



CÓMO INVERSIONISTAS ADINERADOS GANAN MILLONES EXPLOTANDO LA LEY DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD EN ILLINOIS

Sus ganancias se obtienen a costa de comunidades Negras y Latinas

October 2022

CONTENIDO

| | | | |
|---|---|--|---|
| Resumen..... | 2 | El Vacío Legal de la Bancarrota | 3 |
| Hallazgos Clave..... | 1 | Cuando Todo Lo Demás Falla..... | 2 |
| Antecedentes..... | 1 | Conocimiento Real | 2 |
| Compradores de Impuestos..... | 2 | En Resumen | 3 |
| ¿Quién paga? | 3 | Recomendaciones..... | 1 |
| El Sistema de Impuestos a la Propiedad..... | 2 | RESPUESTAS A LAS RECOMENDACIONES PARA LAS OFICINAS DEL CONDADO | 3 |
| La Venta de Impuestos | 1 | Cómo se Realizó el Estudio | 6 |
| Historia de un Vacío Fiscal..... | 3 | Los Estudios de Pappas | 8 |
| Error del Condado | 3 | Colaboradores..... | 8 |
| El Sitio Web del Tasador..... | 2 | | |
| Tome Nota | 6 | | |

RESUMEN

Los fondos de inversión libre o Hedge Funds, firmas de capital privado e inversionistas inmobiliarios han ganado millones de dólares al explotar un vacío poco conocido en la ley de impuestos a la propiedad de Illinois, desviando casi 280 millones de dólares de las escuelas, parques, bibliotecas, departamentos de bomberos y otras agencias gubernamentales durante los últimos siete años, según encontró un estudio realizado por la Oficina de la Tesorería del Condado Cook.

El vacío legal, que es una fuente clave de ganancias para inversionistas privados, se encuentra en una subsección del código de impuestos a la propiedad de Illinois que trata sobre la venta de impuestos a la propiedad morosos.

Los inversionistas, conocidos como compradores de impuestos, pagan los impuestos atrasados del dueño de una propiedad con la esperanza de recuperar su inversión más tarde de esos propietarios que pagan a tasas de interés que después de tres años pueden llegar hasta el 54%.¹ Si el propietario no paga sus impuestos atrasados, incluyendo intereses y tarifas (una transacción llamada "redención") el comprador de impuestos puede pedir a una corte que ordene la escritura del inmueble para tomar posesión del negocio o la vivienda.²

Los compradores de impuestos institucionales, muchos de ellos con sede fuera del Condado Cook, a menudo no quieren tomar posesión de una propiedad ya que han determinado que no vale la pena obtener la escritura en la corte.³

Una ley de Illinois que los compradores de impuestos ayudaron a reescribir les da una salida: el estatuto de "venta en error" ("sale-in-error").⁴

El estatuto de venta en error existe para anular o deshacer ventas de impuestos que nunca deberían haber ocurrido, incluyendo cuando el dueño de una propiedad pagó sus impuestos antes de la venta; el dueño de la propiedad es el gobierno; la propiedad es de una iglesia u otro grupo sin fines de lucro; o la propiedad era parte de una bancarrota pendiente en el momento de la venta de impuestos.

Sin embargo, los compradores de impuestos han estado explotando el estatuto para anular casos fiscales y recuperar su dinero, con intereses, por razones que no se permitirían en otros estados.

Los compradores de impuestos han recibido su dinero de vuelta por "errores" en el sitio web del Tasador que indicó que una vivienda no tenía aire acondicionado cuando sí tenía lo tenía;⁵ una casa estaba hecha de yeso cuando estaba hecha de ladrillo;⁶ y un edificio comercial existente de dos pisos tenía cero pies cuadrados de espacio.⁷

La Oficina de la Tesorería, como recaudador de impuestos del condado debe reembolsar todos los impuestos, costos y tarifas a los inversionistas privados por tales "errores" y, a menudo paga intereses de hasta un 12% al año.^{8,9} Cuando una venta de impuestos se anula por una venta en error, el dinero pagado a los compradores de impuestos proviene de las cuentas de gobiernos locales en comunidades negras y latinas, que a menudo tienen problemas de liquidez. La propiedad se devuelve a las listas de impuestos morosos.¹⁰

¹ "Due Dates, Delinquencies, and Enforcement of Payments", Código de Impuestos a la Propiedad de Illinois, 35 ILCS 200/Art. 21. La Sección 21-215 establece que la oferta máxima de penalización es del 9%, y la Sección 21-355 (b) (6) establece que la multa se multiplica seis veces por el último período para canjear.

² (35 ILCS 200/22-30, 22-40). Véanse "Petition for deed" y "Issuance of deed; possession".

³ Cecil Smart et al., *Cazenovia Creek Funding II, LLC Caz Creek TX, LLC*, (Nueva York: Kroll Bond Rating Agency, 2018). Un comprador fiscal, Cazenovia Creek de Charlotte, Carolina del Norte, ha ejecutado la hipoteca de solo 120 propiedades de un total de más de 326 000, o alrededor del 0,00037%.

⁴ (35 ILCS 200/21-310). "Cuando, a solicitud del recaudador del condado, del propietario del certificado de compra, o de un municipio que posea o haya sido dueño de la propiedad vendida, parezca satisfactorio para el tribunal que ordenó la venta de la propiedad que cualquiera de las siguientes subsecciones es aplicable, el tribunal declarará que la venta es una venta en error..."

⁵ "Motion to Vacate Tax Sale", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., *Petición de Real Tax Acquisition, LLC*, Caso No. 2018COTD004729, 5 de diciembre de 2019.

⁶ "Petition for Order Declaring a Sale in Error", en el asunto de la solicitud del recaudador del condado, etc., *Petición de Eeservices Inc.*, Caso No. 2018COVT001541, 9 de agosto de 2018.

⁷ "Petition to Vacate Tax Sale", en el asunto de la solicitud de la Tesorería del Condado, etc., *Cazenovia Creek Funding I, LLC*, Caso No. 2016COVT001660, 25 de agosto de 2016.

⁸ (35 ILCS 200/21-315(b)). "Los intereses se concederán y pagarán al comprador fiscal a una tasa del 1% mensual desde la fecha de venta hasta la fecha de pago, o en una cantidad equivalente a los intereses de demora que se recuperarían en caso de redención en el momento del pago en virtud de la orden de venta en error, lo que sea menor".

⁹ (35 ILCS 200/21-320). "Los intereses previstos en este inciso se calcularán a una tasa del 1% mensual a partir de la fecha en que se pagaron los demás impuestos y no a partir de la fecha de la venta".

¹⁰ (35 ILCS 21-310(d)). "... [E]l recaudador del condado deberá, a petición del propietario del certificado de compra, reembolsar la cantidad pagada... por cada artículo comprado en la venta de impuestos, pagar los intereses y costos que se ordenen bajo las Secciones 21-315 a 21-335, y cancelar el certificado en la medida en que se relacione con la propiedad. El recaudador del condado deducirá de las cuentas de los organismos fiscales correspondientes las cantidades prorrateadas pagadas".

HALLAZGOS CLAVE

En su estudio, la Oficina de la Tesorería examinó 10 893¹¹ ventas en error otorgadas desde septiembre de 2015 hasta septiembre de 2022, en las que un total de alrededor de \$277.6 millones, incluidos al menos \$27.7 millones en intereses, se devolvieron a los compradores fiscales.

Entre las principales conclusiones se encuentran:

- Las comunidades negras y latinas se han visto especialmente perjudicadas, ya que muchas de las propiedades que terminan en las ventas de impuestos provienen de áreas con dificultades económicas. Casi 241 millones de dólares destinados a esas comunidades fueron devueltos a los inversionistas, agotando los fondos con los que contaban para prestar servicios. En otras palabras, el 87% de todo el dinero pagado a los compradores de impuestos se drenó de estas comunidades.
- Los seis principales compradores de impuestos que más se beneficiaron de los errores de venta de impuestos incluyen una serie de empresas ficticias vinculadas a una sola dirección en los suburbios de Chicago; una empresa dirigida por los hijos de un antiguo comprador de impuestos de Chicago; una firma cuyo propietario mayoritario es un fondo de inversión libre con sede en Denver; un fondo de inversionistas de alto poder adquisitivo con sede en Nueva Jersey; un bufete de Chicago dirigido por un padre y un hijo, ambos abogados; y una firma de inversión con sede en Florida, cuya alta gerencia incluye a un exjugador de la NFL.
- Bajo la ley estatal actual, los compradores de impuestos recuperan su dinero si el dueño de una propiedad se declara en bancarrota después de una venta. Recuperan el dinero con intereses, a pesar de que el "error" de la bancarrota no fue el resultado de ninguna acción del gobierno o deber oficial.
- Los líderes gubernamentales de Springfield y el Condado Cook no han remediado los vacíos legales de larga data en el proceso de venta de impuestos, al tiempo que no han tomado las medidas suficientes que podrían reducir las ventas en error.
- Casi uno de cada dos errores de venta fue el resultado del error de una oficina del Condado Cook.
- Los jueces concedieron la mayor cantidad de ventas en error por equivocaciones en el sitio web del Tasador, aunque muchos de esos errores fueron triviales y no habrían causado ninguna pérdida financiera al comprador de impuestos.
- Las oficinas del Alguacil y del Secretario del Circuito de Cortes repetidamente fallaron en notificar oportunamente a los propietarios que estaban en peligro de perder sus hogares o negocios, como lo exige la ley. Los errores de la oficina del Alguacil fueron la segunda razón más citada para los errores del condado después de los errores del sitio web del Tasador.
- La Oficina de la Tesorería ha vendido continuamente las mismas propiedades propensas a errores en las ventas de impuestos, lo que permite a los inversionistas cobrar una y otra vez.
- Los jueces del Condado Cook han interpretado liberalmente la ley de venta en error relacionada con los errores del condado, sin sopesar si se hizo algún daño financiero real al comprador de impuestos, una indicación de que la ley debe cambiar.

¹¹ En 29 de los 10 893 casos, no se pudo determinar el motivo de la venta en error porque no se disponía de registros judiciales clave.

ANTECEDENTES

El estudio fue realizado por la unidad de investigación que la Tesorera Maria Pappas creó el año pasado para estudiar a fondo las desigualdades, ineficiencias y fallas en el extenso sistema de impuestos a la propiedad.¹² Pappas, quien ha tratado de cambiar el misterioso estatuto en Illinois de venta en error, instruyó a la unidad de investigación a examinar las ventas de impuestos que fueron anuladas debido a errores y a hacer recomendaciones para el cambio.

En estudios anteriores, la unidad de investigación analizó 1.8 millones de facturas de impuestos del Condado Cook y encontró que los residentes suburbanos negros y latinos se llevaron la peor parte de los aumentos en los impuestos a la propiedad de 2020¹³ y, en julio de 2022, documentó cómo el sistema de venta de impuestos del condado no logró restaurar las propiedades vacantes y abandonadas en áreas minoritarias en las listas de impuestos.¹⁴

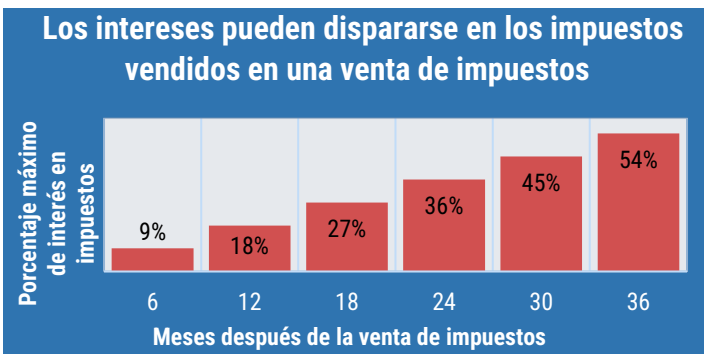


Figura 1: Según el estatuto estatal, el dueño de una propiedad que espera tres años para pagar su deuda tributaria podría pagar hasta el 54% en intereses a un comprador de impuestos.

Para su último estudio, la unidad de investigación examinó los resultados de ocho ventas de impuestos a la propiedad del Condado Cook realizadas entre 2015 y 2019.

El estudio encontró que la Asamblea General y funcionarios de la Tesorería, del Tasador, de la Secretaría condal, del Alguacil, del Fiscal y de la Secretaría del Circuito de Cortes deben hacer más para evitar que los compradores de

impuestos se beneficien injustamente de los errores del gobierno que pueden evitarse.

La mala comunicación y la falta de cooperación entre las oficinas del condado a menudo conducen a que los errores no se corrijan.

La Oficina del Tasador ha declarado en repetidas ocasiones que una propiedad contenía una vivienda unifamiliar cuando era un lote baldío, y la Oficina del Alguacil y la Secretaría del Circuito de Cortes se han retrasado semanas en notificar a los propietarios que su casa o negocio podría ser embargado.

La Oficina de la Tesorería ha vendido parcelas que no deberían haberse ofrecido, propiedades exentas de impuestos, propiedad de organizaciones sin fines de lucro y del gobierno, lo que ha generado buenas ganancias para los compradores de impuestos.

Esto ocurre en parte debido a la información incorrecta en el sitio web del Tasador que muestra las propiedades como sujetas a impuestos cuando no lo están, a los grupos sin fines de lucro que no solicitan el estatus de exención de impuestos con el Departamento de Hacienda de Illinois y a que la Oficina de la Tesorería no investiga a fondo las propiedades antes de que se ofrezcan en una venta de impuestos.

La Oficina de la Tesorería en 2017 vendió impuestos sobre una iglesia, rectoría y centro parroquial exentos que habían sido propiedad de la Iglesia Católica desde 1889.¹⁵ La Tesorería vendió impuestos sobre la propiedad de una sinagoga,¹⁶ del cementerio de una iglesia,¹⁷

de una Oficina Postal de los Estados Unidos¹⁸ y en numerosas autopistas del área de Chicago.

La Oficina de la Tesorería lleva a cabo una investigación previa a la venta de propiedades antes de ofrecerlas en una venta de impuestos, pero aún así pasa por alto errores que pueden evitarse.

¹² Las instrucciones de la tesorera Maria Pappas a la unidad de investigación fueron seguir los hechos, incluso si los hallazgos muestran que su oficina cometió errores y debe hacer mejoras para reducir las ventas en error.

¹³ "Tax Bill Analysis and Statistics", Oficina de la Tesorería del Condado Cook, [\[link\]](#)

¹⁴ "Maps of Inequality: From Redlining to Urban Decay and the Black Exodus", [\[link\]](#)

¹⁵ "Petition for Sale in Error", en el asunto de la solicitud de la Tesorería del Condado, etc., Petición del Recaudador del Condado para el reembolso a: Fair Deal of Illinois Inc., Caso No. 2018COVT000581, 13 de marzo de 2018.

¹⁶ "Petition for Sale in Error", en el asunto de la solicitud de la Tesorería del Condado, etc., Petición del Recaudador del Condado para el reembolso a: Wheeler Financial, Caso No. 2017COVT001304, 6 de octubre de 2017.

¹⁷ "Motion to Amend Agreed Order Granting Sale in Error Entered on February 22, 2016", en el asunto de la solicitud de la Tesorería del Condado, etc., Petición de: FNA 2015-1 Trust, U.S. Bank National Association, como fideicomisario de contratos, Caso No. 2016COVT000229, 29 de enero de 2016.

¹⁸ "Petition for Order Declaring A Sale in Error", en el asunto de la aplicación del recaudador del Condado, etc., Petición de Gravámenes Fiscales de AJD Tax Liens, LLC, Caso No. 2016COVT000871, 24 de marzo de 2016.

La unidad de investigación de la Tesorería encuestó a las oficinas de finanzas del gobierno en municipios altamente poblados de otros estados que venden impuestos. Varios tienen equipos encargados de identificar posibles errores antes de una venta.

Los funcionarios de la ciudad de Nueva York, que vende impuestos a la propiedad a granel y otras deudas municipales a un fideicomiso respaldado por inversionistas en lugar de a individuos, dicen que llevan a cabo un "proceso de limpieza" previo a la venta para identificar y eliminar las propiedades.¹⁹ El Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York trabaja con otros departamentos de la ciudad (leyes, bienes raíces, vivienda y protección ambiental) para identificar propiedades que no deben venderse.²⁰

La oficina de un Tesorero en Georgia utiliza una base de datos en línea de la corte federal para ver si los propietarios se declararon en bancarrota y retienen esas propiedades de una venta de impuestos. Otros verifican si los dueños de una propiedad son el gobierno o una organización sin fines de lucro.

El condado de Denver, Colorado, tiene un equipo que investiga alrededor de 9000 propiedades cada año para tratar de detectar errores y bloquear su venta.²¹

Ciertamente, las propiedades en esos lugares se venden cuando no deberían haberlo hecho. Denver, por ejemplo, informa haber realizado 78 ventas erróneas desde octubre de 2015 hasta octubre de 2021 en las que devolvió un total de \$659 490 a compradores fiscales.²² El Condado Cook ha devuelto más de 9 veces esa cantidad por un solo error: \$6 274 918.²³

Ninguno de los ocho municipios encuestados reportó tener algo tan caritativo como la estadística de venta en error de Illinois.

"Cuidado con el comprador" es el lema en Baltimore, Maryland; Newark, Nueva Jersey; Condado de Fulton, Georgia (sede de Atlanta); Condado de Denver, Colorado; Condado de Miami-Dade, Florida; y Condado Maricopa, Arizona (hogar de Phoenix). Los compradores de impuestos deben hacer la diligencia debida y asumir el riesgo.

"Por su propia voluntad, está a punto de entrar en el negocio dónde debe tener más 'Cuidado con el comprador'. ¡La mejor de las suertes!"

— Mensaje en su sitio web del Tesorero del Condado de Maricopa, John Allen, a los posibles compradores de impuestos

En su sitio web, el tesorero del condado de Maricopa, John Allen, advirtió a los posibles compradores de impuestos: "Por su propia voluntad, está a punto de entrar en el negocio dónde debe tener más 'Cuidado con el comprador'. ¡La mejor de las suertes!"²⁴

Y ninguno de los municipios informó haber pagado a los inversionistas por errores en los sitios web del gobierno, diciendo que si bien se esfuerzan por ser precisos, los sitios web son para fines informativos.

"No tenemos ese problema, gracias a Dios", dijo Michelle Jones, recaudadora de impuestos de Newark. "Es ridículo. Hay que enmendar eso. Creo que se están aprovechando de ustedes."²⁵

¹⁹ Funcionarios del Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York, preguntas y respuestas por correo electrónico, noviembre de 2021-febrero de 2022.

²⁰ Ibidem.

²¹ Dalton Weisshaar, administrador de operaciones comerciales de la División de la Tesorería de la Ciudad y el Condado de Denver, preguntas y respuestas por correo electrónico, octubre de 2021 a diciembre de 2021.

²² Ibidem.

²³ "Amended Petition for Order Declaring a Sale in Error", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de SLS I, LLC, Caso No. 2017COVT001464, 27 de noviembre de 2017.

²⁴ John M. Allen, "Tax Lien Sale - Disclaimer", Oficina de la Tesorería del Condado de Maricopa, archivado el 17 de abril de 2021, [📄](#)

²⁵ Michelle Jones, recaudadora de impuestos de Newark, entrevista, 2 de diciembre de 2021.

“Los compradores de impuestos tienen una reputación (a menudo bien merecida) de ser corruptos, codiciosos y poco éticos.”

— Comprador de impuestos Timothy E. Gray²⁶

A lo largo de los años, la industria de compra de impuestos en todo el país ha sufrido golpes en su reputación. Los compradores de impuestos han sido acusados de manipular las ventas de impuestos en Nueva Jersey,²⁷ Maryland²⁸ y el condado de Madison, Illinois.²⁹ En las demandas, los han acusado de crimen organizado y conspiración,³⁰ y el robo de secretos comerciales.³¹

Un comprador de impuestos, ansioso por deshacerse de seis propiedades en dificultades, las cedió a un hombre sin hogar de Chicago que más tarde dijo a los periodistas que se sentía como el entonces promotor inmobiliario Donald Trump.³²

Los críticos de las ventas de impuestos dicen que afectan abrumadoramente a los hogares y negocios negros y latinos en dificultades, cargándolos con altas tasas de interés a medida que los compradores de impuestos amenazan con confiscar sus casas y negocios. Los compradores de impuestos tienen ese poder porque cuando pagan los impuestos de alguien, obtienen un derecho de retención que les permite tomar la propiedad si el dueño no paga.

El fiscal del estado de Nueva York ha pedido a la ciudad de Nueva York que reforme su proceso de venta de impuestos, diciendo que los recargos y las altas tasas de interés “convierten un gravamen fiscal relativamente pequeño en una carga financiera abrumadora”.³³

Por su parte, los compradores de impuestos dicen que todos se benefician de la venta de gravámenes fiscales: los gobiernos obtienen inmediatamente dinero que de otro modo no podrían recaudar para pagar servicios críticos; a los propietarios se les da tiempo adicional para reunir el dinero para pagar sus impuestos atrasados mientras permanecen en sus hogares; y los inversionistas se benefician al obtener beneficios con un riesgo bajo.

De hecho, invertir en los impuestos morosos de otra persona ha demostrado ser de bajo riesgo y alta recompensa, atrayendo a sofisticadas empresas financieras, abogados y otros.

Los compradores de impuestos dominantes en todo el país a menudo establecen empresas ficticias que están controladas por fondos de inversión libre, capital privado y otras firmas de inversión financiera. Por lo general, estos compradores de impuestos institucionales participan en las ventas de impuestos en varios estados que incluyen Ohio, Nueva Jersey, Connecticut, Georgia, Maryland, Colorado, Arizona y Florida.

En el Condado Cook, al menos 29 compradores de impuestos han recibido \$1 millón o más en reembolsos desde septiembre de 2015 hasta septiembre de 2022 solo por ventas en error.

²⁶ Timothy E. Gray, No Redemption: Tax Lien Auctions, Evictions, and Lessons from the Foreclosure Crisis (Rolling Meadows, IL: Windy City Publishers, 2016), p. 53. Gray continúa escribiendo: “He trabajado muy duro para cambiar esta percepción, y aunque no se eliminará realmente hasta que los viejos carroñeros se hayan ido, se están haciendo progresos. aún así, la reputación claramente continúa...”

²⁷ Joe Tyrrell, “FBI Probe Snares Another Firm for Rigging Tax-Lien Auctions”, Nj Spotlight News, 10 de enero de 2013, [🔗](#) “Debido a que el Departamento de Justicia no revela detalles de las investigaciones en curso, los abogados en la demanda civil han estado negociando acuerdos con algunos conspiradores que ya se han declarado culpables, tratando de conocer más detalles. Los demandantes ya sostienen que algunas de las discusiones de los conspiradores tuvieron lugar en reuniones de la Asociación Nacional de Gravámenes Fiscales, (entonces) con sede en Washington, D.C.”

²⁸ Fred Schulte, Ben Protess y Lagan Sebert, “The Other Foreclosure Menace”, The Center for Public Integrity, 18 de mayo de 2010, [🔗](#)

²⁹ Robert Patrick, “Rigging Bids: Tax sale scheme cost Madison County property owners millions”, St. Louis Post-Dispatch, 24 de febrero de 2013, [🔗](#)

³⁰ Erika Slife, “Firms file suit in tax auction”, Chicago Tribune, 19 de julio de 2005, [🔗](#)

³¹ First National Assets Management, LLC v. Eliza Garzón, Real Tax Acquisitions, LLC y Tryko Partners, LLC, Caso No. 2016CH06597.

³² Matthew Walberg y Ted Gregory, “Tax buyer deeds abandoned properties to homeless man”, Chicago Tribune, 26 de octubre de 2015, [🔗](#)

³³ Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York, “Attorney General James Urges Sweeping Reforms to NYC Tax Lien Sale”, 14 de diciembre de 2020, [🔗](#)

Inversionistas que recibieron más de \$1 millón en reembolsos por venta en error de septiembre de 2015 a septiembre de 2022

| Inversionista | Venta en Error | Total Reembolsado | Incluido Interés de: |
|--|----------------|-------------------|----------------------|
| GREG R. BINGHAM y empresas relacionadas | 2309 | \$95 350 712.82 | \$7 822 972.00 |
| WHEELER FINANCIAL | 1277 | \$28 300 152.32 | \$3 684 781.20 |
| FIRST NATIONAL HOLDINGS | 1205 | \$23 668 863.65 | \$2 334 975.86 |
| MADISON/STONEFIELD | 244 | \$17 869 851.94 | \$2 251 744.77 |
| PHOENIX BOND & INDEMNITY | 214 | \$11 889 312.50 | \$1 543 177.46 |
| ALTERNA | 240 | \$8 285 797.90 | \$1 403 036.30 |
| NAR SOLUTIONS INC | 146 | \$6 969 887.98 | \$436 324.49 |
| CAZENOVIA CREEK | 85 | \$6 641 336.70 | \$421 001.82 |
| PINE VALLEY ONE | 373 | \$6 069 914.05 | \$680 948.77 |
| PFS FINANCE HOLDINGS | 52 | \$5 804 089.37 | \$970 645.18 |
| TRYKO HOLDINGS | 300 | \$5 402 817.05 | \$693 821.07 |
| GSRAN-Z | 334 | \$5 365 878.63 | \$305 724.87 |
| NEWLINE FINANCIAL | 270 | \$4 933 337.65 | \$415 830.45 |
| RDG FUND | 117 | \$4 579 922.60 | \$698 506.08 |
| ICIB/OAK PARK INVESTMENTS | 252 | \$3 381 204.93 | \$179 023.82 |
| SABRE INVESTMENTS LLC | 96 | \$2 564 880.60 | \$300 569.72 |
| BELMONT REALTY CORP | 145 | \$2 149 671.21 | \$124 047.52 |
| CORONA INVESTMENTS | 115 | \$1 991 914.60 | \$262 839.11 |
| MUNICIPAL POINT CAPITAL | 32 | \$1 690 139.03 | \$191 636.66 |
| INTEGRITY INVESTMENT FUND | 33 | \$1 667 714.86 | \$137 995.22 |
| FAIR DEAL OF ILLINOIS | 90 | \$1 637 481.43 | \$126 863.60 |
| MMGJV INVESTMENT FUND | 88 | \$1 540 180.07 | \$178 090.97 |
| RIPPLECREEK INVESTORS LLC | 24 | \$1 489 168.43 | \$122 480.97 |
| INTERSTATE FUNDING CORP | 59 | \$1 487 169.59 | \$211 980.16 |
| SMM-TAX INC | 66 | \$1 388 657.73 | \$99 434.68 |
| FIG IL 18 LLC | 77 | \$1 251 643.26 | \$75 241.84 |
| SCRIBE FUNDING LLC | 80 | \$1 192 865.75 | \$133 597.56 |
| LONGSTREET CAPITAL FUNDING | 45 | \$1 036 891.00 | \$125 268.27 |
| 5-HOLE ACQUISITIONS INC | 44 | \$1 021 415.54 | \$89 173.27 |

Los compradores de impuestos que han recibido la mayor cantidad de dinero por ventas en error, incluidos los intereses, los costos judiciales y los honorarios, incluyen:

- Varias empresas fantasmas en los suburbios del noroeste de Northlake, Illinois, asociado con el comprador de impuestos Greg Bingham y otros.
- Wheeler Financial, también conocida como Wheeler-Dealer, una firma de Chicago dirigida por dos hermanos.³⁴
- First National Assets, con sede en Dinamarca y cuyo propietario mayoritario es el fondo de inversión libre ArrowMark.³⁵
- Stonefield Investments, un fondo de inversión con sede en Nueva Jersey que se especializa en gravámenes inmobiliarios e impositivos.³⁶
- Phoenix Bond & Indemnity, un bufete de Chicago dirigido por Stanford Marks y su hijo, Andrew, ambos abogados.³⁷
- Alterna Tax Asset Group, una firma de inversión con sede en Florida fundada en 2007 por Albert Friedman y el exjugador de ataque de los Miami Dolphins, Robert Konrad.³⁸

³⁴ Wheeler Financial Inc. v. Law Bulletin Publishing Co., 129 N.E.3d 53 (Ill. App. 1 Dist. 2018).

³⁵ "Inicio", First National Assets, ¶ Nota: El sitio web de First National Assets se ha desconectado en el momento de la publicación.

³⁶ "Deposition of Ephraim B. Finkelstein", en el asunto de la solicitud del recaudador del condado, etc., Petición de Madison c/o Stonefield IV, Caso No. 2020COVT000134, 8 de noviembre de 2021, p. 7-8.

³⁷ Darrell Hofheinz, "Ibis Isle couple sells lot, lists house, builds home; They list house at 2255 Ibis Isle Road W. for sale at \$2.195 million", Palm Beach Daily News, 24 de enero de 2014.

³⁸ "About", Alterna Tax Asset Group, <https://alternacap.com/about>.



Figura 2: Las empresas vinculadas a Greg Bingham comparten este edificio en Northlake, Illinois. (Fotografía de Todd Lighty).

Bingham es un comprador de impuestos desde hace mucho tiempo en Illinois. La Oficina de la Tesorería encontró al menos 10 empresas vinculadas a Bingham que han compartido la misma dirección en un edificio comercial de pocos pisos que alguna vez albergó una tienda de pianos.

Los socios comerciales de Bingham incluyen a los operadores financieros Arthur J. Duquette y John "Jack" Rusher IV.³⁹ Duquette y Rusher, según sus perfiles comerciales de LinkedIn,⁴⁰ ⁴¹ trabaja en Bluefin Traders, ahora conocida como Bluefin Capital Management, una empresa de trading e inversión con sede en Nueva York.

Bingham ha comprado impuestos y los ha asignado a empresas fantasma creadas por Duquette y Rusher, un exmedallista olímpico de remo. Duquette es el gerente de AJD Tax Liens y Rusher es el gerente de Red Top Illinois, según los registros de la Secretaría del Estado de Illinois.

Las entidades controladas por Bingham, Duquette y Rusher han anulado al menos 2309 ventas fiscales, una de cada cinco ventas en error que se concedieron, mucho más que cualquier otro comprador de impuestos. La Tesorería devolvió más de \$95 millones a Bingham y entidades asociadas, incluyendo al menos \$7.8 millones en intereses.

Wheeler Financial, formada en 1996, está dirigida por los hermanos Timothy Gray y David Gray Jr., según la Oficina de la Secretaría Estado de Illinois. Su padre fue durante años un prominente comprador de impuestos en Chicago.⁴²

David Gray Jr. es el consejero general de Wheeler Financial, y el agente de bienes raíces Timothy Gray se desempeña como director ejecutivo de Wheeler. "Wheeler ha invertido más de 130 millones de dólares en ventas de impuestos y ha adquirido cientos de escrituras fiscales,"⁴³ según la biografía de Timothy Gray en LinkedIn.

Wheeler, que recibió el segundo monto más alto en dólares en reembolsos, tuvo al menos 1277 ventas de impuestos anuladas desde septiembre de 2015 hasta septiembre de 2022. La firma recibió un total de más de 28 millones de dólares, incluyendo al menos 3.6 millones de dólares en intereses sobre sus inversiones durante el período analizado por la unidad de investigación.

El tercer comprador de impuestos más activo fue First National Assets, que anuló al menos 1205 ventas fiscales y se le devolvieron casi 24 millones de dólares, incluidos unos 2.3 millones de dólares en intereses.

First National, Alterna Tax Asset Group y otros han agrupado gravámenes fiscales en valores respaldados por activos y los han vendido a inversionistas. Varios compradores de impuestos proclaman en sus sitios web y por separado a los inversionistas que llevan a cabo una rigurosa diligencia antes de una venta de impuestos, utilizando aplicaciones informáticas patentadas y métricas sofisticadas para guiar las decisiones de inversión.

First National, fundada en 1999⁴⁴ y con sede en Chicago, es un actor importante en todo el país en ventas de impuestos, habiendo comprado más de \$2 mil millones en gravámenes en Illinois y al menos otros 10 estados, incluidos Arizona, Florida y Nueva Jersey.⁴⁵ La firma ha dicho a los inversores que más del 95% de los impuestos se reembolsan en un plazo de tres años.⁴⁶

ArrowMark, que gestiona más de \$19 000 millones en activos,⁴⁷ compró una participación mayoritaria en First National a finales de 2014.

³⁹ "RE: 2016 Cook County tax sale disclosure with Gan C LLC", Oficina de la Tesorería del Condado Cook, 11 de abril de 2018.

⁴⁰ "Arthur J. Duquette," LinkedIn, [\[enlace\]](#)

⁴¹ "Jack Rusher," LinkedIn, [\[enlace\]](#)

⁴² "David Gray Obituary", Chicago Sun-Times, junio de 2010, [\[enlace\]](#); Wheeler Financial Inc. v. Law Bulletin Publishing Co., 129 N.E.3d 53 (Ill. App. 1 Dist. 2018).

⁴³ "Timothy Gray", LinkedIn.

⁴⁴ Primeros Activos Nacionales, "About FNA", [\[enlace\]](#)

⁴⁵ Usman Khan, Lenny Giltman y Shi Shen, FNA VI, LLC, (Nueva York: Kroll Bond Rating Agency, 2021).

⁴⁶ Ibidem.

⁴⁷ Ethan Nelson, "2021 Colorado-Based Investment Managers and Financial Planners Ranked by Total assets managed as of Oct. 1, 2020", Denver Business Journal, 26 de febrero de 2021, [\[enlace\]](#)

First National promociona sus aplicaciones patentadas y la investigación de debida diligencia. "Nuestra larga experiencia nos ha enseñado que no hay sustituto para comprender completamente una propiedad antes de comprar un gravamen fiscal sobre ella", según el sitio web de First National. "Cuanto más arriesgada es la inversión, más diligencia hacemos. Es un proceso que requiere mucho tiempo y mano de obra para revisar archivos legales detallados o visitar e inspeccionar miles de propiedades cada año, pero la diferencia es clara en nuestros resultados".⁴⁸

First National comienza a investigar propiedades aproximadamente un mes antes de una venta. La empresa recopila información del número de identificación de la propiedad de cada parcela y la carga en su aplicación de software, FNA App. La aplicación patentada contiene información detallada de cada parcela, como imágenes, tipo de propiedad, historial de pagos del propietario e información

de cualquier venta de impuestos anterior.⁴⁹ La compañía también visita las propiedades para determinar "el tamaño, el valor y la calidad de una inversión potencial".⁵⁰

Los compradores de impuestos de fuera del estado han encontrado en Illinois un lugar lucrativo y atractivo para hacer negocios. Las ventas de impuestos del Condado Cook han atraído a inversionistas de Arizona, California, Connecticut, Florida, Georgia, Luisiana, Nebraska, Nueva Jersey, Nueva York, Pensilvania, Texas y Wyoming.

Además de Alterna, con sede en Florida, y Stonefield Investments, con sede en Nueva Jersey, otras firmas de fuera del estado que compran activamente impuestos en el Condado Cook, y que han tenido éxito buscando ventas en error, incluyen la compañía de capital privado Tryko Partners in Brick, Nueva Jersey, y el fondo de inversión libre GSRAN-Z, con sede en Atlanta, Georgia.

⁴⁸ "The FNA Advantage", First National Assets, [2] Nota: El sitio web de First National Assets se desconectó antes de esta publicación.

⁴⁹ Khan, Giltman, y Shen, *FNA VI, LLC*.

⁵⁰ *Ibidem.*, p. 7.

¿QUIÉN PAGA?

La mayoría de las ganancias de los compradores de impuestos se producen a expensas de las comunidades negras y latinas con dificultades económicas, que están llenas de casas y negocios en dificultades, que terminan vendiéndose en las Ventas de impuestos anuales y de Carroñero.

de impuestos,⁵³ se agota uno o dos meses después de la venta, ya que los compradores buscan con éxito la devolución de su dinero con intereses.

Cuando el dinero se devuelve a los compradores de impues-

Los 25 municipios en que más dinero se desvía a los compradores de impuestos ⁵¹

| Municipalidad | Número de ventas en error | Total Reembolsado | Intereses Pagados | Importe reembolsado por persona | Mayoría racial o étnica |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Chicago | 5233 | \$85 426 671.37 | \$8 427 680.83 | \$31.11 | Mayoría Minoría |
| Calumet City | 358 | \$16 014 369.52 | \$1 181 162.11 | \$444.44 | Negros |
| Harvey | 599 | \$14 726 075.36 | \$1 650 773.44 | \$724.57 | Negros |
| Chicago Heights | 717 | \$11 248 918.95 | \$1 152 844.47 | \$409.35 | Mayoría Minoría |
| Markham | 260 | \$8 194 283.37 | \$856 560.57 | \$702.71 | Negros |
| Dolton | 301 | \$7 159 968.95 | \$867 882.82 | \$334.17 | Negros |
| Riverdale | 289 | \$6 967 622.65 | \$903 991.41 | \$653.44 | Negros |
| Park Forest | 224 | \$6 625 351.90 | \$676 280.97 | \$358.48 | Negros |
| Cicero | 112 | \$6 538 243.09 | \$667 296.29 | \$76.68 | Latino |
| Franklin Park | 39 | \$5 717 691.45 | \$867 487.37 | \$309.62 | Latino |
| Maywood | 193 | \$5 511 349.84 | \$499 863.35 | \$234.41 | Negros |
| Hazel Crest | 105 | \$4 100 586.19 | \$188 467.91 | \$306.43 | Negros |
| Homewood | 36 | \$4 005 603.09 | \$575 642.22 | \$205.81 | Mayoría Minoría |
| South Holland | 75 | \$3 843 977.19 | \$489 940.43 | \$179.08 | Negros |
| Dixmoor | 32 | \$3 396 315.30 | \$489 150.45 | \$1142.39 | Mayoría Minoría |
| Blue Island | 98 | \$3 331 108.64 | \$236 283.60 | \$147.67 | Latino |
| Olympia Fields | 28 | \$3 046 493.90 | \$221 865.82 | \$645.72 | Negros |
| Lansing | 87 | \$2 968 458.67 | \$303 577.67 | \$102.09 | Mayoría Minoría |
| Matteson | 59 | \$2 932 610.38 | \$274 619.94 | \$153.76 | Negros |
| Bellwood | 56 | \$2 728 496.93 | \$150 777.17 | \$145.22 | Negros |
| Country Club Hills | 110 | \$2 638 945.15 | \$174 667.87 | \$157.31 | Negros |
| Berwyn | 43 | \$2 529 948.84 | \$116 626.38 | \$44.19 | Latinos |
| Sauk Village | 147 | \$2 337 198.02 | \$132 725.69 | \$235.58 | Negros |
| Chicago Ridge | 15 | \$2 251 295.77 | \$321 229.24 | \$155.98 | Blancos |
| Flossmoor | 28 | \$2 097 438.95 | \$226 176.29 | \$216.14 | Negros |
| Totales del condado | 10 893 | \$277 555 866.79 | \$27 773 730.71 | \$52.61 | |

Un fondo de seguros en el que los compradores de impuestos pagan y que pretende amortiguar el golpe económico a los distritos fiscales se queda rápidamente sin dinero.

Los compradores de impuestos pagan \$100 por cada PIN, o número índice de propiedad, por el que hacen su oferta con éxito.⁵² Ese dinero se utiliza para cubrir los intereses de los pagos en ventas por error. Pero el fondo de seguro, que suele oscilar entre \$1 millón y \$1.4 millones por cada venta

son los municipios, los distritos escolares y otras agencias gubernamentales las que pagan el precio. El dinero se retiene de sus recaudaciones de impuestos actuales.

Esencialmente, los organismos fiscales están siendo golpeados dos veces porque pierden el dinero que pensaban que tenían (y probablemente ya gastaron), y ahora están

⁵¹ Esta tabla agrega reembolsos en función de la ubicación de las propiedades que tuvieron una venta en error. Los totales de reembolso son para todos los distritos fiscales dentro de cada municipio. Una parte de los reembolsos se deduce de otros dos fondos: un fondo del condado donde se depositan las tarifas de los compradores de impuestos y el fondo general del condado, donde se depositan los intereses de multa iniciales recaudados. Los datos de población se recopilaron del Censo decenal de EE. UU. de 2020.

⁵² (35 ILCS 200/21-330) "Fondo para el pago de intereses... Cada persona que compre cualquier propiedad en una venta realizada bajo este Código en un condado con 3 000 000 o más habitantes deberá pagar al recaudador del condado, antes de la emisión de cualquier certificado de compra, una tarifa de \$100 por cada artículo comprado."

⁵³ Andrew Jatiko, Director financiero de la Oficina de la Tesorería del Condado Cook.

siendo penalizados al tener que pagar los intereses, que probablemente no presupuestaron.

Eso puede desestabilizar las finanzas de muchas comunidades a menudo ya problemáticas.

Con el tiempo, los líderes locales deben compensar esa pérdida de ingresos y finalmente, aumentar las tasas impositivas.

Debido a su gran tamaño, Chicago, con una población de aproximadamente 2.7 millones de habitantes, tuvo fácilmente la mayor cantidad de ventas en error en el Condado Cook, con más de 5200, y la mayor cantidad de dinero desviado de sus distritos fiscales: más de \$85 millones.

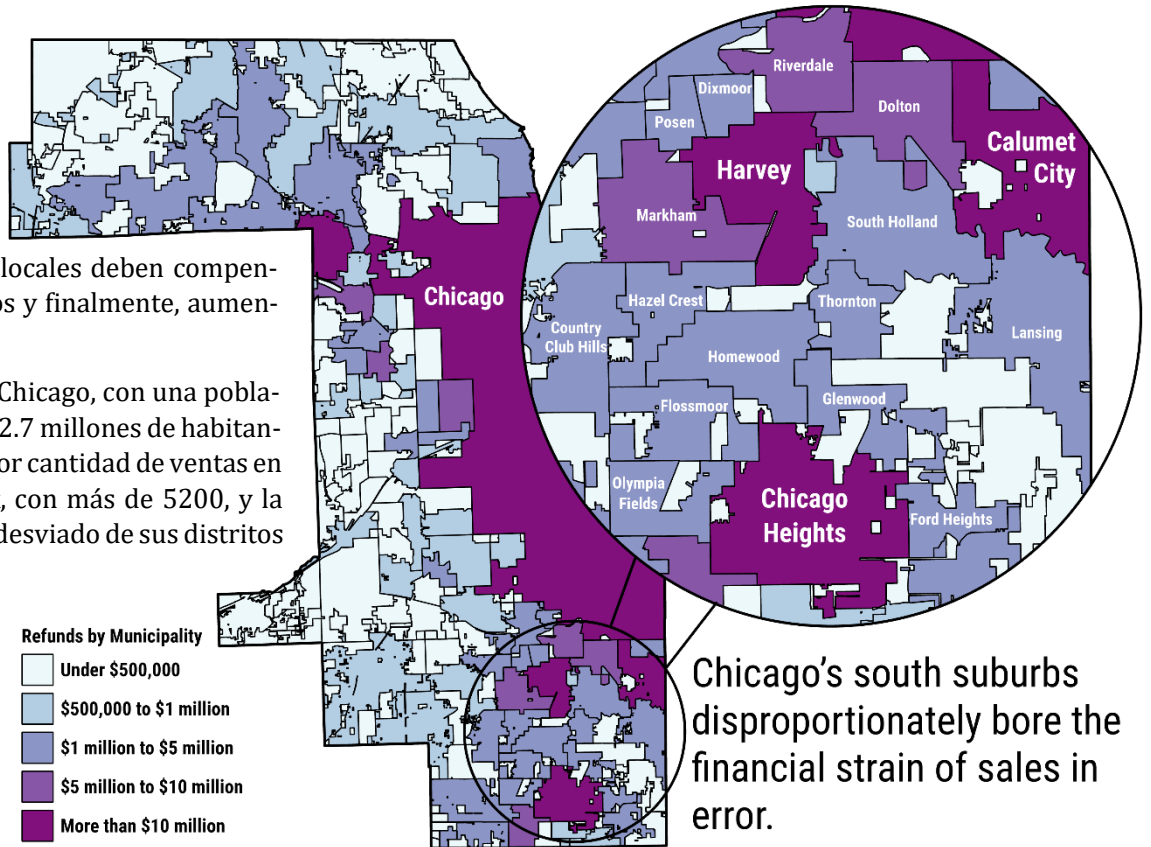
Aunque la mayoría de esas ventas en error se derivaron de propiedades en los lados sur y oeste predominantemente negros de Chicago, el impacto financiero de \$85 millones se extendió por toda la ciudad, lo que se calcula en alrededor de \$31 por residente.

Es una historia diferente en los suburbios del sur de Chicago, cuyos residentes negros y latinos llevan una carga financiera descomunal cuando los compradores de impuestos recuperan su dinero.

En ninguna parte era más evidente que en los pequeños poblados de Dixmoor y Ford Heights.

Distritos fiscales de Dixmoor, con una población predominantemente negra y latina de unos 3000 habitantes, vieron drenar casi \$3.4 millones de sus cuentas bancarias, unos \$1142 por residente. Ford Heights, con una población mayoritariamente negra de unos 1800 habitantes, tenía casi

Locations of sale-in-error refunds



Chicago's south suburbs disproportionately bore the financial strain of sales in error.

\$1.8 millones desviados a los compradores de impuestos, unos \$970 por residente.

De hecho, sin contar Chicago, 16 suburbios del sur de la ciudad se encontraban entre las 20 principales áreas en cuanto a la cantidad total de dinero devuelto a los compradores de impuestos. De esas 16 comunidades, 11 tenían poblaciones predominantemente negras, cuatro eran áreas de minoría mayoritaria y una era predominantemente latina.

Los otros cuatro suburbios entre los 20 primeros fueron los suburbios de Cicero y Franklin Park en el oeste, predominantemente latinos; y los suburbios del oeste, predominantemente negros, de Bellwood y Maywood, la ciudad natal del representante estatal Emanuel "Chris" Welch, el primer negro en ser Presidente de la Cámara de Representantes de Illinois.⁵⁴

⁵⁴ Dra. Aisha El-Amin, "Black Excellence: Emanuel 'Chris' Welch," 28 Days of Black Excellence (podcast), Oficina de Diversidad, Equidad y Participación de UIC, 14 de junio de 2022. [\[link\]](#)

EL SISTEMA DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD

Los gobiernos necesitan dinero para pagar las escuelas, los parques, la policía y la protección contra incendios, y para proporcionar agua potable, recolección de basura y otros servicios. Alrededor del 40% de todo el dinero recaudado por los gobiernos en Illinois proviene de los impuestos a la propiedad.⁵⁵

En el Condado Cook, quién paga y cuánto se determina a través de un proceso de varios pasos que involucra a los gobiernos locales y las oficinas condales del Tasador, la Secretaría y la Tesorería.

Los distritos escolares, los municipios y otras agencias calculan cuánto dinero necesitan para operar durante el año para pagar los salarios y beneficios de los empleados, reparar una carretera, poner un techo nuevo en una escuela o comprar un nuevo camión de bomberos.

La Oficina del Tasador estima el valor de mercado de las viviendas, negocios y otras propiedades en cada municipio. Esas evaluaciones se utilizan para determinar qué parte de

la factura fiscal general paga cada propietario. Luego, la Oficina de la Secretaría determina las tasas impositivas en función de los valores totales de la propiedad y la cantidad de dinero que cada gobierno local necesita para proporcionar servicios.

El trabajo de recaudar todo ese dinero, alrededor de \$16 100 millones cada año, recae en la Oficina de la Tesorería del Condado Cook.⁵⁶ Esa oficina suele enviar facturas de impuestos en enero y junio para aproximadamente 1,8 millones de propiedades, recauda ese dinero y lo distribuye a unas 2200 unidades del gobierno local.⁵⁷

Sin embargo, no todo el mundo paga sus impuestos. Puede ser que no tengan el dinero, simplemente se olvidaron, pensaron que su banco pagó o abandonaron su propiedad. En promedio, cada año no se pagan los impuestos en 30 000 a 40 000 hogares, negocios y lotes baldíos en el Condado Cook. Cuando los propietarios no pagan su parte de impuestos, la carga a lo largo del tiempo a menudo se traslada a aquellos que sí lo hacen.

⁵⁵ *Resumen del impuesto a la propiedad estado por estado, Instituto Lincoln de Política de Suelo e Instituto George Washington de Políticas Públicas, 2022,* [\[1\]](#)

⁵⁶ "Duties and Responsibilities of the Cook County Treasurer", Oficina de la Tesorería del Condado Cook, [\[2\]](#)

⁵⁷ *Ibidem.*

LA VENTA DE IMPUESTOS

Con el fin de recuperar algunos de los impuestos atrasados, la ley de Illinois requiere que la Tesorería realice anualmente una subasta pública en la que se ofrecen a la venta los impuestos no pagados del año anterior.⁵⁸ Son los impuestos morosos los que se venden; no las propiedades. Para eliminar el gravamen (lien en inglés) que los compradores de impuestos obtienen a cambio de pagar los impuestos, el propietario debe pagar todos los impuestos atrasados, las multas por intereses y los costos en un solo pago.

Illinois es uno de los 30 estados, y el Distrito de Columbia, que ofrecen impuestos a la propiedad para la venta, según National Tax Lien Association, una organización comercial

mora de impuestos y el comprador toma posesión en el momento de la venta o en una fecha posterior. Estos se conocen como estados con venta de escritura de impuestos.

Mientras se prepara para una venta, la Oficina de la Tesorería publica una lista de propiedades en mora de impuestos en los periódicos locales para alertar a los propietarios y a otras personas de la venta que se avecina.⁶⁰ La publicación enumera las parcelas en mora de impuestos por número índice de propiedad (PIN), el nombre que figura en la factura de impuestos, la clasificación y dirección de la propiedad, y el monto de los impuestos adeudados. La Tesorería también publica la lista en línea.

← *Figura 3: Un correo enviado por la Oficina de la Tesorería advirtiendo a un propietario que sus impuestos corrían el riesgo de ser comprados en la venta de impuestos de 2019.*

La Tesorería envía por separado avisos por correo certificado sobre la venta al último destinatario conocido en la factura de impuestos de cada propiedad.⁶¹ La venta anual de impuestos se ha llevado a cabo en línea en el Condado Cook desde 2008.⁶²

Aquellos que participan en la venta son conocidos como "compradores de impuestos". Por lo general, cerca de 300 compradores se inscriben para la venta, pero la mayor parte de las ofertas las realizan unas pocas docenas de inversionistas más grandes. Los compradores de impuestos obtienen una lista de propiedades morosas y con frecuencia realizan investigaciones para identificar por cuáles ofertar.

En la subasta fiscal, que se prolonga durante varios días, las ofertas no se realizan en efectivo, sino en un porcentaje de interés sobre los impuestos adeudados, que oscila entre el 0% y el 9%, que se cobra cada seis meses.⁶³ Este porcentaje de interés se cobra a los propietarios cuando pagan sus

que cabildea a favor de la industria de gravámenes fiscales.⁵⁹ Estos se conocen como estados de gravamen fiscal. Sin embargo, en algunos otros estados, los funcionarios del gobierno subastan las escrituras de las propiedades con

⁵⁸ (35 ILCS 200/21-115). "El recaudador notificará que solicitará al tribunal de circuito en un día específico que se dicte sentencia contra las propiedades por los impuestos y costos, y que se ordene la venta de las propiedades para la satisfacción de la cantidad adeudada."

⁵⁹ "Tax Lien States", National Tax Lien Association, [2]

⁶⁰ (35 ILCS 200/21-110). "En cualquier momento después de que todos los impuestos se hayan vuelto morosos en cualquier año, el Recaudador publicará un anuncio, dando aviso de la solicitud prevista para el juicio y la venta de las propiedades morosas."

⁶¹ *A Guide to the Tax Redemption Process*, Oficina de la Secretaría del Condado Cook, 2021, [2]

⁶² *Overview: Annual and Scavenger Property Tax Sales*, Oficina de la Tesorería del Condado Cook, 3 de octubre de 2012, p. 11., [2]

⁶³ A partir del 1 de enero de 2022, la tasa de interés máxima que un comprador de impuestos podía ofertar se redujo del 18% al 9%.

impuestos. La oferta de interés por porcentaje más baja gana un certificado de gravamen fiscal.⁶⁴

Cuando asumió el cargo por primera vez en 1998, la Tesorera Pappas implementó un cambio de reglas para las subastas de impuestos. Rechazó ofertas simultáneas e idénticas de más del 0% de compradores fiscales por la misma propiedad. La norma restauró la competitividad de la venta de impuestos al impedir que los compradores de impuestos actuaran de forma concertada para obligar a los propietarios a pagar el interés máximo del 18% en ese momento, que también se cobraba cada seis meses. La Corte Suprema de Illinois confirmó la política de Pappas después de que varios compradores de impuestos la impugnaran en los tribunales.⁶⁵

La regla fue diseñada para que el dueño de la propiedad pueda pagar los impuestos atrasados a la tasa de interés más baja.

Antes del cambio de política de Pappas, alrededor del 95% de las propiedades se vendían con un interés máximo del 18%.⁶⁶ En la venta anual de mayo de 2022, se pusieron a la venta impuestos de 33 077 propiedades. De los 5700 que se vendieron, alrededor del 88% se vendieron con una oferta ganadora del 0%.⁶⁷ Solo el 3,6% se vendió a la tasa de interés máxima.⁶⁸ Si más de un comprador de impuestos puja por el 0%, el postor ganador se elige al azar.

Los grandes compradores de impuestos institucionales suelen ofertar un 0% por las propiedades, probablemente porque, según la ley estatal, si ganan la licitación, pueden pagar cualquiera de los siguientes impuestos de la propiedad que no se paguen antes de la fecha de vencimiento. Esos se denominan pagos de impuestos posteriores.

Los impuestos posteriores se han convertido en generadores de dinero para los compradores de impuestos. Según la ley actual, los impuestos posteriores no pagados tienen una

tasa de interés anual del 12% que se cobra en el momento en que el comprador de impuestos paga los impuestos. En solo dos años, los intereses fiscales posteriores pueden crecer hasta el 36%.⁶⁹ Esas generosas tasas de interés permiten que los compradores de impuestos se beneficien a expensas de los propietarios que enfrentan dificultades financieras, lo que perjudica especialmente a las empresas y hogares propiedad de negros y latinos en comunidades de bajos ingresos.

Esas altas tasas de interés pueden hacer imposible que un propietario salve su casa o negocio de la ejecución hipotecaria. El Centro Nacional de Derecho del Consumidor, con sede en Boston, en un estudio nacional sobre las ventas de gravámenes fiscales, ha recomendado que los estados hagan que los costos sean asequibles "manteniendo razonables las ganancias de los inversores".⁷⁰

"Los estados y los gobiernos locales deben reformar sus leyes de gravamen fiscal adecuadas para preservar la propiedad de la vivienda", escribió el autor del estudio, John Rao. "Los procedimientos de recaudación de impuestos a la propiedad deben fomentar el reembolso en lugar de la pérdida de propiedad y no deben brindar una oportunidad para que los especuladores obtengan enormes ganancias de la pérdida de propietarios."⁷¹

Después de la venta de impuestos, el condado emite un certificado de compra al comprador de impuestos que muestra que hay un gravamen sobre la propiedad.⁷² Estos certificados son títulos negociables que pueden ser cedidos o transferidos a terceros.

Dentro de los cuatro meses y 15 días posteriores a la venta, el comprador de impuestos debe redactar un aviso informando al propietario correspondiente del gravamen fiscal y el último día para redimir o pagar sus impuestos y multas.⁷³ El comprador de impuestos entrega el aviso a la

⁶⁴ (35 ILCS 200/21-215). "La persona en la venta que ofrece pagar la cantidad adeudada por cada propiedad por el menor porcentaje de penalización será el comprador de esa propiedad. No se aceptará ninguna oferta por una sanción que exceda del 9% del monto del impuesto o gravamen especial sobre la propiedad."

⁶⁵ *Phoenix Bond & Indemnity Co. v. Pappas*, 741 N.E.2d 248 (Ill. 2000), ¶

⁶⁶ *Ibidem*.

⁶⁷ Información proporcionada por la unidad de venta de impuestos de la Oficina de la Tesorería.

⁶⁸ *Ibidem*.

⁶⁹ (35 ILCS 200/21-355). "El depósito será por un monto igual al total de lo siguiente: [...] (c) todos los impuestos, contribuciones especiales, intereses devengados sobre esos impuestos y gravámenes especiales y costos cobrados en relación con el pago de esos impuestos o contribuciones especiales ... que hayan sido pagados por el titular del certificado fiscal en o después de la fecha en que dichos impuestos o gravámenes especiales se dedujeron, junto con una multa del 12% sobre cada cantidad así pagada por cada año o parte del mismo."

⁷⁰ John Rao, *The Other Foreclosure Crisis: Property Tax Lien Sales*, (Boston: National Consumer Law Center, 2012), p. 5., ¶

⁷¹ *Ibidem*.

⁷² (35 ILCS 200/21-250). "Certificado de compra. El secretario del condado extenderá y entregará al comprador de cualquier propiedad vendida bajo la Sección 21-205, un certificado de compra refrendado por el recaudador, que describa la propiedad vendida, la fecha de venta, el monto de los impuestos, las evaluaciones especiales, los intereses y el costo por los cuales se vendieron y que se ha realizado el pago del precio de venta."

⁷³ (35 ILCS 200/22-5). "Aviso de derechos de venta y reembolso. Para tener derecho a una escritura de impuestos, dentro de los 4 meses y 15 días posteriores a cualquier venta realizada bajo este Código, el comprador o su cesionario entregará al secretario del condado un aviso que se entregará a la parte en cuyo nombre se evaluaron los impuestos por última vez, como se muestra en los libros de órdenes del recaudador de impuestos más recientes..."

Secretaría del Condado Cook, que luego lo envía por correo certificado.

En Illinois, los propietarios tienen dos años y medio para pagar sus impuestos atrasados, que pueden ser extendidos por el comprador de impuestos a tres años. Los propietarios de negocios y lotes baldíos tienen seis meses para pagar, que también se puede extender a tres años.⁷⁴ ⁷⁵ Para conservar sus propiedades, los propietarios tienen que pagar no solo todo el monto original del impuesto moroso más los intereses y costos, sino también los impuestos e intereses posteriores. No hay opción para un plan de pago o pagos parciales.⁷⁶

Si los impuestos no se pagan en tres de los 20 años anteriores, la casa, el negocio o el lote baldío termina en una lista de venta de Carroñeros, donde los impuestos de una propiedad se venden al mejor postor y se pueden comprar por tan solo \$250.⁷⁷ La venta de Carroñeros se lleva a cabo cada dos años, y los lotes baldíos representan la mayoría de las parcelas que se subastan.⁷⁸

Los compradores fiscales no tienen derechos sobre la propiedad; no pueden invadir la propiedad, desalojar a un

inquilino o cobrar el alquiler. Una vez que un inversionista compra los impuestos, la Oficina de la Tesorería ya no tiene ningún papel en el proceso de cobro.

Para los compradores de impuestos, hay poco riesgo y una gran recompensa financiera. Cada gravamen está respaldado por el valor de la propiedad adjunta, lo que significa que el comprador de impuestos puede buscar la propiedad residencial o comercial si el dueño actual no paga sus impuestos atrasados, incluidas las multas e intereses.

Los compradores de impuestos institucionales buscan reducir su riesgo calculando la relación gravamen-valor de una propiedad, que es la cantidad de impuestos adeudados en comparación con el valor de la propiedad. Cuanto menor sea la relación gravamen-valor, más probable será que el dueño de la propiedad pague.

Abrumadoramente, la gente paga, y los compradores de impuestos informan que más del 95% de los propietarios morosos finalmente pagan sus impuestos atrasados dentro de los tres años.⁷⁹

⁷⁴ (35 ILCS 200/21-350). Consulte 21-350(a) para propiedades vacantes y comerciales, 21-350(b) para propiedades residenciales y 21-350(c) para redenciones extendidas. Consulte 21-350(a) para propiedades vacantes y comerciales, 21-350(b) para propiedades residenciales y 21-350(c) para redenciones extendidas.

⁷⁵ (35 ILCS 200/21-385). Para períodos de extensión: “El comprador o su cesionario de la propiedad vendida por falta de pago de impuestos generales o gravámenes especiales puede extender el período de redención en cualquier momento antes de la expiración del período original de redención, o posteriormente antes de la expiración de cualquier período extendido de redención, por un período que expirará a más tardar 3 años a partir de la fecha de venta.”

⁷⁶ Oficina del Secretario del Condado Cook, Una Guía para el Proceso de Redención de Impuestos.

⁷⁷ “Información sobre la venta de tesoros de 2022 para posibles compradores de impuestos”, Oficina de la Tesorería del Condado Cook, [\[link\]](#)

⁷⁸ La tesorera Maria Pappas ha pedido que se elimine la venta del tesoro después de que un estudio de 2022 realizado por su oficina descubriera que la venta era inadecuada para abordar los vestigios de una línea roja sancionada por el gobierno desde hace décadas. Mapas de la desigualdad: De la línea roja a la decadencia urbana y el éxodo negro, Oficina de la Tesorería del Condado Cook, [\[link\]](#)

⁷⁹ Usman Khan y Oluwatobi Tofade, FNA VI, LLC, (Nueva York: Kroll Bond Rating Agency, 2022), p. 2. “Históricamente, la Compañía ha experimentado más del 50.0% de los gravámenes reembolsados dentro de los 12 meses, mientras que más del 95.0% de los gravámenes se reembolsan dentro de los tres años posteriores a la compra.”

HISTORIA DE UN VACÍO FISCAL

Si el dueño de una propiedad no paga todos sus impuestos atrasados, el comprador de impuestos puede ir a los tribunales y pedir la propiedad de la casa o el negocio, y el dueño a veces pierde el capital que acumuló, lo que afecta la riqueza generacional futura de algunas de las familias más pobres. A menudo, sin embargo, los compradores de impuestos no quieren el título de una propiedad.⁸⁰ Pero tampoco quieren perder dinero.

Los compradores de impuestos han encontrado consuelo financiero en el seno del generoso estatuto de venta en error de Illinois. El estatuto existe para deshacer las ventas de impuestos que nunca deberían haber ocurrido y volver a poner a los compradores de impuestos en la posición en la que habrían estado antes del error.⁸¹

Los orígenes del estatuto de ventas en error de Illinois se remontan a una ley que la Asamblea General aprobó hace 150 años que reconocía que se podían vender tierras que de otro modo no deberían haberse vendido: propiedades exentas de impuestos y aquellas en las que el propietario, de hecho, había pagado sus impuestos. La ley de 1872 decía que la Secretaría del Condado debía "hacer una anotación frente a tales extensiones o lotes en el registro de venta y redención de que los mismos se vendieron erróneamente."⁸²

Las leyes estatales de impuestos a la propiedad han sufrido una metamorfosis desde entonces, pero no fue hasta la Gran Depresión de la década de 1930 que se generó la industria moderna de gravámenes fiscales. Andrew Kahrl, profesor de la Universidad de Virginia que ha estudiado las

ventas de impuestos a la propiedad en todo el país, señaló que las tasas de morosidad fiscal se catapultaron entre los agricultores y pequeños propietarios en el Medio Oeste, el Sur y las Grandes Llanuras durante la Gran Depresión.⁸³

"Mientras los gobiernos locales luchaban por mantenerse solventes y sofocar las revueltas y levantamientos fiscales, las nuevas empresas de inversión en deuda tributaria capi-

talizaron los problemas fiscales de los propietarios", escribió Kahrl en su estudio de 2017, *Investing in Distress: Tax Delinquency and Predatory Tax Buying in Urban America*. Kahrl describió cómo esta joven industria se expandió rápidamente, utilizando su nueva influencia para presionar a los legisladores estatales de todo el país para que aprobaran leyes que los favorecían a ellos en

lugar de a los propietarios.

Los compradores de impuestos en 1951 ayudaron a redactar cambios radicales en el código tributario de Illinois a su favor.⁸⁴ Los cambios "eliminaron muchas de las protecciones para los contribuyentes morosos de la amenaza de confiscación, y permitieron a los compradores de impuestos la oportunidad de pagar y cobrar intereses sobre impuestos posteriores por propiedades en las que tenían un gravamen."⁸⁵ Eso significaba que los compradores de impuestos podían pagar impuestos en los años siguientes que vencían en una propiedad, sin el conocimiento del propietario, y luego agregar esos cargos, incluidos los intereses, a la factura general.

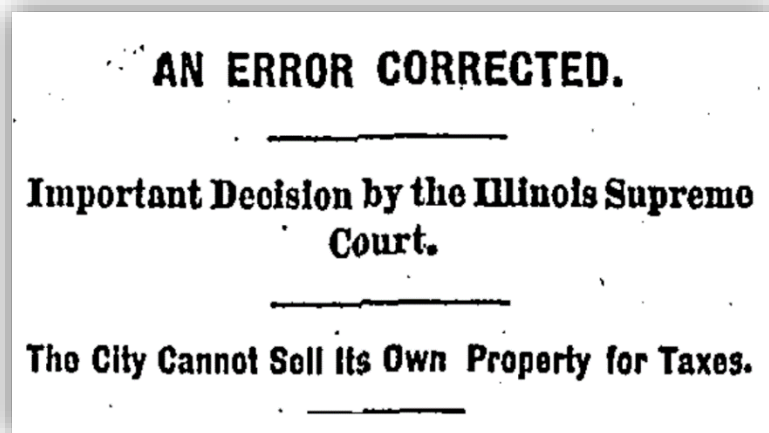


Figura 4: Titular del Chicago Tribune de una historia de 1873 sobre una decisión de la Corte Suprema de Illinois relacionada con la venta de impuestos. (Chicago Tribune, 15 de febrero de 1873).

⁸⁰ Patrick McShane, Anthony Nocera y Lenny Giltman, *Property Tax Lien ABS Rating Methodology*, (Nueva York: Kroll Bond Rating Agency, 2014), pág. 4. Kroll señala que la "estrategia comercial típica" es comprar gravámenes fiscales que probablemente se redimirán "para limitar el número de propiedades (propiedad de bienes raíces) que requieren una estrategia de gestión y disposición de activos."

⁸¹ Banco Nacional La Salle v. Hoffman, 274 N.E.2d 640 (Ill. App. Ct. 1971). El propósito es "proporcionar alivio al comprador de impuestos del efecto de las compras de caveat emp-tor en ventas de impuestos nulas."

⁸² Ley para la tasación de la propiedad y para la imposición y recaudación de impuestos, 27^o Gral. Ass., §213 (I.L. 1872)

⁸³ Andrew W. Kahrl, "Investing in Distress: Tax Delinquency and Predatory Tax Buying in Urban America", *Critical Sociology* 43, no. 2 (marzo de 2017) p. 199-219, □

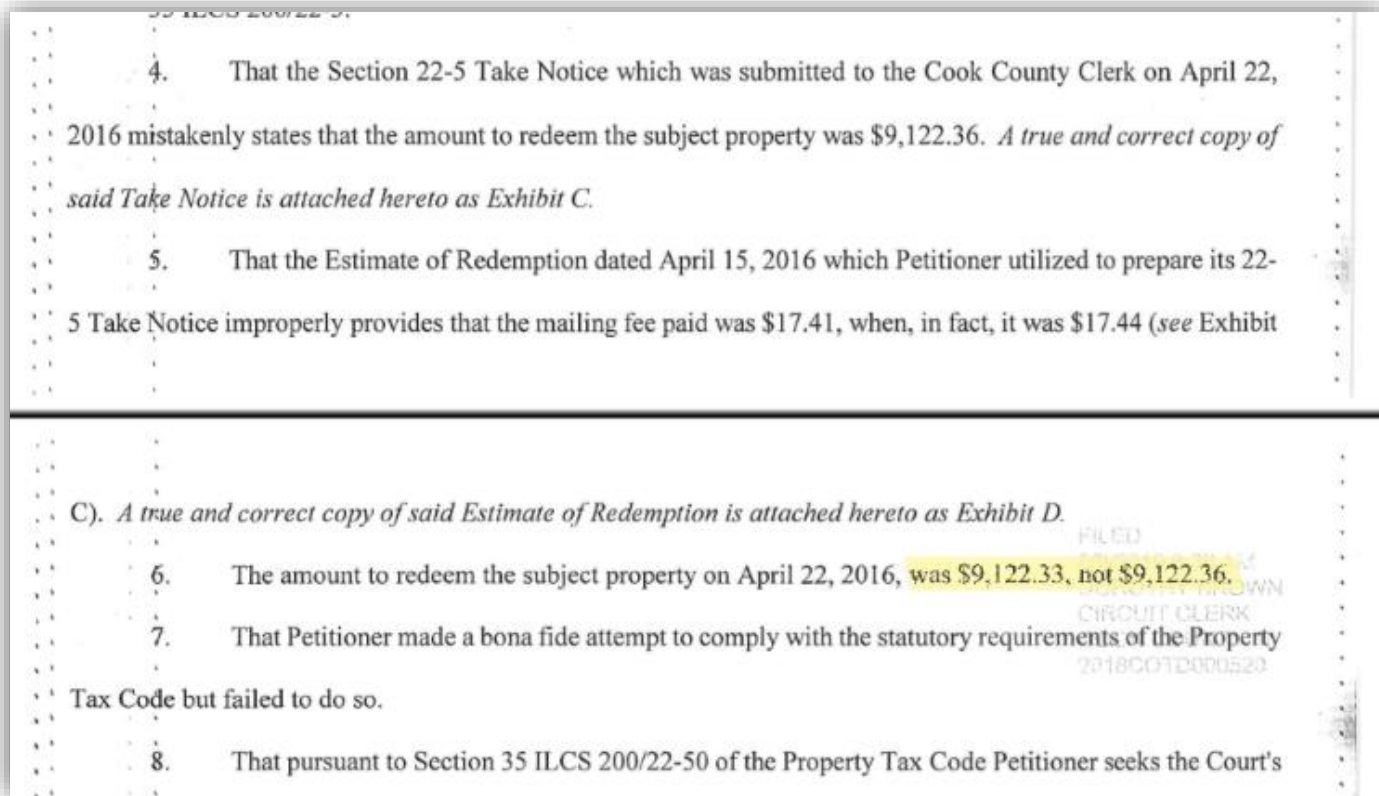
⁸⁴ Ibidem.

⁸⁵ Ibidem.

Kahrl, en una entrevista con la Oficina de la Tesorería, dijo que los cambios a la ley incentivaban la inversión y hacían que los propietarios de viviendas fueran vulnerables a perder sus propiedades a manos de lo que describió como "compradores de impuestos depredadores."⁸⁶

necesitaba para pagar sus impuestos y tarifas. Un juez accedió a devolver el dinero del comprador de impuestos debido al error autoinfligido. (Imagen mejorada para mejorar la legibilidad)

Además, la ley de 1951 benefició a los compradores de impuestos de otra manera importante.⁸⁸



"Los compradores de impuestos generalmente no están interesados en quedarse con las casas", dijo. "Pero la amenaza de quitarte la casa es parte integral de su modelo de negocio."

Kahrl dijo que las leyes de Illinois son algunas de las más desfavorables para las empresas y los propietarios de viviendas en apuros, y de las más favorables para los compradores de impuestos. "¿Quieren ser un estado al que acudan estos inversionistas, donde se obtengan mayores ganancias, a menudo de los más vulnerables?", preguntó.⁸⁷

Figura 5: Un comprador de impuestos declaró erróneamente por tres centavos la cantidad de dinero que el dueño de una propiedad

Si un propietario no paga sus impuestos atrasados, y el comprador de impuestos no quiere la casa, el comprador de impuestos podría salirse del trato a través de un "error" autoinfligido. Los compradores de impuestos han recuperado su dinero por cometer errores administrativos, lo cual es suficiente para que un juez determine que, según la ley, el comprador de impuestos hizo un "intento de buena fe" de cumplir estrictamente con los requisitos legales del estado para solicitar la escritura.⁸⁹

Los compradores de impuestos han recuperado su dinero después de presentar documentos en los que una dirección postal estaba mal escrita como Greenwood en lugar de

⁸⁶ Andrew Kahrl, Universidad de Virginia, entrevista, 5 de enero de 2022.

⁸⁷ Ibidem.

⁸⁸ Una ley para enmendar las Secciones 253, 263, 266, 268 y 270, y para derogar las Secciones 254, 265 de 'Una Ley para revisar la ley en relación con la evaluación de la propiedad y la recaudación y recaudación de impuestos, y para derogar ciertas Leyes aquí nombradas', presentada el 17 de mayo de 1939, según enmendada, H.B. 814, 63rd Gen. Ass. § 1 (I.L. 1951).

⁸⁹ Ibidem. "Si el tribunal del condado se niega a dictar una orden que ordene al secretario del condado que ejecute y entregue la escritura de impuestos, debido a que el comprador no cumple con alguna de las disposiciones anteriores, ordenará la devolución del precio de compra de inmediato, como en el caso de ventas en error en todos los casos en que el comprador o su cesionario haya hecho un intento de buena fe de cumplir con los requisitos legales para el Emisión de la escritura tributaria."

Greenwood,⁹⁰ donde un dígito estaba desactivado para la dirección de una casa,⁹¹ donde una fecha se desvió por un día ⁹² y donde la cantidad total de dinero que un propietario necesitaba pagar estaba desviada por centavos.⁹³

En abril de 2016, un comprador de impuestos notificó a un propietario en el lado sur de Chicago que, si quería conservar su casa, tenía que pagar un total de \$9122.36 en impuestos y costos atrasados. Más tarde, el comprador fiscal obtuvo una venta en error. ¿La razón? La cantidad que el comprador de impuestos dijo que el propietario debía era de \$9122.33, tres centavos menos.⁹⁴

Los compradores de impuestos, según el análisis de la Tesorería, recuperaron su inversión al menos 1269 veces en casos de “tentativa de buena fe” durante el período de siete años que se analizó.

Según la ley actual, los compradores de impuestos no enfrentan ninguna sanción financiera por sus errores. En cambio, recuperan todo su dinero, incluidos los costos. Lo único que no obtienen por un intento de buena fe es interés. Más de 16,6 millones de dólares fueron desviados de los gobiernos y devueltos a los inversionistas como resultado de errores en su mayoría autoinfligidos.

Todo ese dinero nunca llegó a las escuelas, los ayuntamientos y los distritos de parques donde estaba destinado.

No todos los errores de intento de buena fe fueron culpa de los compradores de impuestos. Los errores de notificación por parte de las oficinas del condado también pueden dar lugar a fallos de intento de buena fe. La pandemia de Covid-

19 llevó a algunos de esos fallos porque la pandemia ralentizó los procedimientos judiciales e interrumpió las operaciones de la Oficina del Alguacil, lo que a veces afectó la capacidad de los agentes para notificar oportunamente a los propietarios que estaban en peligro de perder su propiedad por no pagar sus impuestos.

Un comprador de impuestos, Invalot Holdings LLC, solicitó y recibió la devolución de su dinero después de que el alguacil no notificara “debido al cierre repentino de la oficina del alguacil como resultado de la emergencia de Covid-19”.⁹⁵

La pandemia afectó a los compradores de impuestos de otras maneras. En marzo de 2020, los tribunales ordenaron una moratoria de 30 días para desalojar a personas de propiedades ocupadas,⁹⁶ extendiéndolo posteriormente hasta octubre de 2021. Los tribunales también prohibieron temporalmente a los compradores fiscales tomar posesión de propiedades.⁹⁷

Newline Holdings LLC compró los impuestos sobre un condominio ocupado en mayo de 2017. Cuando Newline buscó tomar posesión de la propiedad, no pudo debido a las órdenes del Tribunal de Circuito.⁹⁸ Newline en abril de 2021, un año después del inicio de la pandemia, dijo al tribunal que los retrasos creaban costos adicionales que “hacen económicamente inviable adquirir una escritura fiscal.”⁹⁹ Newline recuperó su dinero, incluidos los costos, pero sin intereses, al igual que docenas de otros compradores de impuestos que hicieron reclamos similares.

⁹⁰ “Petition for an Order Directing a Sale in Error,” *In the Matter of the Application of the County Collector Etc., Petition for ICIB Investments*, Caso No. 2019COTD001082, 15 de enero de 2021.

⁹¹ “Petition for Bona Fide Attempt Finding and Sale in Error,” *In the Matter of the Application of the County Treasurer Etc., Petition of Madison C/O Stonefield IV*, Caso No. 2018COTD000968, 16 de abril de 2019.

⁹² “Motion for Bona Fide Attempt Finding and Sale in Error,” *In the Matter of the Application of the County Treasurer Etc., Petition of Sabre Investments, LLC*, Caso No. 2017COTD003724, 20 de marzo de 2019.

⁹³ “Petition for an Order Directing a Sale in Error,” *In the Matter of the Application of the County Collector Etc., Petition for Tuwanna Dennis*, Caso No. 2018COTD000520, 9 de mayo de 2019.

⁹⁴ *Ibidem*.

⁹⁵ “Motion for an Order Denying the Issuance of a Tax Deed and Finding a Bona Fide Attempt and Application for a Sale in Error,” *In the Matter of the Application of the County Treasurer, Etc., Petition of Invalot Holdings, LLC*, Caso No. 2020COTD000794, 14 de septiembre de 2020.

⁹⁶ Timothy Evans, juez principal del Tribunal de Circuito del Condado Cook, “General Administrative Order No: 2020-01 Covid-10 Emergency Measurers”, 13 de marzo de 2020, [📄](#)

⁹⁷ Evans, “General Administrative Order, 2020-02”, enmendada, 16 de octubre de 2020, [📄](#)

⁹⁸ “Petition for Declaration of Sale in Error,” *In the Matter of the Application of the County Treasurer, Etc., Petitioner Newline Holdings LLC*, Caso No. 2019COTD003696, 13 de abril de 2021.

⁹⁹ *Ibidem*.

ERROR DEL CONDADO

Quizás el cambio más significativo en el actual estatuto de venta en error se produjo en 1983, con poco debate legislativo. Los legisladores ampliaron el alcance de la venta en error para incluir los errores de los funcionarios del condado. La nueva ley definió ampliamente un error del condado como el que ocurre cuando "el tasador, el supervisor de tasaciones, el tasador del condado, la junta de revisión o la junta de apelaciones, según sea el caso, ha cometido un error (que no sea un error de juicio en cuanto al valor de cualquier propiedad)".¹⁰⁰

Esa definición ambigua de lo que constituyó un error del condado abrió una laguna que los compradores de impuestos han explotado financieramente desde entonces.¹⁰¹ Esos errores pueden ser rentables para los compradores de impuestos porque obtienen hasta un 12% de interés anual agregado cuando el condado devuelve sus pagos.

impuestos recibieron más de \$148 millones, incluidos al menos \$17.7 millones en intereses.

El término "error del condado" no está definido en el estatuto. La ley es tan amplia y abierta que no requiere que el error cause un daño financiero o sea tan significativo que hubiera impedido que el comprador fiscal hiciera una oferta por la propiedad.

Los jueces han recibido poca orientación legal y tienden a aprobar rutinariamente las solicitudes de los compradores de impuestos.

"Dada esta falta de orientación expresa, no es sorprendente que los jueces que conocieron de estos casos generalmente otorgaron ventas en error en los casos en que estaban convencidos de que el Tasador en la descripción de su propiedad cometió un error", el juez del Tribunal de Circuito del

| El costo de los errores del condado | | | | |
|--|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Tipo de Error | Número de ventas en error | Porcentaje de Errores del Condado | Total Reembolsado | Intereses Pagados |
| Error en el sitio web del Tasador | 1974 | 37.58% | \$42 813 959.84 | \$4 241 593.15 |
| Error de servicio del Alguacil | 1119 | 21.30% | \$34 691 400.82 | \$5 989 307.94 |
| Clasificación incorrecta | 908 | 17.29% | \$31 024 419.76 | \$3 218 894.51 |
| Error de ubicación de la propiedad | 258 | 4.91% | \$18 730 585.27 | \$1 656 511.76 |
| Cantidad vendida incorrectamente | 308 | 5.86% | \$6 505 489.91 | \$60 660.10 |
| Error de envío por correo de la Secretaría de Cortes | 465 | 8.85% | \$6 401 259.54 | \$975 791.06 |
| Área común evaluada en más de \$1 | 51 | 0.97% | \$2 076 939.13 | \$250 921.25 |
| No disponible | 7 | 0.13% | \$1 827 298.50 | \$353 343.07 |
| Error de pies cuadrados | 16 | 0.30% | \$898 884.71 | \$121 937.00 |
| Otros | 147 | 2.80% | \$3 038 778.44 | \$341 471.78 |
| Total | 5253 | 100% | \$148 009 015.92 | \$17 752 431.62 |

El análisis de la Oficina de la Tesorería muestra que la razón más común por la que alguien busca anular una venta está relacionada con las disposiciones que tratan con un error del condado.¹⁰²

Los jueces anulaban al menos 5253 ventas de impuestos debido a un "error del condado", aproximadamente el 48% de todas las ventas en error otorgadas desde septiembre de 2015 hasta septiembre de 2022. Los compradores de

Condado Cook, Patrick Stanton, escribió poniéndose del lado de un comprador de impuestos en un caso de venta en error de marzo de 2020, en el que el sitio web del Tasador clasificó erróneamente un edificio de dos pisos. "Se han reportado muy pocas decisiones de apelación para guiar a los tribunales de primera instancia que conocen de estos asuntos".¹⁰³

¹⁰⁰ Una ley para enmendar la Sección 260 de la 'Ley de Ingresos de 1939', presentada el 17 de mayo de 1939, según enmendada, S.B. 962, 73rd Gen. Ass. § 1 (I.L. 1983).

¹⁰¹ El 7 de julio de 2000 se amplió el estatuto de venta en error de Illinois para agregar la frase "u otro funcionario del condado". *An Act concerning taxation*, Ley Pública 91-924, S.B. 1693, 91st Gen. Ass. (I.L. 2000).

¹⁰² (35 ILCS 200/21-310(a)(5)). "El tasador, el director de tasación del condado, la junta de revisión, la junta de apelaciones u otro funcionario del condado ha cometido un error (que no sea un error de juicio en cuanto al valor de cualquier propiedad)."

¹⁰³ "Memorandum Opinion and Order", En el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Wheeler Financial, Inc., Peticionario, Caso No. 2018COTD006973, 11 de marzo de 2020, p. 3.

De hecho, los compradores de impuestos cuentan con que el Tasador tenga un sitio web cargado de errores como cobertura contra una pérdida financiera.

“Wheeler (Financial) ha tomado decisiones comerciales basadas en los más de diez años de fallos consistentes de que, si encuentra evidencia de errores de tasación en las propiedades vendidas, puede obtener un alivio de venta en error”, argumentó el abogado de Wheeler Financial, David Gray Jr., en una petición presentada en un caso judicial de enero de 2020. En ese caso, Wheeler había solicitado la devolución de su dinero porque el Tasador dijo que una casa no tenía garaje, cuando, de hecho, tenía un garaje.¹⁰⁴

Gray argumentó en documentos judiciales que la Legislatura Estatal tenía la intención de que los errores del Tasador fueran motivo para anular una venta de impuestos. “El tasador es responsable de tasar tantas propiedades... que la legislatura contempla errores son inevitables y brinda la protección a los compradores de impuestos de permitir ventas en error en casos de error”, escribió Gray. “Esta protección alienta a los compradores de impuestos que, de otro modo, podrían dudar en ofertar por propiedades si no tuvieran ningún recurso para desocupar la venta sobre la base de un error”.¹⁰⁵

Wheeler Financial, dijo Gray, “enfrenta, potencialmente, una dificultad financiera significativa” si el tribunal dictaminara que los errores del tasador ya no califican como una venta en error.¹⁰⁶

La Oficina de la Fiscalía argumentó que Wheeler Financial no ofreció evidencia de que sufriera alguna pérdida financiera debido al error del Tasador. “Si Wheeler optó por invertir en un gravamen fiscal sin ninguna expectativa sobre las características de la propiedad, no puede reclamar una pérdida más tarde, después de realizar la inversión, estudiando los datos de características del tasador, por primera vez, y encontrando un error”, escribió el Fiscal.¹⁰⁷

En marzo de 2020, el juez Stanton se puso del lado de Wheeler Financial, anuló la venta y ordenó al Condado Cook que devolviera el dinero de Wheeler, que ascendía a más de \$5600, incluidos casi \$1400 en intereses. La Oficina de la Fiscalía ha apelado la decisión del juez.

El Centro de Finanzas Municipales de la Escuela de Políticas Públicas Harris de la Universidad de Chicago había examinado los registros gubernamentales relacionados con más de 50 000 propiedades ofrecidas en las Ventas de Carroñeros del Condado Cook y señaló la probabilidad de errores gubernamentales.

“Tales errores son comunes entre los registros de propiedad mantenidos en muchas jurisdicciones, ya que los funcionarios del gobierno prácticamente no pueden registrar el estado exacto de cada propiedad en tiempo real y a perpetuidad”, escribieron los autores en una nota al pie de su informe de 2021.¹⁰⁸

Por ejemplo, es posible que una casa no tenga aire acondicionado un día, pero puede tener uno instalado una semana después.

¹⁰⁴ “Amended Petition for Declaration of Sale In Error”, En el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Wheeler Financial, Inc., Peticionario, Caso No. 2019COVT000857, 21 de enero de 2020, p. 9.

¹⁰⁵ *Ibidem.*, p. 6.

¹⁰⁶ *Ibidem.*, p. 9.

¹⁰⁷ “Collector’s Objection to the Amended Petition for Sale in Error”, En el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Wheeler Financial, Inc., Peticionario, Caso No. 2019COVT000857, 18 de febrero de 2020, p. 8.

¹⁰⁸ Maxwell Schmidt et al., “Evaluación de la venta del carroñero del Condado Cook” (Chicago: Centro de Finanzas Municipales, Escuela Harris de Políticas Públicas de la Universidad de Chicago, 2021).

EL SITIO WEB DEL TASADOR

El sitio web del Tasador incluye listados de casi 1.8 millones de propiedades. Las propiedades residenciales tienen docenas de características individuales, incluida la dirección de la casa, los pies cuadrados, el número de baños y si es de ladrillo o madera o tiene una chimenea, garaje, sótano terminado o ático.¹⁰⁹ Esto significa que hay millones de oportunidades para que ocurra un error en las descripciones de propiedades en línea.

| Property Details | |
|--------------------------------|---|
| Characteristics | |
| DESCRIPTION | One story residence, any age, up to 999 square feet |
| RESIDENCE TYPE | One Story |
| USE | Single Family |
| APARTMENTS | 0 |
| EXTERIOR CONSTRUCTION | Masonry |
| FULL BATHS | 1 |
| HALF BATHS | 0 |
| BASEMENT ¹ | Full |
| ATTIC | None |
| CENTRAL AIR | No |
| NUMBER OF FIREPLACES | 0 |
| GARAGE SIZE/TYPED ² | None |
| AGE | 95 |
| BUILDING SQUARE FOOTAGE | 780 |
| ASSESSMENT PHASE | Assessor Valuation |

| PIN & Address | |
|---------------|--------------------|
| PIN | 16-11-011-016-0000 |
| ADDRESS | 0043 S 70TH AVE 1 |
| CITY | LYONS |
| TOWNSHIP | LYONS |

| Tax Details | |
|-----------------------------|-------|
| PROPERTY CLASSIFICATION | 202 |
| SQUARE FOOTAGE (LAND) | 2,750 |
| ASSESSMENT YEAR | 91 |
| TAX CODE | 21028 |
| NEXT SCHEDULED REASSESSMENT | 2023 |

Figura 6: Un comprador de impuestos recuperó su dinero, con intereses, porque el sitio web del Tasador indicaba que la casa era de un piso sin ático, cuando tenía un ático o un segundo piso.

Esto lleva a que los compradores de impuestos revisen el sitio web y otros registros gubernamentales en busca de errores con la esperanza de anular la venta cuando el dueño de una propiedad no paga sus impuestos morosos.

El análisis de la Tesorería muestra que los compradores de impuestos se beneficiaron repetidamente de los errores en el sitio web del Tasador, y los jueces otorgaron ventas en errores a los compradores de impuestos al menos 1974 veces.

Por ejemplo, a los compradores de impuestos se les devolvió su dinero, más los costos y los intereses, porque el sitio web del Tasador describió erróneamente el exterior de un edificio como estructura de madera cuando estaba hecho de ladrillo, 396 veces; dijo erróneamente que una casa no tenía sótano cuando sí lo tenía, 44 veces; y enumeró erróneamente las propiedades como si tuvieran "cero" pies cuadrados de espacio, 35 veces.

Cazenovia Creek Investment Management, una subsidiaria de Hunt Companies, con sede en Texas,¹¹⁰ recibió casi \$5 millones, incluidos casi \$250 000 en intereses, en agosto de 2016 porque el sitio web de Tasador enumeró el centro comercial River Oaks West en Calumet City como de cero pies cuadrados. Obviamente, el centro comercial era más grande que cero pies cuadrados.¹¹¹ Según el análisis de la Tesorería, esa fue la segunda mayor cantidad pagada por una venta en error desde septiembre de 2015 hasta septiembre de 2022.

Más tarde ese mismo mes, Cazenovia Creek encontró otra gallina de los huevos de otro. La compañía recibió más de \$1.9 millones, incluidos más de \$220 000 en intereses, porque un edificio comercial de dos pisos en el sureño suburbio de Matteson fue catalogado como de cero pies cuadrados, cuando la propiedad tiene más de 103 000 pies cuadrados.¹¹²

Desde entonces, la Oficina del Tasador ha modificado su sitio web. Donde los pies cuadrados sujetos a impuesto de un edificio alguna vez figuraron como "cero", ahora hay asteriscos en su lugar. El sitio web del Tasador señala que si un comprador de impuestos u otra persona quiere saber el tamaño de un edificio donde los asteriscos han reemplazado los pies cuadrados, esa persona debe presentar una solicitud de registros públicos.¹¹³

Otros errores del sitio web incluyeron que el Tasador declaró que una casa tenía un garaje cuando, de hecho, no tenía garaje, 947 veces; y lo contrario de eso, una casa no tenía garaje, cuando, en realidad, sí tenía garaje, 105 veces; y una vivienda no tenía aire acondicionado, cuando, de hecho, sí lo tenía, 24 veces.

¹⁰⁹ Oficina del Tasador del Condado Cook, "Cook County Assessor's Residential Property Characteristics", Datos abiertos del gobierno del Condado Cook, archivado el 11 de mayo de 2022, [🔗](#)

¹¹⁰ "Holdings," Hunt Companies, [🔗](#)

¹¹¹ "Petition for Sale in Error", En el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Cazenovia Creek Funding I, LLC, peticionario, Caso No. 2016COVT001641, 18 de agosto de 2016.

¹¹² "Petition to Vacate Tax Sale", en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Cazenovia Creek Funding I, LLC, peticionario, Caso No. 2016COVT001660, 25 de agosto de 2016.

¹¹³ "Property Details", Oficina del Tasador del Condado Cook, [🔗](#)

Errores en el sitio web del Tasador

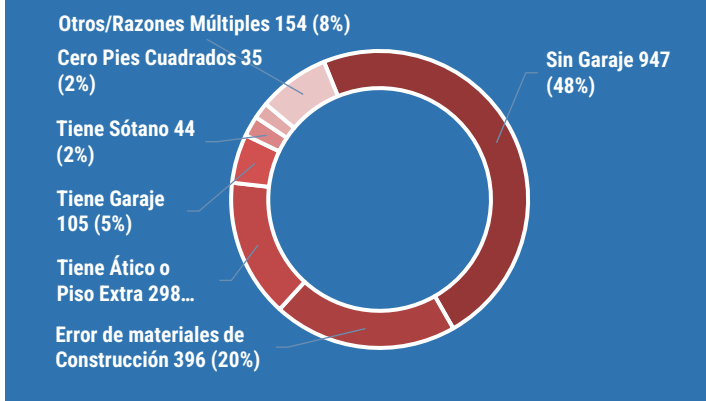


Figura 7: Un desglose del tipo principal de errores del sitio web de Tasador. Por ejemplo, 947 veces el Tasador dijo que una propiedad tenía un garaje cuando, en realidad, no tenía garaje.

Real Tax Acquisitions, propiedad de la firma privada de ecualización de Nueva Jersey Tryko Partners, visitó una casa en la que había comprado los impuestos y descubrió que tenía aire central, cuando el Tasador declaró que la casa no lo tenía.¹¹⁴

Dados los veranos a veces sofocantes de Chicago, una casa equipada con aire acondicionado central aparentemente sería algo bueno. Pero en el juego de la venta de impuestos, eso no es lo que importa. Lo que importa es que el sitio web del Tasador contenía un error.

Real Tax Acquisitions tomó fotografías de la casa para presentar su caso en la corte de que deberían recuperar su dinero con intereses. "Como lo demuestran las imágenes adjuntas... del compresor y la admisión, la propiedad sí tiene aire acondicionado central", escribió el abogado de la compañía al argumentar con éxito para que el juez anulara la venta de impuestos.¹¹⁵

Real Tax Acquisitions recibió casi \$30 980 que incluían al menos \$5200 en intereses.

AJD Tax Liens, una de las empresas vinculadas a Bingham, recibió un pago de \$304 865, incluidos más de \$52 000 en intereses, porque el sitio web del Tasador enumeró una casa en el suburbio de Harvey, al sur del condado como 'sin garaje', cuando, de hecho, tenía un garaje.¹¹⁶

Otra de las entidades de Bingham, Gan B, pagó todos los impuestos atrasados sobre una casa inhabitable de Harvey durante los años 2000 a 2013, a pesar de que la cantidad de impuestos atrasados pagados excedía el valor de mercado de la casa. Gan B asignó el gravamen fiscal a Red Top Illinois.

Posteriormente, Red Top solicitó la devolución de su dinero, con interés, porque el sitio web del Tasador indicaba incorrectamente que la casa no tenía un ático.¹¹⁷ En los documentos judiciales, Red Top incluyó una foto de la propiedad: una casa tapiada, infestada de maleza y en ruinas con un ático.¹¹⁸ Red Top recibió más de \$93 000, incluyendo al menos \$17 000 en intereses.



Figura 8: Un juez ordenó que Red Top LLC recuperara su dinero con intereses porque el sitio web del Tasador indicaba que esta casa unifamiliar en ruinas no tenía un ático (foto del sitio web del Tasador del Condado Cook).

La casa en la cuadra 15700 de Lexington Avenue ha sido demolida desde entonces, según la ciudad de Harvey. Sin embargo, el sitio web del Tasador todavía clasifica la propiedad como una casa de un piso sin ático.¹¹⁹

Luego, está el extraño y tortuoso caso de un centro comercial de los suburbios del sur, un acuerdo fiscal de alto riesgo que se agrió y provocó acusaciones de artimañas y fraude.

La saga comenzó en abril de 2017 cuando una empresa fantasma de Bingham, Gan C, pagó 1,4 millones de dólares en impuestos adeudados por el antiguo Smiley Plaza en Calumet City. Gan C asignó los impuestos comprados a una

¹¹⁴ "Motion to Vacate Tax Sale", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Real Tax Acquisitions, LLC, Caso No. 2018COTD004729, 5 de diciembre de 2019.

¹¹⁵ Ibidem., p. 1.

¹¹⁶ "Petition to Vacate Tax Sale", en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Petición de gravámenes fiscales de AJD, LLC, Caso No. 2017COVT001133, 13 de septiembre de 2017.

¹¹⁷ "Petition to Vacate Tax Sale", en el asunto de la solicitud del recaudador del condado, etc., Petición de Red Top Illinois, LLC, Caso No. 2017COVT000717, 3 de julio de 2017.

¹¹⁸ Ibidem.

¹¹⁹ "Property Details", Oficina del Tasador del Condado Cook, [\[enlace\]](#)

entidad hermana que, a su vez, los asignó a otra empresa fantasma de Bingham, Eeservices Inc.

En agosto de 2018, Eeservices presentó una demanda para deshacer la venta y recuperar su dinero. ¿Por qué? Debido a que el sitio web del Tasador enumeró incorrectamente la dirección del centro comercial como Dolton "Avenue" en lugar de Dolton "Road".¹²⁰

La jueza del Tribunal de Circuito del Condado Cook, Maureen Hannon, acordó anular la venta y devolver el dinero de Eeservices. Pero la victoria de Eeservices duró poco. La Oficina de la Fiscalía le pidió a Hannon que reconsiderara.



Figura 9: Smiley Plaza en Calumet City (foto del sitio web del Tasador del Condado Cook).

Cuatro meses después, Hannon se retractó y dijo: "Cometí un error de ley. Era mi segundo día en el banquillo".¹²¹

Dijo que el error en el sitio web de Tasador fue tan pequeño que no justificaba anular la venta y devolver el dinero a Bingham.

Fue entonces cuando las cosas se pusieron extrañas.

Eeservices apeló. En enero de 2020, el tribunal de apelaciones falló en contra de Bingham y Eeservices, al considerar que devolver el dinero en el caso (una disputa sobre "Avenue" versus "Road") "produciría resultados absurdos".¹²²

Sin embargo, dos meses antes, cuando el caso aún estaba en apelación, Bingham presentó un nuevo caso en el Tribunal de Circuito del Condado Cook. Por primera vez, Gan C, de Bingham, afirmó que el centro comercial contenía materiales peligrosos, a saber, asbesto, plomo y moho negro.¹²³ Según la ley estatal, los compradores de impuestos pueden recuperar su dinero, sin intereses, si no sabían que había desechos peligrosos en la propiedad.¹²⁴

El propietario del centro comercial, Nationwide Real Estate Investments Inc., acusó a Gan C de obtener acceso indebido al centro comercial "haciendo que sus agentes se hicieran pasar por funcionarios del gobierno".¹²⁵

En noviembre de 2020, tres personas que trabajaban para empresas de pruebas ambientales presentaron una carta a los propietarios de las tiendas en la que afirmaban que trabajaban en el Departamento de Servicios de Inspección de la ciudad de Calumet y que estaban allí para tomar muestras de asbesto y plomo, según los registros policiales.¹²⁶ El gerente de una tienda sospechó y llamó a la policía. Un funcionario de la ciudad de Calumet que respondió al llamado le dijo a la policía que la carta, llena de errores tipográficos, era falsa: llevaba una dirección de correo electrónico gubernamental ficticia y un número de teléfono falso, según un informe policial sobre el incidente.

Uno de los trabajadores ambientales, según el informe policial, dijo a los oficiales que "su jefe, Greg Bingham, le dio el formulario y le dijo que lo presentara".¹²⁷

La policía dijo que cuando le preguntaron a Bingham sobre la carta falsa, él "no pudo responder directamente y divagó sobre ciertos requisitos relacionados con Covid-19".¹²⁸ La policía le preguntó a Bingham, según su informe, si tenía una licencia de abogado de Calumet City y él les dijo que no.¹²⁹

La policía citó a los tres trabajadores ambientales por trabajar sin licencia y les dijo que no regresarán.

¹²⁰ "Application for an Order Declaring a Sale in Error", *In the Matter of the Application of the County Treasurer, Etc., Petition of Eeservices Inc.*, Caso No. 2018COVT001514, 8 de agosto de 2018.

¹²¹ "Transcript of the Proceedings", en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., petición de Eeservices Inc., Caso No. 2018COVT001514, 7 de diciembre de 2018.

¹²² *Eeservices Inc. v. Maria Pappas, Cook County Treasurer, Ex Officio Cook County Collector*, 161 N.E.3d 283, 287 (Ill. App. 1 Dist. 2020).

¹²³ "Petition for Order Declaring Sale in Error", En el asunto de la Solicitud del Recaudador del Condado, Etc., Petición de Gan C, LLC, Caso No. 2019COTD004458, 20 de noviembre de 2019.

¹²⁴ (35 ILCS 200/21-310(b)(4)). "La propiedad inmueble contiene una sustancia peligrosa, un desecho peligroso o un tanque de almacenamiento subterráneo que requeriría limpieza u otra remoción bajo cualquier ley,

ordenanza o reglamento federal, estatal o local, solo si el comprador de impuestos compró la propiedad sin conocimiento real de la sustancia peligrosa, el desecho peligroso o el tanque de almacenamiento subterráneo".

¹²⁵ "Reply in Support of Motion to Dismiss", en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Petición de Gan C, LLC para la escritura de impuestos, Caso No. 2019COTD004458, 16 de febrero de 2021.

¹²⁶ "Calumet City Police Department, Incident Report for 20-41723", En el asunto de la Solicitud del Tesorero del Condado, etc., Petición de Gan C, LLC para la Escritura de Impuestos, Caso No. 2019COTD004458, 7 de diciembre de 2020.

¹²⁷ *Ibidem*.

¹²⁸ *Ibidem*.

¹²⁹ *Ibidem*.

En una presentación ante un tribunal civil, Nationwide planteó la posibilidad de que "Eeservices y el Sr. Bingham deberían ser sancionados por cometer un fraude en el tribunal de apelaciones."¹³⁰ Nationwide dijo que Eeservices no le dijo a la corte de apelaciones que había asignado el certificado de impuestos a Gan C, que simultáneamente estaba llevando el asunto a la Corte de Circuito del Condado. Mientras tanto, según Nationwide, Eeservices procedió con su caso en el tribunal de apelaciones.

En abril de 2021, el juez Hannon volvió a denegar por error la solicitud de venta de Gan C.¹³¹ Gan C ha apelado y el caso está pendiente.

El sitio web del Tasador también está lleno de errores relacionados con carreteras, vías públicas y otros terrenos y edificios propiedad del gobierno. Los gobiernos poseen tanta propiedad que habrá casos en los que la propiedad no haya sido exenta de impuestos¹³² o cuando el sitio web del Tasador tenga una clasificación de propiedad desactualizada.

Para cada venta de impuestos, la Oficina de la Tesorería proporciona a los municipios una lista de las propiedades atrasadas en el pago de impuestos que se ofrecen. La Tesorería pide a cada municipio que revise la lista para ver si son dueños de alguna de las propiedades y que tomen medidas para que se retiren de la venta.

impuestos entre 2015 y 2019. Debido a esos errores, se han devuelto más de \$32.3 millones a los compradores de impuestos, incluidos \$3.7 millones en intereses.

Cuando las autopistas se construyen o se reconstruyen, una casa u otra propiedad puede ser condenada para dar paso a la nueva carretera. El sitio web del Tasador tiene secciones de carreteras clasificadas como parcelas sujetas a impuestos, como viviendas unifamiliares, negocios, terrenos baldíos o apartamentos.

La Oficina de la Tesorería ha vendido esas secciones de las autopistas una y otra vez.

La venta repetitiva de carreteras públicas se debe en parte a la mala comunicación entre las oficinas del gobierno del condado. La Oficina de la Fiscalía no realiza un seguimiento constante de los casos judiciales de ventas en error y sus resultados, y no había alertado regularmente al Tesorero, al Tasador y a otras oficinas del condado sobre los errores para que pudieran corregirse.

Eso significa que una sección de la autopista de Chicago podría permanecer clasificada como una parcela sujeta a impuestos, lo que lleva a que se venda por error nuevamente, solo para que otro comprador de impuestos obtenga otra venta en error.

| Parcelas de Autopista vendidas en ventas de impuestos del Condado Cook | | | | | | |
|--|-----------------|---------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Autopista | Sección Vendida | Veces Vendida | Total Reembolsado | Intereses Pagados | Primer Día de Venta | Último Día de Venta |
| Kennedy Expressway | 15 | 35 | \$3 952 440.95 | \$279 195.11 | 1/9/2002 | 4/5/2017 |
| Dan Ryan Expressway | 10 | 21 | \$820 403.75 | \$68 629.40 | 3/26/2003 | 7/24/2017 |
| Interestatal 57 | 7 | 11 | \$627 601.06 | \$68 328.43 | 12/30/2005 | 4/3/2017 |
| Peaje Tri-Estatal | 11 | 24 | \$828 756.24 | \$113 097.79 | 8/21/2002 | 5/4/2018 |
| Chicago Skyway | 3 | 5 | \$22 341.18 | \$768.56 | 11/26/2003 | 7/19/2017 |
| Stevenson Expressway | 1 | 1 | \$118 307.26 | \$0.00 | 6/8/2016 | 6/8/2016 |
| Eisenhower Expressway | 2 | 2 | \$405 352.93 | \$0.00 | 4/4/2017 | 4/4/2017 |
| Edens Expressway | 1 | 1 | \$38 005.14 | \$7 674.43 | 1/5/2016 | 1/5/2016 |
| Total | 50 | 100 | \$6 813 208.51 | \$537 693.72 | 1/9/2002 | 5/4/2018 |

La Oficina de la Tesorería, sin embargo, removerá automáticamente las propiedades que sepa que son propiedad del gobierno.

A pesar de eso, 565 propiedades del gobierno (terrenos, edificios y carreteras) han sido parte de la venta de

¹³⁰ "Motion to Dismiss", en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Petición de Gan C, LLC para la escritura de impuestos, Caso No. 2019COTD004458, 6 de abril de 2020.

¹³¹ "Orden", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Gan C, LLC, Caso No. 2019COTD004458, 9 de abril de 2021.

¹³² Anthony O'Brien, supervisor de litigios de impuestos inmobiliarios de la Oficina del Fiscal del Estado del Condado Cook, entrevista, 2 de julio de 2021.

Interstate parcels were sold in error, including at least 15 on the Kennedy Expressway

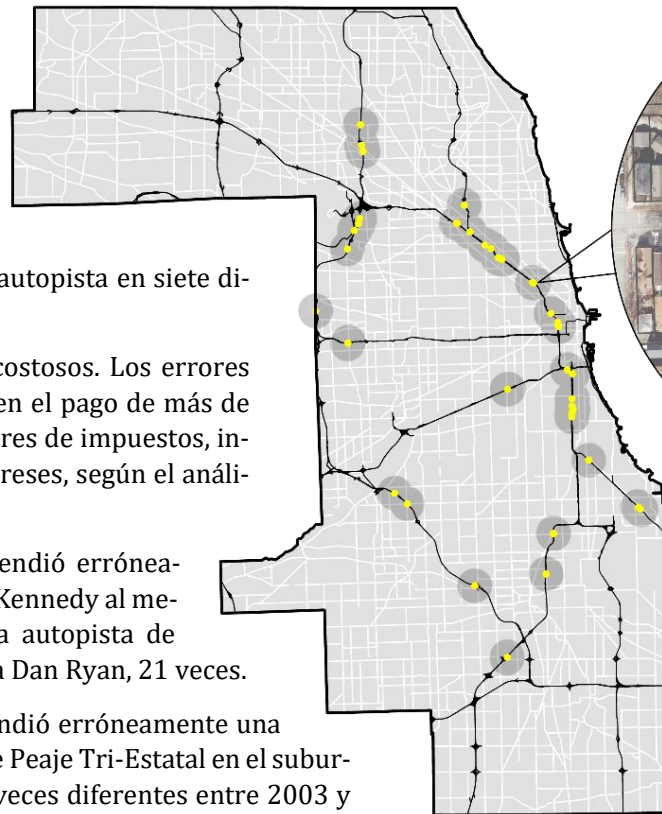
La Oficina de la Tesorería vendió indebidamente secciones de las autopistas Kennedy,¹³³ Dan Ryan,¹³⁴ Stevenson,¹³⁵ Interestatal 57,¹³⁶ Peaje Tri-Estatal,¹³⁷ Edens,¹³⁸ Skyway¹³⁹ y Eisenhower,¹⁴⁰ así como decenas de otras calles y vías públicas.¹⁴¹ La oficina vendió la misma sección de una autopista en siete diferentes ocasiones.

Estos errores evitables son costosos. Los errores en las carreteras resultaron en el pago de más de \$6.8 millones a los compradores de impuestos, incluidos casi \$538 000 en intereses, según el análisis de la Tesorería.

La Oficina de la Tesorería vendió erróneamente partes de la autopista Kennedy al menos 35 veces desde 2002, la autopista de Peaje Tri-Estatal 24 veces y la Dan Ryan, 21 veces.

La Oficina de la Tesorería vendió erróneamente una sola sección de la autopista de Peaje Tri-Estatal en el suburbio suroeste de Justice siete veces diferentes entre 2003 y 2017.

En marzo de 2017, la Tesorería puso a la venta los impuestos no pagados sobre una propiedad que el Tasador afirmó que era una casa unifamiliar de un piso en Justice valorada en \$116 110. Gan B compró años de impuestos atrasados sobre la propiedad, para los años 1996 y 1998 a 2014. Gan B asignó los impuestos a otra entidad relacionada con Bingham, Estle Inc., que solicitó y recibió una venta en error.¹⁴²



The Treasurer's Office has repeatedly sold sections of public highways at tax sales, some multiple times.

At least 50 sections of public highways have been sold in error since 2002.

Un juez ordenó el reembolso del dinero, que ascendió a casi \$160 222, incluidos unos \$21 000 en intereses.

"La propiedad en cuestión se utiliza actualmente como vía pública", escribió el abogado de Estle en un documento judicial. "Específicamente, la propiedad en cuestión es parte de la autopista de Peaje Tri-Estatal."¹⁴³

Bingham y sus socios comerciales obtuvieron al menos 45 ventas en errores en las carreteras desde 2014, por mucho la mayor cantidad de cualquier comprador de impuestos.

¹³³ "Petición de Orden que Declara una Venta en error", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Corona Investments, LLC, Caso No. 2017COVT000386, 24 de febrero de 2017.

¹³⁴ "Petición de venta en error", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Blossom63 Enterprises, LLC, Caso No. 2018COVT000153, 16 de enero de 2018.

¹³⁵ "Petición para anular la venta de impuestos", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Gan C, LLC, Caso No. 2018COVT000951, 15 de mayo de 2018.

¹³⁶ "Petición para anular la venta de impuestos", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Red Top Illinois, LLC, Caso No. 2017COVT001345, 18 de octubre de 2017. (Nota: La presentación judicial tiene el nombre incorrecto para la autopista; en realidad es la Interestatal 57.)

¹³⁷ "Petición para anular la venta de impuestos", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Blossom63 Enterprises, LLC, Caso No. 2018COVT000864, 19 de abril de 2018.

¹³⁸ "Petición de Declaración de Venta en error y Orden de Reembolso", en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Petición de Phoenix Bond & Indemnity Company, Caso No. 2018COVT000055, 10 de enero de 2018.

¹³⁹ "Petición para Anular la Venta de Impuestos", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Gravámenes Fiscales de AJD, LLC, Caso No. 2016COVT000568, 26 de febrero de 2016.

¹⁴⁰ "Petición para anular la venta de impuestos", en el asunto de la solicitud del recaudador del condado, etc., Camarro Inc., Caso No. 2018COVT001377, 24 de julio de 2018.

¹⁴¹ "Petición enmendada de orden que declara una venta en error", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de SLS I, LLC, Caso No. 2017COVT001464, 27 de noviembre de 2017.

¹⁴² "Petition for Order Declaring a Sale in Error", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Estle, Inc., Caso No. 2018COVT001281, 12 de julio de 2018.

¹⁴³ Ibidem., p. 1.

Se pagaron alrededor de \$4,7 millones a Bingham y sus asociados, incluyendo más de medio millón de dólares en intereses.

Otras propiedades propensas a errores también han pasado por ventas de impuestos. Se venden los impuestos sobre una propiedad, un juez del Tribunal de Circuito declara una venta en error, el error no se corrige, la propiedad se vende de nuevo y se concede otra venta en error.

El estudio de la Tesorería encontró al menos 465 propiedades que tuvieron dos o más ventas en errores otorgados por la misma razón. El resultado: casi \$21.4 millones fueron devueltos a los compradores de impuestos, incluyendo casi \$2 millones en intereses.

Una de esas propiedades era lo que el sitio web del Tasador caracterizó como terrenos baldíos al sur del centro de Chicago. Resulta que las vías del ferrocarril atraviesan la propiedad.

Una entidad de Bingham, que había comprado los impuestos, recibió en julio de 2018 una venta en error.¹⁴⁴

El error no se corrigió y los impuestos de la propiedad se vendieron nuevamente, esta vez a Stonefield Investments. Stonefield asignó el certificado de gravamen fiscal a Ellington Income Opportunities Fund, que recibió una venta en error en diciembre de 2020.¹⁴⁵

El fondo de Ellington escribió en su petición judicial que la tierra, clasificada como vacante, es "parte del ferrocarril y, por lo tanto, debe clasificarse como propiedad del ferrocarril RR".

El error no corregido significó que se pagaron casi \$1.2 millones al Fondo Ellington, incluidos casi \$85 000 en intereses.

¹⁴⁴ "Petition to Vacate Tax Sale", en el asunto de la solicitud del recaudador del condado, etc., Petición de Auction Z Inc., Caso No. 2018COVT001119, 4 de junio de 2018.

¹⁴⁵ "Petition for Order Declaring a Sale in Error", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de: Fondo de

Oportunidades de Ingresos de Ellington, Caso No. 2020COVT000272, 25 de noviembre de 2020.

TOME NOTA

La ley de Illinois tiene salvaguardas incorporadas para dar a los propietarios notificaciones repetidas de que deben pagar o arriesgarse a perder su casa, negocio o terreno.

Entre tres y seis meses antes del último día en que el dueño de una propiedad tiene que pagar los impuestos atrasados, el comprador de impuestos debe alertar al propietario y a otras partes interesadas con tres avisos separados.¹⁴⁶ Estas advertencias se conocen como "tome nota". Detallan que la propiedad ha sido vendida y que los impuestos, incluidos todos los costos e intereses, deben pagarse en una fecha determinada. Los avisos también señalan que, si no se pagan los impuestos, el comprador de impuestos podría solicitar una escritura de la propiedad.¹⁴⁷

La Secretaría del Circuito de Cortes envía una notificación "tome nota" por correo,¹⁴⁸ otro se publica en un periódico local ¹⁴⁹ y el tercero es atendido por la Oficina del Alguacil.¹⁵⁰

La tarea de entregar personalmente los avisos de "tome nota" recae en la Unidad de Procesos Civiles del Alguacil, una unidad con poco personal que entrega no solo avisos de escrituras de impuestos, sino también otros documentos relacionados con la corte, como órdenes de protección, órdenes de restricción de armas de fuego y desalojos.

Si a una persona no se le puede notificar personalmente con un "tome nota", el alguacil tiene que notificarle por correo certificado o registrado.¹⁵¹ La ley estatal requiere que el alguacil envíe una carta certificada, incluso si el oficial en una visita a la propiedad encuentra que es un lote baldío, un edificio desocupado y tapiado o que la dirección es inexistente.¹⁵²

La Unidad de Procesos Civiles puede verse inundada de papeleo. Por ejemplo, en la última semana de octubre de 2021, los agentes del alguacil recibieron documentación para notificar a 6820 personas y entidades, un tercio de las cuales

involucraron la entrega de avisos en casos de escrituras de impuestos.¹⁵³

No es raro que un comprador de impuestos deje pilas de papeles de "tomar notas" en la oficina del alguacil. Un aviso para una sola propiedad puede requerir que los ayudantes del alguacil entreguen docenas de direcciones. Los avisos pueden incluir varias direcciones del dueño de la propiedad, una compañía hipotecaria, agencias gubernamentales o cualquier persona que haya vivido recientemente en la propiedad. Un comprador de impuestos puede solicitar una venta en error si cada una de las partes interesadas no es notificada oportunamente en persona o por carta certificada.

Figura 10: Montones de avisos esperando ser entregados por los agentes del alguacil en octubre de 2021. (Foto cortesía de la Oficina del Alguacil del Condado Cook).

La Oficina de la Tesorería encontró que los compradores de impuestos recibieron más de \$34 millones, incluidos al menos \$5.9 millones en intereses, debido a al menos 1119 errores de servicios del alguacil.



Tres compradores de impuestos por sí solos representan alrededor del 60% de todos los errores de servicio del alguacil, según un análisis de los datos del alguacil que la Oficina de la Tesorería obtuvo a través de la Ley de Libertad de Información (FOIA). Se trata de Wheeler Financial, a la que se le concedieron 357 ventas de alguacil por error; Alterna Tax Asset Group, 154; y First National Assets, 153.

Tanto la Oficina de la Fiscalía del Condado Cook como la Oficina del Alguacil dijeron que algunos compradores de

¹⁴⁶ (35 ILCS 200/22-10). "Un comprador o cesionario no tendrá derecho a una escritura fiscal sobre la propiedad vendida a menos que, no menos de 3 meses ni más de 6 meses antes de la expiración del período de rescate, notifique la venta y la fecha de vencimiento del período de redención a los propietarios, ocupantes y partes interesadas en la propiedad, incluido cualquier acreedor hipotecario registrado..."

¹⁴⁷ Ibidem.

¹⁴⁸ (35 ILCS 200/22-25). "El secretario enviará sin demora por correo certificado los avisos que se le entreguen por correo certificado, con acuse de recibo."

¹⁴⁹ (35 ILCS 200/22-15). "El comprador o su cesionario deberá dar el aviso requerido por la Sección 22-10 haciendo que se publique en un periódico. . . Además, la notificación será entregada por un alguacil..."

¹⁵⁰ Ibidem.

¹⁵¹ Ibidem. "Si algún propietario o parte interesada, después de una investigación y esfuerzo diligente, no puede ser encontrado o notificado en el condado, entonces la persona que hace el servicio hará que se envíe una copia de la notificación por correo registrado o certificado, con acuse de recibo, a esa parte en su residencia, si es posible."

¹⁵² Oficina del Alguacil del Condado Cook, entrevista, 29 de noviembre de 2021.

¹⁵³ Oficina del Alguacil del Condado Cook, entrevista, 5 de noviembre de 2021.

impuestos esperan hasta el último minuto para dejar una pila de "tome nota" que quieren que se entreguen.

Uno de los fondos de Alterna, ATCF II LLC, recibió su dinero de vuelta con intereses después de que la Oficina del Alguacil no pudo notificar a tiempo a 38 personas y entidades, incluida la entrega a las mismas entidades en múltiples direcciones.¹⁵⁴ Según los datos de la Oficina del Alguacil, los agentes recibieron avisos de "tome nota" de Alterna el 8 de febrero de 2019. Tenían que ser entregados personalmente y seguidos con avisos por correo certificado antes del 5 de marzo de 2019, 25 días después.

Durante un período de cuatro días más tarde ese mes, del 25 de febrero de 2019 al 28 de febrero de 2019, Alterna entregó 1410 avisos para 99 casos de impuestos con el alguacil. La Oficina del Alguacil, según el análisis de la Tesorería, tardó casi 18 días en ingresar esos avisos en su sistema informático.

Según la agencia de calificación de bonos Kroll, que evalúa a los compradores de impuestos como Alterna y califica los valores que emiten, Alterna rara vez ejecuta hipotecas sobre propiedades: 28 veces entre 2009 y 2015.¹⁵⁵ "El número relativamente pequeño de propiedades (inmuebles de bienes raíces) es atribuible al sólido proceso de diligencia inicial de Alterna", escribió Kroll.¹⁵⁶

Aún así, el estudio de la Tesorería encontró que la Oficina del Alguacil a menudo tardaba semanas en ingresar la información de la documentación de los compradores de impuestos en su sistema informático, lo que retrasaba el proceso para entregar los avisos de toma. La Tesorería descubrió que en promedio la Oficina del Alguacil tardó más de 15 días en ingresar la información después de que los compradores de impuestos entregaron los avisos.

La Secretaría del Circuito de Cortes del Condado Cook también tiene el papel de advertir a los propietarios que podrían perder su casa o negocio. La Secretaría del Circuito de Cortes está obligado a enviar "con prontitud" avisos por correo certificado a los propietarios y a otras personas.¹⁵⁷

¹⁵⁴ "Motion for an Order Declaring a Sale in Error", en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., MTAG como cust ATCFII LLC, peticionario, Caso No. 2019COTD000396, 5 de febrero de 2020.

¹⁵⁵ Patrick McShane, Anthony Nocera, Lenny Giltman y Usman Khan, , *Alterna Funding II, LLC*, (Nueva York: Kroll Bond Rating Agency, 2015).

¹⁵⁶ *Ibidem.*, p. 8.

¹⁵⁷ (35 ILCS 200/22-25). "El secretario enviará sin demora por correo certificado los avisos que se le entreguen por correo certificado, con acuse de recibo."

¹⁵⁸ "Motion for an Order Declaring a Sale in Error", en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Pine Valley One Real Estate LLC, peticionario, Caso No. 2018COTD002669, 13 de diciembre de 2018.

Sin embargo, la oficina de La Secretaría del Circuito de Cortes ha fallado al menos 465 veces durante los últimos siete años en enviar los avisos a tiempo. Eso ha llevado a que más de \$6.4 millones se devuelvan a los compradores de impuestos, incluidos casi \$1 millón en intereses.

Incluso llegar uno o dos días tarde puede desencadenar una venta en error. La oficina, sin embargo, no ha cumplido con los plazos por semanas y, en ocasiones, se ha retrasado más de un mes.¹⁵⁸

Sin embargo, la marea ha cambiado en contra de los compradores de impuestos que buscan que se les devuelva su dinero debido a que La Secretaría del Circuito de Cortes no envía los avisos a tiempo. Se deriva de una disputa a principios de 2019 sobre si La Secretaría del Circuito de Cortes era un funcionario del "condado" o del "estado".

First National Assets solicitó la devolución de su dinero, con intereses, después de que La Secretaría del Circuito de Cortes se retrasara en el envío de avisos.¹⁵⁹

Sin embargo, la Oficina de la Fiscalía argumentó que La Secretaría del Circuito de Cortes era un funcionario de la rama judicial del gobierno estatal y, por lo tanto, no estaba obligado por el estatuto de venta en error relacionado con los errores de los funcionarios del condado.¹⁶⁰ La oficina citó un fallo de la Corte Suprema de Illinois de 1982 de que La Secretaría del Circuito de Cortes no era un funcionario del condado.

El 25 de enero de 2019, el juez Hannon se puso del lado de La Fiscalía y dictaminó que La Secretaría del Circuito de Cortes "no estaba incluido" en el estatuto.¹⁶¹

No todo estaba perdido para First National. En una orden separada, Hannon ordenó la devolución del dinero de First National, aunque sin intereses, dictaminando que First

¹⁵⁹ "Petitioner's Motion for an Order Declaring a Sale in Error", en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Petición de: FNA 2015-1 Trust, U.S. Bank National Association, como fideicomisario de contratos, Caso No. 2018COTD002488, 20 de noviembre de 2018.

¹⁶⁰ "Sur Reply of Collector Objecting to Petitioner's Sale in Error Petition and Responding to Petitioner's Supplemental Brief", En el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Petición de: FNA 2015-1 Trust, U.S. Bank National Association, como Fideicomisario de Contrato, Caso No. 2018COTD002488, 11 de enero de 2019.

¹⁶¹ "Order" de la Jueza Maureen O. Hannon, en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Peticionario: FNA 2015-1 Trust, U.S. Bank National Association, como Fideicomisario de Contratos, Caso No. 2018COTD002488, 25 de enero de 2019.

National había hecho un intento de buena fe pero no cumplió con la ley para obtener una escritura de impuestos.¹⁶²

Desde el fallo de Hannon, los jueces del Condado Cook a menudo han ordenado que se devuelva el dinero de los compradores de impuestos, sin intereses, cuando La Secretaría

del Circuito de Cortes comete un error de envío. Sin embargo, los jueces del Tribunal de Circuito no están obligados por el fallo de sus colegas. La Oficina de la Tesorería encontró al menos media docena de casos desde entonces en los que los jueces han otorgado intereses en casos en los que La Secretaría del Circuito de Cortes cometió un error.

¹⁶² “Order” de la Jueza Maureen O. Hannon, en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Peticionario: FNA 2015-1 Trust, U.S. Bank

National Association, como Fideicomisario de Contratos, Caso No. 2018COTD002488, 25 de enero de 2019.

EL VACÍO LEGAL DE LA BANCARROTA

Para proteger su hogar o negocio, los propietarios con problemas financieros pueden declararse en bancarrota, lo que pone en espera casi todos los cobros de deudas, incluidos los impuestos a la propiedad no pagados.

Los impuestos de una propiedad no deben venderse si un propietario tiene una bancarrota pendiente, lo que impide temporalmente que los acreedores intenten cobrar dinero o confiscar la propiedad.

Si la Oficina de la Tesorería los vende incorrectamente, los compradores de impuestos pueden tratar de anular la

Incluso si un propietario se declara en bancarrota mucho después de la venta, pero antes de la emisión de una escritura, el gobierno pierde porque los compradores de impuestos pueden recuperar su dinero, con intereses. Eso se debe a las revisiones en 1989 a la ley de impuestos a la propiedad del estado, otro cambio que favoreció los intereses de los compradores de impuestos institucionales sobre los contribuyentes.¹⁶⁵

First National Assets compró los impuestos de una casa en el suburbio sur de Markham el 6 de junio de 2016. El 3 de enero de 2019, más de dos años y medio después de que se

Ventas de bancarrota por error

| Estado de la bancarrota | Número de casos | Total Reembolsado | Intereses Pagados |
|--|-----------------|------------------------|-----------------------|
| Propiedades que forman parte de una bancarrota pendiente que no deberían haberse vendido en una venta de impuestos* | 319 | \$5 223 513.53 | \$532 146.27 |
| Bancarrotas presentadas después de una venta de impuestos | 888 | \$16 945 789.13 | \$2 478 045.97 |
| Total | 1207 | \$22 169 302.66 | \$3 010 192.24 |

* Los compradores de impuestos obtuvieron reembolsos al menos ocho veces por bancarrotas presentadas y cerradas antes de la venta de impuestos, lo que revela otra laguna en la ley.

venta y recuperar su dinero, más los costos e intereses.¹⁶³ A veces, el tribunal de bancarrota o los abogados no notifican a la Oficina de la Tesorería que el dueño de una propiedad se declaró en bancarrota. Y a veces la Tesorería pasa por alto una declaración de bancarrota y ofrece erróneamente una propiedad en una venta de impuestos.

El estudio de la Tesorería encontró que la oficina ha vendido erróneamente impuestos atrasados en al menos 319 propiedades que formaban parte de una bancarrota pendiente. El Tesorero devolvió más de \$5.2 millones, incluyendo más de \$530 000 en intereses.

Los compradores de impuestos en Illinois incluso ganan cuando el dueño de una propiedad se declara en bancarrota después de la venta.¹⁶⁴ No solo recuperan su dinero. Lo obtienen con costos e intereses, a pesar de que la declaración de bancarrota está fuera del control de cualquier funcionario del condado.

vendieran los impuestos, el propietario se declaró en bancarrota. First National obtuvo con éxito una venta en error.¹⁶⁶

El análisis de la Tesorería muestra que los propietarios se declararon en bancarrota al menos 888 veces después de que se vendieron sus impuestos. El Tesorero pagó casi \$17 millones, incluyendo más de \$2.4 millones en intereses.

La ley está tan inclinada a favor de los compradores de impuestos que han ganado incluso si se abre y cierra una bancarrota antes de la venta de impuestos. Esto se debe a que la ley estatal actual no requiere que el caso de bancarrota esté activo en el momento en que se vendieron los impuestos. Eso significa que los compradores de impuestos han recuperado su dinero con intereses en casos que no tendrían ningún impacto en la capacidad del comprador de impuestos para buscar la propiedad del inmueble o lote.

La Oficina de la Tesorería encontró ocho casos en los que los jueces del Condado Cook ordenaron que se devolviera

¹⁶³ (35 ILCS 200/21-310(a)(6)). “[E]l tribunal declarará que la venta es una venta en error [cuando]... antes de la venta de impuestos, se ha presentado una petición voluntaria por o contra el propietario legal o beneficiario de la propiedad solicitando alivio bajo las disposiciones de 11 U.S.C. Capítulo 7, 11, 12 o 13.”

¹⁶⁴ (35 ILCS 200/21-310(b)(1)). “Se ha presentado una petición voluntaria o involuntaria en virtud de las disposiciones de 11 U.S.C. Capítulo 7, 11, 12 o 13 con posterioridad a la venta de impuestos y antes de la emisión de la escritura de impuestos.”

¹⁶⁵ Una ley para enmendar la Ley de Ingresos de 1939, presentada el 17 de mayo de 1939, según enmendada, cambiando las Secciones 253 y 260 y agregando la sección 260.1, H.B. 112, 86th Gen. Ass. (I.L. 1989).

¹⁶⁶ “Petitioner’s Motion for an Order Declaring a Sale in Error”, en el asunto de la solicitud del condado, etc., petición de FNA 2018-1, LLC, Asociación Nacional de Bancos de EE. UU., como fideicomisario de contratos, Caso No. 2018COTD006665, 22 de enero de 2019.

el dinero de los compradores de impuestos, más los intereses, incluso cuando la bancarrota se había presentado y cerrado antes de una venta de impuestos.

Tomemos el caso del comprador fiscal First National Assets. La firma compró casi \$41 000 en impuestos no pagados de una licorería y tienda de abarrotes en el suburbio de Bellwood, al oeste del condado, el 4 de agosto de 2015.¹⁶⁷ Aproximadamente un año y medio después, First National solicitó que le devolvieran su dinero, incluidos los intereses y costos, porque el dueño de la propiedad se había declarado en bancarrota.¹⁶⁸

Pero el caso de bancarrota del propietario, según los registros de la corte federal, se había cerrado el 23 de febrero de 2015, más de cinco meses antes de que se llevara a cabo la venta de impuestos.¹⁶⁹

Un juez del Condado Cook anuló en 2017 la venta y aprobó la solicitud de First National de un reembolso de su dinero.¹⁷⁰

Otros estados no son tan generosos.

Terry Noble, jefe adjunto de la Oficina del Comisionado de Impuestos del Condado Fulton, Georgia, dijo que el condado no paga intereses bajo ninguna circunstancia que involucre la venta de transferencias de gravámenes fiscales,

incluso en casos de bancarrota. "Ese camino solo va en una dirección", dijo Noble. "Lo que sea que nos compres, eso depende de ti".¹⁷¹

Los condados Miami-Dade y Denver devuelven dinero y pagan intereses solo si el dueño de una propiedad tenía una bancarrota pendiente en el momento de la venta, en parte porque según la ley de bancarrota la propiedad no debería haberse puesto a la venta.¹⁷²

Sin embargo, los dos condados no reembolsan dinero ni pagan intereses si la bancarrota se presenta después de la venta, diciendo que eso recae en el comprador de impuestos. Para recuperar su dinero, el comprador de impuestos tendría que convertirse en acreedor en el caso de bancarrota, al igual que cualquier otra persona a la que se le deba dinero.¹⁷³

"Si la bancarrota se presentó después de que se completó la venta de los impuestos, entonces no reembolsamos nada y esos impuestos vendidos se manejan a través de la bancarrota", dijo Dalton Weisshaar, administrador de operaciones comerciales de la División del Tesoro de la ciudad y el condado Denver. "No permitiremos que agreguen años futuros mientras la quiebra esté activa, pero la venta se mantiene y no se devuelve dinero ni intereses."¹⁷⁴

¹⁶⁷ "Petition to Vacate Tax Sale", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de FNA DZ, LLC, Caso No. 2017COVT000104, 19 de enero de 2017.

¹⁶⁸ *Ibidem*.

¹⁶⁹ Capítulo 7 Caso de Bancarrota No. 14-39580.

¹⁷⁰ "Order", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., petición de FNA DZ, LLC, Caso No. 2017COVT000104, 1 de marzo de 2017.

¹⁷¹ Terry Noble, Oficina del Comisionado de Impuestos del Condado de Fulton, entrevista, 21 y 25 de octubre de 2021.

¹⁷² Gerardo Gómez, Oficina del Recaudador de Impuestos del Condado Miami-Dade, preguntas y respuestas por correo electrónico, 23 de noviembre de 2021; Weisshaar, preguntas y respuestas por correo electrónico.

¹⁷³ Gómez, preguntas y respuestas por correo electrónico; Weisshaar, preguntas y respuestas por correo electrónico.

¹⁷⁴ Weisshaar, preguntas y respuestas por correo electrónico.

CUANDO TODO LO DEMÁS FALLA

De vez en cuando, los compradores de impuestos alegrarán más de una razón para tratar de anular una venta y recuperar su dinero. Esto puede ser una protección contra un juez que podría negarse a conceder una venta en error por una razón, pero concederla por otra.

Algunos compradores de impuestos a veces citan dos o más razones diferentes para tratar de anular una venta de impuestos y recuperar su dinero.

Integrity Investment Fund dijo que el sitio web del Tasador afirmaba que una casa de Chicago tenía un garaje separado, cuando en realidad no tenía garaje.¹⁷⁵ Integrity buscó deshacer la venta de impuestos de 2016 por un "error del condado". En ese mismo caso, Integrity también dijo que una venta en error también podría otorgarse por otras dos razones: la propiedad fue sustancialmente destruida después de la venta, y la ciudad en febrero de 2019 había presentado un gravamen de demolición contra la propiedad.¹⁷⁶

Un juez revocó la venta y reembolsó un total de casi \$15 000, incluidos al menos \$2200 de intereses a Integrity Investment.

Y luego está la casa que nadie quería.



Figura 11: Esta casa de Chicago ha sido objeto de cuatro ventas en error desde 2010 (foto del sitio web del Tasador del Condado Cook).

El propietario de una casa unifamiliar de ladrillo en el lado sur de Chicago se atrasó repetidamente en el pago de impuestos a la propiedad. Cuatro compradores diferentes compraron los impuestos de la casa en ventas separadas, y

los cuatro pidieron a los jueces que anularan las ventas y les devolvieran su dinero.

Primero fue Wheeler Financial, que compró los impuestos no pagados de la casa en 2010. Más tarde, Wheeler recibió una venta en error después de no notificar a otro comprador de impuestos con interés en la propiedad que estaba buscando una escritura de la casa.¹⁷⁷

Ese comprador de impuestos, Illinois Salt Fox Investments, LLC, había comprado los impuestos atrasados de la casa en 2011. Illinois Salt Fox, a su vez, recibió su dinero de vuelta sin intereses después de que La Secretaría del Circuito de Cortes no notificara oportunamente a las partes interesadas en el caso fiscal.¹⁷⁸

A continuación, NR Deed, una empresa fantasma controlada por el fondo de inversión libre GSRAN-Z, con sede en Atlanta, compró los impuestos de 2013 de la casa en dificultades.¹⁷⁹ NR Deed presentó una petición para buscar la propiedad de la casa en marzo de 2018 y cambió de táctica después de que el propietario no pagara.

NR Deed en febrero de 2019 argumentó que la Oficina del Tasador se equivocó al describir la propiedad como una casa de un piso cuando en realidad debería haber sido clasificada como una "casa adosada de estilo antiguo" o una casa adosada porque comparte una pared con una residencia vecina.¹⁸⁰ El juez estuvo de acuerdo, anuló la venta y otorgó a NR Deed \$6225, incluidos los intereses.

A pesar de la decisión del juez, la descripción de la propiedad por parte del Tasador permaneció sin cambios.

Eventualmente, la casa terminó en la lista de venta de carroñeros. Allí, un residente de Chicago compró los derechos de la casa en julio de 2019.¹⁸¹

En abril de 2022, el residente pidió que le devolvieran su dinero, con intereses, y pidió a un juez una venta por error. El juez estuvo de acuerdo. ¿La razón? La propiedad todavía estaba clasificada como una casa de un piso.

¹⁷⁵ "First Amended Petition for Sale in Error", En el Asunto de la Solicitud del Recaudador del Condado, Etc., Una Petición de: Integrity Investment Fund, LLC, Caso No. 2018COTD007346, 27 de septiembre de 2019.

¹⁷⁶ Ibidem.

¹⁷⁷ "Petition for Declaration of Sale in Error", En el Asunto de la Solicitud del Tesorero del Condado, etc., Wheeler Financial, Inc., Peticionario, Caso No. 2015COTD001505, 7 de agosto de 2015.

¹⁷⁸ "Petition for Order Declaring a Sale in Error", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición del Custodio del Banco de los

Estados Unidos para Illinois Salt Fox Investments, LLC, Caso No. 2016COTD002748, 18 de enero de 2017.

¹⁷⁹ "Petition to Vacate Tax Sale", en el asunto de la solicitud del recaudador del condado, etc., Petición de NR Deed, LLC, Caso No. 2018COTD001954, 26 de febrero de 2019.

¹⁸⁰ Ibidem.

¹⁸¹ "Petition for Declaration of Sale in Error", en el asunto de la solicitud del Tesorero del Condado, etc., Petición de Leora Luckett para la escritura de impuestos, Caso No. 2021COTD003756, 19 de abril de 2022.

| Desglose de las ventas en error | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------------|--|------|
| Posición | Fundamento de la venta en error | Total de Reembolso por errores | Porcentaje de dólares Reembolsados | Número de Errores | Porcentaje de errores | Intereses que Suelen Pagarse | Código Tributario 35 ILCS sección 200 (Si corresponde) | |
| 1 | Error por parte del funcionario del condado | \$148 009 015.92 | 53.33% | 5253 | 48.22% | Yes | 21-310 | a(5) |
| 2 | Una unidad de gobierno es dueña de la propiedad | \$32 338 796.23 | 11.65% | 565 | 5.19% | Yes | 21-310 | a(7) |
| 3 | El dueño de la propiedad se declaró en bancarrota después de que se vendieron los impuestos | \$16 945 789.13 | 6.11% | 888 | 8.15% | Yes | 21-310 | b(1) |
| 4 | La propiedad no está sujeta a impuestos , o los impuestos son nulos y sin efecto | \$16 914 576.26 | 6.09% | 312 | 2.86% | Yes | 21-310 | a(1) |
| 5 | El comprador de impuestos hizo un intento de buena fe para obtener la escritura | \$16 642 631.41 | 6.00% | 1269 | 11.65% | No | 22-50 | |
| 6 | Hay un gravamen municipal sobre la propiedad | \$15 260 640.03 | 5.50% | 813 | 7.46% | No | 22-35 | |
| 7 | Las mejoras a la propiedad fueron destruidas después de la venta de impuestos | \$10 663 995.11 | 3.84% | 583 | 5.35% | No | 21-310 | b(2) |
| 8 | El gobierno de los EE. UU. tiene un interés en la propiedad que no se extingue por una escritura de impuestos | \$5 343 276.36 | 1.93% | 206 | 1.89% | Yes | 21-310 | b(3) |
| 9 | El propietario de la propiedad se declaró en bancarrota antes de la venta | \$5 223 513.53 | 1.88% | 319 | 2.93% | Yes | 21-310 | a(6) |
| 10 | Los impuestos se pagaron antes de la venta | \$3 288 111.11 | 1.18% | 456 | 4.19% | Yes | 21-310 | a(2) |
| 11 | Hay residuos peligrosos en la propiedad que el comprador de impuestos no conocía antes de la venta | \$2 603 096.69 | 0.94% | 29 | 0.27% | No | 21-310 | b(4) |
| 12 | El juez ordenó la venta en error como un remedio equitativo , una base que no figura en la ley | \$1 868 727.20 | 0.67% | 102 | 0.94% | No | Emisión de capital | |
| 13 | La descripción de la propiedad es nula por incertidumbre | \$1 179 695.84 | 0.43% | 22 | 0.20% | Yes | 21-310 | a(4) |
| 14 | La propiedad no tiene un título de compraventa | \$684 853.26 | 0.25% | 38 | 0.35% | No | 22-55 | |
| 15 | Hubo una doble evaluación | \$71 207.14 | 0.03% | 4 | 0.04% | Yes | 21-310 | a(3) |
| 16 | A un miembro de las fuerzas armadas se le ha concedido una prórroga para pagar impuestos | \$12 979.91 | 0.00% | 5 | 0.05% | Yes | 21-310 | a(8) |
| - | No hay suficiente información para determinar por qué se concedió una venta en error | \$504 961.66 | 0.18% | 29 | 0.27% | N/A | Sin clasificar | |
| Total | | \$277 555 866.79 | 100.00% | 10 893 | 100.00% | | | |

La ley de impuestos a la propiedad de Illinois tiene tantas lagunas que a menudo es fácil para un comprador de impuestos salirse de un trato. Para su análisis, la Oficina de la Tesorería revisó 16 razones diferentes que los compradores de impuestos utilizaron para desalojar los acuerdos

fiscales y recuperar su dinero. Con mucho, la razón más citada fue un error de un funcionario del condado, una de las 10 razones por las que el gobierno debe pagar intereses a los compradores de impuestos.

CONOCIMIENTO REAL

Los compradores de impuestos en Illinois no pueden obtener intereses sobre una venta en error si una propiedad se daña después de la venta, si se encuentran desechos peligrosos, si hay un gravamen municipal o si un juez niega una escritura por un intento de buena fe.¹⁸²

Los compradores de impuestos tampoco pueden obtener intereses sobre su inversión si un tribunal determina que el comprador tenía "conocimiento real", lo que significa que el comprador estaba al tanto del error antes de la venta y compró el gravamen fiscal de todos modos.¹⁸³ La Oficina de la Fiscalía, que representa a la

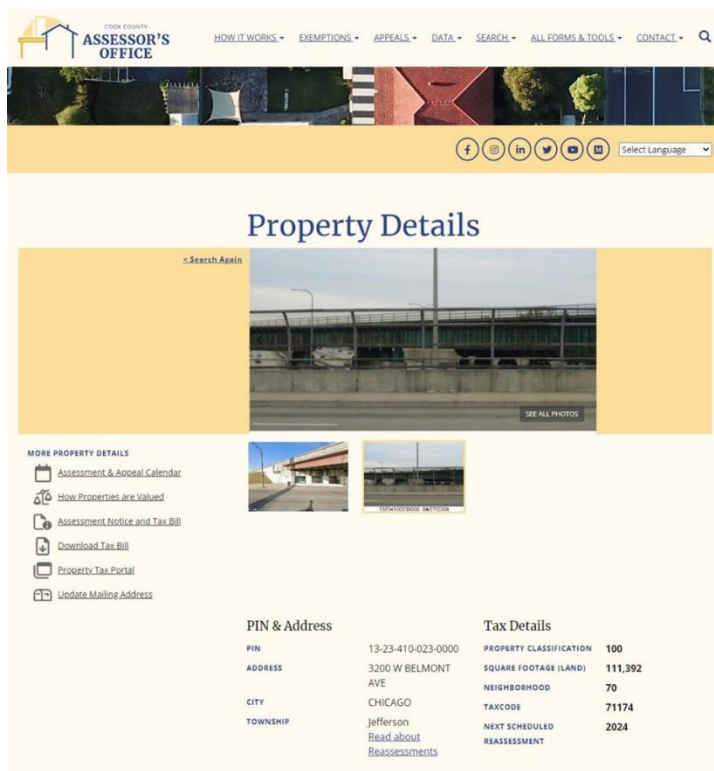


Figura 12: Una sección de la autopista Kennedy que se vendió en una subasta de impuestos. El Tasador clasificó la vía pública como terreno baldío. (Foto del sitio web del Tasador).

Tesorería en la corte en casos fiscales, dijo que es difícil probar que un comprador estaba al tanto de un error antes de comprar los impuestos de la propiedad.

Aun así, la Fiscalía recientemente se propuso demostrar que un comprador de impuestos tenía "conocimiento real" de un error, para evitar que se le pagaran intereses sobre casi \$1.6 millones en impuestos atrasados

El caso se centró en una parte de la autopista Kennedy, una autopista exenta de impuestos federales que atraviesa el centro de Chicago. La Oficina de la Tesorería no debería haber ofrecido la propiedad del gobierno en la venta de impuestos; la Oficina del Tasador había clasificado erróneamente ese tramo de la vía pública como terreno sujeta a impuestos y baldío.

El 5 de abril de 2017, el fondo de inversión Madison C/O Stonefield IV, con sede en Nueva Jersey, compró los impuestos de la propiedad para los años 1996 a 2015.¹⁸⁴

Stonefield retuvo los impuestos de la autopista Kennedy durante tres años antes de solicitar un reembolso, acumulando intereses en el camino.

El fondo de inversión de Stonefield, que tiene alrededor de 60 inversionistas de alto poder adquisitivo y 70 millones de dólares en activos, es una compañía hermana de Broad Financial, con sede en Nueva Jersey, y compra gravámenes fiscales en Illinois y muchos otros estados.¹⁸⁵

El 6 de abril de 2020, el fondo de inversión solicitó a un juez que les devolviera su dinero, con intereses. "La propiedad en cuestión se utiliza actualmente como vía pública", escribió Heather Ottenfeld, abogada del fondo de inversión en Chicago. El fondo, en su presentación judicial, dijo que en el momento de la venta "no tenía conocimiento" de que la propiedad era la autopista Kennedy y que no estaba sujeta a impuestos.¹⁸⁶

La Oficina de la Fiscalía se opuso a la adjudicación de intereses a Stonefield y tomó testimonio del comprador de impuestos y sus empleados, una medida poco común por parte de la oficina. La Fiscalía quería saber si Stonefield "tenía

¹⁸² (35 ILCS 200/21-315). "No se pagarán intereses cuando la venta en error se realice de conformidad con el párrafo (2) o (4) de la subsección (b) de la Sección 21-310, la Sección 22-35, la Sección 22-50, cualquier motivo no enumerado en la Sección 21-310, o en cualquier otro caso en el que el tribunal determine que el comprador de impuestos tenía conocimiento real antes de la venta de los motivos por los cuales la venta se declara errónea".

¹⁸³ Ibidem.

¹⁸⁴ "Petition for Order Declaring a Sale in Error", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Madison c/o Stonefield IV, Caso No. 2020COVT000134, 6 de abril de 2020.

¹⁸⁵ "Deposition of Ephraim B. Finkelstein", En el asunto de la solicitud del recaudador del condado, etc., Petición de Madison c/o Stonefield IV, Caso No. 2020COVT000134, 8 de noviembre de 2021, p. 6-8, 17-18, 71-72.

¹⁸⁶ "Petition for Order Declaring a Sale in Error", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Madison c/o Stonefield IV, Caso No. 2020COVT000134, 6 de abril de 2020.

conocimiento de los motivos por los que solicita la venta en error".¹⁸⁷ En resumen, ¿qué sabía Stonefield y cuándo lo supo?

El fondo de Stonefield respondió en documentos judiciales que no había revisado el sitio web del tasador ni inspeccionado físicamente la propiedad antes de la venta, a pesar de haber invertido casi \$1.6 millones en impuestos no pagados, y que no sabía que era parte de una carretera.

Ephraim Finkelstein, presidente de Stonefield Investments y presidente de Broad Financial, testificó en una declaración que su empresa no necesitaba ver la propiedad antes de licitar para comprar sus impuestos. Finkelstein dijo que su firma utiliza un método en el que clasifica las áreas en una escala del 1 al 3, siendo 1 la puntuación más alta para las propiedades en "las partes más deseables de la ciudad".¹⁸⁸ Stonefield, a su vez, se enfoca en propiedades dentro de las áreas clasificadas No. 1 en función de su valor de tasación y pies cuadrados.¹⁸⁹

Finkelstein dijo que creía que su firma estaba comprando impuestos sobre 111 000 pies cuadrados de terrenos baldíos en una codiciada parte de Chicago. Dijo que la propiedad recibió su puntuación más alta, y agregó que tenía "una enorme relación gravamen-valor", lo que significa que la propiedad era mucho más valiosa que los impuestos adeudados sobre ella.¹⁹⁰ Dijo que se dio cuenta de que la propiedad era parte de la autopista Kennedy en algún momento después de pagar todos sus impuestos atrasados.¹⁹¹

La fiscal estatal adjunta Luz Toledo le preguntó a Finkelstein cuántas ventas en error ha buscado su firma desde su creación. Finkelstein respondió: "A lo largo de los años, diría que algunos. Creo que ha habido unos cuantos".¹⁹²

De hecho, Stonefield ha buscado y recibido al menos 244 ventas en error desde 2014, según el análisis de la Oficina de la Tesorería. Stonefield tiene más de \$17.8 millones en reembolsos, incluidos más de \$2.2 millones en intereses por esos errores, lo que lo coloca entre los seis principales compradores de impuestos en el Condado Cook.

El caso de venta en error en la autopista fue a juicio en septiembre de 2022 ante el juez Hannon. Stonefield dejó en

claro que les gusta invertir en gravámenes fiscales en Illinois.

Finkelstein testificó que el proceso de venta en error hace que el Condado Cook sea un lugar "muy atractivo" para invertir.¹⁹³

"Debido a que hay un proceso de venta en error en el Condado Cook, eso hace que esto sea muy atractivo para nosotros."

— Ephraim Finkelstein, president de Stonefield Investments

"Debido a que hay un proceso de venta en error en el Condado Cook, eso hace que esto sea muy atractivo para nosotros", dijo Finkelstein. "Porque lo que haríamos, digamos, en Nueva Jersey, haríamos una tremenda cantidad de diligencia debida para ver cómo se zonifican las cosas y el título y la bancarrota y todas estas cosas. Así que, básicamente, esas cosas no nos preocupan, lo que hace que sea mucho más fácil para nosotros licitar en las subastas en el Condado Cook."¹⁹⁴

El gestor de carteras de inversión de Stonefield, David Rotenberg, calificó el estatuto de venta en error de Illinois como una "red de seguridad" para los inversores.¹⁹⁵

El abogado de Stonefield, Terry Carter, en sus argumentos finales, dijo que no existían pruebas de que Finkelstein o Rotenberg supieran que la propiedad era una carretera. Señaló que la Tesorería vendió erróneamente la carretera en una venta de impuestos anterior.

"¿Por qué la Tesorería no lo sacó de las listas de impuestos?", preguntó Carter. "No lo sé. Pero sigue ahí. Y la Tesorería tiene el dinero de Stonefield, y lo han tenido durante años".¹⁹⁶

Al final, la jueza Hannon dijo que le resultaba difícil creer que los experimentados inversionistas de Stonefield gastaran más de un millón de dólares sin consultar primero el

¹⁸⁷ "Agreed Continuance Order", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., petición de Madison c/o Stonefield IV, Caso No. 2020COVT000134, 12 de junio de 2020.

¹⁸⁸ Finkelstein Dep., p. 22, 26.

¹⁸⁹ Ibidem., p. 43-45.

¹⁹⁰ Ibidem., p. 47-48.

¹⁹¹ Ibidem., véanse, en general, p. 28, 44, 58-60, 68, 77-78.

¹⁹² Ibidem., p. 67.

¹⁹³ "Trial testimony of Ephraim B. Finkelstein", p. 105, 15 de septiembre de 2022. En el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Madison c/o Stonefield IV, Caso No. 2020COVT000134.

¹⁹⁴ Ibidem.

¹⁹⁵ Ibidem., "Trial testimony of David Rotenberg, Stonefield Investments portfolio manager", p. 227, 15 de septiembre de 2022.

¹⁹⁶ Ibidem. "Closing argument of Stonefield lawyer Terry Carter", P.24, 21 de septiembre de 2022.

sitio web del Tasador. "Es casi inverosímil e inconcebible que gasten \$1,4 millones sin, como mínimo, acceder al sitio web del Tasador que tiene una imagen de una carretera", dijo Hannon.¹⁹⁷

Ella concedió la venta en error a Stonefield porque la Tesorería vendió erróneamente la carretera, pero rechazó la solicitud de interés de Stonefield. Según cálculos de la Oficina de la Tesorería, Stonefield habría recibido \$1 055 745.25 en intereses del gobierno si hubiera ganado el caso.

Como señaló el abogado de Stonefield en su alegato final, esta no fue la primera vez que un comprador de impuestos compró la autopista Kennedy después de que la Oficina de la Tesorería la pusiera a la venta. Gan B, el comprador de impuestos con sede en el suburbio de Northlake, obtuvo una venta en error en 2016, que incluía la misma parte de la carretera que Stonefield compraría más tarde.¹⁹⁸ Finkelshtein, en su testimonio, dijo que no estaba al tanto del caso anterior del impuesto Gan B.¹⁹⁹

Tampoco es la primera vez que Stonefield compra los impuestos de una vía pública y luego busca una venta en error.

En 2015, Stonefield pagó los impuestos atrasados en una parcela del centro de Chicago, un derecho de paso público, South Financial Place.²⁰⁰

Una empresa relacionada con Stonefield recibió más de \$6.2 millones, la mayor cantidad de dinero pagada a un comprador de impuestos como resultado de una venta en error durante el período estudiado. El reembolso incluyó al menos \$970 800 en intereses, la cantidad más alta de intereses pagados por una venta en error.

En el condado Will, los funcionarios del gobierno están tratando de reducir el número de compradores de impuestos institucionales que reciben reembolsos con interés por ventas repetidas por error de la misma propiedad. La oficina proporciona a los compradores de impuestos una lista de todas las propiedades que han tenido ventas anteriores por error, incluida la razón, como un gravamen municipal,

una bancarrota o un error del tasador, dijo Julie Shetina, tesorera adjunta en jefe del condado Will.²⁰¹

Cuando se registran para una venta, los compradores de impuestos deben acusar recibo de la lista. Además, los certificados fiscales de las propiedades tienen impresa la anotación "venta en error del año anterior".

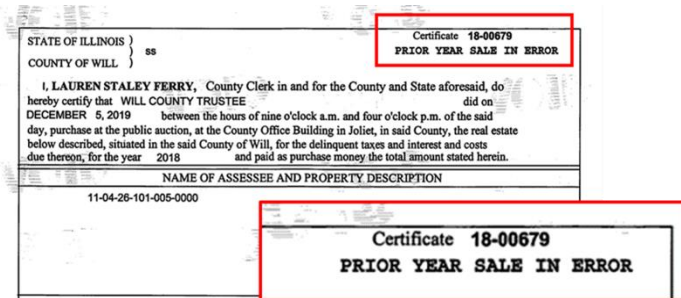


Figura 13: Se emitió un certificado de venta de impuestos del condado de Will que indica que se emitió una "venta anterior por error" para esta propiedad. (Nota: El nombre y la dirección de la propiedad han sido censurados).

Shetina dijo que su oficina no pagará intereses en los casos en que los compradores de impuestos hayan sido alertados de un error anterior y hayan comprado los impuestos de la propiedad de todos modos. "No pueden desafiarnos y decir: 'No sabíamos' ", afirmó Shetina. "Se les dijo".²⁰²

El problema de las ventas en error que cuestan dinero a los municipios no se limita al Condado Cook.

De hecho, el condado de Will había pagado alrededor de \$1.3 millones por ventas en error en 2018.²⁰³ El periódico Rockford Register Star informó en 2019 que la Tesorería del condado Winnebago también había reembolsado más de \$1 millón a compradores de impuestos que buscaron y ganaron ventas en error.²⁰⁴

"La mayoría de los que participan en las ventas de impuestos del condado no están interesados en la adquisición de impuestos sobre bienes raíces", informó el periódico. "Su objetivo es ganar dinero".²⁰⁵

¹⁹⁷ Ibidem. "Fallo de la jueza del Tribunal de Circuito del Condado Cook, Maureen Hannon", p.28, 21 de septiembre de 2022.

¹⁹⁸ "Petición para Anular la Venta de Impuestos", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de Gan B, LLC, Caso No. 2016COVT001163, 13 de mayo de 2016.

¹⁹⁹ Finkelstein Dep., p. 59.

²⁰⁰ "Petición enmendada de orden que declara una venta en error", en el asunto de la solicitud del Recaudador del Condado, etc., Petición de SLS I, LLC, Caso No. 2017COVT001464, 27 de noviembre de 2017.

²⁰¹ Julie Shetina, Will County, Ill., chief deputy treasurer, interview, July 18, 2022.

²⁰² Ibidem.

²⁰³ Shetina, entrevista, 27 de junio de 2022.

²⁰⁴ Isaac Guerrero, "Broken program costs Winnebago County taxing bodies more than \$1M in lost revenue", Rockford Register Star, 13 de abril de 2019, [\[2\]](#)

²⁰⁵ Ibidem.

EN RESUMEN

Durante años, inversionistas adinerados y otras personas se han sentido atraídos hacia Illinois para participar en ventas de impuestos a la propiedad. Cada año, los condados en Illinois venden impuestos a la propiedad impagos a estos inversores, conocidos como compradores de impuestos. Es una forma para que el gobierno recaude inmediatamente el dinero adeudado que se necesita para financiar escuelas, policía, bibliotecas y otros servicios vitales.

Aproximadamente el 95% del tiempo, los propietarios de viviendas y otras personas pagan sus impuestos atrasados, a tasas de interés elevadas. Pero cuando un propietario de una propiedad no paga, los compradores de impuestos buscan formas de recuperar su dinero. Pueden buscar la propiedad de una vivienda o intentar anular la venta de impuestos.

Los inversionistas acuden a Illinois porque es diferente a cualquier otro estado en el país: tiene una generosa ley de venta en error, misma cuyas partes ayudaron a reescribir los compradores de impuestos. La ley permite a los compradores de impuestos deshacer fácil y rápidamente un acuerdo de impuestos por razones triviales, a menudo recuperando todo su dinero, incluidos intereses, tarifas y costos judiciales. Los jueces rutinariamente aprueban las solicitudes de los compradores de impuestos.

El dinero para reembolsar a los compradores de impuestos proviene de las cuentas bancarias de los distritos fiscales locales. Estos compradores de impuestos, que incluyen fondos de cobertura, capital privado y otros inversionistas

inmobiliarios, han obtenido ganancias a expensas de comunidades pobres, predominantemente negras y latinas. Los distritos fiscales han perdido más de 250 millones de dólares en los últimos siete años solamente. Y el problema no se limita al Condado Cook.

Los funcionarios gubernamentales han sido conscientes durante mucho tiempo de que la ley de impuestos a la propiedad de Illinois estaba siendo explotada. La Oficina de la Tesorería propuso en 2017 el primero de tres proyectos de ley estatales para cambiar la ley de venta en error. Ese proyecto de ley permitía las ventas en error cuando el error era “material”, lo que significa que perjudicaba financieramente al comprador de impuestos.²⁰⁶ Los dos proyectos de ley posteriores también buscaban descartar la concesión de ventas en error en el caso de un error en el sitio web de un Tasador.^{207 208}

Cada uno de esos tres intentos no llegó a ninguna parte.

Los hallazgos de este estudio muestran que ahora más que nunca la ley necesita renovarse. Sin cambios, las comunidades negras y latinas con dificultades financieras seguirán perdiendo ingresos tan necesarios.

Además, los hallazgos dejan en claro que incluso si la ley cambia, las oficinas del Condado Cook deben ser más vigilantes para prevenir y corregir los tipos de errores que los inversionistas han conocido durante años y han estado aprovechando.

²⁰⁶ Un proyecto de ley para enmendar el Código de Impuestos a la Propiedad, presentado el 7 de febrero de 2017, cambiando las Secciones 21-150, 21-295, 21-305 y 21-310, S.B. 845, 100th Gen. Ass. (IL 2018)

²⁰⁷ Un proyecto de ley para enmendar el Código del Impuesto a la Propiedad, presentado el 5 de febrero de 2020, cambiando la Sección 21-310, H.B. 4550, 101st Gen. Ass. (IL 2020)

²⁰⁸ Un proyecto de ley para enmendar el Código del Impuesto a la Propiedad, presentado el 10 de febrero de 2021, cambiando la Sección 21-310, H.B. 858, 102nd Gen. Ass. (IL 2022)

RECOMENDACIONES

En vista de los hallazgos, la Oficina de la Tesorería está haciendo una serie de recomendaciones a la Asamblea General de Illinois y a varias oficinas del Condado Cook.

La Asamblea General de Illinois debería enmendar la ley de impuestos a la propiedad para cerrar la laguna de la venta en error:

- Requerir a los compradores de impuestos que demuestren que un error fue “material” para la venta de impuestos y que sufrieron daños financieros. Esto evitaría que los compradores de impuestos se beneficien de errores frívolos.
- Prohibir las ventas en error basadas en errores administrativos en el sitio web del Tasador, una fuente de numerosos errores insignificantes que cuestan a los organismos impositores millones de dólares.
- No permitir que se pague interés a los compradores de impuestos en casos en los que la Oficina de la Tesorería les alertó previamente sobre un error en una propiedad, compraron los impuestos de todos modos y luego buscaron una venta en error por la misma razón.
- Prohibir las ventas en error para bancarrotas presentadas y cerradas antes de la fecha real de una venta de impuestos. Esto evitaría que los compradores de impuestos utilicen casos antiguos de bancarrota como pretexto para recuperar su dinero, con intereses. La ley, tal como está escrita actualmente, no exige específicamente que el caso de bancarrota esté pendiente en el momento de la venta.
- Prohibir las ventas en error para bancarrotas presentadas después de una venta de impuestos. Los compradores de impuestos tendrían que acudir al tribunal de bancarrota y convertirse en acreedores en el caso en lugar de beneficiarse de un problema que no tenía nada que ver directamente con una acción oficial del condado. Esto alinearía a Illinois con las prácticas de otros estados.
- No permitir ventas en error bajo la disposición de “intento de buena fe”, donde el comprador de impuestos es culpable del error. Esto significaría que los compradores de impuestos, y no los contribuyentes, asumirían el costo de sus propios errores, como cuando un comprador de impuestos utiliza la dirección incorrecta o proporciona una cantidad inexacta que el propietario de una propiedad debe pagar en casos de escrituras fiscales.
- Cambiar los requisitos para los avisos de correo certificado por parte de la Oficina del Alguacil. Si un oficial visita una propiedad y ve que es una dirección

inexistente, terreno baldío o una vivienda claramente inhabitable (tabicada o dañada por incendio), la Oficina del Alguacil no debería estar obligada a enviar un aviso de “toma acción” certificado a una propiedad fantasma documentada.

La Asamblea General también debería enmendar aún más la ley de impuestos a la propiedad del estado para ayudar a los propietarios de propiedades con dificultades financieras:

- Reducir la tasa de interés que los compradores de impuestos pueden recibir de los propietarios de viviendas y empresas en pagos de impuestos posteriores. La tasa actual es del 12% anual y se reduciría al 9%.
- Dar a los dueños de propiedades la opción de un plan de pagos. Actualmente, para recuperar sus hogares, negocios y tierras, los dueños de propiedades deben pagar la cantidad total que deben en un solo pago.
- Duplicar la cantidad que los compradores de impuestos pagan en un fondo dedicado a ventas en error, que cada año se agota rápidamente. Actualmente, los compradores de impuestos en el Condado Cook pagan \$100 por cada número índice de propiedad que compran. Esa cantidad aumentaría a \$200 y no sería reembolsable.

La Tesorería también recomienda una serie de cambios administrativos y de políticas para su oficina y las oficinas del Tasador, La Secretaría del Condado, el Alguacil, la Secretaría del Circuito de Cortes, el Fiscalía y el Juez Principal.

Oficina del Tasador:

- La Oficina del Tasador debería asumir un papel más agresivo en la corrección de errores y la actualización de su sitio web. La Oficina de la Tesorería solicita que el Tasador informe a la Tesorería qué cambios se realizarán y por qué otros cambios sugeridos no se llevarán a cabo.

Oficina de la Tesorería:

- La Oficina de la Tesorería debería contratar a más personal dedicado a identificar propiedades propensas a errores que no deben ofrecerse en una venta de impuestos: propiedades que pertenecen a grupos gubernamentales y sin fines de lucro, propiedades mal clasificadas en el sitio web del Tasador y propiedades en quiebras pendientes.
- La Tesorería debería automatizar el proceso para identificar quiebras pendientes y propiedades gubernamentales, y ser más agresiva en la identificación de

otras propiedades propensas a errores antes de que se ofrezcan en una venta de impuestos.

- La Tesorería debería proporcionar a los compradores de impuestos una lista de propiedades que han tenido ventas previas en error. Los compradores de impuestos deberán reconocer que recibieron la lista cuando se registren para las ventas Anuales y de Carroñero. El objetivo es reducir los alegatos de los compradores de impuestos de que no tenían conocimiento del error anterior, como aquellos que involucran autopistas, y evitar que se beneficien del mismo error una y otra vez. La lista debe compartirse con el Tasador, la Secretaría del Condado y la Oficina de la Fiscalía, que representa a la Tesorería en los casos de impuestos.
- La Tesorería no debería ofrecer en las ventas de impuestos Anuales y de Carroñero viviendas ocupadas por el propietario si la cantidad adeudada en impuestos es inferior a \$1000, viviendas propiedad y ocupadas por un residente que recibe una congelación de impuestos para personas mayores, o viviendas propiedad y ocupadas por una persona completamente discapacitada, siempre que el propietario esté de acuerdo con un plan de pagos. Las ventas de impuestos han perjudicado desproporcionadamente a propietarios pobres y ancianos, y en particular a propietarios negros y latinos.

Oficina de la Secretaría del Condado Cook:

- La Secretaría debería agregar una anotación sellada que diga “Venta previa en error” a los certificados de venta de impuestos si una propiedad tuvo una venta previa en error. Esto, acompañado de la lista de la Tesorería de ventas previas en error, ayudaría a prevenir que los compradores de impuestos afirmen más tarde que no tenían un “conocimiento real” de un error anterior. El condado no debería pagar intereses a los compradores de impuestos en casos en los que se les alertó sobre un error y compraron los impuestos de todos modos.
- La Secretaría también debe redoblar los esfuerzos para garantizar que los registros de ventas de impuestos se ingresen de manera oportuna y precisa en el sistema informático del condado.

Oficina del Alguacil:

- El Alguacil debería automatizar por completo el proceso de entrega de avisos de “tome nota”, los avisos que se entregan a los dueños de propiedades y otras personas para alertarles que la propiedad puede ser entregada a otra persona.

- El Alguacil debería exigir que los compradores de impuestos que presenten avisos de “tome nota” para 10 o más propiedades ingresen electrónicamente la información a través de software en línea, lo que reduciría los errores humanos y las demoras innecesarias.
- La oficina también debería considerar agregar personal a su Unidad de Procesos Civiles, los oficiales que entregan personalmente los avisos de toma.

Oficina de la Secretaría del Circuito de Cortes:

- La Secretaría del Circuito de Cortes debería automatizar por completo su proceso para enviar avisos de “tome nota” por correo certificado a los dueños de propiedades y otras personas, y para rastrear esas notificaciones. Esto reduciría la cantidad de veces que los dueños de propiedades no son notificados a tiempo de que están en peligro de perder su hogar o negocio.

Oficina del Juez Principal:

- Las órdenes de los jueces deberían indicar explícitamente la razón o razones por las que otorgaron una venta en error, como un error del condado en el que el Tasador clasificó erróneamente una propiedad como terreno baldío cuando en realidad era una casa de un solo piso. Las órdenes judiciales suelen indicar que se concede una petición de venta en error, pero no proporcionan razones detalladas ni citan la ley específica. Una orden más sólida permitiría a las oficinas del condado, a los investigadores legales, al público y a otros realizar un mejor seguimiento y comprender las decisiones del tribunal.

Oficina de la Fiscalía:

- La Oficina de la Fiscalía debería compartir regularmente con la Tesorería las decisiones judiciales que otorgan ventas en error, incluida la petición adjunta para el error, para que los errores del condado puedan rastrearse y corregirse.
- La oficina debería abogar por órdenes judiciales de venta en error más detalladas.
- La oficina también debería considerar contratar abogados adicionales para su unidad de Litigios de Impuestos sobre Bienes Raíces, que actualmente tiene poco personal. (La Oficina de la Fiscalía comenzó a proporcionar consistentemente peticiones y órdenes judiciales a la Tesorería en julio de 2022).

Para todas las oficinas del condado:

- Las oficinas del Tasador, la Secretaría del Condado y la Tesorería deben hacer un mejor trabajo de comunicación y compartir información.

- Las oficinas deben trabajar juntas para estandarizar cómo se ingresa la información en el sistema informático del condado y ser más rigurosas en la entrada de datos. El estudio encontró inconsistencias en cómo se ingresaban los datos, como los números de casos judiciales y las fechas, y numerosas instancias en las que no se había ingresado ningún dato en absoluto, lo que presenta desafíos para analizar las acciones y políticas gubernamentales. El público, los investigadores y otros deben poder confiar en que la información recopilada por el gobierno sea precisa y completa.
- Debería crearse un sistema electrónico integrado de impuestos a la propiedad que permita compartir fácilmente información, incluidos los datos de ventas en error, entre las oficinas del condado.

RESPUESTAS A LAS RECOMENDACIONES PARA LAS OFICINAS DEL CONDADO

La Oficina del Tasador dijo que el Tasador Fritz Kaegi apoya el esfuerzo continuo para reemplazar la tecnología obsoleta de servidores de datos del Condado Cook con una plataforma informática unificada de impuestos a la propiedad que permitirá una actualización más rápida de las características de las propiedades. Kaegi también está trabajando para obtener mejores fuentes de datos detallados de tasación de propiedades para alimentar el sistema, así como respaldando legislación estatal que requeriría que los dueños de propiedades comerciales proporcionen características actualizadas para sus propiedades.

La Oficina del Tasador también acordó “examinar cualquier dato compartido con nosotros por la Tesorería o cualquier otra oficina sobre áreas incorrectas alegadas, validar esos datos y actualizarlos, cuando corresponda”. Además, “acogió con satisfacción” la recepción de órdenes judiciales en casos de ventas en error que indican que las características de una propiedad son incorrectas.

Finalmente, la Oficina del Tasador acordó abogar, junto con otras oficinas del condado, por cambios en las leyes estatales “para que el sistema sea justo para todos los contribuyentes”.

La Oficina de la Tesorería está de acuerdo con las recomendaciones para la oficina y ha comenzado a tomar medidas para reducir las ventas en error.

“Hemos ampliado nuestro equipo de Ventas de Impuestos con investigadores adicionales dedicados a identificar propiedades que no deben ofrecerse en venta, incluidas las propiedades con ventas pasadas repetidas en error”.

La oficina ha comenzado recientemente a utilizar "herramientas de mapeo para crear una base de datos de todas las propiedades que se superponen con una autopista o carretera para que podamos automatizar la eliminación de esas propiedades de nuestra venta de impuestos. También estamos en proceso de crear una herramienta para automatizar la recuperación de información de casos de bancarrota del registro en línea del tribunal federal para identificar propiedades en nuestra lista de venta de impuestos que pueden formar parte de un caso de bancarrota activo.

"A partir de nuestra venta de impuestos de noviembre de 2022, publicaremos una lista de propiedades con ventas pasadas en error en nuestro sitio de registro de venta de impuestos y requeriremos que todos los compradores de impuestos revisen la lista y firmen un descargo de responsabilidad reconociendo que han revisado la lista para evitar que los compradores afirmen que no tenían conocimiento de una base para la venta en error...

“Continuaremos nuestros esfuerzos para automatizar nuestros procesos, colaborar con otras oficinas del condado y buscar cambios legislativos para prevenir futuras ventas en error siempre que sea posible”.

La Oficina de la Secretaría del Condado señaló que la Tesorería aceptó agregar un lenguaje a los formularios que los compradores de impuestos deben firmar al registrarse para las ventas de impuestos: “Los certificados de ventas previas en error se marcarán en el certificado, a partir de la Venta Anual de 2020”.

La Secretaría dijo que “alguna variación de esta redacción es aceptable siempre que transmita un aviso adecuado al comprador de impuestos o su agente de que los certificados de ventas previas en error se marcarán como venta previa en error”. También solicitó que la Oficina de la Tesorería proporcione a la Oficina de la Secretaría la lista de ventas previas en error antes de las futuras ventas de impuestos.

Si se toman esos pasos, la Oficina de la Secretaría marcará los certificados de gravamen fiscal con “Venta previa en error emitida.”

La Oficina del Alguacil señaló que tiene sistemas de presentación electrónica que permiten a los compradores de impuestos solicitar y pagar los avisos de “tome nota”, reconociendo que “el número total de escrituras de impuestos presentadas a través de esos sistemas es muy bajo, y la mayoría de los presentadores de escrituras de impuestos aún envían documentos en persona”. La Oficina del Alguacil también

reconoció que el procesamiento de solicitudes en papel lleva semanas, mientras que el sistema electrónico “se procesa en minutos u horas”.

La Oficina del Alguacil dijo que actualizó su proceso de envío certificado en 2016, lo que permitió que un empleado procesara más de 500 envíos por día, en comparación con “200-300” por cinco a diez empleados antes del cambio. La oficina agregó que está trabajando para automatizar aún más el proceso y “espera implementarlo pronto”.

La Oficina del Alguacil dijo que era consciente de los problemas de personal en el departamento de procesos civiles, el departamento que entrega los avisos de casos de impuestos, y está tratando de cubrir las vacantes.

La Oficina del Alguacil dijo que no exigir que la oficina envíe envíos certificados para terrenos baldíos, una vivienda inhabitable o una dirección inexistente requeriría un cambio en la ley estatal. “Si se aprueba este cambio, creemos que no tendría un impacto importante en las ventas en error y podría causar más problemas de los que resolvería”. Hacer ese cambio requeriría que la oficina “clasificara aún más los servicios que requieren” envíos certificados, lo que agregaría un proceso que “podría llevar a un aumento en los errores”.

Finalmente, la Oficina del Alguacil dijo que estaba “dispuesta a recibir” órdenes judiciales de ventas en error.

La Oficina de La Secretaría del Circuito de Cortes informó que cuando la secretaria Iris Martínez asumió el cargo en diciembre de 2020, la oficina “estaba implementando e integrando un sistema electrónico de gestión de casos” con documentos de casos del Circuito de Cortes. Una vez que se complete ese proceso, la oficina tomará medidas adicionales para “racionalizar los procesos de registro judicial, incluido el proceso de envío de avisos de “tome nota” relacionados con las Ventas de Impuestos realizadas por la Oficina de la Tesorería del Condado Cook”.

“La Secretaria del Circuito de Cortes, Iris Martínez, espera trabajar con la Tesorera Pappas y su oficina en la racionalización electrónica del proceso de avisos de “tome nota” para las Ventas de Impuestos”.

La respuesta de la **Oficina del Juez Principal** vino del Juez Sanjay Tailor, quien era el juez presidente de la División Circuito de Cortes condal en ese momento.

Tailor dijo que las órdenes judiciales primero son revisadas por la Oficina de la Fiscalía, que representa a la Tesorería en los casos de impuestos. “Una encuesta rápida” de los jueces indicó que “la Tesorería nunca se opone a la forma de la orden, incluido que no es lo suficientemente específica en cuanto a la base de la venta en error”, escribió Tailor en su respuesta. Si se plantearan tales objeciones, los jueces las considerarían, agregó.

Tailor dijo que las razones citadas en las peticiones de los compradores de impuestos para las ventas en error “son la base alegada en la petición y las partes pueden no considerar necesario articular esa base en la orden”.

La Oficina de la Fiscalía dijo que “ha revisado sus recomendaciones y aprecia sus esfuerzos por explorar formas de reducir las acciones de ventas en error”. La oficina reconoció que “puede beneficiarse contratando abogados adicionales, y continuamos participando en esfuerzos de reclutamiento para hacer exactamente eso”.

La Oficina de la Fiscalía también señaló que “históricamente ha proporcionado a la Tesorería órdenes judiciales, y comenzó a compartir las peticiones en julio de 2022 a solicitud de la Tesorería”. Y señaló que la Oficina de la Tesorería ha “indicado que solo puede ser necesario que nuestra Oficina proporcione números de casos a la Tesorería, no documentos”.

La Oficina de la Fiscalía dijo que “abogar por órdenes de venta en error más detalladas no sería una asignación sensata o factible de los recursos de la Sección de Impuestos. La base fáctica y legal de las órdenes ya se refleja en las peticiones que acompañan a las órdenes”. Dijo que los 11 fiscales adjuntos de la oficina manejan más de 2000 peticiones de ventas en error anualmente, junto con otros casos de impuestos. “No tienen los recursos para impugnar los detalles de las órdenes de venta en error que, de lo contrario, son legalmente suficientes, por lo que repiten información ya reflejada en las peticiones subyacentes”, dijo la oficina.

También sugirió cambios en las recomendaciones para pedirle a la Tesorería que adopte “un sistema automatizado para obtener más detalles sobre los casos de ventas en error” y eliminar la solicitud de compartir órdenes judiciales de venta en error más detalladas.

CÓMO SE REALIZÓ EL ESTUDIO

Según la ley estatal, la Oficina de la Tesorería del Condado Cook debe realizar dos tipos diferentes de ventas para recaudar impuestos no pagados: la Venta Anual de Impuestos y la Venta de Carroñeros.

La Venta Anual de Impuestos es una subasta anual de impuestos no pagados en la que un comprador de impuestos puede pagar todos los impuestos atrasados de la propiedad. Si el dueño de la propiedad quiere conservar su casa, negocio o terreno, tiene que reembolsar al comprador de impuestos, generalmente con intereses. Una propiedad termina en la Venta Anual de Impuestos cuando los impuestos del año anterior no se pagan durante 13 meses.

La venta de Carroñeros, por otro lado, se lleva a cabo cada dos años, y los lotes baldíos representan la mayoría de las propiedades en dificultades que se subastan al mejor postor. Las propiedades se pueden obtener por tan solo \$250. Una propiedad puede terminar siendo ofrecida en una venta de carroñero si los impuestos no se pagan en tres de los 20 años anteriores.

La tesorera Maria Pappas le pidió a su unidad de investigación que examinara una subsección misteriosa de la ley de impuestos a la propiedad del estado relacionada con las ventas de impuestos, una subsección conocida como "venta en error". El estatuto de venta en error existe para deshacer ventas de impuestos que no deberían haber tenido lugar, por ejemplo, cuando un propietario adecuado había pagado sus impuestos antes de la venta.

Sin embargo, los compradores de impuestos, dominados por sofisticados inversionistas institucionales y abogados, han estado explotando el estatuto para anular las ventas de impuestos y recuperar su dinero, con intereses, por razones que no se permitirían en otros estados.

Para este estudio, la Oficina de la Tesorería examinó los resultados de ocho ventas de impuestos a la propiedad: cinco ventas anuales y tres ventas de carroñero.

Las Ventas Anuales de Impuestos se llevaron a cabo de 2015 a 2019. Las tres ventas de carroñeros se llevaron a cabo en 2015, 2017 y 2019.

La oficina analizó 10 893 ventas en error relacionadas con ventas de impuestos que fueron otorgadas entre septiembre de 2015 y septiembre de 2022, ya sea por jueces o por el proceso administrativo interno de la Tesorería. No se pudieron determinar las razones de 29 de las ventas en error porque faltaban registros cruciales.

La Oficina de la Tesorería recopiló registros de varias fuentes gubernamentales como parte de su investigación. La oficina analizó la información sobre las ventas de impuestos extraída del sistema informático principal del Condado Cook, que contiene información sobre la venta de impuestos y la propiedad mantenida por las oficinas de la Tesorería, el Asistente y la Secretaría del Condado. La Oficina de la Tesorería también se basó en la información sobre la venta y devolución de impuestos de sus propios registros internos. A menudo, los datos imputados por las oficinas del condado en el sistema informático eran inconsistentes, faltantes o incompletos.

La Oficina de la Tesorería presentó una solicitud de registros públicos ante la Oficina del Alguacil para obtener datos relacionados con los casos de escrituras de impuestos manejados por el Alguacil desde diciembre de 2013 hasta octubre de 2018. La Oficina de la Tesorería analizó alrededor de 573 000 filas de datos. Los datos parecen haber sido introducidos en gran medida a mano, lo que puede dar lugar a errores involuntarios en la introducción de datos. La Oficina de la Tesorería hizo su mejor esfuerzo para interpretar los errores tipográficos y las anotaciones taquigráficas.

Además, la oficina investigó miles de casos judiciales presentados en la División del Circuito de Cortes, cuyos jueces manejan casos fiscales, así como también investigó alrededor de 1000 casos presentados ante el Tribunal de Bancarrota de EE. UU. para el Distrito Norte de Illinois.

La Oficina de la Tesorería encontró que las órdenes de los jueces para anular las ventas de impuestos a menudo eran vagas, lo que dificultaba que el público entendiera completamente por qué se otorgó una venta en error a un comprador de impuestos. La Oficina de la Tesorería analizó 527 órdenes emitidas por jueces desde enero de 2022 hasta agosto de 2022.

De las 527 órdenes, 318 (alrededor del 60%) indicaron que se estaba concediendo el error y si se debían pagar intereses. Pero las órdenes no indicaron la razón subyacente por la que el juez concedió la venta en error.

De las 277 órdenes en las que el error fue el resultado de una acción de un funcionario del condado, 209 órdenes carecían de detalles, como si se debió a que la Oficina del Tenedor describió erróneamente la propiedad en su sitio web, a que la Oficina del Alguacil no entregó correctamente la

documentación o a que la Tesorería vendió por error la cantidad incorrecta de impuestos.

Para su estudio, la Oficina de la Tesorería tuvo que basarse en las peticiones presentadas por los compradores de impuestos y asumir que la razón de la venta en error en la orden judicial coincidía con lo que se enumeraba en la petición.

LOS ESTUDIOS DE PAPPAS

La Tesorera del Condado Cook, Maria Pappas, publicó en 2011 el primer estudio financiero de su oficina, que contabilizó la creciente deuda de los gobiernos locales del condado. Durante los siguientes 10 años, su oficina publicó estudios adicionales que documentaron la baja participación electoral; casi el doble de los impuestos a la propiedad en el Condado Cook en 20 años, mientras que el costo de vida aumentó solo un 36%; y el fracaso de la Venta de Carroñeros, una subasta semestral de propiedades con morosidad crónica en el impuesto a la propiedad ordenada por el estado, destinada a restaurar propiedades en su mayoría vacantes y abandonadas para su uso productivo.

La Unidad de Investigación

En marzo de 2021, Pappas creó una nueva unidad de investigación para ampliar el alcance, la profundidad y la amplitud de los Estudios Pappas. Hasta la fecha, ha producido tres estudios importantes:

- Un estudio de deuda rediseñado publicado en junio de 2021 que midió el nivel de deuda del gobierno local atribuido a cada una de las casi 1.8 millones de propiedades en el Condado Cook. Mostró que las áreas mayoritariamente minoritarias y de bajos ingresos tienen las cargas de deuda más altas que, a su vez, resultan en impuestos a la propiedad más altos.
- Un análisis de los impuestos a la propiedad facturados en 2021 publicado en agosto de 2021 que encontró que las áreas minoritarias de bajos ingresos se vieron más afectadas con aumentos significativos del impuesto a la propiedad.
- Un estudio de seguimiento de Venta de carroñeros rastreó los orígenes de franjas de propiedades vacantes y abandonadas hasta la aprobación por parte del gobierno federal de la línea roja (desalentando los préstamos hipotecarios en áreas minoritarias) en la década de 1940. Este estudio hizo varias recomendaciones para mejorar el sistema de impuestos a la propiedad para ayudar a remediar las injusticias que reveló.

COLABORADORES

Todd Lighty, Director Adjunto de Investigación, autor del estudio e investigador principal: tlighty@cookcountytreasurer.com o por teléfono: 312-603-5187

Hal Dardick, Director de Investigación, editor principal del estudio

Dale Wunderlich, Analista de Integración de Datos

Christopher Silber, Analista de Datos

Rita Jefferson, Analista de Datos

Wyatt Fine, Asistente de Investigación Principal y Verificador de Hechos (pasante de la Universidad de Chicago)

Kelly Karvelis, Asesora Jurídica Principal

Gina Quesada, Gerente de Ventas de Impuestos

David Byrnes, Director de Información

Sean Johnson, Subdirector de Información

Jingwen Su, Administradora de Base de Datos/Desarrollador Senior

Semir Mahmutovic and Greg Stepanek, Desarrolladores

Asistentes de investigación: Anastasia Stefanos, GERALYN Wenkel, Maria Stankova, Anna Giacone, Steve Kostecki, Emanuel Hatzisavas, Joseph Curcio, Yasmine Shafaie, Ashley Kopp, University of Chicago interns Nish Sinha and Anabell Xu.

Thomas D. Brown, Oficina de Tecnología del Condado Cook