

SINOPSIS:

Un sistema roto de apelaciones al impuesto a la propiedad

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

Tesorera del Condado Cook Maria Pappas

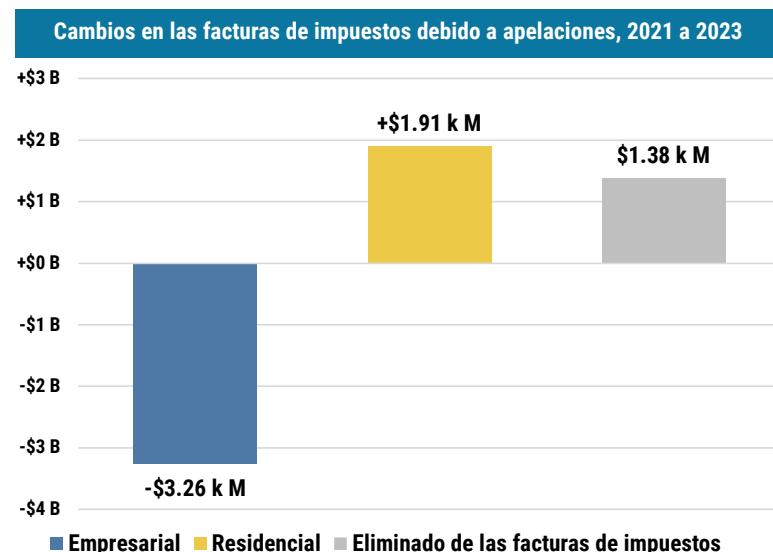
Mayo 2025

El sistema de apelaciones de tasaciones del impuesto a la propiedad en el Condado Cook transfirió casi \$2,000 millones en impuestos de las empresas a los propietarios de viviendas en solo tres años, con una carga desproporcionada que recayó sobre dueños de bajos ingresos, en su mayoría afroamericanos y latinos, según un estudio sin precedentes realizado por la Tesorera Maria Pappas.

El estudio cuantifica el impacto financiero de las apelaciones fiscales sobre propietarios de viviendas y empresas. Para ello, el estudio estima cuánto habrían pagado en impuestos antes de las apelaciones ante el Tasador y la Junta de Revisión, y cuánto fueron después.

De 2021 a 2023, el periodo más reciente en el que se revaluaron todas las propiedades del condado, las empresas obtuvieron reducciones por casi \$25,500 millones en sus valores tasados, que determinan cuánto pagan en impuestos, según el estudio. En contraste, los propietarios de viviendas lograron una reducción mucho menor: apenas \$2,800 millones.

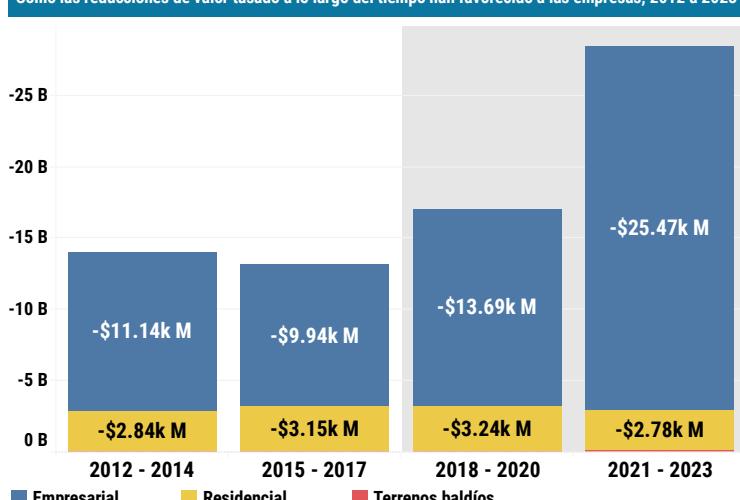
Como resultado, una porción significativa de la carga tributaria se trasladó de las empresas a los propietarios de viviendas. Las empresas ahorraron aproximadamente \$3,300 millones en impuestos, una reducción del 12.5% de su factura total, mientras que los propietarios terminaron pagando \$1,900 millones más, lo que representa un aumento del 6.9% en su factura total. Los \$1,400 millones restantes, que habrían sido pagados por las empresas a distritos fiscales especiales, fueron eliminados de las facturas.



El estudio concluye que, aunque históricamente las empresas han tenido éxito al lograr reducciones en sus tasaciones, fueron especialmente exitosas entre 2021 y 2023. Durante ese mismo periodo, las reducciones para propiedades residenciales disminuyeron.

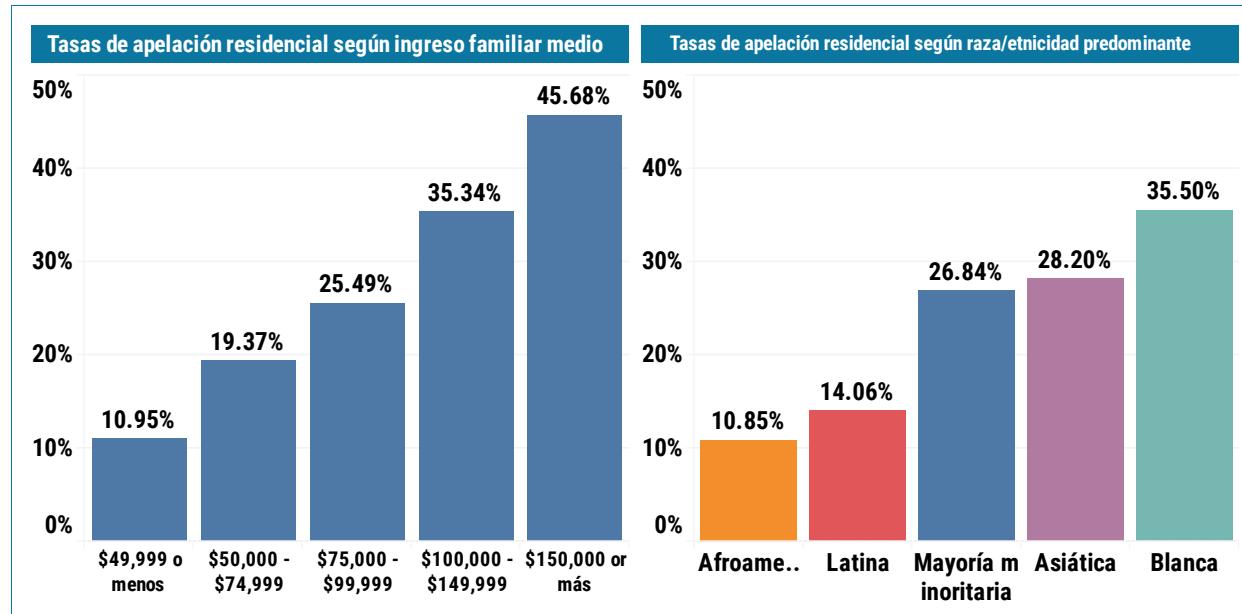
El aumento en las reducciones para las empresas entre 2021 y 2023 coincidió con un incremento considerable en las tasaciones iniciales de propiedades comerciales por parte de la Oficina del Tasador, y con un mayor número de apelaciones presentadas ante la Junta de Revisión, que otorgó más de dos tercios de las reducciones comerciales, en comparación con el Tasador.

Cómo las reducciones de valor tasado a lo largo del tiempo han favorecido a las empresas, 2012 a 2023



La carga tributaria adicional sobre los propietarios no fue compartida de manera equitativa. Los propietarios de las zonas más acomodadas del condado, con ingresos familiares anuales de \$150,000 o más, vieron un aumento del 5.2% en sus impuestos. En comparación, los propietarios en las zonas menos favorecidas, con ingresos familiares por debajo de \$50,000, pagaron casi un 9.8% más.

Esta disparidad se debió en gran medida a las tasas de apelación, que variaron considerablemente según el vecindario, dependiendo tanto del nivel de ingresos como de la composición racial predominante.



Los propietarios en las zonas de mayores ingresos apelaron sus tasaciones el 46% del tiempo, en comparación con menos del 11% en las zonas de menores ingresos. Del mismo modo, los propietarios en vecindarios mayoritariamente blancos apelaron sus tasaciones con mucha más frecuencia que los de vecindarios afroamericanos y latinos.

El estudio también determinó que cuando los propietarios no apelan, tienden a pagar más impuestos de lo que pagarían si lo hicieran.

Estas desigualdades se ilustran en el estudio al comparar un sector censal en la comunidad de Gage Park, en el suroeste de Chicago, con otro en la comunidad de North Center, en el norte de la ciudad.

En el sector censal de Gage Park, el ingreso familiar medio fue de \$39,828 y el 96% de los residentes eran latinos. Solo el 5.2% de los propietarios apelaron sus revaluaciones de 2021, y sus facturas aumentaron un 22.8% después de las apelaciones.

En el sector censal de North Center, el ingreso familiar medio fue de \$163,625 y más del 57% de los residentes eran blancos. Más del 60% de los propietarios apelaron sus revaluaciones de 2021, y sus facturas aumentaron un 14.4%, 8.48 puntos porcentuales menos que en Gage Park.

El estudio sugiere que los esfuerzos actuales de la Oficina del Tasador y la Junta de Revisión para estandarizar la metodología y compartir datos podrían limitar significativamente los descuentos otorgados a las propiedades comerciales. Esto, a su vez, podría mitigar los trasladados masivos de carga tributaria que intensifican la regresividad generada por el proceso de apelaciones. También resalta la importancia de asegurar que los propietarios de bajos ingresos cuenten con el conocimiento y las herramientas necesarias para apelar sus tasaciones.

Para consultar todos los datos utilizados en este informe, visite [el mapa interactivo y la tabla](#), donde podrá ordenar las tasas de apelación, tasas de éxito y cambios en las facturas por comunidad, tipo de propiedad, raza predominante, ingreso medio y año de tasación, así como descargar los datos.

Para el análisis completo, consulte el estudio completo.