Un sistema roto de apelaciones al impuesto a la propiedad

Cómo el sistema de apelaciones de tasaciones transfiere desproporcionadamente la carga tributaria a propietarios de viviendas en comunidades de bajos ingresos, afroamericanas y latinas

Tesorera del Condado Cook Maria Pappas

Mayo 2025

Tabla de contenido

Resumen 2
Hallazgos clave..... 2
Antecedentes 5
El sistema de apelaciones del Condado Cook..... 5
Resultados desiguales..... 7
Las apelaciones y su efecto en los impuestos a la propiedad 11
Hogares versus empresas: apelaciones por tipo de propiedad..... 11
Desigualdades en apelaciones residenciales por ingreso y raza 17
Análisis: una carga desigual..... 26
Las comunidades más impactadas 27
Motivos de las disparidades en las tasas de apelación..... 27
Hacia un sistema más justo 29
Apéndice A: Datos y métodos 33
Datos de ubicación, raza e ingresos 33
Tasas de apelación, tasas de éxito y reducciones de valor tasados ... 34
Cambios estimados en las facturas de impuestos debido a apelaciones..... 34
Sobre los Estudios Pappas..... 36

Resumen

Casi $2,000 millones en impuestos a la propiedad se trasladaron de las empresas a los propietarios de viviendas en solo tres años, en gran parte como resultado del éxito generalizado de los dueños de propiedades comerciales al impugnar las tasaciones que determinan sus facturas fiscales, según un análisis de la Tesorería del Condado Cook.

En general, las reducciones masivas en las tasaciones de propiedades comerciales hicieron que los impuestos de 2021 a 2023 para los propietarios de viviendas en Chicago y sus suburbios terminaran siendo un 7% más altos de lo que habrían sido.

Una parte desproporcionada de esa carga fiscal trasladada recayó sobre los propietarios menos capaces de pagar: hogares de bajos ingresos, afroamericanos y latinos que apelaron sus valores valuados a tasas mucho más bajas que los propietarios blancos con mayores ingresos.

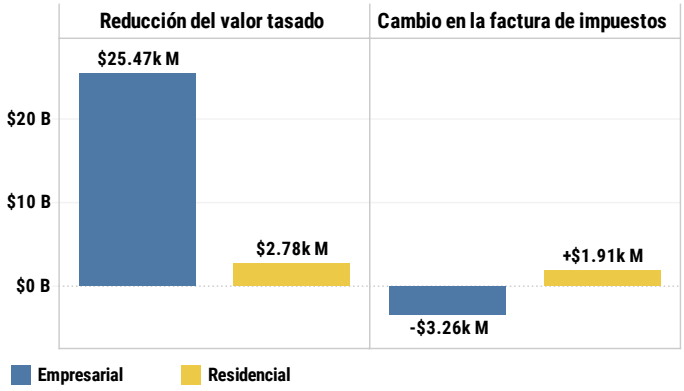
Como resultado, el proceso de apelaciones añadió regresividad al sistema de impuestos a la propiedad, lo que significa que las personas con ingresos más bajos asumieron una parte desproporcionada de la carga. Las desigualdades en las apelaciones también ayudan a explicar por qué las viviendas de menor valor a menudo se tasan en un porcentaje más alto de su valor real que las viviendas más caras.[1]

En su análisis, la Oficina de la Tesorería examinó más de 2 millones de apelaciones de tasación presentadas por empresas y propietarios entre 2021 y 2023.[2] Los resultados de esas apelaciones tuvieron un impacto generalizado en las facturas fiscales de casi todos.

Hallazgos clave

- **La carga fiscal se trasladó de las empresas a los propietarios de viviendas:** el proceso de apelaciones trasladó la carga fiscal de las empresas a las propiedades residenciales[3] en todo el Condado Cook. En los años fiscales 2021 a 2023,[4] las empresas representaron casi el 90% del valor tasado que fue reducido mediante apelaciones, lo que disminuyó los impuestos comerciales en más de $3,000 millones (Figura 1). La mayoría de esos dólares fiscales recayeron sobre propiedades residenciales,[5] lo que provocó que los impuestos a la propiedad de los dueños de vivienda aumentaran en conjunto un 7% acumulado durante los años analizados.

Figura 1: Cambios en el valor tasado y en las facturas de impuestos de propiedades comerciales y residenciales debido a apelaciones

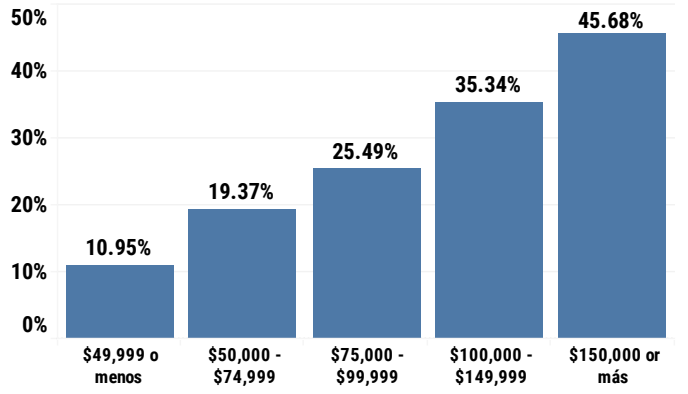


- **Las empresas tuvieron un éxito particular al apelar ante la Junta de Revisión:** las empresas obtuvieron reducciones mayores en los valores tasados de sus propiedades que en años anteriores por parte de la Junta de Revisión —una agencia independiente del condado que considera apelaciones a las valuaciones del Tasador—, mientras que las reducciones en propiedades residenciales disminuyeron, lo que contribuyó al aumento de impuestos para los propietarios de viviendas.
- **Los hogares con mayores ingresos apelaron con más frecuencia y tuvieron más éxito:** los propietarios en los sectores censales con mayores ingresos del condado impugnaron los valores tasados de sus viviendas y tuvieron más éxito en

[1] Berry, Christopher, "An Evaluation of Property Tax Regressivity in Cook County, Illinois," Universidad de Chicago, Centro de Finanzas Municipales, 2024. [ENLACE].
[2] Este estudio examinó los datos de apelaciones a nivel de propiedad. Para las apelaciones que incluyeron múltiples propiedades, cada propiedad cuya tasación fue impugnada se consideró una apelación separada.
[3] Las propiedades residenciales incluyen viviendas unifamiliares, condominios y estructuras multifamiliares con seis unidades o menos. Las propiedades comerciales incluyen edificios de apartamentos con siete unidades o más, propiedades comerciales e industriales.
[4] Impuestos a la propiedad facturados de 2022 a 2024.
[5] Aproximadamente $1,900 millones de la reducción de $3,300 millones en impuestos a propiedades comerciales se trasladaron a propiedades residenciales. Alrededor de $1,400 millones no se trasladaron a otros contribuyentes porque ocurrieron en distritos TIF, lo que redujo los impuestos que estos distritos recaudan por encima de lo que se paga a los distritos fiscales locales.

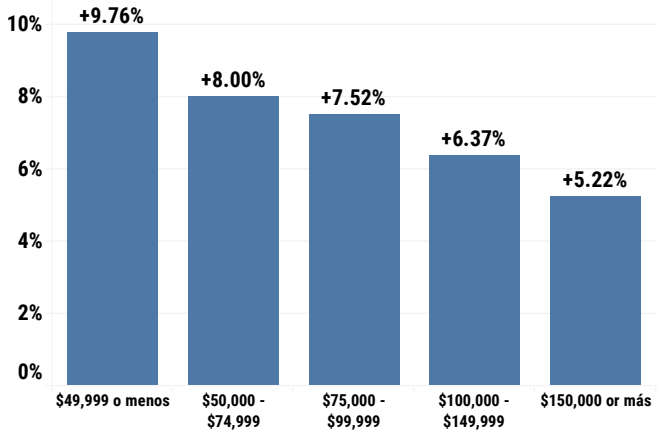
casi el 46% de los casos, ya sea ante la Oficina del Tasador o la Junta de Revisión. Los propietarios en vecindarios de menores ingresos apelaron menos del 11% de sus tasaciones (Figura 2).[6] Además, los propietarios en zonas de mayores ingresos tuvieron más éxito en sus apelaciones y recibieron reducciones más grandes en el valor de sus viviendas.

Figura 2: Tasas de apelación residencial según ingreso familiar mediano[7]



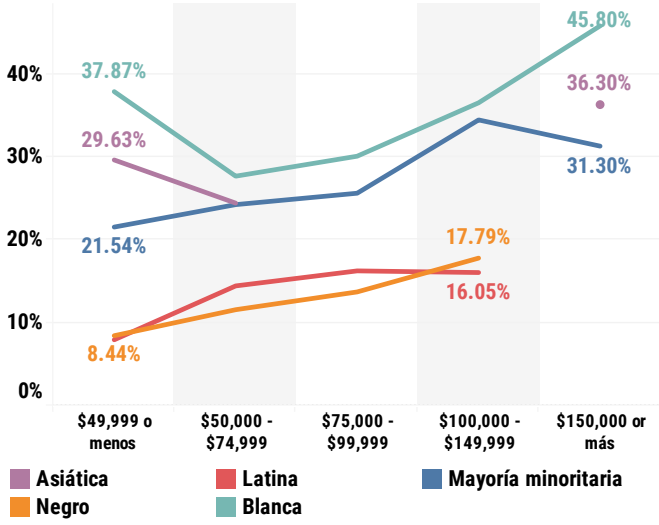
- **Los vecindarios de bajos ingresos experimentaron mayores aumentos en las facturas de impuestos:** los propietarios en vecindarios de bajos ingresos vieron aumentos más altos en sus facturas que los propietarios en zonas de mayores ingresos, en gran parte debido a las disparidades en las tasas de apelación. El proceso de apelaciones provocó que las facturas de impuestos aumentaran casi un 10% en vecindarios donde el ingreso familiar mediano[8] es inferior a $50,000. En el otro extremo del rango de ingresos, el aumento fue solo del 5% en vecindarios revaluados con un ingreso mediano igual o superior a $150,000 (Figure 3).

Figura 3: Aumentos en las facturas residenciales debido a apelaciones, según nivel de ingreso



- **Quién apeló varió según la raza:** los propietarios en vecindarios de mayoría afroamericana y latina apelaban con mucha menos frecuencia que aquellos en vecindarios de mayoría blanca. La diferencia en las tasas de apelación se mantuvo incluso al ajustar por nivel de ingreso del vecindario (Figura 4), lo que sugiere que la disparidad no se basa únicamente en el ingreso.

Figura 4: Tasas de apelación residencial según raza[9] e ingreso[10]



[6] Durante la revaluación de Chicago en 2021, muchos propietarios en zonas de bajos ingresos recibieron reducciones en sus tasaciones iniciales, lo que probablemente contribuyó a tasas de apelación más bajas en esas áreas.
[7] Los ingresos familiares medianos provienen de las estimaciones de ingreso familiar mediano de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2022 de 5 años, a nivel de sector censal.
[8] El ingreso mediano de un sector se determina ordenando todos los ingresos del sector de menor a mayor y ubicando el valor que queda en el centro de la lista.
[9] Las mayorías demográficas provienen de las estimaciones de población, raza y etnicidad de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2022 de 5 años, a nivel de sector censal.
[10] No hubo sectores censales de mayoría asiática con ingresos familiares medianos entre $75,000 y $150,000, ni sectores censales de mayoría afroamericana o latina con ingresos familiares medianos superiores a $150,000.

Estos hallazgos muestran que el sistema de apelación de tasaciones del condado funciona mucho más en beneficio de los dueños de propiedades comerciales que de los propietarios de viviendas, y que al mismo tiempo favorece a los propietarios blancos con mayores ingresos por encima de los dueños de vivienda de minorías con ingresos bajos — una conclusión que refleja lo encontrado en una investigación del Chicago Tribune en 2017. [11]

[11] Grotto, Jason, "The Tax Divide: The Problem with Appeals," *Chicago Tribune*, junio de 2017. [ENLACE].

Antecedentes

El sistema de apelaciones del Condado Cook

En Illinois, el valor tasado de una propiedad determina cuánto paga un propietario en impuestos por servicios gubernamentales como escuelas, seguridad pública y parques.

Cuando el valor tasado de una propiedad aumenta a un ritmo más rápido que el de otras en la misma zona impositiva, el propietario recibe una factura más alta, incluso si las agencias fiscales locales no aumentan sus cobros, que son los montos que buscan recaudar cada año. Por el contrario, cuando el valor de una propiedad aumenta a un ritmo más lento, el propietario paga menos.

Esto hace que los impuestos a la propiedad en Illinois sean, en gran medida, un juego de "suma cero", es decir, cuando un propietario paga menos, otros pagan más, y viceversa.[12]

En Illinois, los tasadores del condado o del municipio determinan el valor tasado de una propiedad, que es un porcentaje fijo del valor estimado de mercado de esa propiedad.[13] Esto, a su vez, determina qué parte de la carga tributaria total paga cada propietario.[14] La Oficina del Tasador del Condado Cook valora casi todas las propiedades del condado.[15]

Los valores de las propiedades son difíciles de estimar. Los tasadores recopilan características de las propiedades y datos de ventas, realizan inspecciones en el campo y construyen modelos computacionales sofisticados para estimar su valor.

Aun así, los tasadores a menudo carecen de información clave sobre una propiedad, como su estado o cómo es por dentro, lo cual puede afectar su valor. Estas limitaciones de datos y otros problemas en los modelos, como no considerar adecuadamente las diferencias del mercado de vivienda a nivel vecindario, suelen llevar a estimaciones erróneas.[16]

Debido a que estos valores son fáciles de estimar incorrectamente, los propietarios pueden impugnar la valuación realizada por el tasador presentando una apelación formal.

En el Condado Cook, los propietarios tienen múltiples oportunidades para impugnar sus tasaciones. Las dos vías más comunes son apelar ante el Tasador del Condado Cook y ante la Junta de Revisión del Condado Cook.

El sitio web del Tasador alienta a los propietarios a presentar una apelación "si las características de la propiedad que aparecen en su notificación de tasación son incorrectas o si el valor estimado de mercado de su vivienda es significativamente más alto de lo que usted cree que podría venderse en el mercado inmobiliario actual".[17]

El sitio web de la Junta de Revisión indica que "presentar una apelación es gratis y el personal lo ayudará con cualquier aspecto del proceso. La posibilidad de una reducción en sus impuestos a la propiedad vale la pena la pequeña inversión de tiempo".[18]

Tipos de apelaciones

Cada año, los propietarios tienen dos oportunidades para apelar el valor tasado de su propiedad antes de que se finalice: apelar ante el Tasador y apelar ante la Junta de Revisión.

Apelaciones ante el Tasador

La primera oportunidad ocurre cuando la Oficina del Tasador publica la valuación preliminar de una

[12] Los distritos de financiamiento por incremento de impuestos (TIF, por sus siglas en inglés) son una excepción. Los montos fiscales en un TIF se determinan con base en el aumento del valor dentro del distrito desde su creación hasta el presente. Cuando los valores de las propiedades aumentan en un distrito TIF, el monto total recaudado en el condado también aumenta.
[13] En todos los condados, excepto el Condado Cook, el valor tasado corresponde a un tercio del valor de mercado de una propiedad imponible. En el Condado Cook, el porcentaje varía según la clase de propiedad, y va del 10% al 25% del valor de mercado. Véase "¿Cuál es la tasa para los impuestos a la propiedad?", Departamento de Ingresos de Illinois, 2024. [ENLACE].
[14] "How the Illinois Property Tax System Works," Tesorería del Condado Cook, abril de 2024. [ENLACE].
[15] El Departamento de Ingresos de Illinois valora ciertas propiedades especiales, como ferrocarriles, instalaciones de control de contaminación y algunas plantas de tratamiento de agua. Véase "The Illinois Property Tax System," Illinois Department of Revenue, p. 10. [ENLACE].
[16] Christopher Berry, "Reassessing the Property Tax," University of Chicago Harris School of Public Policy, Marzo de 2021, p. 5-7. [ENLACE].
[17] "Overview of How Appeals Work," Oficina del Tasador del Condado Cook. [ENLACE].
[18] "Frequently Asked Questions," Junta de Revisión del Condado Cook. [ENLACE].

propiedad. Esto comúnmente se conoce como "valor enviado por correo", porque las nuevas tasaciones se envían por correo a los dueños cuyas propiedades han sido revaluadas al alza.

Las propiedades generalmente se revalúan una vez cada tres años, dependiendo de su ubicación, según un calendario por municipio dentro de cada una de las tres regiones de tasación del condado. [19] El Tasador también puede revaluar cualquier propiedad fuera de su año programado si considera que es necesario.[20] [21] Esto ocurre típicamente cuando una propiedad ha tenido un cambio importante, como una modificación de límites o una construcción o demolición.[22] Para todas las demás propiedades, los valores enviados por correo son los mismos que la tasación final del año anterior.

Un propietario o su representante fiscal[23] tiene un mes después del envío de los valores para presentar una apelación ante la Oficina del Tasador. Los valores se publican por municipio. La Oficina del Tasador publica en su sitio web las fechas de publicación y los plazos para presentar apelaciones.

Un propietario puede impugnar su tasación si cree que el valor estimado de su propiedad es demasiado alto en comparación con propiedades similares o si considera que el Tasador tiene información incorrecta sobre la propiedad, como el tamaño del edificio o su clasificación. La mayoría de las apelaciones se presentan cuando las propiedades son revaluadas, pero un propietario puede apelar incluso si la tasación no aumentó.

Una vez que un propietario apela, la Oficina del Tasador realiza una revisión. Si los analistas determinan que el valor tasado es incorrecto, lo ajustan.

Después de que termina el período de apelaciones de un municipio, la Oficina del Tasador certifica los nuevos valores revisados y los publica. También se envían notificaciones a los propietarios que apelaron.

Apelaciones ante la Junta de Revisión

Después de que la Oficina del Tasador certifica los valores revisados, los propietarios tienen otra vía para impugnar su tasación: presentar una apelación ante la Junta de Revisión del Condado Cook, una oficina gubernamental independiente.

Un propietario o su abogado[24] tiene un mes después de la publicación de los valores certificados del Tasador para apelar ante la Junta de Revisión. Pueden apelar incluso si ya habían apelado anteriormente ante la Oficina del Tasador.

El proceso de apelación ante la Junta de Revisión es distinto al del Tasador. Los propietarios o sus abogados se reúnen con analistas de la Junta de Revisión para explicar por qué creen que sus tasaciones deben ser reducidas.

Una vez que la Junta de Revisión termina de revisar los casos, certifica los nuevos valores revisados. Estos valores "certificados por la Junta" se usan para calcular las facturas de impuestos que se envían a casi 1.8 millones de propietarios.

Otras vías de apelación

Si un propietario no está de acuerdo con la decisión de la Junta de Revisión, puede apelar ante la Junta de Apelaciones de Impuestos a la Propiedad de Illinois (PTAB, por sus siglas en inglés) hasta un mes después del fallo final de la Junta de Revisión. Alternativamente, el propietario puede presentar una objeción fiscal ante un tribunal estatal hasta 165 días después del vencimiento de la segunda y última cuota del impuesto a la propiedad.

[19] Las tres regiones de evaluación son: la ciudad de Chicago, todas las propiedades suburbanas al norte de North Avenue y todas las propiedades suburbanas al sur de North Avenue.
[20] El Tasador tiene la autoridad para revisar anualmente las tasaciones "según lo considere justo". (35 ILCS 200/9-85). [ENLACE].
[21] El Tasador solo puede volver a tasar propiedades con una exención para propietarios que hayan recibido una reducción de la Junta de Revisión si demuestra una "causa sustancial" para modificar la tasación. (35 ILCS 200/16-147). [ENLACE].
[22] "Your Assessment Notice and Tax Bill," Oficina del Tasador del Condado Cook, 2025. [ENLACE].
[23] La Oficina del Tasador permite que abogados o representantes fiscales autorizados presenten apelaciones en nombre del contribuyente. Véase "Official 2024 Appeal Rules of the Cook County Assessor," Oficina del Tasador del Condado Cook, febrero de 2024. [ENLACE].
[24] La Junta de Revisión solo permite que los propietarios o un abogado con licencia que represente al propietario comparezcan ante la junta. Véase "Board of Review Official Rules," Junta de Revisión del Condado Cook, 2024. [ENLACE].

Tanto los casos ante PTAB como los del tribunal pueden tardar años en resolverse.[25] Los propietarios que presentan apelaciones ante el tribunal deben pagar sus impuestos a la propiedad antes de presentar la demanda. Los que apelan ante PTAB no tienen que pagar primero, pero acumulan intereses mientras el caso está pendient.[26]

Aunque las apelaciones por ambas vías provocan decenas de millones de dólares en reembolsos de impuestos cada año, el valor total tasado reducido mediante estas vías es menor que el logrado mediante apelaciones ante el Tasador y la Junta de Revisión.[27]

Las decisiones de los tribunales y de PTAB ocurren después de que se fijan las tasas impositivas, por lo que no cambian el monto del impuesto para otras propiedades en el mismo año fiscal. Muchas agencias fiscales, como los distritos escolares y de parques, pueden recuperar los ingresos perdidos por decisiones de PTAB y los tribunales en años posteriores mediante un proceso llamado "recaptura". En 2023, los impuestos a la propiedad en el condado aumentaron en $136 millones debido a la recaptura.[28]

La Tesorería analizó únicamente las apelaciones presentadas ante la Junta de Revisión y el Tasador porque estas dos oficinas representan la mayoría de las reducciones en el valor tasado y concluyen antes de que se fijen oficialmente las tasas de impuestos.

Años de revaluación y la importancia de las apelaciones

La mayoría de las apelaciones se presentan en los años en que las propiedades son revaluadas, un momento crucial para los propietarios que buscan reducir sus impuestos.

Cuando se reduce la tasación de una propiedad, ese nuevo valor más bajo permanece igual hasta que la propiedad sea revaluada nuevamente. Las reducciones en el valor tasado otorgadas durante los años de revaluación se mantienen durante tres años, mientras que las reducciones entre revaluaciones duran uno o dos años.[29]

Los propietarios apelan con mayor frecuencia en los años de revaluación para asegurar tres años completos de ahorro.

Debido a la importancia de las apelaciones durante los años de revaluación, varios gráficos de este informe se centran exclusivamente en las apelaciones presentadas durante esos años.

Resultados desiguales

Las apelaciones pueden agravar la desigualdad en las tasaciones.

Cuando un grupo logra reducir exitosamente su tasación, eso hace que quienes no apelaron terminen pagando más impuestos a la propiedad.

Los propietarios de viviendas de mayor valor suelen apelar más que aquellos cuyas propiedades valen menos.[30]

Una investigación del Chicago Tribune en 2017, en colaboración con investigadores de la Universidad de Chicago, reveló que los propietarios con mayores ingresos apelaban con más frecuencia y obtenían reducciones más grandes en sus tasaciones que los propietarios en vecindarios de bajos ingresos, a pesar de que las viviendas de personas con más recursos tendían a estar subestimadas o infravaloradas desde un inicio.

"El sistema [de apelaciones] transfiere efectivamente la carga fiscal a quienes menos pueden pagarla, mientras alivia a quienes tienen más recursos", dijo al Tribune el profesor Christopher Berry, de la Universidad de Chicago. "Es un ejemplo clásico de racismo institucional".

[25] En junio de 2022, la PTAB (Junta de Apelaciones del Impuesto a la Propiedad del Estado de Illinois) tenía un atraso de más de 80,000 casos, y la mayoría tardaban más de dos años en resolverse. Véase "State of Illinois Property Tax Appeal Board Compliance Examination for the Two Years Ending June 30, 2022," Auditor General de Illinois, mayo de 2024, p. 14. [ENLACE].
[26] Si la PTAB reduce la factura de impuestos de una propiedad con impuestos no pagados, los intereses solo se aplican al monto ajustado.
[27] En 2024, la PTAB redujo los valores tasados de propiedades comerciales e industriales correspondientes al año fiscal 2019 en $428 millones. Ese mismo año, el Tasador redujo valores tasados comerciales por $583 millones, y la Junta de Revisión redujo los valores tasados comerciales por $3,900 millones. Véase "2024 Annual Report," Junta de Apelaciones del Impuesto a la Propiedad, febrero de 2025. [ENLACE].
[28] "2023 Tax Bill Analysis," Tesorería del Condado Cook, junio de 2024. [ENLACE].
[29] Las excepciones incluyen los casos en los que se activa una revaluación fuera del ciclo trienal debido a una modificación. Véase "Assessor Appeals" para más información.
[30] Grotto, Jason, "The Tax Divide: The Problem with Appeals," *Chicago Tribune*, 10 de junio de 2017. [ENLACE].

Más recientemente, el Centro de Finanzas Municipales de la Universidad de Chicago, con el cual está afiliado Berry, encontró que, a partir de 2023, las viviendas de menor valor estaban tasadas a un porcentaje más alto de su valor de mercado que las viviendas de mayor valor, aunque no en la misma medida que antes de 2018, lo que marca una mejora significativa en los últimos años. [31, 32] Sin embargo, aunque también mejoró la uniformidad de las tasaciones, no se alcanzaron los estándares del sector en materia de uniformidad, lo que indica que propiedades similares en todo el condado no siempre se tasan con el mismo porcentaje de valor.[33]

Otras investigaciones revelaron que incluso dentro del mismo vecindario del Condado Cook, los propietarios afroamericanos y latinos apelan menos que los propietarios blancos. Los investigadores concluyeron que estas desigualdades "dentro del vecindario" indican que los propietarios afroamericanos y latinos tienen más dificultades para interactuar con el sistema gubernamental de apelaciones.[34]

"Las interacciones individuales de los propietarios con los sistemas burocráticos de administración tributaria pueden generar desigualdad dentro del vecindario", escribieron los autores. "Los propietarios afroamericanos e hispanos tienen menos probabilidades de apelar su tasación; si apelan, tienen menos probabilidades de tener éxito; y si logran apelar con éxito, reciben reducciones menores".[35]

Volatilidad y recursos limitados

La investigación del Tribune también halló que cientos de miles de propietarios en el Condado Cook disputan activamente sus tasaciones cada año, probablemente más que en cualquier otro lugar del país.[36]

Estas apelaciones ejercen presión sobre los recursos del condado y generan volatilidad en el proceso de tasación. El Grupo de Reforma del Impuesto a la Propiedad del condado identificó el gran número de apelaciones como uno de los principales factores que agravan las desigualdades y las ineficiencias del sistema.[37]

"Todo propietario merece el derecho a apelar su tasación", escribió el grupo en referencia al alto número de apelaciones, "pero este alejamiento de las normas nacionales puede contribuir a inequidades, refleja enfoques diferentes dentro del sistema, y es costoso y consume tiempo tanto para los propietarios como para el condado".[38]

En 2024, los propietarios de negocios tuvieron tanto éxito impugnando sus impuestos que sus apelaciones contribuyeron a un aumento mediano en la factura residencial de más del 30% en varios suburbios de Chicago de mayoría afroamericana y de bajos ingresos.[39]

Enfoques diferentes

Un nuevo tasador del Condado Cook asumió el cargo a fines de 2018,[40] y las tasaciones iniciales de las propiedades comerciales aumentaron drásticamente. Estos aumentos se dieron tras una investigación periodística que reveló que la subvaluación de propiedades comerciales de alto nivel en el centro de la ciudad trasladó demasiada carga fiscal a los propietarios de viviendas y pequeños negocios.[41] La investigación encontró que los valores de decenas de miles de propiedades comerciales no cambiaron ni un centavo de una revaluación a la siguiente.

Los valores tasados enviados por correo para las propiedades comerciales aumentaron 82.5% en los

[31] Berry, Christopher, "An Evaluation of Property Tax Regressivity in Cook County, Illinois," The University of Chicago, Center for Municipal Finance, 2024. Figura 7.3.1 [ENLACE].
[32] El Centro de Finanzas Municipales utiliza datos de razón de ventas mantenidos por First American Data & Analytics.
[33] El Centro realizó estudios de razón de ventas, que comparan los valores tasados con las ventas reales de propiedades, para llegar a estas conclusiones.
[34] Leon, Carlos and Howard, Troup, "The Assessment Gap: Racial Inequalities in Property Taxation," *The Quarterly Journal of Economics*, 2022, 1383–1434. [ENLACE].
[35] Íbid, p. 1431.
[36] La Junta de Revisión se considera la junta de apelaciones de tasaciones inmobiliarias más grande de Estados Unidos. El número de apelaciones presentadas en el Condado Cook supera al de la ciudad de Nueva York, que tiene la jurisdicción de impuestos a la propiedad más grande del país. En 2023, la Junta de Revisión del Condado Cook procesó más de 406,000 apelaciones. La Comisión Fiscal de la Ciudad de Nueva York, que cumple una función similar en esa ciudad, procesó unas 253,000 apelaciones. Véase "History of The Board of Review," Junta de Revisión del Condado Cook, 2025 [ENLACE]; y "2023 Annual Report," Comisión Fiscal de la Ciudad de Nueva York [ENLACE].
[37] "Property Taxes in Cook County: Introduction to Reform," Grupo de Reforma del Impuesto a la Propiedad del Condado Cook, septiembre de 2023. [ENLACE]
[38] Íbid, p. 7.
[39] "2023 Tax Bill Analysis," Tesorería del Condado Cook, junio de 2024. [ENLACE].
[40] El actual tasador Fritz Kaegi derrotó al ex tasador Joe Berrios en las primarias demócratas de 2018 y luego ganó las elecciones generales ese mismo año.
[41] Grotto, Jason and Kambhampati, Sandhya, "Commercial Breakdown: Under Joseph Berrios, assessments of commercial and industrial properties defy logic, punish taxpayers and enrich lawyers," Chicago Tribune y ProPublica Illinois, 7 de diciembre de 2017. [ENLACE].

suburbios del norte durante las revaluaciones de 2019, 55.6% en los suburbios del sur durante las revaluaciones de 2020, y 76.5% en Chicago durante las revaluaciones de 2021.[42]

El Tasador defendió las valoraciones más altas de su oficina, argumentando que el tasador anterior, en realidad, había subvaluado las propiedades comerciales en todo el condado.[43]

Muchos propietarios de negocios e inmobiliarias creyeron que las nuevas tasaciones sobre compensaban los errores anteriores.[44]

Eso llevó a que más empresas presentaran apelaciones desde 2019 hasta la fecha, particularmente ante la Junta de Revisión, que a menudo se ha puesto del lado de las quejas empresariales'[45] de que sus propiedades estaban sobrevaloradas.

La Oficina del Tasador y la Junta de Revisión han tenido desacuerdos sobre cómo valorar las propiedades y evaluar las apelaciones. La falta de coordinación entre ambas oficinas ha aumentado la falta de uniformidad en las tasaciones, especialmente en propiedades comerciales, según un análisis publicado en diciembre de 2024 sobre las prácticas de apelación comercial del condado.[46]

Ese análisis independiente de las prácticas de tasación de ambas oficinas fue encargado por la Oficina de la Presidencia del Condado Cook, en parte debido al conflicto sobre cómo valorar las propiedades comerciales.

El informe concluyó que el Tasador y la Junta de Revisión no compartían metodologías de tasación comercial, lo que causó confusión y probablemente motivó más reducciones por parte de la Junta de Revisión para las empresas.[47]

El informe también encontró que ambas agencias compartían muy pocos datos entre sí. Mientras que la Junta de Revisión recopila muchos más datos de tasación de quienes apelan que la Oficina del Tasador, el Tasador nunca había solicitado formalmente esos registros. Tampoco existía un sistema interinstitucional para compartir o consultar los datos de tasación.[48]

Aunque tanto la Oficina del Tasador como la Junta de Revisión redujeron los niveles de tasación a través del proceso de apelación, la Junta de Revisión tendía a reducir los valores más que el Tasador. Ninguno de los dos procesos mejoró la uniformidad en las tasaciones.[49]

En última instancia, el informe concluyó que el proceso de tasación comercial no cumplía con los estándares del sector en materia de uniformidad, y que las propiedades comerciales estaban sistemáticamente subvaluadas en las regiones de tasación de los suburbios norte y sur. tanto el Tasador como la Junta de Revisión subvaluaron propiedades comerciales en el área de revaluación de los suburbios del norte, y la Junta de Revisión redujo demasiado las tasaciones en el área de revaluación de los suburbios del sur, luego de que el Tasador sí había realizado una tasación adecuada en esa región.

Por el contrario, el Tasador sobrevaloró las propiedades comerciales en la ciudad en general, y las decisiones de apelación de la Junta de Revisión ajustaron esa zona a un nivel adecuado, aunque las propiedades de mayor valor quedaron subvaluadas tras las apelaciones ante la Junta.

Ciertamente, que el equilibrio general de la carga fiscal entre empresas y propietarios de viviendas sea el correcto es muy importante. Pero centrarse únicamente en ese equilibrio general oculta un problema de fondo: los aumentos en las facturas de impuestos de los propietarios como resultado del proceso de apelaciones afectaron mucho más a las comunidades minoritarias de bajos ingresos que a las comunidades blancas de altos ingresos, creando desigualdades profundas.

---

[42] Aumentos calculados a partir de los valores tasados finales del año anterior del conjunto de datos de Tasaciones del Tasador. [ENLACE].
[43] Gallun, Alby, "North suburban landlords slapped with big assessment hikes," Crain's Chicago Business, julio de 2019. [ENLACE].
[44] Gallun, Alby, "The Kaegi Effect: Good for homeowners, bad for landlords," Crain's Chicago Business, julio de 2020. [ENLACE].
[45] Gallun, Alby, "Big tax hikes for landlords? Maybe not," Crain's Chicago Business, marzo de 2020. [ENLACE].
[46] Myers, Joshua, et. al., "Analysis of Commercial Valuation Practice in the Cook County Property Tax System," Josh Myers Valuation Solutions, diciembre de 2024. [ENLACE].
[47] Myers, Joshua, et al., "Analysis of Commercial Valuation Practice in the Cook County Property Tax System," Josh Myers Valuation Solutions, diciembre de 2024, p. 26. [ENLACE].
[48] Íbid, p. 13.
[49] Íbid, p. 18

Datos y análisis de apelaciones

Metodología

Para analizar el impacto de las apelaciones en las facturas del impuesto a la propiedad de los dueños de viviendas, la Oficina de la Tesorería estudió las diferencias en las tasas de apelación y en los valores tasados, y utilizó esas diferencias para calcular el impacto resultante en las facturas del impuesto a la propiedad.
Luego, esos resultados se desglosaron por sector censal para analizar el papel que desempeñan la raza, el ingreso y la ubicación de la propiedad.
A menos que se indique lo contrario, los datos y gráficos corresponden a los años fiscales de 2021 a 2023.

Para un desglose completo de las fuentes de datos y la metodología, consulte el Apéndice A.

Ver los datos

Use el panel interactivo para consultar datos de apelaciones de los municipios del Condado Cook y de las áreas comunitarias de Chicago entre 2021 y 2023.

Hogares versus empresas: apelaciones por tipo de propiedad

Las empresas representaron la mayor parte de los valores tasados que fueron reducidos a través de la Oficina del Tasador y la Junta de Revisión.

Debido al gran número de viviendas en el Condado Cook,[50] las propiedades residenciales constituyen la mayor cantidad de apelaciones. Sin embargo, las propiedades comerciales suelen tener valores tasados mucho más altos, tienen más probabilidades de impugnar sus tasaciones y también de ganar sus apelaciones.

El éxito de las empresas al obtener reducciones en sus tasaciones ha resultado en que una mayor parte de los impuestos a la propiedad se traslade a los propietarios de viviendas. Mientras que la factura fiscal total para las empresas se redujo en casi un 12.5% después de las apelaciones, las facturas residenciales aumentaron en casi un 6.9% (Figura 5).

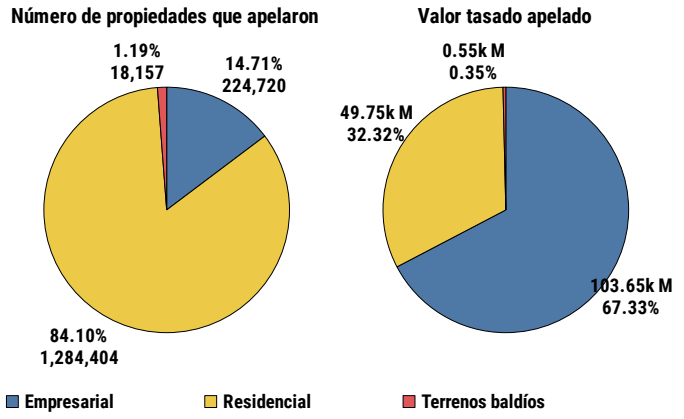
Figura 5: Tasas de apelación y resultados según tipo de propiedad

Tipo de Propiedad	Tasa de apelación	Cambio en valor tasado (miles de millones)	Cambio en monto facturado (miles de millones)	Cambio % en monto facturado
Comercial	63.61%	-25.47	$-3.26	-12.47%
Residencial	26.93%	-2.78	$+1.91	+6.88%
Terreno baldío	9.49%	-0.17	$-0.02	-4.08%
Total	**28.74%**	**-28.42**	**$-1.37**	**-2.53%**

Tasas de apelación

Si bien las propiedades residenciales representaron más del 84% de todas las apelaciones presentadas entre 2021 y 2023, su valor tasado total representó solo el 32.3% del valor de las propiedades que apelaron. Las propiedades comerciales representaron el 67.3% (Figura 6).[51]

Figura 6: Propiedades cuyas tasaciones fueron apeladas entre 2021 y 2023[52]



Y las empresas tenían muchas más probabilidades de apelar que los propietarios de viviendas. Casi el 64% de las empresas apelaron, mientras que aproximadamente el 27% de los propietarios de viviendas impugnaron sus tasaciones. Los propietarios de terrenos baldíos apelaron a una tasa mucho menor.

Solo el 2.4% de las empresas buscaron alivio únicamente a través de la Oficina del Tasador durante los años de revaluación. El resto apeló ante la Junta de Revisión o ante ambas instancias. En contraste, el 10.3% de los propietarios residenciales apelaron únicamente ante el Tasador, mientras que el 89.7% lo hicieron solo ante la Junta de Revisión o ante ambas agencias.

Los propietarios de negocios también tenían muchas más probabilidades que los dueños de viviendas de ser apelantes recurrentes, es decir, aquellos que impugnaban sus impuestos año tras año, y no solo cuando sus propiedades eran revaluadas. Más del 46% de todas las empresas presentaron una apelación cada año durante el periodo analizado; la mayoría de los propietarios que apelaron lo hicieron solo una vez (Figura 7).

[50] En el año fiscal 2023, el Condado Cook tenía 1.6 millones de propiedades residenciales, lo que representaba el 89.8% de todas las propiedades sujetas a impuestos. Las propiedades comerciales sumaban 116,877 propiedades imponibles, o el 6.6%. Los terrenos baldíos representaban el 3.6% de las propiedades sujetas a impuestos.

[51] Los terrenos baldíos representaron el 1.2% de todas las apelaciones y el 0.4% del valor total apelado entre 2021 y 2023.

[52] El número de propiedades que apelaron cuenta cada año en que una propiedad presentó una apelación como una propiedad apelante distinta. Si una propiedad apeló en varios años, cada año se contó por separado.

Figura 7: Frecuencia de apelaciones comerciales, 2021 a 2023

Años en que se apeló	Propiedades comerciales	Porcentaje del total de propiedades comerciales	Propiedades residenciales	Porcentaje del total de propiedades residenciales
0	23,782	19.54%	823,125	51.47%
1	23,722	19.49%	436,844	27.32%
2	17,185	14.12%	167,428	10.47%
3	57,017	46.85%	171,833	10.74%
Total	**121,706**	**100.00%**	**1,599,230**	**100.00%**

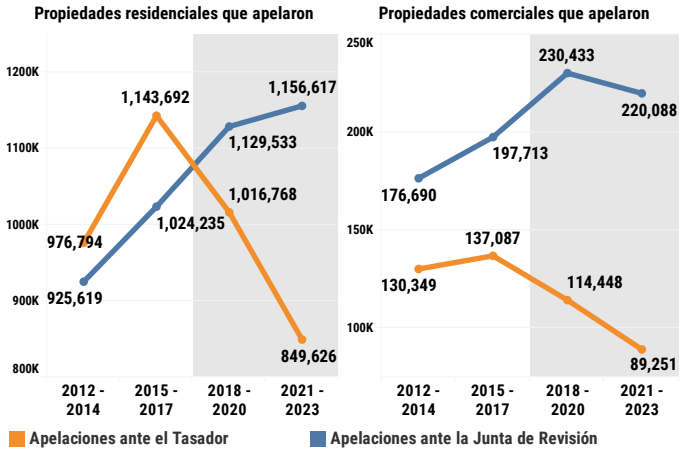
Tendencias de apelación a lo largo del tiempo

Las apelaciones ante la Oficina del Tasador han disminuido en los últimos seis años, mientras que las apelaciones ante la Junta de Revisión han aumentado.[53]

Entre 2021 y 2023, aproximadamente 850,000 propietarios residenciales apelaron ante el Tasador, lo que representa una disminución de casi el 26% en comparación con el ciclo de revaluación de 2015 a 2017. Las apelaciones comerciales ante el Tasador disminuyeron casi un 35% en el mismo período, bajando de 137,000 a menos de 90,000 propiedades.

Las apelaciones residenciales ante la Junta de Revisión han aumentado de forma constante desde 2012 y ahora representan la mayoría de las apelaciones residenciales. Las apelaciones comerciales ante la Junta también han aumentado, alcanzando su punto máximo en el ciclo de 2018 a 2020, antes de disminuir levemente entre 2021 y 2023 (Figura 8).

Figura 8: Cantidad de apelaciones ante el Tasador y la Junta de Revisión, 2012 a 2023



Reducciones en los valores tasados

En los últimos años, los propietarios de negocios obtuvieron reducciones mucho mayores en los valores tasados de sus propiedades a través de apelaciones que los propietarios de viviendas.

Entre 2012 y 2020, las propiedades comerciales representaron más de tres cuartas partes de la reducción total en los valores tasados.

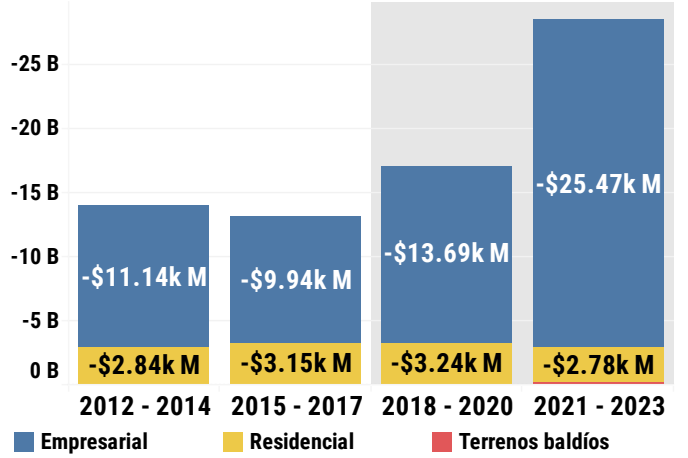
Las tendencias recientes los favorecieron aún más. Entre 2021 y 2023, el valor tasado de las propiedades comerciales se redujo de manera acumulada en $25,000 millones, lo que representa el 90% de todas las reducciones de tasación durante esos tres años.[54]

Mientras tanto, durante los 12 años que terminaron en 2023, la proporción correspondiente a reducciones para propietarios de viviendas cayó de un máximo del 24% a menos del 10% (Figura 9).

[53] La Junta de Revisión implementó una plataforma actualizada para presentar apelaciones en línea en 2015, lo que pudo haber contribuido al aumento de apelaciones ante la Junta de Revisión durante el período del estudio. Véase "Board of Review Launches Assessment Appeals with State of The Art Digital Appeals Processing System," Gobierno del Condado Cook, agosto de 2015. [ENLACE].

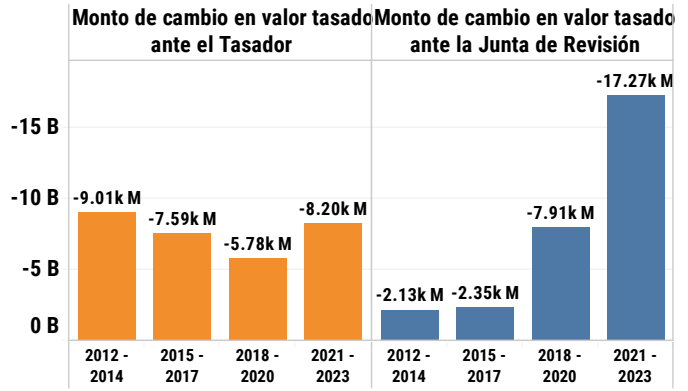
[54] El aumento en las reducciones de valor tasado para propiedades comerciales por parte de la Junta de Revisión coincide en gran medida con la llegada del tasador Fritz Kaegi al cargo en diciembre de 2018.

Figura 9: Reducciones de tasación de propiedades comerciales vs. residenciales, 2012 a 2023[55]



Ese cambio se produjo cuando la Junta de Revisión redujo significativamente las tasaciones de propiedades comerciales, mientras que las reducciones del Tasador para esas mismas propiedades se mantuvieron relativamente estables (Figura 10).

Figura 10: Reducciones del valor tasado de propiedades comerciales según tipo de apelación, 2012 a 2023



Cambios estimados en las facturas de impuestos

Entre 2021 y 2023, las empresas redujeron sus impuestos mediante apelaciones en un total de 12.5%. Para las propiedades comerciales que fueron revaluadas,[56] la disminución total fue aún mayor: 16.9%. Sin embargo, las propiedades comerciales que Las facturas de los propietarios aumentaron después de las apelaciones en todas las regiones de evaluación trienal, pero en mucha menor medida en los suburbios. Esto se debe a que las viviendas representan una mayor no apelaron durante los años de revaluación vieron aumentar su carga tributaria total en un 16.1% durante ese mismo año.

Eso trasladó una mayor parte de la carga fiscal a los propietarios de viviendas. Las facturas de impuestos residenciales aumentaron en total un 6.9% después de las apelaciones durante el período de tres años. El aumento fue mayor para las propiedades que fueron revaluadas, alcanzando un 10.4% en el año de revaluación (Figura 11).

Figura 11: Impacto de las apelaciones en las facturas de impuestos de propiedades comerciales y residenciales, 2021 a 2023

Todas las propiedades				
Tipo de propiedad	Cambio total en la factura (miles de millones)	Cambio % total en la factura	Cambio % con apelación	Cambio % sin apelación
Comercial	-$3.26	-12.47%	-15.61%	8.02%
Residencial	$1.91	6.88%	4.26%	8.36%
Properties During Reassessment Years				
Tipo de propiedad	Cambio total en la factura (miles de millones)	Cambio % total en la factura	Cambio % con apelación	Cambio % sin apelación
Comercial	-$1.48	-16.89%	-19.41%	16.10%
Residencial	$0.95	10.36%	6.94%	14.09%

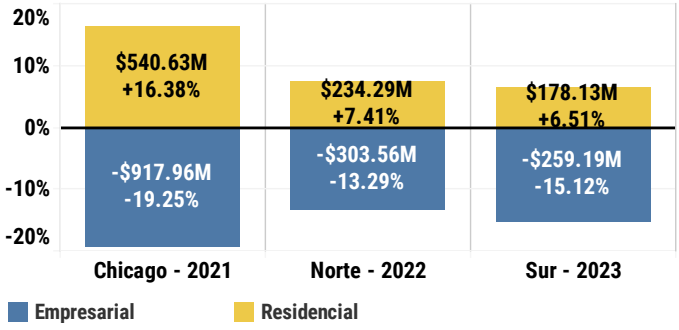
La evidencia muestra que los propietarios a menudo se benefician si apelan. Al igual que los dueños de negocios, los propietarios de viviendas que no impugnaron sus tasaciones enfrentaron fuertes aumentos en sus facturas, con un incremento del 14.8% durante los años de revaluación.

Los residentes de Chicago, donde una mayor proporción de las propiedades son comerciales, experimentaron los mayores aumentos en sus facturas fiscales cuando sus propiedades fueron revaluadas en 2021. En general, las facturas residenciales aumentaron un 16.4%, mientras que las facturas comerciales cayeron un 19.3% ese mismo año.

[55] Los terrenos baldíos representaron menos del 1% de las reducciones de valor tasado en cada año entre 2012 y 2023.
[56] Las propiedades en el Condado Cook se revalúan una vez cada tres años. Las propiedades en la ciudad de Chicago fueron revaluadas en 2021; las propiedades suburbanas al norte de North Avenue en 2022; y las propiedades suburbanas al sur de North Avenue en 2023.

proporción de la base impositiva en los suburbios del Condado Cook en comparación con la ciudad de Chicago (Figura 12).[57]

Figura 12: Impacto de las apelaciones en las facturas de impuestos de propiedades comerciales y residenciales por región de tasación, 2021 a 2023



[57] En el año fiscal 2023, las propiedades residenciales representaron el 48.7% del valor tasado igualado de Chicago, mientras que las propiedades comerciales representaron el 50.8%. En los suburbios del norte, las propiedades residenciales representaron el 63.2% del valor tasado igualado, y en los suburbios del sur, el 67.7%

Un análisis más detallado: Quién está apelando sus impuestos y en qué zonas

Durante los años en que las propiedades fueron revaluadas, las empresas tuvieron muchas más probabilidades de impugnar sus tasaciones.

Los propietarios de los suburbios del norte ya fueran dueños de viviendas o de negocios, suelen apelar más que los propietarios en la ciudad o en los suburbios del sur. Los suburbios del sur fueron los menos propensos a impugnar sus impuestos a la propiedad (Figura 13).

Figura 13: Tasa de apelación por área de tasación, 2021 a 2023

Región	Tasa de apelación residencial	Tasa de apelación comercial
Ciudad de Chicago (2021)	42.52%	73.64%
Suburbios del norte (2022)	52.91%	81.60%
Suburbios del sur (2023)	31.51%	72.71%
Todo el condado (revaluaciones 2021 a 2023)	**42.16%**	**74.81%**

La tasa general de apelaciones en Chicago oculta grandes variaciones entre los propietarios de viviendas de diferentes zonas de la ciudad (Figura 14). Las tasas de apelación residencial variaron desde apenas un 3.4% en West Englewood, una zona comunitaria predominantemente pobre y afroamericana en el sur de Chicago, hasta más del 96% en el Loop, una zona comunitaria mayoritariamente blanca y de mayores ingresos en el centro de Chicago.

Figura 14: Tasas de apelación residencial en Chicago por región, revaluaciones de 2021

Región*	Propiedades residenciales	Propiedades que apelaron	Tasa de apelación
Centro de Chicago	106,938	97,585	**91.25%**
Norte de Chicago	137,827	89,164	**64.69%**
Oeste de Chicago	106,450	43,739	**41.09%**
Noroeste de Chicago	135,819	50,026	**36.83%**
Sur de Chicago	73,506	11,810	**16.07%**
Suroeste de Chicago	91,118	10,716	**11.76%**
Extremo Sur de Chicago	82,628	9,189	**11.12%**

**Las siete regiones geográficas de Chicago reflejan las definidas en el Plan Marco We Will Chicago 2023 de la ciudad. [ENLACE]. Ver mapa: [ENLACE].*

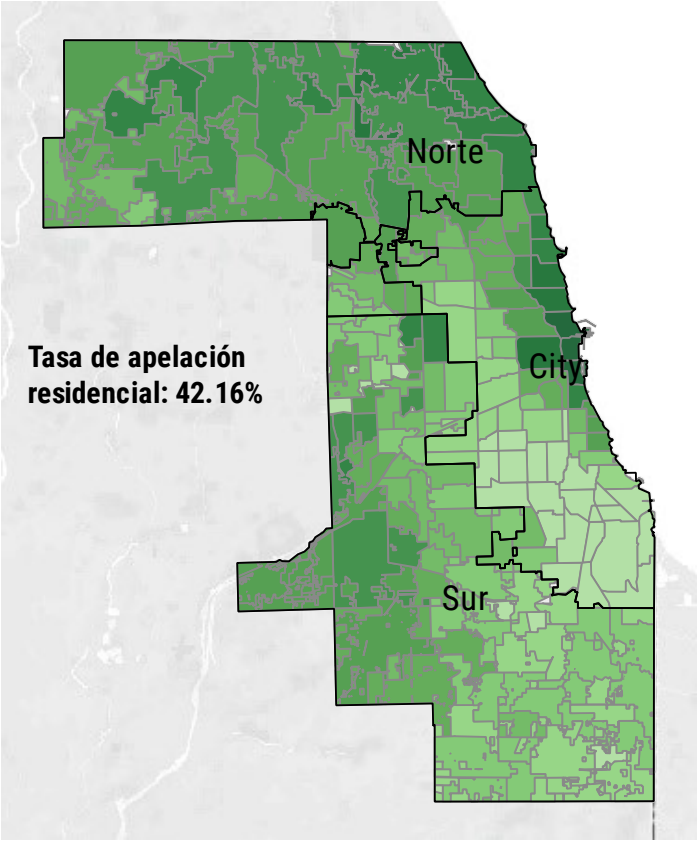
Las tasas de apelación residencial también variaron según la región suburbana, yendo de más del 60% en el norte a menos del 23% en el sur (Figura 15).

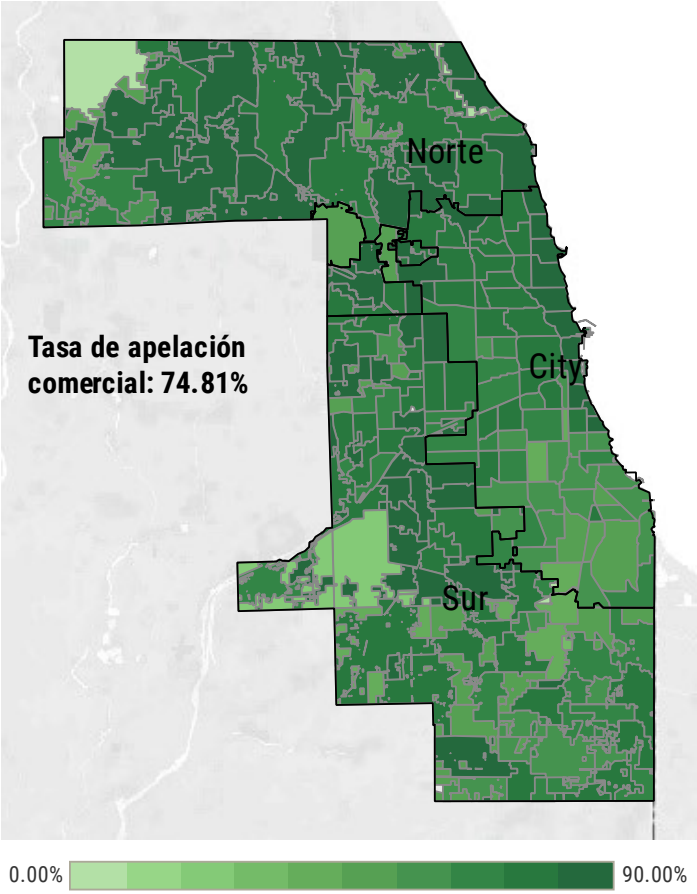
Figura 15: Tasas de apelación residencial en suburbios* por región, revaluaciones 2022–2023

Región*	Propiedades residenciales	Propiedades que apelaron	Tasa de apelación
Suburbios del norte	118,773	71,455	**60.16%**
Suburbios del noroeste	259,084	134,732	**52.00%**
Suburbios del oeste	172,156	66,078	**38.38%**
Suburbios del suroeste	137,029	48,021	**35.04%**
Suburbios del sur	168,473	37,804	**22.44%**

**Las cinco subregiones suburbanas se basan en los límites de los Consejos de Alcaldes. Ver mapa: [ENLACE].*

Tasas de apelación,revaluaciones 2021–2023





Un análisis más detallado: Cómo las apelaciones afectan las facturas de impuestos

Las facturas fiscales de las empresas disminuyeron en casi un 17% en general después de las apelaciones durante los años de revaluación, mientras que los propietarios de viviendas vieron aumentar sus facturas en más del 10% (Figura 16).

Figura 16: Porción de la carga tributaria transferida a los propietarios desde las empresas debido a apelaciones, revaluaciones 2021

Región	Cambio % en la factura residencial	Cambio % en la factura comercial
Ciudad de Chicago (2021)	+16.38%	-19.25%
Suburbios del norte (2022)	+7.41%	-13.29%
Suburbios del sur (2023)	+6.51%	-15.12%
Total	**+10.36%**	**-16.89%**

Chicago presentó la mayor disparidad en las facturas fiscales, donde las facturas comerciales disminuyeron casi un 20% y las residenciales aumentaron en más del 16%. En dos zonas de la ciudad, las facturas residenciales aumentaron en más del 20%, mientras que las facturas comerciales disminuyeron (Figura 17).

Figura 17: Impacto de las apelaciones en las facturas del impuesto a la propiedad en Chicago tras la revaluación

Región*	Cambio % en la factura residencial	Cambio % en la factura comercial	Cambio % Total en la factura
Extremo sur de Chicago	+21.63%	-2.21%	+12.67%
Norte de Chicago	+15.70%	-1.10%	+10.37%
Sur de Chicago	+18.59%	+1.33%	+10.30%
Noroeste de Chicago	+17.99%	-22.64%	+3.11%
Suroeste de Chicago	+21.46%	-19.63%	+1.71%
Oeste de Chicago	+14.96%	-20.47%	-7.80%
Centro de Chicago	+13.03%	-23.13%	-15.98%
Total de la ciudad	**16.38%**	**-19.25%**	**-4.60%**

**Las siete regiones geográficas de Chicago reflejan las del Plan Marco We Will Chicago 2023 de la ciudad. [ENLACE]. Ver Mapa: [ENLACE].*

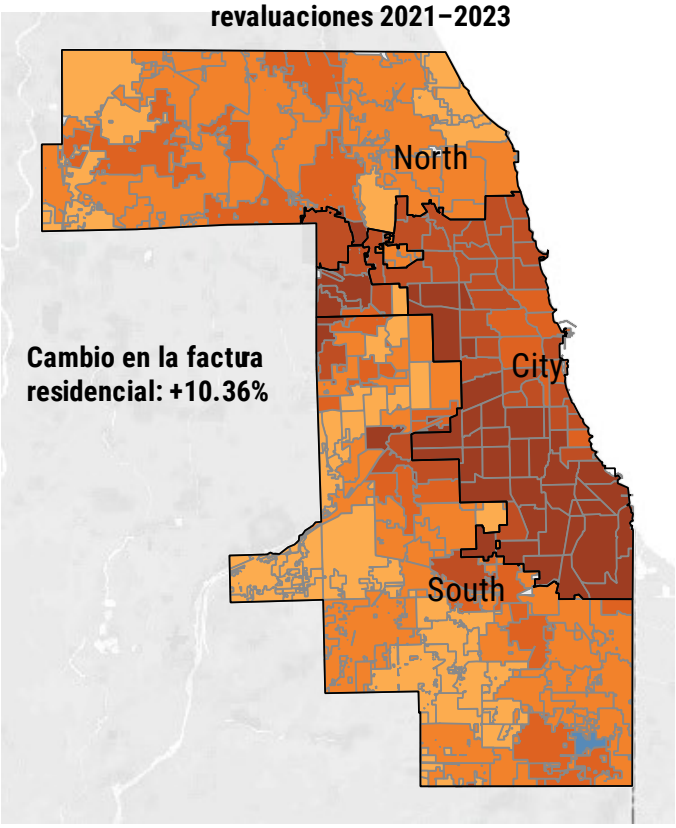
Las facturas residenciales en las comunidades suburbanas aumentaron, pero no tanto como en Chicago (Figura 18).

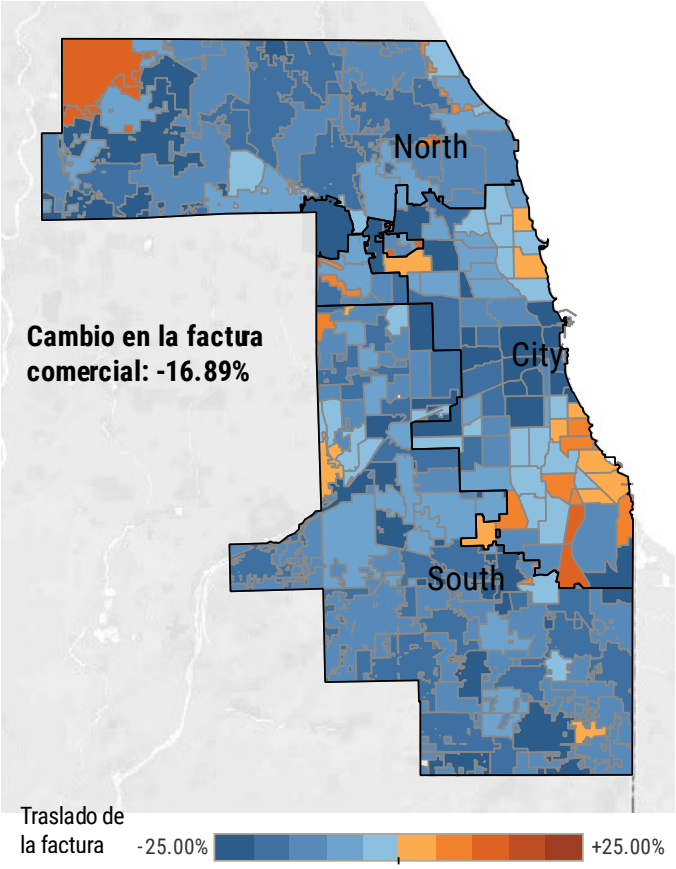
Figura 18: Impacto de las apelaciones en las facturas del impuesto a la propiedad en suburbios tras las revaluaciones de 2022

Región*	Cambio % en la factura residencial	Cambio % en la factura comercial	Cambio % Total en la factura
Suburbios del norte	+5.16%	-12.77%	-0.38%
Suburbios del oeste	+7.33%	-11.96%	-1.28%
Suburbios del suroeste	+7.27%	-14.36%	-1.71%
Suburbios del noroeste	+8.27%	-14.36%	-1.80%
Suburbios del sur	+6.44%	-17.82%	-2.95%
Total en los suburbios	**6.99%**	**-14.08%**	**-1.58%**

** Las cinco regiones suburbanas se basan en los límites de los Consejos Subregionales de Alcaldes. Ver mapa: [ENLACE].*

Cambios en las facturas debido a apelaciones, revaluaciones 2021–2023





Desigualdades en apelaciones residenciales por ingreso y raza

La carga fiscal general sobre los propietarios de viviendas aumentó debido a las apelaciones, pero los costos adicionales no se compartieron de manera equitativa.

Primero, los propietarios que impugnaron sus tasaciones terminaron con aumentos menores en sus facturas que aquellos que no apelaron.

Segundo, los propietarios con mayores ingresos suelen apelar más que los propietarios con menores ingresos. Eso significó que los vecindarios de bajos ingresos enfrentaron aumentos más pronunciados en sus facturas que los vecindarios con mayores ingresos.

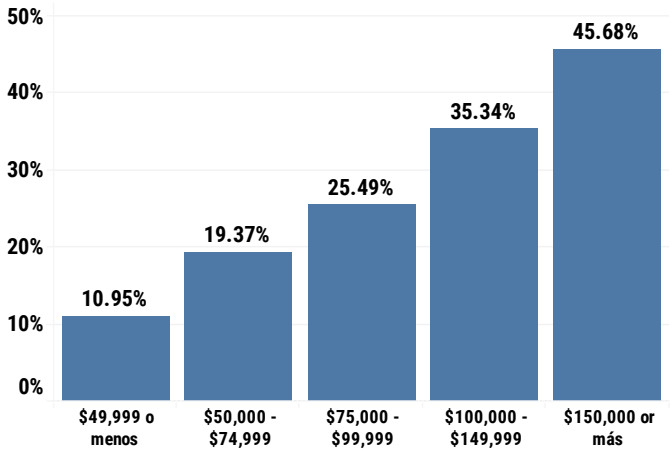
Del mismo modo, los propietarios en vecindarios de mayoría blanca apelaron a tasas mucho más altas en comparación con aquellos en vecindarios de mayoría minoritaria.

Los vecindarios de bajos ingresos y aquellos de mayoría asiática, afroamericana y latina también tenían proporcionalmente una mayor presencia de propiedades comerciales que los vecindarios de mayoría blanca y de mayores ingresos. Eso implicó que el traslado general de la carga fiscal desde las empresas hacia los propietarios de viviendas contribuyera de manera desproporcionada a los aumentos de las facturas en vecindarios más pobres y de minorías.[58]

Tasas de apelación residencial por ingreso y raza

Solo alrededor del 11% de los propietarios en vecindarios con un ingreso familiar mediano inferior a $50,000 apelaron sus tasaciones entre 2021 y 2023, una tasa más de cuatro veces menor que en los vecindarios con un ingreso familiar mediano de $150,000 o más (Figura 19).

Figura 19: Tasas de apelación según ingreso familiar mediano



Las empresas ubicadas en vecindarios más pobres también apelan a tasas más bajas. La tasa de apelación para las empresas en los vecindarios de menores ingresos fue del 56.1%, mientras que en los vecindarios más ricos superó el 71%.

Durante los años de revaluación, cuando es más probable que cambie el valor tasado de una propiedad, los dueños de viviendas de todos los niveles de ingreso apelaron con mayor frecuencia. Aun así, las disparidades económicas fueron marcadas. La tasa de apelación en las comunidades más pobres fue del 16.8%. En las más ricas, fue del 70.8%.

Los suburbios del norte, que incluyen algunos de los vecindarios con mayores ingresos del área de Chicago, tuvieron la menor cantidad de propiedades residenciales en zonas de bajos ingresos. Aun así, los propietarios en esas zonas de bajos ingresos de los suburbios del norte apelaron a tasas mucho más altas que aquellos en vecindarios financieramente similares de la ciudad y de los suburbios del sur. Las tasas de apelación residencial fueron más bajas en los suburbios del sur para todos los niveles de ingreso (Figura 20).

[58] Esto es especialmente cierto en los suburbios, donde las reducciones para empresas pueden tener un gran impacto en bases impositivas locales pequeñas. Las grandes reducciones comerciales en Chicago contribuyeron a aumentos significativos en toda la ciudad, tanto en vecindarios de altos como de bajos ingresos.

Figura 20: Tasas de apelación según el ingreso familiar medio por zona, 2021 a 2023

Región de tasación	Ingreso familiar mediano	Propiedades	Propiedades que apelaron	Tasa de apelación
Ciudad (2021)	$49,999 o menos	139,440	22,145	15.88%
	$50,000 - $74,999	180,989	48,354	26.72%
	$75,000 - $99,999	148,868	59,552	40.00%
	$100,000 - $149,999	175,438	112,014	63.85%
	$150,000 o más	89,551	70,164	78.35%
	Total	**734,286**	**312,229**	**42.52%**
Norte (2022)	$49,999 o menos	3,692	2,352	63.71%
	$50,000 - $74,999	73,545	40,887	55.59%
	$75,000 - $99,999	128,646	61,361	47.70%
	$100,000 - $149,999	146,953	75,959	51.69%
	$150,000 o más	60,653	38,227	63.03%
	Total	**413,489**	**218,786**	**52.91%**
Sur (2023)	$49,999 o menos	32,908	5,123	15.57%
	$50,000 - $74,999	178,106	43,676	24.52%
	$75,000 - $99,999	121,551	40,704	33.49%
	$100,000 - $149,999	90,819	38,696	42.61%
	$150,000 o más	18,642	11,105	59.57%
	Total	**442,026**	**139,304**	**31.51%**

Las comunidades de bajos ingresos en los suburbios del norte también tenían una mayor proporción de residentes blancos que las comunidades con ingresos similares en los suburbios del sur y en Chicago. Esto forma parte de una tendencia más amplia en las apelaciones residenciales: los propietarios en vecindarios blancos apelaron mucho más que aquellos en vecindarios afroamericanos y latinos.

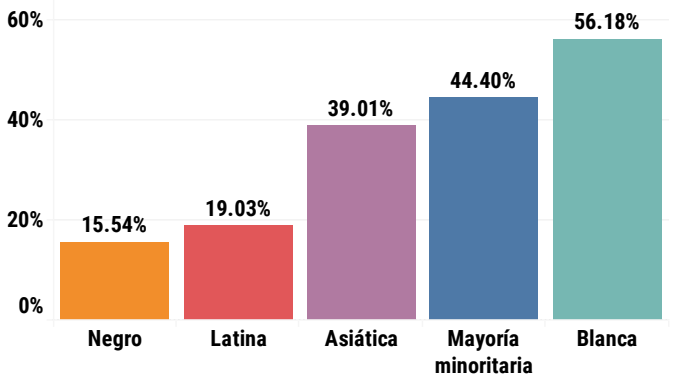
Los propietarios en sectores censales de mayoría blanca apelaron el 35.5% de las tasaciones entre 2021 y 2023, más del doble de la tasa en comunidades latinas y el triple de la tasa en comunidades afroamericanas. Las zonas sin mayoría racial o étnica también fueron menos propensas a apelar (Figura 21).

Figura 21: Los vecindarios de mayoría blanca presentaron más del 70% de las apelaciones residenciales

Raza/etnicidad mayoritaria del sector censal	% de propiedades residenciales	Apelaciones	% de apelaciones residenciales	Tasa de apelación
Negro	18.15%	93,935	7.31%	10.85%
Latino	12.90%	86,509	6.74%	14.06%
Mayoría minoritaria	15.05%	192,721	15.00%	26.84%
Asiático	0.45%	6,020	0.47%	28.20%
Blanco	53.46%	905,219	70.48%	35.50%
Gran Total	**100.00%**	**1,284,404**	**100.00%**	**26.93%**

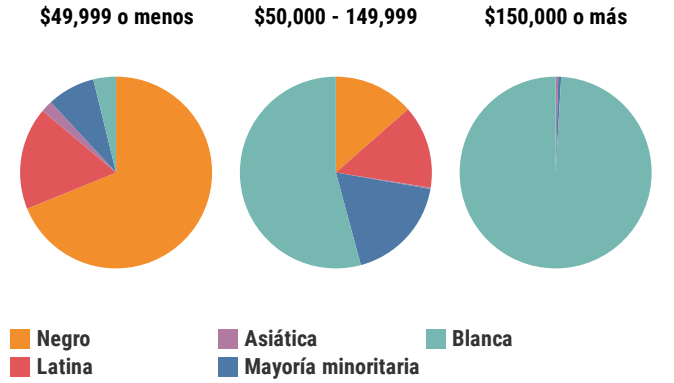
Incluso en los años de revaluación, los propietarios en vecindarios blancos impugnaron más de la mitad de sus revaluaciones, mientras que los propietarios en comunidades afroamericanas y latinas apelaron menos del 20% (Figura 22).

Figura 22: Tasas de apelación según el grupo racial mayoritario



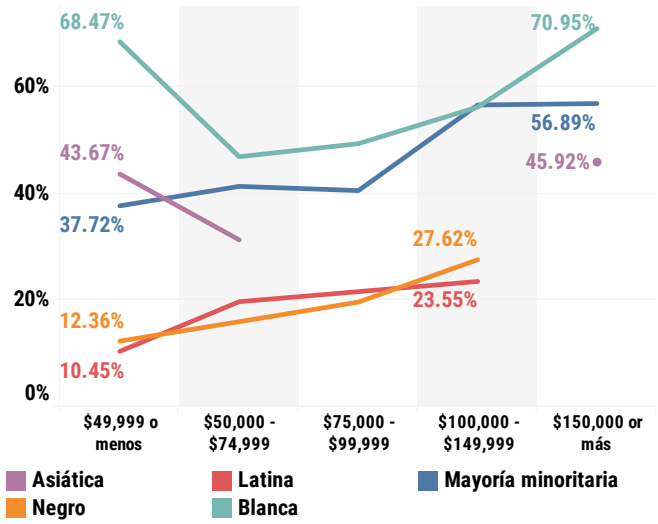
Las tasas más bajas de apelación de tasaciones en comunidades minoritarias son, al menos en parte, resultado de la segregación racial y económica superpuesta en el Condado Cook. La mayoría de las comunidades de bajos ingresos tienen poblaciones mayoritariamente minoritarias, mientras que casi todas las comunidades de mayores ingresos son de mayoría blanca (Figura 23).

Figura 23: Distribución de propiedades residenciales por nivel de ingreso según raza y etnicidad, 2021 a 2023



Incluso cuando los vecindarios de mayoría blanca y los de mayoría minoritaria tenían ingresos familiares similares, los propietarios en vecindarios blancos seguían teniendo muchas más probabilidades de impugnar sus tasaciones (Figura 24), lo que indica que el ingreso no es la única razón por la cual los vecindarios minoritarios tienen menos probabilidades de apelar.

Figura 24: Tasas de apelación residencial en años de revaluación según raza e ingreso[59]



Las propiedades en condominios, que tienden a ubicarse en vecindarios de mayores ingresos y de mayoría blanca,[60] tuvieron tasas de apelación más altas que otros tipos de propiedad. Las asociaciones de condominio suelen apelar las tasaciones en nombre de todos los propietarios del edificio o complejo, lo que eleva las tasas de apelación residencial en las zonas donde se encuentran.

[59] No hubo sectores censales de mayoría asiática con ingresos familiares medianos entre $75,000 y $150,000, ni sectores censales de mayoría afroamericana o latina con ingresos familiares medianos superiores a $150,000.

[60] Más del 71% de las propiedades tipo condominio clasificadas como clase 2-99 están ubicadas en sectores censales de mayoría blanca. El 17% de las propiedades en condominio están en sectores censales de altos ingresos, mientras que solo el 5.5% se encuentran en sectores de bajos ingresos.

Un análisis más detallado: Desigualdades en las tasas de apelación de propietarios de vivienda en Chicago durante el año de revaluación 2021

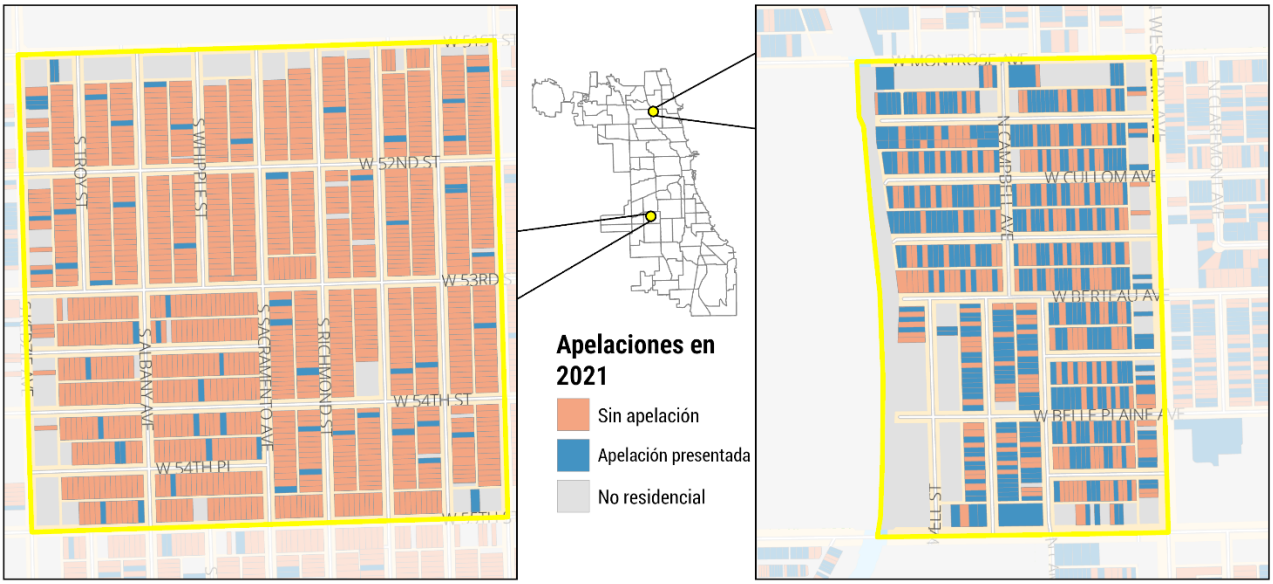
Los dos sectores censales que se muestran a continuación son vecindarios residenciales en la ciudad de Chicago. Uno está en Gage Park, una zona comunitaria latina de bajos ingresos en el suroeste, y el otro en North Center, una zona comunitaria de altos ingresos y mayoría blanca en el norte de la ciudad. En el sector censal de Gage Park, solo el 5.2% de los propietarios impugnaron el valor de su vivienda durante el año de revaluación de 2021. En North Center, donde el 21.6% de las viviendas son condominios, más del 60% de los propietarios apelaron.

Sector censal 6304, Gage Park, Chicago

Composición del vecindario: Latina (95.64%)
Ingreso familiar mediano: $39,828
Tasa de apelación residencial: 5.24%

Sector censal 503, North Center, Chicago

Composición del vecindario: Blanca (57.44%)
Ingreso familiar mediano: $163,625
Tasa de apelación residencial: 60.37%



Esa es una muestra de cómo los propietarios en zonas comunitarias de bajos ingresos y de población minoritaria apelaron con mucha menos frecuencia que los propietarios en comunidades blancas y de mayores ingresos. Las 10 zonas comunitarias con las tasas de apelación más bajas tenían poblaciones predominantemente minoritarias. En todos los casos, sus ingresos familiares medianos estaban por debajo del ingreso mediano del condado, que es de $78,304. Ocho de las 10 comunidades con las tasas de apelación más altas tenían poblaciones mayoritariamente blancas, y siete de ellas tenían ingresos familiares medianos superiores a $100,000 (Figura 25).

Figura 25: Tasas de apelación residencial más altas y más bajas por área comunitaria, revaluaciones de 2021

10 tasas de apelación más bajas				10 tasas de apelación más altas			
Área comunitaria	Grupo racial/étnico mayoritario*	Ingreso familiar mediano*	Tasa de apelación	Área comunitaria	Grupo racial/étnico mayoritario*	Ingreso familiar mediano*	Tasa de apelación
W. Englewood	Negro	$29,234	**3.43%**	**El Loop**	Blanco	$120,175	**96.45%**
Riverdale	Negro	$21,129	**3.57%**	**Near North Side**	Blanco	$121,562	**94.15%**
East Side	Latino	$61,898	**3.81%**	**Near South Side**	Blanco	$124,558	**89.76%**
Ashburn	Mayoría minoritaria	$78,060	**4.89%**	**Near West Side**	Mayoría minoritaria	$106,955	**79.33%**
Roseland	Negro	$49,808	**4.94%**	**Lincoln Park**	Blanco	$134,277	**74.46%**
South Deering	Negro	$34,814	**5.10%**	**Lake View**	Blanco	$100,625	**72.09%**
Gage Park	Latino	$50,112	**5.13%**	**Edgewater**	Blanco	$67,796	**70.33%**
West Pullman	Negro	$46,861	**5.29%**	**Uptown**	Blanco	$66,871	**63.93%**
Burnside	Negro	$46,711	**5.35%**	**Douglas**	Negro	$43,528	**63.57%**
Chicago Lawn	Latino	$43,293	**5.48%**	**North Center**	Blanco	$148,585	**62.32%**

**Las estimaciones demográficas y de ingreso por área comunitaria provienen del análisis de CMAP basado en los datos de población e ingresos del ACS 5 años de 2022. [ENLACE].*

Reducciones en el valor tasado

Cuando un propietario no impugna su tasación, ya ha "perdido" en el proceso de apelación.

Aun así, presentar una apelación no garantiza el éxito. La mayoría de los propietarios no logran que se reduzca su tasación, lo que los deja cargando con una mayor parte de la carga fiscal en comparación con quienes apelaron y ganaron.

Los propietarios en vecindarios de mayores ingresos ganaron sus apelaciones con más frecuencia que aquellos en vecindarios de ingresos medios y bajos.

Entre 2021 y 2023, los propietarios en los vecindarios de mayores ingresos lograron reducir estratégicamente casi $905 millones en las tasaciones de sus propiedades, lo que representa casi el 3.3% del valor residencial total en esas zonas. Entre los propietarios que apelaron, el 43.6% tuvo éxito, la tasa más alta entre todas las clases de ingreso. En contraste, los propietarios en vecindarios con un ingreso mediano inferior a $50,000 ganaron solo el 38.2% de las veces, reduciendo los valores residenciales totales en esas zonas en apenas $88.2 millones, o un 1.2% (Figura 26).

Figura 26: Ingreso familiar mediano y éxito en apelaciones de tasación

Ingreso familiar mediano	Propiedades que apelaron	Tasa de éxito en apelaciones	Reducción en valor tasado (millones)	Cambio % total en valor tasado
$49,999 o menos	57,763	38.15%	-$88.20	**-1.21%**
$50-$74,999	251,446	35.71%	-$287.39	**-1.17%**
$75-$99,999	304,781	37.76%	-$437.52	**-1.42%**
$100-$149,999	438,417	40.08%	-$1,066.62	**-2.39%**
$150,000+	231,997	43.63%	-$904.75	**-3.25%**
Total	**1,284,404**	**39.23%**	**-$2,784.48**	**-2.06%**

En los años de revaluación, las tasas de éxito para los propietarios aumentaron en todos los niveles de ingreso. En las zonas de mayores ingresos, más de la mitad de los propietarios de viviendas ganaron sus apelaciones, ya sea ante el Tasador o ante la Junta de Revisión, una tasa más de cinco puntos porcentuales superior a la de cualquier otro grupo de ingreso, lo que redujo el valor tasado residencial total en esos vecindarios en casi un 6%.

Los propietarios de viviendas obtuvieron las mayores reducciones en los años de revaluación en la ciudad de Chicago, especialmente en vecindarios de altos ingresos.

Las apelaciones durante el año de revaluación redujeron los valores tasados residenciales en la ciudad en un 4.5% en 2021. En los suburbios del norte, los valores disminuyeron un 3.3% en 2022, y en los suburbios del sur bajaron un 2.3% en 2023.

Aunque los propietarios en los suburbios del sur apelaron a tasas más bajas que en otras partes del condado, quienes sí lo hicieron tuvieron más probabilidades de tener éxito en todos los grupos de ingreso. Más de la mitad de los propietarios de viviendas en los suburbios del sur que apelaron recibieron una reducción en 2023 (Figura 27).

Figura 27: Éxito en apelaciones y reducción de tasación según ingreso familiar mediano, 2021 a 2023

Región de tasación	Ingreso familiar mediano	Tasa de éxito en apelaciones	Reducción en valor tasado (millones)	Cambio % total en valor tasado
Ciudad (2021)	$49,999 o menos	46.78%	-$43.63	-2.14%
	$50-$74,999	44.97%	-$97.48	-2.48%
	$75-$99,999	45.49%	-$157.11	-3.35%
	$100-$149,999	46.44%	-$393.75	-5.48%
	$150,000+	50.70%	-$314.01	-6.85%
	Total	**47.02%**	**-$1,005.99**	**-4.49%**
Norte (2022)	$49,999 o menos	49.06%	-$4.30	-3.41%
	$50-$74,999	33.56%	-$34.43	-1.94%
	$75-$99,999	41.44%	-$70.78	-1.97%
	$100-$149,999	50.04%	-$164.45	-2.88%
	$150,000+	58.03%	-$232.69	-5.39%
	Total	**45.93%**	**-$506.65**	**-3.26%**
Sur (2023)	$49,999 o menos	50.07%	-$5.40	-1.42%
	$50-$74,999	47.12%	-$51.10	-1.56%
	$75-$99,999	52.18%	-$54.29	-1.88%
	$100-$149,999	52.09%	-$84.88	-2.68%
	$150,000+	60.22%	-$51.32	-4.34%
	Total	**51.13%**	**-$247.00**	**-2.26%**

Al analizar los datos por raza y etnicidad, los vecindarios de mayoría blanca tuvieron reducciones generales más grandes en el valor tasado de propiedades residenciales que los vecindarios de mayoría afroamericana y latina, en todos los niveles de ingreso.

Durante el período analizado, las apelaciones exitosas redujeron los valores residenciales en un 4.3% en vecindarios de mayoría blanca y en menos del 1.6% tanto en vecindarios afroamericanos como latinos. Los

vecindarios de mayoría minoritaria también tuvieron una disminución menor, del 2.7%. En los pocos vecindarios de mayoría asiática, la tasa de éxito fue alta, reduciendo los valores tasados residenciales en un 4.7%.

Para aclarar, las propiedades en vecindarios afroamericanos y latinos tenían valores tasados más bajos que las viviendas en vecindarios blancos.[61] Si bien los propietarios afroamericanos y latinos obtuvieron reducciones en dólares menores que los propietarios blancos, la proporción del valor tasado reducido fue comparable. Los propietarios en vecindarios predominantemente blancos que apelaron lograron reducir un 7% del valor tasado de sus propiedades, mientras que los de vecindarios afroamericanos redujeron un 7.5% y los de vecindarios latinos un 6.7% (Figura 28).

Eso indica que las reducciones generales más altas en el valor residencial en los vecindarios blancos se debieron a mayores tasas de apelación, no a reducciones más grandes en porcentaje del valor tasado.

Figura 28: Desglose de apelaciones exitosas según mayoría racial y étnica en años de revaluación

Raza/etnicidad mayoritaria del sector censal	Tasa de éxito en apelaciones	Reducción en valor tasado (millones)	Cambio % total en valor tasado	Cambio % en valor tasado para propiedades que apelaron
Asiático	60.04%	-12.14	-4.73%	-11.54%
Blanco	48.41%	-1,445.88	-4.30%	-7.00%
Mayoría minoritaria	44.70%	-167.06	-2.66%	-5.84%
Latino	47.72%	-70.89	-1.56%	-6.65%
Negro	43.77%	-63.66	-1.52%	-7.52%
Gran Total	47.52%	-1,759.64	-3.60%	-6.89%

Esas tasas más altas de apelación marcaron una gran diferencia. Los sectores censales de mayoría blanca representan el 53% de todas las propiedades residenciales, pero obtuvieron más de $8 de cada $10 en reducciones fiscales.

Cambios estimados en las facturas de impuestos

El proceso del Condado Cook para impugnar los impuestos a la propiedad ha trasladado una carga financiera adicional a los propietarios de viviendas, sin importar su raza o nivel de ingresos.

Sin embargo, la carga no se distribuyó de manera equitativa.

Los vecindarios más pobres fueron los más afectados. Los propietarios en esas zonas suelen apelar menos, tienían menos probabilidades de ganar y, cuando ganaban, recibían reducciones en dólares más bajas en el valor tasado de sus viviendas. En pocas palabras, sus facturas de impuestos aumentaron más después de las apelaciones que las de los propietarios en zonas de mayores ingresos.

Las facturas en vecindarios con un ingreso familiar mediano inferior a $50,000 aumentaron en total un 9.8% después de las apelaciones. En los años de revaluación, aumentaron un 15.7%. En los vecindarios de mayores ingresos, las facturas aumentaron un 5.2% en total y un 7.6% en los años de revaluación (Figura 29).

Figura 29: Desigualdades en el impacto de las apelaciones según ingreso familiar mediano

Todas las propiedades residenciales				
Ingreso familiar mediano	Cambio total en la factura (millones)	Cambio % total en la factura	Cambio % con apelación	Cambio % sin apelación
$49,999 o menos	+$127.85	+9.76%	+3.72%	+11.11%
$50-$74,999	+$422.99	+8.00%	+5.00%	+9.02%
$75-$99,999	+$483.68	+7.52%	+5.35%	+8.46%
$100-$149,999	+$579.61	+6.37%	+4.30%	+7.77%
$150,000+	+$291.76	+5.22%	+3.15%	+7.34%
Propiedades residenciales revaluadas				
Ingreso familiar mediano	Cambio total en la factura (millones)	Cambio % total en la factura	Cambio % con apelación	Cambio % sin apelación
$49,999 o menos	+$66.21	+15.68%	+7.32%	+18.70%
$50-$74,999	+$213.83	+11.88%	+7.73%	+14.30%
$75-$99,999	+$241.80	+11.26%	+8.00%	+13.86%
$100-$149,999	+$291.72	+9.77%	+7.34%	+13.18%
$150,000+	+$139.49	+7.57%	+5.22%	+13.60%

Las disparidades en las facturas de impuestos fueron menos marcadas entre los propietarios residenciales que apelaron, con aumentos del 7.3% en vecindarios de bajos ingresos durante los años de revaluación, en comparación con un 5.2% en vecindarios de mayores ingresos. Los vecindarios con ingresos medianos entre

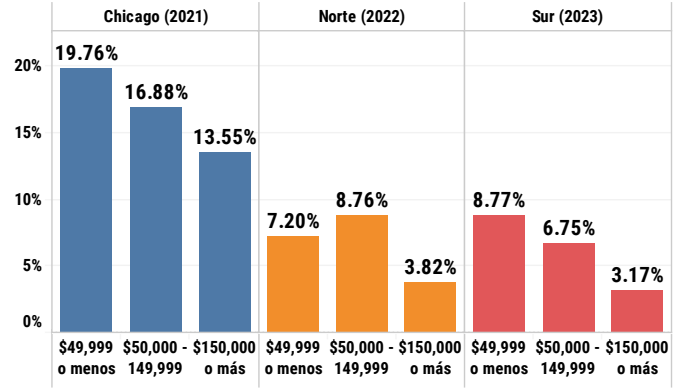
[61] El valor tasado mediano enviado por correo de las viviendas con apelaciones fue de $17,000 en vecindarios afroamericanos; $24,001 en vecindarios latinos; y $32,208 en vecindarios blancos.

$75,000 y $99,999 registraron los mayores aumentos, con un incremento del 8% en las facturas.

En los años de revaluación, los propietarios de viviendas que no apelaron vieron aumentar sus facturas de impuestos a la propiedad en más del 13% en todas las clases de ingreso.

Los propietarios residenciales en Chicago, donde existe una base impositiva comercial más grande que recibió reducciones significativas en las tasaciones, enfrentaron los mayores aumentos, y los vecindarios de bajos ingresos fueron especialmente afectados. En el año de revaluación de 2021, las facturas residenciales en los vecindarios más pobres de Chicago aumentaron un 19.8% después de las apelaciones (Figura 30).

Figura 30: Impacto de las apelaciones en las facturas residenciales según ingreso y región en años de revaluación



Un desglose por raza muestra nuevamente mayores aumentos en las facturas fiscales en vecindarios donde los propietarios tenían menos probabilidades de apelar y menos capacidad para afrontar esos aumentos.

Las comunidades latinas registraron los mayores aumentos generales en sus facturas de impuestos, seguidas por los sectores censales de mayoría afroamericana, asiática y de mayoría minoritaria.

Las propiedades residenciales en vecindarios de mayoría blanca fueron las menos afectadas financieramente.

En los años de revaluación, las facturas residenciales en comunidades de mayoría latina aumentaron un 15%, en comparación con un 9.2% en las comunidades de mayoría blanca (Figura 31).

Figura 31: Cambios en las facturas residenciales debido a apelaciones según mayoría demográfica, 2021–2023

Ingreso familiar mediano	Cambio total en la factura (millones)	Cambio % total en la factura	Cambio % con apelación	Cambio % sin apelación
Todas las propiedades residenciales				
Blanco	+$1,145.86M	**+6.06%**	+4.10%	+7.49%
Mayoría minoritaria	+$291.84M	**+8.17%**	+6.16%	+9.04%
Asiático	+$10.19M	**+8.20%**	+3.41%	+10.48%
Negro	+$229.13M	**+8.66%**	+2.31%	+10.01%
Latino	+$228.87M	**+9.29%**	+4.63%	+10.41%
Propiedades residenciales revaluadas				
Ingreso familiar mediano	**Cambio total en la factura (millones)**	**Cambio % total en la factura**	**Cambio % con apelación**	**Cambio % sin apelación**
Blanco	+$573.77M	**9.17%**	+6.72%	+13.01%
Mayoría minoritaria	+$148.82M	**12.71%**	+9.35%	+15.53%
Asiático	+$5.17M	**13.34%**	+5.57%	+19.42%
Negro	+$105.30M	**11.28%**	+3.80%	+13.63%
Latino	+$119.99M	**14.98%**	+8.20%	+17.37%

Northlake y Franklin Park, donde unas pocas reducciones importantes en propiedades comerciales trasladaron una gran parte de la carga fiscal a los propietarios de viviendas (Figura 32).[62]

Figura 32: Cambios en las facturas residenciales en años de revaluación según mayoría demográfica y región de tasación, 2021–2023

Raza/etnicidad mayoritaria del sector censal	Cambio % en la factura después de apelaciones		
	Ciudad	Norte	Sur
Blanco	14.80%	6.78%	5.48%
Asiático	14.89%	6.53%	*
Mayoría minoritaria	17.63%	9.29%	9.95%
Latino	20.34%	14.18%	8.26%
Negro	20.65%	7.60%	6.86%

**No hubo sectores censales de mayoría asiática en los suburbios del sur.*

Los sectores censales en todo el Condado Cook con hogares de bajos ingresos y de mayoría minoritaria tienden a tener una proporción más alta de negocios en comparación con los sectores censales más ricos y de mayoría blanca.

Las empresas representaron el 49.1% del valor tasado igualado en los sectores censales de bajos ingresos en el año fiscal 2023, en comparación con el 36.7% en las zonas de mayores ingresos (Figura 33). Los vecindarios

[62] Los centros de datos en Northlake (números de índice de propiedad 12-30-300-014-0000, 12-31-100-005-0000 y 12-31-301-021-0000) y en Franklin Park (PIN 12-27-300-063-0000) recibieron grandes reducciones. Una reducción en Melrose Park, localidad cercana (PIN 12-33-301-023-0000), también contribuyó.

de mayoría blanca tuvieron los porcentajes más bajos de valor comercial (Figura 34).

Figura 33: Distribución del valor tasado igualado de 2023 según tramos de ingreso familiar mediano y tipo de propiedad

Ingreso familiar mediano	% del valor tasado igualado		
	Comercial	Residencial	Terreno baldío
$49,999 o menos	49.14%	48.68%	2.18%
$50-$74,999	49.01%	50.24%	0.74%
$75-$99,999	36.79%	62.80%	0.41%
$100-$149,999	46.02%	53.53%	0.46%
$150,000+	36.65%	63.01%	0.35%

Figura 34: Distribución del valor tasado igualado de 2023 según grupos demográficos y tipo de propiedad

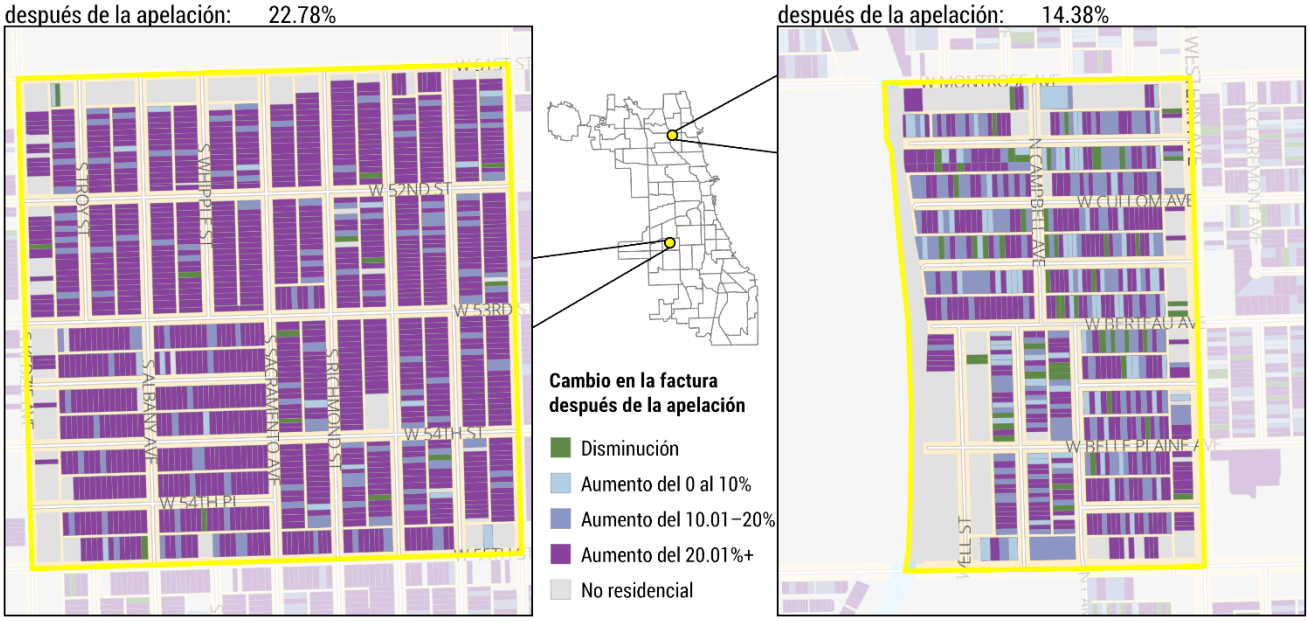
Raza/etnicidad mayoritaria del sector censal	% del valor tasado igualado		
	Comercial	Residencial	Terreno baldío
Mayoría minoritaria	62.46%	37.02%	0.51%
Latino	45.41%	53.99%	0.60%
Negro	41.12%	56.55%	2.33%
Asiático	37.86%	61.15%	0.99%
Blanco	37.13%	62.49%	0.38%

Un análisis más detallado: Desigualdades en los cambios de facturas residenciales en Chicago en 2021 debido a apelaciones

Solo 32 propietarios, o el 2.8%, en el sector censal de Gage Park lograron reducir sus tasaciones durante el año de revaluación de 2021. En el sector censal de North Center, 310 propietarios residenciales, o el 41.5%, obtuvieron una reducción. Como resultado, el monto total de impuestos facturado para las viviendas en Gage Park aumentó un 22.8%, mientras que en North Center el aumento fue del 14.4%.

Sector censal 6304, Gage Park, Chicago
Composición del vecindario: Latina (95.64%)
Ingreso familiar mediano: $39,828
Aumento en la factura después de la apelación: 22.78%

Sector censal 503, North Center, Chicago
Composición del vecindario: Blanca (57.44%)
Ingreso familiar mediano: $163,625
Aumento en la factura después de la apelación: 14.38%



En toda la ciudad de Chicago, las comunidades de bajos ingresos, afroamericanas y latinas enfrentaron fuertes aumentos en sus facturas de impuestos debido a las apelaciones. South Deering, una comunidad de mayoría afroamericana con un ingreso familiar mediano inferior a $35,000, vio aumentar sus facturas fiscales en un 24.3%. En contraste, Near West Side, con un ingreso familiar mediano superior a $100,000, tuvo un aumento del 10% (Figura 35). También hubo comunidades que rompieron esta tendencia. Armour Square y Oakland, dos pequeñas zonas comunitarias de bajos ingresos en el sur de la ciudad, tuvieron altas tasas de apelación y cambios menores en sus facturas fiscales. Ambas comunidades registraron altos índices de éxito en apelaciones de condominios.

Figura 35: Mayores y menores aumentos en facturas residenciales debido a apelaciones por área comunitaria, revaluaciones de 2021

10 mayores aumentos en la factura				10 menores aumentos en la factura			
Área comunitaria	Mayoría demográfica	Ingreso familiar mediano	Cambio % en la factura	Área comunitaria	Mayoría demográfica	Ingreso familiar mediano	Cambio % en la factura
South Deering	Negro	$34,814	**24.31%**	**Near West Side**	Mayoría minoritaria	$106,955	**10.10%**
East Side	Latino	$61,898	**24.04%**	**Armour Square**	Asiático	$45,246	**11.31%**
W. Englewood	Negro	$29,234	**23.54%**	**Near North Side**	Blanco	$121,562	**11.62%**
West Pullman	Negro	$46,861	**23.47%**	**Near South Side**	Blanco	$124,558	**13.39%**
Ashburn	Mayoría minoritaria	$78,060	**23.00%**	**Hyde Park**	Mayoría minoritaria	$61,004	**13.93%**
Gage Park	Latino	$50,112	**22.96%**	**Lincoln Park**	Blanco	$134,277	**14.01%**
Roseland	Negro	$49,808	**22.94%**	**West Town**	Blanco	$128,717	**14.90%**
Chicago Lawn	Latino	$43,293	**22.92%**	**Lake View**	Blanco	$100,625	**15.11%**
Hegewisch	Mayoría minoritaria	$58,647	**22.84%**	**Oakland**	Negro	$27,693	**15.28%**
West Lawn	Latino	$69,647	**22.81%**	**Logan Square**	Blanco	$97,759	**15.35%**

Análisis: una carga desigual

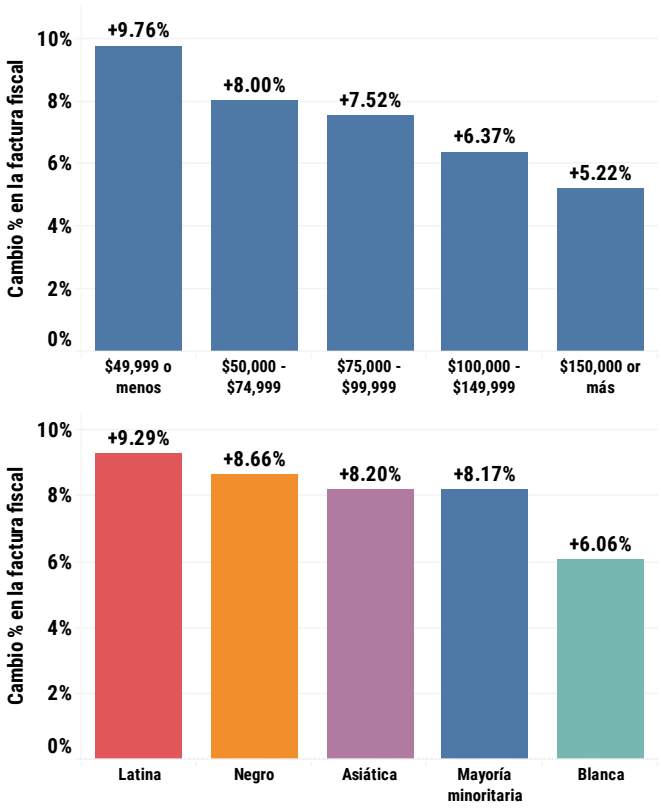
Un análisis de más de 2 millones de apelaciones presentadas entre 2021 y 2023 muestra quién gana y quién pierde en el sistema de apelaciones del impuesto a la propiedad del Condado Cook.

El sistema recompensa económicamente a los dueños de negocios, mientras que, en muchos casos, castiga a los propietarios de viviendas de bajos ingresos, afroamericanos y latinos.

Si bien las apelaciones exitosas de las empresas han trasladado aún más la carga fiscal a los propietarios de viviendas, esa carga no se ha distribuido de forma equitativa. Los propietarios en vecindarios de mayores ingresos y de mayoría blanca tenían muchas más probabilidades de obtener reducciones en el valor tasado de sus viviendas y, por ende, en sus facturas fiscales que los propietarios en vecindarios más pobres y de mayoría minoritaria.

El resultado final: el proceso de apelaciones del Condado Cook trasladó de manera desproporcionada la carga del impuesto a la propiedad a los propietarios que menos ganan (Figura 36), convirtiéndolo en un sistema regresivo.

Figura 36: Resultados de las apelaciones fiscales según ingreso y raza



Las comunidades más impactadas

Las facturas de impuestos a la propiedad residencial aumentaron más en Chicago tras las apelaciones fiscales. Los vecindarios de la ciudad que sufrieron el mayor impacto financiero fueron aquellos que menos podían afrontarlo: comunidades con una alta carga de costos de vivienda, es decir, una gran proporción del ingreso familiar destinada a pagar la vivienda.

Ocho de las 10 zonas comunitarias con mayor carga de costos en Chicago registraron aumentos en sus facturas fiscales, después de las apelaciones, superiores al incremento promedio de toda la ciudad, y seis de ellas tuvieron un aumento superior al 20% (Figura 37).

Figura 37: Aumentos en las facturas fiscales debido a apelaciones para quienes enfrentan costos severos de vivienda, revaluación de 2021

Área comunitaria	% de hogares con alta carga de costos	Tasa de apelación residencial	Cambio % en la factura después de la apelación
West Garfield Park	63.8%	10.33%	21.18%
Washington Park	59.2%	22.56%	20.48%
North Lawndale	59.0%	12.56%	19.45%
East Garfield Park	58.0%	21.61%	15.95%
West Englewood	58.0%	3.43%	23.54%
Woodlawn	56.9%	21.91%	17.18%
Fuller Park	55.5%	6.48%	21.65%
Oakland	55.4%	45.66%	15.28%
Austin	55.2%	10.93%	20.95%
Englewood	54.8%	6.05%	21.29%
Chicago	**39.3%**	**42.52%**	**16.38%**

En los suburbios del Condado Cook, los propietarios que vivían en comunidades con una alta proporción de negocios vieron mayores aumentos en sus facturas fiscales, debido al traslado de la carga tributaria de las empresas a los propietarios de viviendas.

En los suburbios del oeste de mayoría latina, Northlake y Franklin Park, las facturas residenciales aumentaron en más del 28%. En ambas localidades, las propiedades comerciales representan aproximadamente el 70% del valor tasado igualado total (Figura 38).

Figura 38: Municipios suburbanos con los mayores aumentos en facturas fiscales después de apelaciones, revaluaciones de 2022 y 2023[63]

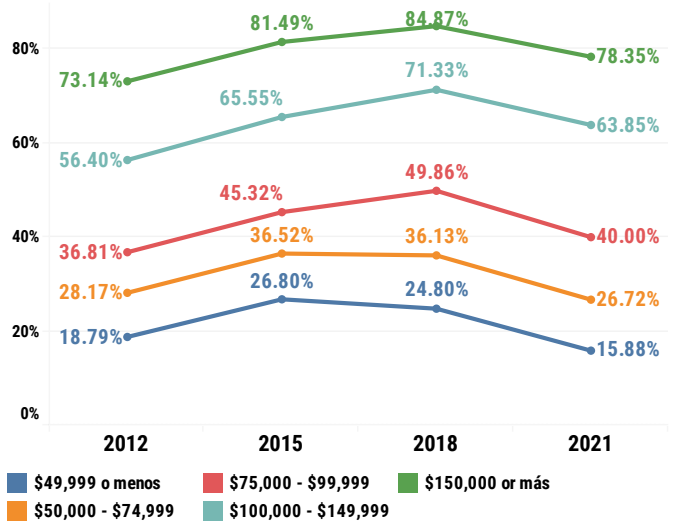
Área comunitaria	Cambio % en la factura después de la apelación	Tasa de apelación	% de hogares con alta carga de costos	% del valor tasado igualado comercial
Northlake	29.91%	24.25%	34.1%	68.00%
Franklin Park	29.03%	30.19%	35.2%	71.20%
Berkeley	27.64%	23.37%	31.0%	32.59%
Rosemont	25.43%	40.19%	21.6%	91.86%
Hillside	19.21%	37.38%	37.8%	58.31%
Schiller Park	17.40%	41.47%	39.2%	57.21%
Summit	16.96%	23.20%	43.7%	43.26%
River Grove	16.37%	39.16%	38.5%	36.58%
Alsip	16.20%	23.29%	33.4%	64.38%
Des Plaines	14.93%	46.57%	29.7%	46.15%
Cook Suburbano	**6.99%**	**41.86%**	**36.3%[64]**	**34.06%**

Motivos de las disparidades en las tasas de apelación

Aunque todo propietario en el Condado Cook tiene derecho a impugnar su tasación, la mayoría de los residentes en zonas de bajos ingresos y comunidades minoritarias no presentan apelaciones.

Aunque esto ha sido así durante décadas, la diferencia entre las tasas de apelación en comunidades de bajos y altos ingresos fue más pronunciada en 2021, cuando se revaluó la ciudad de Chicago (Figura 39).

Figura 39: Tasas de apelación residencial en Chicago durante años de revaluación según ingreso mediano por sector censal, 2012–2021



[63] Los municipios con menos de 500 propiedades residenciales fueron omitidos de esta tabla.

[64] El porcentaje de hogares con carga excesiva por costos corresponde a todo el condado, incluida la ciudad de Chicago.

Aunque las tasas de apelación en Chicago disminuyeron en todos los grupos de ingreso entre la revaluación de 2018 y la de 2021, cayeron en mayor proporción en las comunidades de bajos ingresos, particularmente en zonas con poblaciones mayoritariamente afroamericanas.

En al menos 10 zonas comunitarias de mayoría afroamericana, las tasas de apelación disminuyeron en un 50% o más. Esto probablemente se deba a que las valuaciones iniciales del Tasador en varias comunidades afroamericanas bajaron entre 2018 y 2021, como parte del esfuerzo de la Oficina del Tasador por reducir la regresividad del sistema, lo que dio a los propietarios de esas zonas menos motivos para apelar.

Existen múltiples razones por las cuales los propietarios en comunidades más pobres suelen apelar menos, incluso cuando sus tasaciones aumentan. Los profesores Rachel Weber y Daniel McMillen, de la Universidad de Illinois en Chicago, señalan que los propietarios de bajos ingresos y de comunidades minoritarias pueden tener menos tiempo o recursos disponibles para apelar y pueden sentir que tienen menos "influencia" para impugnar al gobierno en temas de valor de propiedad.[65]

Los hogares de bajos ingresos también cuentan con menos recursos para contratar un abogado o representante fiscal[66] y tienen menos acceso a información en línea sobre el sistema de apelaciones.

Los abogados, por su parte, tienden a ofrecer sus servicios en zonas de mayores ingresos debido a la forma en que se les paga. Cuando ganan un caso, generalmente reciben un porcentaje de los impuestos ahorrados como resultado. Ese porcentaje suele ser mayor en áreas donde las viviendas están tasadas a valores más altos. Además, ganan honorarios más elevados en propiedades comerciales más costosas.

Los propietarios con mayores ingresos también tienden a buscar representación legal por cuenta propia con mayor frecuencia.[67] Debido a que las apelaciones de viviendas más caras generan mayores beneficios tanto para el propietario como para los profesionales que las gestionan, hay menos incentivo económico para impugnar las tasaciones de viviendas modestas o lotes vacíos.

Las asociaciones de condominios, que a menudo apelan en nombre de todos los propietarios, casi siempre presentan sus apelaciones mediante un abogado o representante fiscal. Como hay más condominios en zonas de altos ingresos, esto también eleva las tasas de apelación en esas áreas.

La mayoría de los propietarios que sí apelaron contrataron a un abogado o representante fiscal para impugnar sus tasaciones, siendo los propietarios de mayores ingresos los más propensos a contratar a alguien.

Aproximadamente el 89% de los hogares con mayores ingresos contrataron un abogado o representante fiscal, en comparación con alrededor del 75% en los hogares más pobres (Figura 40). El resto presentó sus apelaciones por cuenta propia, o "pro se", en terminología legal.

Figura 40: Porcentaje de propietarios que presentaron apelaciones a través de un abogado o representante fiscal, según nivel de ingreso

Ingreso familiar mediano	% que presentó a través de representante fiscal	Tasa de éxito del representante fiscal	% que presentó por cuenta propia	Tasa de éxito por cuenta propia
$49,999 o menos	74.67%	37.33%	25.33%	40.59%
$50,000 - $74,999	71.21%	33.20%	28.79%	41.93%
$75,000 - $99,999	74.34%	35.66%	25.66%	43.83%
$100,000 - $149,999	80.80%	38.34%	19.20%	47.42%
$150,000 o más	89.15%	42.74%	10.85%	50.94%
Gran Total	**78.62%**	**37.68%**	**21.38%**	**44.91%**

Las disparidades en la contratación de un abogado o representante fiscal fueron aún más marcadas cuando se analizaron por raza en lugar de por ingreso. Aproximadamente el 83% de los propietarios blancos utilizaron un abogado o representante fiscal, mientras que solo el 61% de los propietarios afroamericanos y el

[65] Weber, Rachel & McMillen, Daniel, "Ask and Ye Shall receive? Predicting the Successful Appeal of Property Tax Assessments," *Public Finance Review*, *38*(1), 74-101. enero de 2010. [ENLACE].

[66] No se requiere que los propietarios tengan un representante legal para apelar ante la Oficina del Tasador o la Junta de Revisión. Sin embargo, las empresas incorporadas no pueden presentar una apelación en la Oficina del Tasador sin un representante legal o abogado, y no pueden presentar una apelación ante la Junta de Revisión sin un abogado.

[67] Doerner, William & Ihranfeldt, Keith, "The Role of Representative Agents in the Property Tax Appeal Process," *National Tax Journal* 68(1), 59-92, marzo de 2015. [ENLACE].

55% de los propietarios latinos lo hicieron (Figura 41).[68]

Figura 41: Porcentaje de propietarios que presentaron apelaciones a través de un abogado o representante fiscal, según mayoría demográfica

Raza/etnicidad mayoritaria del sector censal	% que presentó a través de representante fiscal	Tasa de éxito del representante fiscal	% que presentó por cuenta propia	Tasa de éxito por cuenta propia
Latino	55.20%	40.41%	44.80%	43.84%
Negro	61.07%	34.50%	38.93%	42.63%
Asiático	65.00%	49.88%	35.00%	44.52%
Mayoría minoritaria	79.58%	34.61%	20.42%	42.98%
Blanco	82.57%	38.32%	17.43%	46.19%
Grand Total	**78.62%**	**37.68%**	**21.38%**	**44.91%**

Contratar a un abogado o representante fiscal no aumentó las probabilidades de éxito. Los propietarios que se representaron a sí mismos ganaron casi la mitad de sus apelaciones, mientras que aquellos que contaron con representación ganaron en menos del 38% de los casos.

Un estudio anterior sugirió que las tasas de éxito más bajas se deben a que los abogados "salen a pescar" clientes, muchos de los cuales no tienen casos sólidos. Además, los abogados suelen asumir casos más complejos que, en última instancia, requieren resolución judicial a través de apelaciones.[69]

Con o sin representación, las disparidades persistieron.

Cuando se representaban a sí mismos, los propietarios en las zonas más acomodadas tuvieron una tasa de éxito 22.5% mayor que los propietarios en las zonas más pobres. Con representación, los propietarios con mayores ingresos tuvieron una tasa de éxito 13.5% más alta que los de menores ingresos.

Las disparidades raciales también estuvieron presentes, aunque en menor grado. Los propietarios afroamericanos tuvieron una tasa de éxito 10.5% menor que los propietarios en vecindarios blancos cuando apelaron mediante un abogado o representante fiscal. Sin embargo, los propietarios en vecindarios latinos tuvieron una tasa de éxito 5.3% más alta que los propietarios en vecindarios blancos al apelar con representación.

Cuando presentaron apelaciones por cuenta propia, los propietarios en comunidades de mayoría blanca fueron más exitosos que cualquier otro grupo racial o étnico, con una tasa 8% superior a la de los propietarios en vecindarios afroamericanos, que presentaron las tasas más bajas de éxito en apelaciones pro se.

Los hogares de bajos ingresos, afroamericanos y latinos también tienen menos probabilidades de contar con acceso a internet que otros hogares,[70] lo que representa una barrera para utilizar los sistemas de presentación de apelaciones en línea de la Oficina del Tasador y la Junta de Revisión. La falta de acceso a internet también limita el acceso a los materiales de esas oficinas que explican cómo presentar una apelación.

Hacia un sistema más justo

Reforma del proceso de revisión de apelaciones

La cooperación entre la Oficina del Tasador y la Junta de Revisión, derivada del análisis de prácticas de tasación comercial encargado por el Condado Cook, podría reducir la volatilidad del proceso de apelaciones y, a su vez, mitigar la regresividad generada por dichas apelaciones.

El análisis recomendó que ambas oficinas estandaricen su metodología de tasación y compartan datos, incluidos los datos de ingresos y gastos comerciales presentados ante la Junta de Revisión, clave para valorar propiedades comerciales, para mejorar la calidad y coherencia de las apelaciones y tasaciones.[71]

Contar con más información sobre ingresos y gastos ayudaría a la Oficina del Tasador a generar valoraciones más precisas. La Junta de Revisión recibe mucha más de esa información que el Tasador, pero históricamente no la ha compartido con dicha oficina.

[68] Cuando un propietario presentó una apelación únicamente ante la Oficina del Tasador, y no ante la Junta de Revisión, el uso de abogados fue mucho menor: el 75% de los propietarios que apelaron solo ante el Tasador no contaban con representación legal.
[69] Weber, Rachel & McMillen, Daniel, "Ask and Ye Shall receive? Predicting the Successful Appeal of Property Tax Assessments," *Public Finance Review*, *38*(1), pg. 95. enero de 2010. [ENLACE].
[70] Gelles-Watnick, Risa, "Americans' Use of Mobile Technology and Home Broadband," Pew Research Center, enero de 2024. [ENLACE].
[71] Myers, Joshua, et al., "Analysis of Commercial Valuation Practice in the Cook County Property Tax System," Josh Myers Valuation Solutions, diciembre de 2024. [ENLACE].

Tanto la Oficina del Tasador como la Junta de Revisión han expresado su apoyo a los hallazgos del estudio y afirmaron que están trabajando para implementarlos.[72] [73]

Si ambas oficinas logran avanzar significativamente en esa dirección, habría menos desacuerdo sobre cómo tasar las propiedades comerciales, lo cual podría reducir los grandes desplazamientos de carga fiscal causados por reducciones masivas en tasaciones comerciales.

Mejorar la precisión de las tasaciones

Tasaciones iniciales más precisas, especialmente para propiedades comerciales, podrían reducir con el tiempo la cantidad de apelaciones, sobre todo si las apelaciones de tasaciones precisas no resultan en reducciones injustificadas. Esto podría aportar mayor estabilidad y previsibilidad[74] al sistema de apelaciones y, a su vez, mitigar el traslado de carga fiscal a los propietarios de bajos ingresos.

Desde que el tasador Fritz Kaegi asumió el cargo en 2019, su oficina ha publicado sus modelos de tasación para propiedades residenciales[75] y condominios[76] con el fin de aumentar la transparencia. También publica información sobre precisión y uniformidad de las tasaciones, basada en estudios internos de razón de ventas.[77] Estos datos evalúan si la oficina cumple con tres estándares del sector sobre precisión, uniformidad y equidad, comparando las tasaciones con las ventas reales de propiedades.[78]

Las medidas de regresividad en las tasaciones residenciales han mejorado bajo la gestión de Kaegi, pero las tasaciones residenciales aún no cumplen con los estándares del sector en términos de uniformidad, y continúan valorando las propiedades de menor precio a porcentajes más altos que las de mayor precio, según el Centro de Finanzas Municipales.[79]

La Oficina del Tasador busca recopilar más datos de propiedades comerciales para mejorar la precisión de las tasaciones iniciales. En febrero de 2025, propuso una legislación estatal que requeriría a los propietarios de grandes propiedades comerciales proporcionar información detallada sobre sus inmuebles. [80]

Eliminar datos defectuosos

Si las tasaciones iniciales fueran más precisas, tanto el Tasador como la Junta de Revisión podrían concentrarse en identificar y rechazar apelaciones basadas en evidencia defectuosa o de baja calidad, un problema que la Oficina del Tasador señaló a comienzos de 2025.

Esa oficina realizó un análisis limitado de 60 tasaciones presentadas para apelaciones comerciales y concluyó que la mayoría subestimaban el valor real de las propiedades.[81] Se necesita más investigación sobre la calidad de la evidencia presentada en las apelaciones y sobre si dicha evidencia conduce a reducciones erróneas en el valor real de las propiedades.

Realizar revaluaciones anuales

Actualmente, la Oficina del Tasador revalúa un tercio del condado cada año, en un ciclo trienal. Cambiar a un sistema de revaluación anual, en el que todas las propiedades del condado se revalúen cada año, podría reducir el impacto repentino de los aumentos en las tasaciones y generar menos apelaciones.

La idea de cambiar a una tasación anual se ha planteado en varias ocasiones a lo largo de los años.[82, 83] Quienes promueven esta opción señalan que los cambios anuales serían más graduales que las revaluaciones actuales, que reflejan cambios acumulados de tres años.

Las revaluaciones anuales también podrían mejorar la uniformidad de las tasaciones dentro del condado, ya que todas las propiedades se revaluarían al mismo

[72] Whalen, Emma, "Q&A: Cook County Assessor Fritz Kaegi talks property tax reforms, improving investor confidence," *The Real Deal*, 3 de abril de 2025 [ENLACE].
[73] "Cook County Property Tax (PTAX) Reform Group Releases Study on Commercial Valuation," diciembre de 2024. [ENLACE].
[74] "Chicago's chaotic property tax system is scaring away institutional investors," by Emma Whalen, The Real Deal, 2 de abril de 2025 [ENLACE].
[75] "model-res-avm," Oficina del Tasador del Condado Cook, 2025. [ENLACE].
[76] "model-condo-avm," Oficina del Tasador del Condado Cook, 2025. [ENLACE].
[77] "Cook County Assessor's Office 100 Day Initiatives and Objectives," Oficina del Tasador del Condado Cook, 2019. [ENLACE].
[78] See data in residential value reports hosted at "Learn about Reassessments," Oficina del Tasador del Condado Cook, 2025. [ENLACE].
[79] Berry, Christopher, "An Evaluation of Property Tax Regressivity in Cook County, Illinois," The University of Chicago, Center for Municipal Finance, 2024. Figura 7.3.1 [ENLACE].
[80] H.B. 1829 [ENLACE] y S.B. 2030, Asamblea General 104, febrero de 2025 [ENLACE].
[81] "Sales Ratio Analysis of Appraisals Submitted as Evidence in Commercial Appeals," Oficina del Tasador del Condado Cook, enero de 2025. [ENLACE].
[82] Washburn, Gary, "Daley offers property tax fix," Chicago Tribune, 5 de enero de 2005.
[83] McManus, Ed and William Juneau, "Yearly tax reassessment urged," Chicago Tribune, May 20, 1920 de mayo de 1979.

tiempo, en lugar de hacerlo en tres años distintos. El estudio encargado por el condado sobre tasaciones comerciales señaló que el ciclo trienal era una fuente de falta de uniformidad a lo largo de su análisis.[84]

El principal obstáculo para implementar revaluaciones anuales es el costo. La Oficina del Tasador probablemente tendría que aumentar su personal para llevarlas a cabo, y la Junta de Revisión podría necesitar contratar más analistas para manejar las apelaciones anuales en todo el condado.[85]

Ampliar el acceso

Garantizar que los propietarios en comunidades de bajos ingresos cuenten con el conocimiento y las herramientas necesarias para impugnar sus tasaciones podría equilibrar el terreno, aunque también agregaría más presión y más imprevisibilidad al ya sobrecargado sistema de apelaciones del Condado Cook.[86]

La Oficina del Tasador y la Junta de Revisión realizan cientos de talleres en todo el condado para educar a los propietarios y ayudarlos a presentar apelaciones,[87] [88] normalmente en colaboración con funcionarios locales y organizaciones comunitarias.

Algunos concejales, funcionarios de municipios, líderes suburbanos y comisionados del condado organizan y promueven estos talleres, lo que probablemente impulsa las tasas de apelación en las zonas que representan. [89] In En el Distrito 19, por ejemplo, el concejal organiza talleres, envía por correo formularios de apelación de la Junta de Revisión a todos los propietarios cada año y promueve las apelaciones por internet y redes sociales.[90]

Un mayor alcance por parte de funcionarios locales, organizaciones y oficinas de apelación del condado en los vecindarios con tasas de apelación más bajas podría, al menos, asegurar que todos los propietarios tengan las mismas oportunidades para apelar.

Para mejorar el acceso a las herramientas en línea ofrecidas por la Oficina del Tasador y la Junta de Revisión, esas agencias podrían alinear sus esfuerzos de difusión con los programas del condado que buscan ampliar el acceso a internet. El Condado Cook creó un "Plan de Acción para la Equidad Digital" en 2023[91] y lanzó un programa de pequeñas subvenciones para equidad digital en 2024.[92]

Circuit Breakers o programas de alivio fiscal

Este estudio encontró que los hogares de bajos ingresos enfrentaron peores resultados en el proceso de apelaciones que otros hogares. Si bien las políticas destinadas a brindar alivio financiero a los propietarios de bajos ingresos con altas cargas fiscales no harían más equitativo el proceso de apelación en sí, sí podrían amortiguar las cargas financieras injustas que recaen sobre estos hogares como consecuencia parcial de un sistema regresivo de apelaciones.

Muchos estados, por ejemplo, ofrecen un reembolso o crédito tributario llamado "circuit breaker" para hogares de bajos ingresos. En los estados que aplican este mecanismo según los ingresos, los propietarios que enfrentan una factura de impuestos a la propiedad elevada en relación con sus ingresos personales pueden obtener el reembolso de una parte de sus impuestos o aplicar ese monto como crédito en sus declaraciones estatales del impuesto sobre la renta.[93]

El Tasador del Condado Cook propuso un *circuit breaker* a la Asamblea General de Illinois en febrero de 2025. Según el proyecto de ley, una persona con una exención para propietarios de vivienda que cumpla ciertos requisitos de ingreso,[94] y cuya factura de impuestos

[84] Myers, Joshua, et al., "Analysis of Commercial Valuation Practice in the Cook County Property Tax System," Josh Myers Valuation Solutions, diciembre de 2024. [ENLACE].
[85] Littman, Margaret, "Cook County's property tax system is complex and burdensome. Here's how it can be fixed," 16 de diciembre de 2024. [ENLACE].
[86] Las apelaciones ante la Junta de Revisión para el año fiscal 2024 aumentaron a un récord histórico de 273,907, según un comunicado de prensa del 3 de abril de 2025. [ENLACE].
[87] "Assessor's Office Takes Part in Record Number of Events for Homeowners," Cook County Assessor's Office, diciembre de 2024. [ENLACE].
[88] "Events Calendar," Junta de Revisión del Condado Cook, 2025. [ENLACE].
[89] Los ejemplos son numerosos, incluyendo el Distrito 19 (Beverly, Mount Greenwood y Morgan Park) [ENLACE]; "In-Person Property Tax Appeal Event," ciudad de Evanston, 26 de junio de 2023. [ENLACE]; "Niles Township Property Tax Workshop, Hosted by Commissioner Samantha Steele," Cook Junta de Revisión del Condado Cook, enero de 2025. [ENLACE].
[90] Entrevista al concejal Matt O'Shea, 23 de abril de 2025.
[91] "Cook County Digital Equity Action Plan," Gobierno del Condado Cook, octubre de 2023. [ENLACE].
[92] "Cook County Launches Digital Equity IMPACT Small Grants Program to Foster Community Storytelling and Digital Inclusion," Gobierno del Condado Cook, octubre de 2024. [ENLACE].
[93] Davis, Carl and Sims, Brakeyshia, "Preventing an Overload: How Property Tax Circuit Breakers Promote Housing Affordability," Institute in Taxation and Economic Policy, mayo de 2023. [ENLACE].
[94] Una persona con ingresos familiares iguales o inferiores a cuatro veces el nivel federal de pobreza para el tamaño de su hogar, o que esté inscrita en uno de varios programas de asistencia (Programa de Ayuda a Personas Mayores, Ciegas o con Discapacidad; Programa de Asistencia Nutricional

haya aumentado un 25% o más[95] siempre que el aumento sea de al menos $500, sería elegible para que hasta la mitad de ese aumento sea cubierta mediante un fondo estatal de alivio fiscal, aplicable al primer año con aumento y a los dos años fiscales siguientes.

No está claro cuántos propietarios del Condado Cook se beneficiarían con esta legislación. En el año fiscal 2023, aproximadamente 128,000 propietarios con una exención residencial y sin cambio en la clasificación de su propiedad tuvieron un aumento en su factura de impuestos del 25% o más, equivalente a $500 o más. Unas 67,300 de esas propiedades se encontraban en sectores censales con un ingreso familiar mediano inferior a $75,000.

Suplementaria (SNAP); Programa de Asistencia de Energía para Hogares de Bajos Ingresos; Programa de Acceso a Beneficios; o el Programa de Aplazamiento de Impuestos a la Propiedad para Personas Mayores), sería elegible. Para más información sobre el nivel federal de pobreza, véase "Poverty Guidelines," Subsecretario de Planificación y Evaluación, Departamento de Salud y Servicios Humanos de EE. UU., 2025. [ENLACE].

[95] El aumento debe ser superior a $500 y no puede ser causado por mantenimiento, mejoras en la propiedad o un cambio de clasificación.

Datos de ubicación, raza e ingresos

La Tesorería mantiene un conjunto de datos sobre la ubicación de todas las propiedades del Condado Cook, basado en los archivos históricos de límites de parcelas mantenidos por el Departamento de Sistemas de Información Geográfica (GIS) del Condado Cook.[96] Las ubicaciones de las propiedades se vincularon con el archivo de límites espaciales de los sectores censales del Censo 2020 de la Oficina del Censo de EE. UU. para determinar el sector censal correspondiente a cada propiedad. La Tesorería utilizó los datos de raza y etnicidad a nivel de sector censal de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) 2022 de 5 años[97] para determinar la mayoría racial o étnica del sector censal de cada propiedad. También usó la misma encuesta para identificar el ingreso familiar mediano[98] en el sector censal donde se ubica cada propiedad.

La Tesorería identificó el municipio y la región de evaluación trienal de cada propiedad a través del código fiscal correspondiente. En Chicago, el área comunitaria de cada propiedad se determinó usando los datos de ubicación de la propiedad y los límites oficiales de las áreas comunitarias establecidos por la ciudad de Chicago.[99]

Grupos de ingreso

El estudio agrupó las propiedades según el ingreso familiar mediano del sector censal para observar cómo varían las tendencias de apelación en vecindarios de ingresos bajos, medios y altos. Los grupos de ingreso utilizados se basan en las clasificaciones del programa *Community Data Snapshots* de la Agencia de Planificación Metropolitana de Chicago (CMAP). Estos son los grupos: $0–$24,999, $25,000–$49,999, $50,000–$74,999, $75,000–$99,999, $100,000–$149,999 y $150,000 o más. Debido a que menos del 1% de las propiedades residenciales se encuentran en sectores censales con un ingreso familiar mediano inferior a $25,000, el estudio combinó los grupos de $0–$24,999 y $25,000–$50,000 en uno solo. Los grupos finales se categorizaron de la siguiente manera (Figura 42):

Figura 42: Grupos de ingreso familiar mediano utilizados en el estudio

Nombre del grupo de ingreso	Rango de ingreso	% de propiedades residenciales en 2023
Ingreso bajo	$49,999 o menos	11.04%
Ingreso medio bajo	$50,000 - $74,999	27.20%
Ingreso medio	$75,000 - $99,999	25.07%
Ingreso medio alto	$100,000 - $149,999	26.03%
Ingreso alto	$150,000 o más	10.65%

Esta clasificación permitió identificar tendencias entre los hogares de ingresos bajos, medios y altos. El ingreso familiar mediano del condado, de $78,304, se encuentra dentro del "grupo de ingresos medios".

Grupos raciales y étnicos

El estudio agrupó las propiedades según el grupo racial o étnico predominante en el sector censal. Los grupos fueron los siguientes (Figura 43):

Figura 43: Grupos raciales y étnicos utilizados en el estudio

Grupo racial o étnico	Definición	% de propiedades residenciales en 2023
Blanco	>50% Blanco (no-Hispano/Latino)	53.49%
Negro	>50% Negro(no-Hispano/Latino)	18.11%
Latino	>50% Hispano/Latino	12.87%
Asiático	>50% Asiático/(no-Hispano/Latino)	0.45%
Mayoría minoritaria	Sin mayoría racial o étnica	15.07%

La Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS, por sus siglas en inglés) considera "hispano o latino" como una etnicidad y no como una raza. Para este estudio, todas las personas de cualquier raza que se identificaron como hispanas o latinas fueron clasificadas como "latinas". Por lo tanto, las personas de origen hispano o latino no se contabilizaron dentro de los otros grupos raciales o étnicos.

[96] Se utilizaron los conjuntos de datos históricos de límites de parcelas desde el año 2000 hasta 2023. Véase "Historical Parcels – 2023," Cook County GIS, enero de 2024. [ENLACE].
[97] "ACS Demographic and Housing Estimates," U.S. Census Bureau 2018-2022 American Community Survey 5-Year Estimates, descargado en diciembre de 2024. [ENLACE].
[98] "Income in the Past 12 Months," U.S. Census Bureau 2018-2022 American Community Survey 5-Year Estimates, descargado en diciembre de 2024. [ENLACE].
[99] "Boundaries – Community Areas (Current)," Portal de Datos de Chicago, 2024. [ENLACE].

Los sectores censales sin una mayoría racial o étnica se clasificaron como "de mayoría minoritaria". Un sector censal de mayoría minoritaria podría, por ejemplo, estar compuesto por un 40% de residentes afroamericanos, 30% latinos y 30% blancos.

Tasas de apelación, tasas de éxito y reducciones de valor tasados

La Tesorería descargó, depuró y combinó los datos de apelaciones a nivel de propiedad de la Oficina del Tasador del Condado Cook[100] y la Junta de Revisión del Condado Cook[101] disponibles en el portal de datos abiertos del Condado Cook, correspondientes a los años fiscales 2012 a 2023. Ambos conjuntos de datos contenían información de identificación de las propiedades, año fiscal y valores tasados antes y después de las apelaciones.

Este estudio examinó los datos de apelaciones a nivel de propiedad. Para las apelaciones que incluían múltiples propiedades, cada propiedad fue considerada como una apelación individual.

Se consideró que una apelación fue "exitosa" si resultó en un cambio en el valor tasado.[102] El monto reducido de la tasación se calculó restando el valor tasado final después de la apelación al valor tasado original.

La Tesorería combinó ambos conjuntos de datos para calcular la reducción total en el valor tasado atribuible a apelaciones para cada propiedad en el condado, así como una "tasa de apelación combinada" y una "tasa de éxito combinada".

La tasa de apelación combinada indica el porcentaje de propiedades en un área que apelaron por uno o ambos métodos disponibles.

La tasa de éxito combinada muestra el porcentaje de propiedades que apelaron en un área y lograron reducir su valor tasado mediante uno o ambos métodos de apelación.

Cambios estimados en las facturas de impuestos debido a apelaciones

Para su análisis, la Tesorería estimó las facturas de impuestos antes y después de las apelaciones para cada propiedad en los años fiscales 2021 a 2023.[103] Estos tres años comprenden el ciclo de evaluación trienal más reciente completado, en el que todas las propiedades del condado fueron revaluadas.

Las apelaciones cambian cuánto paga en impuestos un propietario, haya apelado o no.

Si bien las reducciones en el valor tasado ayudan a disminuir la factura fiscal de una propiedad, calcular cómo las apelaciones trasladan la carga fiscal de unas propiedades a otras requiere un proceso complejo.

Para estimar los impuestos antes de las apelaciones, la Tesorería calculó el valor tasado de cada propiedad sumando al valor tasado final la cantidad reducida mediante apelaciones.[104] Luego, estos valores tasados previos a la apelación se multiplicaron por el factor de igualación tentativo del año correspondiente para determinar el valor tasado igualado (EAV, por sus siglas en inglés) preliminar previo a la apelación. El factor de igualación es un número calculado por el Departamento de Ingresos de Illinois para estandarizar las tasaciones en todo el estado.[105] Cada año fiscal, el departamento publica un factor de igualación tentativo antes de las apelaciones ante la Junta de Revisión y uno final después de dichas apelaciones.[106]

La Tesorería eligió utilizar el factor de igualación tentativo publicado por el Departamento de Ingresos para las estimaciones previas a la apelación porque es la aproximación oficial más cercana disponible. Esta decisión también refleja el método utilizado por la Oficina del Tasador a través de su simulador de facturas

[100] "Assessor – Appeals," Oficina del Tasador del Condado Cook, descargado en diciembre de 2024. [ENLACE].
[101] "Board of Review Appeal Decision History," Junta de Revisión del Condado Cook, descargado en diciembre de 2024. [ENLACE].
[102] Un subconjunto de apelaciones (menos del 0.03%) resultó en un aumento del valor tasado, pero se consideró exitoso.
[103] Si bien la Tesorería elaboró su propio cálculo para este análisis, revisó métodos de cálculo similares utilizados por la herramienta "PTAXSIM" del Tasador para simular facturas de impuestos a la propiedad y ayudar a determinar cómo generar un escenario de factura "previa a la apelación." Véase "Property Tax Simulator Tool," Oficina del Tasador del Condado Cook, 2024. [ENLACE].
[104] Aunque la mayoría de los cambios entre los valores tasados enviados por correo, certificados y finales se debieron a apelaciones, los valores también pudieron haber cambiado por otras razones, como los Ajustes COVID-19 del Tasador en 2020 o correcciones de errores de valoración realizadas por el mismo Tasador. Para enfocar el análisis en los cambios derivados de apelaciones, solo se sumaron los valores reducidos por apelaciones para calcular los valores tasados antes de las apelaciones. Para más información sobre los Ajustes COVID-19, véase "COVID-19 Adjustments," Oficina del Tasador del Condado Cook, 2020. [ENLACE].
[105] "The Illinois Property Tax System," Departamento de Ingresos de Illinois, 2024, p. 17-18. [ENLACE].
[106] Íbid, p. 7.

fiscales "PTAXSIM" para calcular estimaciones de facturas antes de apelaciones.[107] A estos EAV se les restaron las exenciones aplicables para generar el EAV final previo a la apelación para cada propiedad.

Dado que el factor de igualación tentativo se calcula después de las apelaciones ante la Oficina del Tasador, no es una estimación perfecta de lo que habría sido antes de dichas apelaciones. Debido a esta limitación, el estudio puede subestimar ligeramente el aumento total de impuestos residenciales y sobreestimar ligeramente la reducción total de impuestos comerciales atribuible a las apelaciones.

Luego se sumaron los EAV previos a la apelación de todas las propiedades dentro de cada distrito impositivo del condado, y se recalcularon las tasas impositivas dividiendo el monto recaudado por cada agencia por el EAV previo a la apelación. En los códigos fiscales que incluyen distritos de financiación por incremento de impuestos (TIF), se utilizó el menor valor entre el EAV congelado y el EAV previo a la apelación, ya que el valor que excede el EAV congelado no se utiliza para calcular las tasas fiscales. Las tasas ajustadas por agencia se sumaron a nivel de código fiscal para obtener una tasa impositiva previa a la apelación para cada propiedad del condado. Esta tasa se multiplicó por el EAV previo a la apelación para generar el monto estimado de la factura fiscal previa a apelaciones.

La oficina siguió el mismo procedimiento con los valores tasados posteriores a la apelación para calcular las facturas estimadas posteriores, usando el factor de igualación final y los valores tasados definitivos. Estos valores son cercanos a los montos finales publicados de las facturas. Las complejidades en el cálculo de tasas y la aplicación de exenciones hacen que la estimación previa a la apelación sea una simulación cercana, aunque no exacta, de los impuestos en un escenario sin apelaciones. Las estimaciones posteriores a la apelación se utilizaron en lugar de las facturas publicadas para ofrecer una comparación más directa entre ambos escenarios.

A pesar de los esfuerzos por lograr precisión, los cálculos de las facturas antes y después de las apelaciones son simulaciones del complejo proceso de cálculo de impuestos. Las estimaciones fueron desarrolladas exclusivamente para este informe.

Notas adicionales

Este informe no analizó la precisión de las tasaciones antes y después de las apelaciones. Tampoco examinó la exactitud de las decisiones de apelación.

El período del estudio coincidió con la pandemia de COVID-19. Si bien las disparidades en tasas de apelación por tipo de propiedad, raza e ingreso ya existían antes, durante y después de la pandemia, los hallazgos sobre reducciones de valor tasado y cambios en la carga fiscal desde 2020 deben considerarse en el contexto del impacto generalizado de la pandemia sobre el valor de las propiedades residenciales y comerciales.

[107] "Measuring the impact of appeals," Oficina del Tasador del Condado Cook, 2025. [ENLACE].

Sobre los Estudios Pappas

La Tesorera del Condado Cook, Maria Pappas, publicó en 2011 el primer estudio financiero de su Tesorería, en el que se calculaba el aumento de la deuda de los gobiernos locales del condado. Durante los siguientes 10 años, su oficina publicó estudios adicionales que documentaron la baja participación electoral; el casi doble del aumento de los impuestos a la propiedad en el Condado Cook durante 20 años en comparación con un aumento del 36% en el costo de vida; y el fracaso de la *Scavenger Sale* o Venta de Carroñeros, una subasta semestral obligatoria por el estado para propiedades con morosidad crónica en el impuesto a la propiedad.

Unidad de investigación

En marzo de 2021, Pappas creó una nueva unidad de investigación para ampliar el alcance y la profundidad de los Estudios Pappas. Hasta la fecha, se han publicado los siguientes estudios principales:

- Un estudio rediseñado sobre la deuda publicado en junio de 2021, que midió el nivel de deuda del gobierno local atribuida a cada propiedad en el Condado Cook.
- Análisis anuales de las facturas del impuesto a la propiedad de 2021 a 2024. Cada análisis identificó las principales causas de los cambios fiscales y señaló dónde los propietarios enfrentaron los mayores aumentos
- Un estudio de seguimiento de la Venta de Carroñeros que rastreó el origen de extensas áreas de propiedades vacías y abandonadas hasta las políticas de *redlining* (la negativa de préstamos hipotecarios en zonas minoritarias) sancionadas por el gobierno federal en la década de 1940.
- Un estudio de Ventas en Error derivadas de las ventas fiscales y subastas de propiedades del Condado Cook, publicado en octubre de 2022, que reveló cómo inversionistas adinerados explotaban una laguna en la ley fiscal de Illinois para obtener millones de dólares.
- Dos estudios sobre participación electoral en referéndums relacionados con impuestos a la propiedad en el Condado Cook, que hallaron que, en muchas ocasiones, una minoría de votantes aprobó más de mil millones de dólares en nueva deuda e incrementos fiscales.

Además de los estudios principales, el equipo de investigación también ha publicado boletines informativos bajo el nombre "Portal Pappas", donde se exploran tasas de recaudación, leyes fiscales locales y deuda pública.

Colaboradores

Autor principal e investigador

Christopher Silber, analista de investigación (csilber@cookcountytreasurer.com)

Editores

Hal Dardick, director de investigación (hdardick@cookcountytreasurer.com)

Todd Lighty, consultor de investigación

Otros colaboradores

Bridget Harney, analista de investigación

Dale Wunderlich, analista de integración de datos

Michael Puccinelli, director de medios y relaciones públicas

Traducción al español

Erika Maldonado, directora de comunicaciones y relaciones con la comunidad hispana.