



KIT DE HERRAMIENTAS PARA APELACIONES DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES



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.

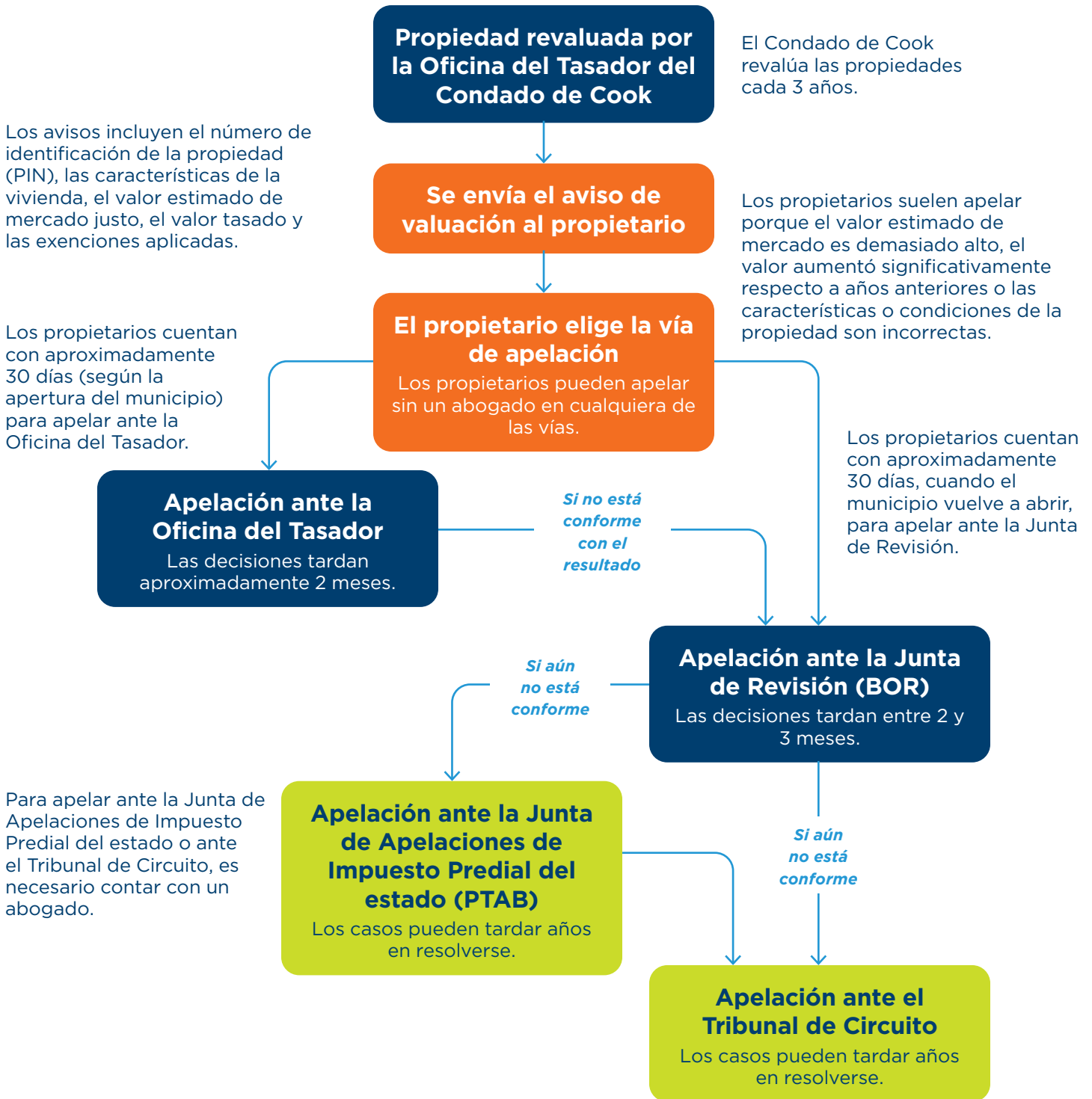
Los propietarios también pueden apelar ante el Tribunal de Circuito del condado en lugar de hacerlo ante el PTAB, y dicha apelación puede presentarse hasta 165 días después de la fecha de vencimiento del último pago del impuesto a la propiedad del año. A diferencia del PTAB, los propietarios sí deben 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 www.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 www.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 www.cookcountyassessoril.gov.
- Para más información sobre cómo apelar ante la Junta de Revisión del Condado de Cook, visite www.cookcountyboardofreview.com.
- Para más información sobre cómo apelar ante la Junta de Apelaciones de Impuesto Predial de Illinois, visite www.ptab.illinois.gov.



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



GUÍA GENERAL

Exenciones del impuesto sobre bienes inmuebles del Condado de Cook

Los impuestos sobre bienes inmuebles son uno de los gastos anuales más importantes para los propietarios de viviendas de Illinois. Para ayudar a aliviar parte de esa carga económica, la Oficina del Tasador del Condado de Cook (CCAO, por sus siglas en inglés) gestiona diversas exenciones del impuesto sobre bienes inmuebles. Existen cuatro categorías de exenciones (detalladas a continuación) que reducen el valor imponible de una vivienda y el importe del impuesto sobre bienes inmuebles que el propietario debe pagar anualmente. Los contribuyentes pueden solicitar exenciones por Internet, o bien entregando o enviando por correo las solicitudes en papel a una de las cuatro oficinas de la CCAO, que pueden encontrarse aquí: www.cookcountyassessoril.gov/assessors-office-locations.

Los propietarios también pueden concertar una cita con la CCAO para cumplimentar las solicitudes de exención en persona. Para más información, llame al (312) 443-7550 o visite: www.cookcountyassessoril.gov/exemptions.

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

Categoría n.º 1: Exenciones para propietarios de viviendas

Exención para propietarios de vivienda

Los propietarios pueden acogerse a esta exención si: (1) son propietarios del inmueble o tienen un contrato de arrendamiento o un acuerdo que les obligue a pagar los impuestos sobre bienes inmuebles, y (2) ocupan el inmueble como su residencia principal a fecha de 1 de enero del **ejercicio fiscal correspondiente** (los propietarios tienen derecho a una exención prorrateada si han adquirido una vivienda de nueva construcción que no estaba lista para ser ocupada hasta después del 1 de enero). Una vez aprobada, esta exención se renueva automáticamente cada año. La exención para propietarios de vivienda está disponible independientemente de los ingresos del hogar o de la situación migratoria.

Para más información, incluyendo una lista de los documentos necesarios para presentar la solicitud, visite: www.cookcountyassessoril.gov/homeowner-exemption

Exención por reformas en el hogar

Por lo general, las reformas en el hogar añaden valor a un inmueble, lo que aumenta su valoración catastral y la cuota tributaria del propietario. En virtud de esta exención, los propietarios pueden realizar determinadas mejoras en su vivienda (p. ej., aumentar la superficie del edificio en pies cuadrados), pero no tendrán que pagar impuestos por el valor añadido de hasta 75 000 \$ durante cuatro años. No se requiere presentar ninguna solicitud para esta exención. La CCAO determinará si una propiedad cumple los requisitos para acogerse a la exención y, en caso afirmativo, aplicará automáticamente dicha exención.

Para más información sobre esta exención, visite: www.cookcountyassessoril.gov/home-improvement-exemption

Exención para propietarios de larga duración

La CCAO determina qué inmuebles cumplen los requisitos para esta exención y envía por correo un formulario de solicitud a los propietarios que cumplen dichos requisitos. Los propietarios podrán acogerse a esta medida si (1) han sido propietarios y han ocupado su vivienda durante al menos diez años (p. ej., si la solicitud corresponde al ejercicio fiscal 2026, el ocupante debe haber vivido allí entre el 1 de enero de 2016 y el 1 de enero de 2026), (2) los ingresos totales de su unidad familiar sean de 100 000 \$ o menos en el **ejercicio fiscal correspondiente**, y (3) el incremento de la valoración de tasación haya sido lo suficientemente significativo como para superar los importes máximos establecidos por la Asamblea Legislativa del estado.

Para más información, visite: www.cookcountyassessoril.gov/longtime-homeowner-exemption



Categoría n.º 2: Exenciones para ciudadanos ancianos

Exención para ancianos

Los propietarios pueden acogerse a esta exención si: (1) tienen 65 años o más; (2) son propietarios del inmueble o tienen un contrato de arrendamiento o un acuerdo que les obligue a pagar los impuestos sobre la propiedad; y (3) ocupan el inmueble como su residencia principal durante el **ejercicio fiscal correspondiente**. Los propietarios deben solicitar esta exención, pero, una vez aprobada, se renueva automáticamente cada año. Los propietarios que se hayan mudado o tengan previsto hacerlo pueden tener derecho a una exención parcial para ancianos, que se prorratea en función de la fecha en que ocuparon la vivienda.

Para más información, visite: www.cookcountyassessoril.gov/senior-citizen-exemption

Exención para la congelación de alquileres de ancianos con ingresos bajos

Los propietarios pueden acogerse a esta exención si: (1) tienen 65 años o más; (2) su **renta familiar total** no supera los 65 000 \$ en el **ejercicio fiscal correspondiente**; (3) son propietarios del inmueble o tienen un **derecho legal, equitativo o de arrendamiento** sobre el mismo durante los ejercicios fiscales correspondientes; (4) son legalmente responsables del pago del impuesto sobre bienes inmuebles en los años correspondientes, y (5) habitan la vivienda como su residencia principal durante los ejercicios fiscales correspondientes, es decir, durante dos 1 de enero consecutivos. La CCAO no renueva automáticamente esta exención, por lo que los propietarios deben solicitar su renovación cada año.

Para más información, incluyendo una lista de los documentos necesarios, visite: www.cookcountyassessoril.gov/senior-freeze-exemption

Categoría n.º 3: Exenciones para veteranos

Exención para veteranos que regresan

La exención para veteranos que regresan solo está disponible para los veteranos durante el año en que regresan a su hogar tras haber prestado servicio activo en un conflicto armado. La exención permite a aquellos que cumplan los requisitos obtener una reducción de hasta 5000 \$ en el **valor de tasación igualado** (EAV, por sus siglas en inglés) o en el valor imponible de su propiedad. Los propietarios de viviendas pueden acogerse a esta exención si: (1) son residentes en Illinois y han prestado servicio como miembros de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, de la Guardia Nacional de Illinois o de las Fuerzas de Reserva de los Estados Unidos; (2) regresan del servicio activo en un conflicto armado, (3) son propietarios o tienen un **derecho legal o equitativo sobre** su vivienda habitual durante el ejercicio fiscal correspondiente, y (4) están obligados al pago de los impuestos sobre bienes inmuebles.

Para más información, incluyendo una lista de los documentos necesarios para presentar la solicitud, visite: www.cookcountyassessoril.gov/returning-veterans-exemption

Exención para veteranos con discapacidad

(También conocida como «exención sobre la vivienda familiar para veteranos con discapacidad»)

Los propietarios pueden acogerse a esta exención si: (1) son residente en Illinois y han prestado servicio como (a) miembros de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos en servicio activo o en servicio activo estatal, o (b) miembros de la Guardia Nacional de Illinois o de las Fuerzas de Reserva de los Estados Unidos; (2) el Departamento de Asuntos de Veteranos de los Estados Unidos (VA) ha certificado que padecen una discapacidad relacionada con su servicio, al menos en un 30 %; y (3) son propietarios y ocupantes de la vivienda durante el **ejercicio fiscal correspondiente**. Por lo general, esta exención no se renueva automáticamente; esto significa que, en la mayoría de los casos, los propietarios deben solicitar su renovación cada año. La renovación automática solo está disponible para aquellas personas a las que el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) haya evaluado con un grado de discapacidad del 100 % y haya clasificado como «discapacitados de forma permanente y total», así como para los veteranos con discapacidad que formaron parte de las Fuerzas Armadas durante la Segunda Guerra Mundial (independientemente de su grado de discapacidad). Los cónyuges supervivientes pueden tener derecho a esta exención.

Para más información, incluyendo una lista de los documentos necesarios para presentar la solicitud, visite: www.cookcountyassessoril.gov/veterans-disabilities-exemption

Categoría n.º 4: Exenciones para personas con discapacidad

Exención para personas con discapacidad *(Anteriormente conocida como «Exención para propietarios con discapacidad»)*

Los propietarios pueden acogerse a esta exención si: (1) tienen **una discapacidad**; (2) son propietarios del inmueble o tienen un **derecho legal, equitativo o de arrendamiento** sobre una vivienda unifamiliar a 1 de enero del **ejercicio fiscal correspondiente**; (3) son legalmente responsables del pago del impuesto sobre bienes inmuebles, y (4) habitan la vivienda en cuestión como residencia principal a 1 de enero del ejercicio fiscal correspondiente.

Para más información, incluyendo una lista de los documentos necesarios para presentar la solicitud, visite: www.cookcountyassessoril.gov/persons-disabilities-exemption

Términos clave

Certificado de Error: Los Certificados de Error permiten a los contribuyentes recuperar cualquier exención que falte en relación con el ejercicio fiscal actual u obtener una devolución de las liquidaciones del impuesto sobre bienes inmuebles de ejercicios anteriores en caso de faltar exenciones. Para más información, consulte la guía explicativa sobre el «Certificado de Error» de Impact for Equity.

Personas con discapacidad: Se considera que un propietario tiene una discapacidad si cumple alguna de las siguientes condiciones: (1) si padece una discapacidad contemplada en la Ley Federal de la Seguridad Social, (2) si una Tarjeta de Identificación de Personas con Discapacidad de Illinois en la que se indique que padece una discapacidad de clase 2, o bien (3) si la condición de persona con discapacidad determinada tras un examen realizado por un médico, un optometrista, una enfermera titulada de práctica avanzada o un asistente médico, aplicando los mismos criterios que emplea la Administración de la Seguridad Social.

Valor de tasación igualado (EAV): El EAV, o valor imponible, es un valor parcial del inmueble que se emplea para calcular los impuestos sobre bienes inmuebles de viviendas particulares. El EAV puede encontrarse en la segunda cuota de la factura del impuesto sobre bienes inmuebles, en la sección «calculadora de impuestos».

Derecho legal, equitativo o de arrendamiento sobre un bien inmueble: El derecho real sobre un inmueble significa que una persona es propietaria de dicho inmueble ante la ley, normalmente mediante una escritura de transmisión. El derecho equitativo sobre un bien inmueble es aquel que se adquiere mediante un título equitativo. El derecho de arrendamiento sobre un inmueble surge cuando una persona física o jurídica arrienda el inmueble en cuestión. Cabe destacar que los arrendatarios (p. ej., las personas con un derecho de arrendamiento), por lo general, no pueden acogerse a exenciones, salvo en contadas ocasiones.

Ejercicio fiscal correspondiente: Los impuestos sobre bienes inmuebles se recaudan por el año anterior (esto se denomina «pago a plazo vencido»). Esto significa que en 2026, por ejemplo, el Condado de Cook recauda los impuestos sobre bienes inmuebles correspondientes a 2025. Cuando en una solicitud de exención de la CCAO se solicite documentación correspondiente a un año concreto, por lo general, se tratará del año anterior al de la solicitud. Por ejemplo, en muchas solicitudes de exención se solicita a los particulares que acrediten que ocuparon la vivienda en cuestión durante el año natural inmediatamente anterior al actual. No obstante, la CCAO también puede solicitar documentación relativa a otros años.

Ingresos totales del hogar: Se trata de los ingresos conjuntos de todas las personas que conviven en un hogar.

Preguntas frecuentes

¿Los contribuyentes pueden acogerse a más de una exención?

Sí, los contribuyentes pueden beneficiarse de hasta cuatro exenciones, siempre y cuando cumplan los requisitos para cada una de ellas por separado. Sin embargo, los propietarios no pueden beneficiarse de más de una exención relativa a los ingresos y algunas exenciones no pueden aplicarse simultáneamente. Por ejemplo, la exención para personas con discapacidad no puede combinarse con la exención sobre la vivienda familiar para veteranos con discapacidad, ni con la exención para propietarios veteranos que regresan del servicio.

¿Se pueden aplicar exenciones a más de una vivienda del mismo propietario?

No, las exenciones solo se pueden aplicar a una vivienda por propietario.

¿Cómo pueden saber los propietarios si se aplican exenciones a su vivienda actualmente?

Las exenciones aparecen en la segunda cuota del impuesto sobre bienes inmuebles del propietario. Los propietarios también pueden consultar la base de datos «Buscar una vivienda» de la CCAO en www.cookcountyassessoril.gov/address-search (desplácese hacia abajo en la página «Detalles de la propiedad» tras la búsqueda del inmueble, para encontrar la sección «Historial y estado de exenciones»).

¿Qué deben hacer los propietarios si debería haberse aplicado una exención a su vivienda, pero no se ha hecho? ¿Los propietarios pueden solicitar exenciones después de la fecha límite?

Si el propietario de una vivienda considera que tiene derecho a exenciones en ejercicios fiscales anteriores, puede presentar una solicitud de «Certificado de Error» para recuperar los ahorros no disfrutados en el pasado. Los propietarios, además, pueden solicitar las exenciones que no hayan solicitado en los tres ejercicios fiscales anteriores presentando una solicitud de «Certificado de Error». Para más información, consulte la guía explicativa sobre el «Certificado de Error» de Impact for Equity.

¿Qué ocurre si fallece el propietario que se beneficia de la exención?

En algunos casos, la exención podría seguir siendo aplicable para el ejercicio fiscal. Del mismo modo, el cónyuge superviviente puede tener derecho a la exención.



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.



Tipos comunes de apelaciones del impuesto a la propiedad

Resumen breve del proceso de apelación

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). Posteriormente, la CCAO o la BOR (según la instancia ante la que se presente la apelación) revisan el caso y determinan si la valuación debe reducirse, con base en la evidencia disponible. Para aumentar las probabilidades de éxito (es decir, lograr una reducción en la valuación), los propietarios deben presentar toda la evidencia que respalde su reclamación (es decir, el motivo de la apelación). Para obtener más información sobre el proceso de apelaciones en el Condado de Cook, consulte la Guía general del sistema de impuesto a la propiedad y el Diagrama de flujo del proceso de apelaciones del impuesto a la propiedad de Impact for Equity.

¿Qué tipo de apelación aplica en mi caso?

La mejor evidencia para una apelación depende del motivo por el cual el propietario apela, el tipo de propiedad y si la propiedad fue adquirida recientemente. Impact for Equity ha desarrollado listas de verificación de evidencia que explican qué tipo de documentación es útil incluir en una solicitud de apelación ante la CCAO o la BOR para seis escenarios comunes (descritos a continuación). Si planea apelar su valuación y uno o más de los siguientes escenarios aplican a su propiedad, consulte la lista de verificación correspondiente para obtener más información.

Escenario de apelación 1: Falta de uniformidad

Si el valor tasado de una propiedad es mayor que el de otras propiedades similares, la apelación se clasifica como una apelación por “falta de uniformidad”. Consulte la “Lista de verificación de apelaciones del impuesto a la propiedad n.º 1 y n.º 2: Apelaciones basadas en falta de uniformidad y valor de mercado justo”.

- **¿Qué es el valor tasado de una 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.
- **¿Qué se considera una propiedad similar?** Las propiedades son comparables si son de tipo similar (por ejemplo, vivienda unifamiliar, condominio, casa adosada, etc.), tienen estilo y materiales de construcción similares, tamaño (superficie en pies cuadrados), características (como 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).

Escenario de apelación 2: Valor de mercado justo

Si una propiedad está tasada por encima de su valor de mercado justo, la apelación se clasifica como una apelación por “valor de mercado justo”. Consulte la “Lista de verificación de apelaciones del impuesto a la propiedad n.º 1 y n.º 2: Apelaciones basadas en falta de uniformidad y valor de mercado justo”.

- **¿Qué es el valor tasado de una 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.
- **¿Cuál es el valor de mercado justo de una propiedad?** Es el precio al que una propiedad se vendería en el mercado abierto. Depende de las condiciones del mercado inmobiliario y, en el caso de propiedades comerciales o industriales, de los ingresos que genere la propiedad.

Escenario de apelación 3: Corrección de un error fáctico

Si las características o la descripción de la propiedad son incorrectas (por ejemplo, si la CCAO considera que la vivienda tiene tres recámaras cuando en realidad tiene dos), la apelación se clasifica como “corrección de un error fáctico”. Consulte la “Lista de verificación de apelaciones del impuesto a la propiedad n.º 3: Apelaciones basadas en la corrección de un error fáctico”.

Escenario de apelación 4: Circunstancias especiales

Si la propiedad no es habitable debido a circunstancias imprevistas (por ejemplo, incendio o inundación), la apelación se clasifica como una apelación por “circunstancias especiales”. Consulte la “Lista de verificación de apelaciones del impuesto a la propiedad n.º 4: Apelaciones basadas en circunstancias especiales”.

Escenario de apelación 6: Propiedad adquirida recientemente

Si el propietario adquirió recientemente la propiedad, consulte la “Lista de verificación de apelaciones del impuesto a la propiedad n.º 6: Apelaciones basadas en propiedades adquiridas recientemente”.

- **¿Qué se considera una propiedad adquirida recientemente?** Es una propiedad adquirida dentro de los dos (CCAO) o tres (BOR) años posteriores a la fecha de gravamen (la fecha en la que la valuación de la propiedad se convierte en un gravamen legal sobre la propiedad; en esta fecha, todas las propiedades sujetas a impuestos se incluyen en el padrón de valuación).

Escenario de apelación 5: Condominio o casa adosada

Si la propiedad es un condominio o una casa adosada, consulte la “Lista de verificación de apelaciones del impuesto a la propiedad n.º 5: Apelaciones basadas en condominios o casas adosadas”.

Revisiones adicionales

Si un propietario presenta una apelación y no está conforme con la resolución inicial, puede solicitar una revisión adicional ante la BOR (la CCAO no ofrece este tipo de revisiones). La evidencia para una revisión adicional incluye: la solicitud de revisión, una declaración del motivo de la revisión, la valuación impugnada, el municipio al que pertenece la propiedad, el número de expediente y el PIN (número de 14 dígitos asignado a la propiedad).

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.

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 que son distintos de los aplicables a quienes se representan por cuenta propia.

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: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

En persona o por correo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Sala 601.

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
- Guía general del sistema de impuesto a la propiedad
- Cargas y limitaciones del sistema del impuesto a la propiedad

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: www.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

LISTA DE VERIFICACIÓN DE APELACIONES DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD N.º 3

Apelaciones basadas en la corrección de un error fáctico

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 la corrección de un error fáctico 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 desarrollado listas de verificación de evidencia para otros escenarios de apelación, incluidos falta de uniformidad y valor de mercado justo, 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 la corrección de un error fáctico?

Corrección de un error fáctico

Si las características de la propiedad y su descripción son incorrectas (por ejemplo, si la CCAO considera que la vivienda tiene tres recámaras cuando en realidad tiene dos), la apelación del propietario se clasifica como “corrección de un error fáctico”.

¿Qué evidencia necesito al apelar por la corrección de un error fáctico?

Lista de verificación de evidencia para la CCAO

- ☐ Proporcione toda la documentación que respalde la solicitud de corrección. [Reglas 12 – 21.](#)
- ☐ Si la dirección de la propiedad es incorrecta: Formulario de corrección de ubicación de la propiedad + evidencia que respalde la dirección correcta (por ejemplo, escrituras, registros GIS, plano topográfico, compromisos de título, documentos del municipio que confirmen la dirección correcta, etc.). [Regla 26.](#)
- ☐ Si el terreno está valuado incorrectamente: evidencia de propiedades comparables, documentación de compra y venta/análisis (por ejemplo, estados de cierre, precios de compra de comparables), valor de avalúo u otros métodos de valuación aceptables para bienes inmuebles. [Reglas 13, 14, 15, 18.](#)
- ☐ Si la propiedad está sobrevaluada mientras se encuentra en construcción: declaración verificada del contratista con el costo total de la construcción (excluyendo el terreno), permisos de construcción y certificados de ocupación, y una narrativa de apelación que detalle los costos y el cronograma de la obra. [Regla 19.](#)
- ☐ Si la propiedad estuvo en construcción y la CCAO pudo haber atribuido incorrectamente mejoras nuevas a la propiedad: cualquier documentación que respalde esta afirmación, incluidas fotografías y fechas de construcción. [Regla 19.](#)

Nota: Si el propietario detecta un error en su valuación, debe comunicarse de inmediato con la CCAO. Los errores evidentes pueden corregirse mediante una revisión informal. En otros casos, puede ser necesario presentar una apelación ante la CCAO o la BOR. Si se han aplicado características incorrectas de la propiedad en facturas anteriores, el propietario debe solicitar a la CCAO un Certificado de Error.

Lista de verificación de evidencia para la BOR

- ☐ Si la descripción de la propiedad es incorrecta (por ejemplo, la superficie habitable en pies cuadrados no es precisa): avalúo con las características correctas de la propiedad, plano topográfico, carta certificada de un arquitecto, planos arquitectónicos.

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 valuador 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).

Plano topográfico: Plano legal que representa una propiedad. Este documento es elaborado por un equipo de campo y certificado por un topógrafo autorizado. Puede ser requerido como evidencia al apelar para corregir un error fáctico.

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 que son distintos de los aplicables a quienes se representan por cuenta propia.

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: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

En persona o por correo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Sala 601.

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
- Guía general del sistema de impuesto a la propiedad
- Cargas y limitaciones del sistema del impuesto a la propiedad

LISTA DE VERIFICACIÓN DE APELACIONES DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD N.º 4

Apelaciones basadas en circunstancias especiales

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 circunstancias especiales 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 falta de uniformidad y el valor de mercado justo, la corrección de errores fácticos, 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 circunstancias especiales?

Circunstancias especiales

Si la propiedad no es habitable debido a circunstancias imprevistas (por ejemplo, incendio o inundación), la apelación del propietario se clasifica como una apelación por “circunstancias especiales”.

¿Qué evidencia necesito al apelar con base en circunstancias especiales?

Lista de verificación de evidencia para la CCAO

- ☐ Si la propiedad está desocupada debido a circunstancias imprevistas: **Declaraciones juradas** que expliquen la circunstancia imprevista, fotografías, facturas de servicios públicos y otra documentación relevante (por ejemplo, documentos de seguros, informes de incendio, facturas de construcción, etc.). **Regla 20**.

Nota: Los propietarios que experimentan daños graves a su propiedad debido a un evento catastrófico pueden ser elegibles para una exención por mejora de vivienda. La evidencia para esta exención incluye: una descripción por escrito de los daños y las fechas en que ocurrieron, la fecha estimada de finalización de las reparaciones o reconstrucción, y todos los registros pertinentes (por ejemplo, fotografías, informes de seguros, permisos de construcción, certificados de ocupación).

Lista de verificación de evidencia para la BOR

- ☐ Las Normas Oficiales de la BOR no abordan de manera explícita la evidencia requerida para apelaciones basadas en circunstancias imprevistas. Sin embargo, la evidencia que puede ser útil incluye: cualquier documentación que demuestre la circunstancia imprevista (por ejemplo, fotografías de daños después de una inundación, reclamaciones e informes de seguros) y **declaraciones juradas** que expliquen dicha circunstancia.

Términos clave

Declaración jurada: es una declaración bajo juramento realizada por una persona con conocimiento directo de los hechos descritos en la declaración. En ciertos casos, las solicitudes de apelación pueden requerir declaraciones

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 que son distintos de los aplicables a quienes se representan por cuenta propia.

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: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

En persona o por correo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Sala 601.

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
- Guía general del sistema de impuesto a la propiedad
- Cargas y limitaciones del sistema del impuesto a la propiedad

LISTA DE VERIFICACIÓN DE APELACIONES DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD N.º 5

Apelaciones basadas en un condominio o una casa adosada

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 al impugnar la valuación del impuesto a la propiedad de un condominio o una casa adosada. 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 desarrollado listas de verificación de evidencia para otros escenarios de apelación, incluidos falta de uniformidad y valor de mercado justo, corrección de errores fácticos, circunstancias especiales y propiedades adquiridas recientemente.

Impact for Equity también ha elaborado listas de verificación de evidencia para otros escenarios de apelación, incluidos la falta de uniformidad y el valor de mercado justo, la corrección de errores fácticos, las circunstancias especiales y las 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 evidencia necesito al apelar la valuación de un condominio o una casa adosada?

Lista de verificación de evidencia para la CCAO

- ☐ La CCAO recomienda que los propietarios de condominios y casas adosadas presenten la apelación a través de la asociación correspondiente, aunque también pueden presentar apelaciones de manera individual. Las apelaciones presentadas en nombre de asociaciones requieren documentación adicional que no se incluye aquí. [Reglas 11 y 17.](#)

Nota: Por ley, la CCAO valúa los condominios como un porcentaje del valor del edificio. Cuando el edificio se convierte en un edificio de condominios, el desarrollador o la asociación de condominios proporciona a la CCAO una lista de cada unidad y su porcentaje correspondiente del valor total del edificio. La CCAO determina el valor del edificio completo y asigna un valor a cada unidad de condominio con base en la información proporcionada. La valuación de un condominio por parte de la CCAO siempre se basa en los porcentajes asignados a su valor, por lo que se recomienda que los propietarios presenten la apelación a través de su asociación.

- ☐ Las ventas de otras unidades comparables dentro del mismo edificio o complejo deben ser recientes, dentro de los dos años de la **fecha de gravamen** del año de la apelación. Si no hay ventas recientes dentro del edificio (es decir, no existen ventas recientes), se pueden utilizar **condominios comparables** fuera del edificio o complejo. [Reglas 15 y 17.](#)
- ☐ Características de la unidad, incluida la superficie en pies cuadrados, el número total de habitaciones y el tipo de habitaciones. [Regla 17.](#)

Lista de verificación de evidencia para la BOR

- ☐ Las Normas Oficiales de la BOR no abordan evidencia específica para condominios o casas adosadas. Sin embargo, los condominios y las casas adosadas se clasifican como propiedades residenciales. Esto significa que las Normas Oficiales de la BOR aplicables a propiedades residenciales también se aplican, en términos generales, a los condominios y a las casas adosadas. Dependiendo del motivo de la apelación de la valuación de un condominio o casa adosada, revise una o más de las siguientes listas de verificación de evidencia: Apelaciones basadas en falta de uniformidad y valor de mercado justo, apelaciones basadas en la corrección de un error fáctico, apelaciones basadas en circunstancias especiales y apelaciones basadas en propiedades adquiridas recientemente.

Términos clave

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.

Condominios comparables (o similares): los condominios 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).

Fecha de gravamen: es la fecha en la que la valuación de una propiedad se convierte en un gravamen legal sobre dicha propiedad. Todas las propiedades sujetas a impuestos se incluyen en el padrón de valuación a partir de esta fecha.

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 que son distintos de los aplicables a quienes se representan por cuenta propia.

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: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

En persona o por correo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Sala 601.

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
- Guía general del sistema de impuesto a la propiedad
- Cargas y limitaciones del sistema del impuesto a la propiedad

LISTA DE VERIFICACIÓN DE APELACIONES DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD N.º 6

Apelaciones basadas en propiedades adquiridas recientemente

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 cuando la propiedad fue adquirida recientemente. 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 desarrollado listas de verificación de evidencia para otros escenarios de apelación, incluidos falta de uniformidad y valor de mercado justo, corrección de errores fácticos, circunstancias especiales, y condominios o casas adosadas.

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 se considera una propiedad adquirida recientemente?

Una propiedad adquirida recientemente es aquella que fue comprada dentro de los dos (CCAO) o tres (BOR) años posteriores a la **fecha de gravamen**.

¿Qué evidencia necesito al apelar la valuación de una propiedad adquirida recientemente?

Lista de verificación de evidencia para la CCAO

Si la propiedad fue adquirida dentro de los dos años de la **fecha de gravamen** del año de la apelación:

- ☐ Fotografía de la propiedad (con fecha dentro de un año de la **fecha de gravamen**). [Reglas 12 y 13](#).
- ☐ Documentos de compra y venta (por ejemplo, contrato de compraventa, escritura, estado de cierre). Evidencia del precio de compra/venta y la fecha. Identificación del comprador y del vendedor, incluido el beneficiario de cualquier fideicomiso, y cualquier **relación entre las partes** más allá de comprador-vendedor. [Regla 13](#).
- ☐ Si el propietario afirma que el precio de compra/venta incluye **bienes personales** (por ejemplo, la vivienda se compró amueblada): declaración PTAX-203 de transferencia de bienes inmuebles o una **declaración jurada** que incluya toda la información que se incluiría en el formulario PTAX-203. [Regla 13](#).
- ☐ Divulgación de las identidades del comprador y del vendedor, incluido el beneficiario de cualquier fideicomiso y cualquier relación existente entre ellos (por ejemplo, matrimonio o parentesco). [Regla 13](#).
- ☐ Si los documentos de compraventa muestran un valor de mercado sustancialmente inferior o superior al valor tasado de la propiedad: **declaración jurada** que describa los hechos que llevaron a la venta. [Regla 13](#).

Lista de verificación de evidencia para la BOR

Si la propiedad fue adquirida dentro de los tres años de la **fecha de gravamen**:

- ☐ Documentos de cierre (por ejemplo, Closing Disclosure, pagaré, escritura de fideicomiso, escritura, etc.).
- ☐ Documentos de compraventa, incluido el precio de compra, la fecha de compra y cualquier **relación entre las partes** más allá de comprador-vendedor. [Regla 18](#).
- ☐ Si los documentos de compraventa muestran un valor de mercado sustancialmente inferior o superior al valor tasado de la propiedad, la BOR solicitará una **declaración jurada** que describa los hechos que llevaron a la venta (incluidas ofertas de compra, montos ofrecidos en efectivo, tiempo en el mercado y motivos de la venta). [Regla 18](#).

Términos clave

Declaración jurada: es una declaración bajo juramento realizada por una persona con conocimiento directo de los hechos descritos en la declaración. En ciertos casos, las solicitudes de apelación pueden requerir declaraciones juradas.

Fecha de gravamen: es la fecha en la que la valuación de una propiedad se convierte en un gravamen legal sobre dicha propiedad. Todas las propiedades sujetas a impuestos se incluyen en el padrón de valuación a partir de esta fecha.

Bienes personales vs. bienes inmuebles: los bienes inmuebles se refieren a la propiedad raíz (por ejemplo, terreno y mejoras permanentes como edificaciones, cercas, paisajismo, entradas, drenaje, etc.). Los bienes personales incluyen todo aquello que no es inmueble (por ejemplo, automóviles, ganado, dinero, muebles).

Relación entre las partes: cuando una apelación involucra reclamaciones relacionadas con la compraventa de una vivienda, generalmente se solicita identificar al comprador y al vendedor. Si la relación entre el comprador y el vendedor va más allá de la de simple comprador-vendedor (por ejemplo, parentesco, matrimonio u otras relaciones comerciales), el solicitante debe declarar dicha relación.

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 que son distintos de los aplicables a quienes se representan por cuenta propia.

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: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

En persona o por correo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Sala 601.

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
- Guía general del sistema de impuesto a la propiedad
- Cargas y limitaciones del sistema del impuesto a la propiedad

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.