determina que la exención se omitió por error en su factura y aplica dicha exención.

Certificado de Error — Corrección de la valoración de tasación

Si la valoración de un propietario contiene un error comprobable, puede solicitar un Certificado de Error para subsanarlo. Entre los motivos para presentar una solicitud pueden figurar la sobrevaloración, la situación de desocupación o ocupación, los daños causados por un incendio, el cambio de clasificación del inmueble y la uniformidad con inmuebles de tipo similar, entre otros. Si los propietarios solicitan un Certificado de Error para valoración, deben presentar, deben presentar documentación que demuestre el error.

La documentación puede incluir un levantamiento topográfico de la propiedad en el que se indique la superficie en pies cuadrados del edificio, un informe de tasación en el que se especifique el tipo de construcción y un certificado de demolición, entre otros.

Nota: La CCAO no verifica de forma independiente la superficie en pies cuadrados de los inmuebles. Las mediciones se verifican con los registros de con los registros de la Oficina del Secretario del Condado de Cook, que probablemente coincidan con los que figuran en todos los recursos del Condado, por lo que la CCAO solo puede admitir una apelación basada en cambios en los pies cuadrados del terreno cuando sus mediciones no coincidan con las de otros recursos del Condado. Para determinar si existe algún problema, se debe comparar la descripción catastral que figura en la escritura con el mapa catastral o con la descripción catastral de la parcela, lo cual puede hacerse en el Departamento de Cartografía de la Secretaría del Condado. Es posible que los propietarios también tengan que encargar una medición topográfica de la propiedad para resolver cualquier problema relacionado con la superficie en pies cuadrados del terreno.

Ejemplo de situación de corrección de la valoración de tasación: Jane es propietaria de una vivienda unifamiliar que recientemente sufrió daños a causa de un incendio que afectó a la estructura. La valoración del impuesto sobre bienes inmuebles de Jane indicó que su vivienda no había sufrido daños. Sabía que tenía que comunicar a la CCAO los daños sufridos por su vivienda, por lo que Jane presentó por Internet un Certificado de Error para la corrección de una valoración de tasación ("Correction of Assessed Valuation C of E"), adjuntando la documentación relativa a su reclamación al seguro y una tasación posterior al incendio. La CCAO revisa la solicitud de Jane de un Certificado de Error, determina que determina que el valor de tasación de su vivienda su vivienda es mucho menor debido al incendio y corrige la valoración.



¿Cómo pueden los propietarios obtener el reembolso del impuesto sobre bienes inmuebles mediante un Certificado de Error?

Si la CCAO expide y certifica un Certificado de Error, los propietarios suelen tener que presentar una solicitud de reembolso del impuesto sobre bienes inmuebles. En el caso de los Certificados de Error para valoración, el contribuyente debe solicitar las devoluciones al Tesorero; sin embargo, en el caso de las exenciones por vivienda habitual, la CCAO envía el Certificado de Error al Tesorero, quien emite las devoluciones automáticamente. Los propietarios pueden solicitar el reembolso del impuesto sobre bienes inmuebles por Internet, o bien presentar un formulario por correo o en persona en la Oficina del Tesorero del Condado de Cook. Junto con la solicitud, los propietarios deben presentar un justificante del pago del impuesto sobre bienes inmuebles correspondiente al año correspondiente. Los justificantes de pago válidos dependen de la forma en que el propietario haya abonado sus impuestos sobre bienes inmuebles, pero pueden incluir fotocopias de recibos de caja o del anverso de un cheque cancelado; extractos bancarios que indiquen que la transferencia de fondos se ha realizado correctamente; y extractos de una entidad hipotecaria o de un banco que demuestren el pago. La lista de pruebas válidas puede consultarse en www.cookcountytreasurer.com/pdfs/forms/doapplication.pdf.

¿Qué ocurre si se deniega un Certificado de Error?

Si el propietario de una vivienda recibe una carta de la CCAO en la que se le comunica que se le ha denegado el Certificado de Error, debe consultar los códigos de motivos de denegación correspondientes de la CCAO para averiguar el motivo. Los códigos de motivo de denegación de Certificados de Error están disponibles en línea en www.cookcountyassessoril.gov/form-document/certificate-error-denial-reason-codes. Para más información, los propietarios pueden dirigirse directamente a la CCAO o ponerse en contacto con el Departamento de Resolución de Conflictos con los Contribuyentes en assessor.taxpayer.resolution@cookcountyil.gov.

Si se deniega un Certificado de Error por exención faltante debido a una falta de documentación, el propietario puede volver a solicitarla dentro del plazo establecido y presentar la documentación completa.

¿Qué herramientas hay disponibles?

- Las solicitudes para Certificados de Error pueden encontrarse en línea en www.cookcountyassessoril.gov/certificates-error.
- El Departamento de Cartografía de la Secretaría del Condado de Cook elabora los mapas catastrales oficiales del Condado de Cook. Los propietarios pueden comparar la descripción catastral que figura en su escritura con la que aparece en el mapa catastral de la Secretaría del Registro. Los propietarios deben tener a mano una copia de su escritura y pueden acudir a la Oficina del Secretario o enviar su consulta por correo electrónico a clerk.maps@cookcountyil.gov.
- Los propietarios pueden consultar el estado de su solicitud de un Certificado de Error para la corrección de una valoración de tasación a través de la herramienta de seguimiento («Tracker») de la CCAO en www.cookcountyassessoril.gov/cofestatus.
- Los códigos de los motivos de denegación de certificados de error pueden consultarse en línea en www.cookcountyassessoril.gov/form-document/certificate-error-denial-reason-codes.
- Las solicitudes para obtener un Certificado de Error para reembolsos pueden encontrarse en línea en www.cookcountytreasurer.com/certificateoferrorrefundform.aspx.

¿Dónde puedo encontrar más información?

- Sitio web de la Oficina del Tasador del Condado de Cook: www.cookcountyassessoril.gov.
- Sitio web de la Junta de Revisión del Condado de Cook: www.cookcountyboardofreview.com.
- Para más información sobre el sistema del impuesto sobre bienes inmuebles del Condado de Cook, consulte la guía general «Impact for Equity Property Tax System» en www.impactforequity.org/appeals.
- Para obtener una visión general del proceso de apelaciones contra el impuesto sobre bienes inmuebles en el Condado de Cook, consulte el diagrama del proceso de apelaciones contra el impuesto sobre bienes inmuebles de Impact for Equity en www.impactforequity.org/appeals.
- Para más información sobre las exenciones, consulte la guía general de Impact for Equity sobre las exenciones del impuesto sobre bienes inmuebles del Condado de Cook en www.impactforequity.org/appeals.

