

Análisis de las facturas del año fiscal 2020

Resumen

La Oficina de la Tesorería del Condado Cook realizó un análisis de casi un millón 800 mil facturas de impuestos a la propiedad basadas en la segunda y última ronda de facturación de este año.

El monto total facturado a nivel del condado para 2020, que se cobrará este año, es de más de \$16 mil 100 millones. Esto representa un aumento anual de \$534 millones, o más del 3.4%.

El análisis de la oficina, el primero de su tipo bajo la Tesorera Maria Pappas, encontró que la mayor carga tributaria no se comparte equitativamente:

- Los dueños de propiedades comerciales e industriales enfrentan aumentos de facturas de impuestos más grandes que los propietarios de viviendas en general. El total facturado a las propiedades comerciales fue de más de \$7,000 millones, un aumento de \$410 millones, o 6.2%. El monto facturado a los propietarios de viviendas es de \$8,900 millones, un aumento de \$114 millones, o 1.3%.
- Pero los propietarios de viviendas en varios suburbios, donde los líderes locales electos aumentaron el monto total gravado, están siendo facturados mucho más que el año pasado. En Bellwood, la factura de impuestos residencial mediana es \$1,868 más alta que el año pasado, lo que representa un aumento del 45%. En Maywood, la factura de impuestos residencial mediana es de \$1,543, lo que es un 32% más alto que el año pasado.
- Los dueños de propiedades en muchos suburbios del sur continúan pagando mucho más en impuestos que los propietarios de tierras en otras partes del condado, y en algunas de esas ciudades, los impuestos aumentaron nuevamente este año. El dueño de una propiedad en varias de esas comunidades suburbanas del sur pagará de tres a cinco veces más en impuestos anuales que el dueño de una propiedad de igual valor en Chicago.

En lo que se ha convertido en una historia demasiado familiar, las comunidades mayoritariamente negras y latinas son las más afectadas por los aumentos de impuestos a la propiedad. Esto es cierto tanto para los propietarios de viviendas como para las empresas en esas áreas.

Las comunidades mayoritariamente negras y latinas constituyen seis de las diez áreas principales con los mayores aumentos de impuestos para los propietarios de viviendas y siete de los diez principales aumentos para las propiedades comerciales.

Por ejemplo, el monto total de impuestos facturado a los propietarios de viviendas aumentó un 20.1% en Robbins, un 13.8% en Cicero y un 12% en Stone Park, todos en el sur de los suburbios.

Los impuestos comerciales aumentaron un 23.1% en Posen, un 21.9% en Park Forest y un 21.8% en Flossmoor, todos en los suburbios del sur.

Ford Heights, un suburbio del sur, una de las comunidades más pobres de la nación, tiene la desafortunada distinción de estar entre los 10 principales en cuanto al mayor aumento de los impuestos a la propiedad residencial, con un aumento del 18.1%, y en los impuestos sobre la propiedad comercial, con un aumento del 42%.

Ford Heights y varias comunidades suburbanas del sur continúan enfrentando algunas de las tasas de impuestos más altas de la nación, un problema persistente que contribuye a que las empresas y los residentes abandonen la región económicamente deprimida, en su mayoría minoritaria, que a menudo impone cargas desproporcionadas sobre los propietarios de viviendas restantes. La alta carga tributaria también dificulta mucho atraer nuevas empresas.

En Chicago, la factura de impuestos residencial mediana se mantuvo estable, disminuyendo en \$1.63. Como resultado, aproximadamente la mitad de los propietarios de viviendas de la ciudad están recibiendo facturas más bajas, mientras que el resto verá aumentos.

Pero esos números difirieron ampliamente de barrio a barrio. En varios vecindarios del lado sur, el centro, el lado norte cercano y el lado oeste cercano, hubo muchos más aumentos de impuestos residenciales que reducciones. Más de 13 500 propietarios de viviendas en toda la ciudad enfrentan aumentos de \$1,000 o más.

La factura de impuestos residencial mediana en más de 50 suburbios, un poco menos de un tercio de los municipios del condado, también disminuyó. Una factura de impuestos mediana es la que está en el punto medio de un grupo, lo que significa que hay un número igual de facturas que son más altas y un número igual de facturas que son más bajas.

Cambio de residencial a comercial

En todo el Condado Cook, la carga tributaria general continúa cambiando, y los dueños de propiedades comerciales e industriales generalmente ven aumentos mucho mayores en sus facturas que los propietarios de viviendas debido a los cambios en la forma en que se evalúan las propiedades para fines fiscales.

¿Cómo se determinan los impuestos a la propiedad?

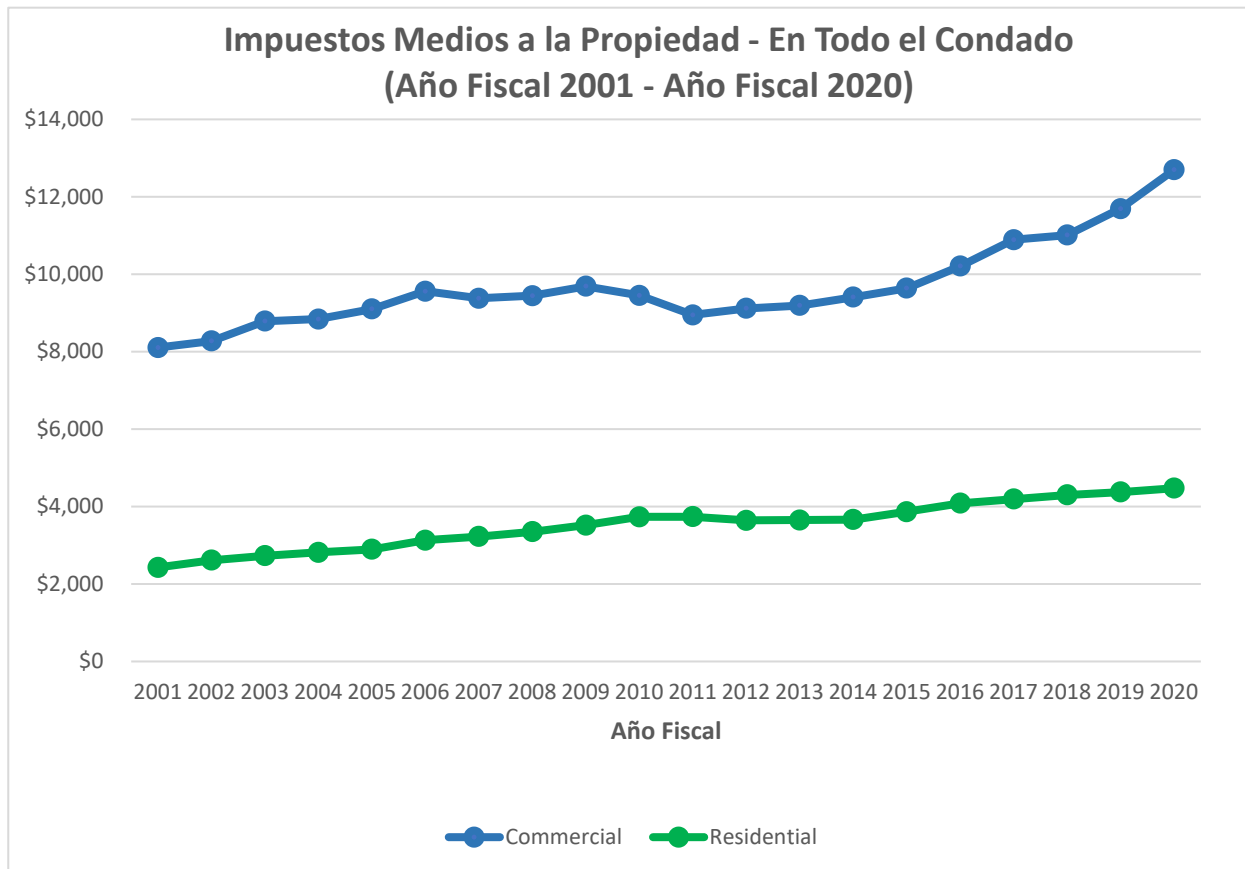
- Los distritos escolares, municipios, distritos de parques y otros gobiernos locales establecen el impuesto, o el monto total de impuestos que se recaudarán para pagar sus operaciones.
- El Tasador estima el valor de las propiedades y establece las exenciones para los propietarios de viviendas, que luego se utilizan para determinar qué parte del total de la factura de impuestos paga cada propietario.
- El Secretario determina las tasas de impuestos, basadas en los impuestos y el valor total evaluado en cada gobierno local. El valor evaluado, multiplicado por la tasa, debe ser igual al impuesto total.
- La Tesorería envía las facturas, recauda el dinero y lo distribuye a los gobiernos locales que establecen los impuestos en primer lugar.

Esas valuaciones de propiedad, realizadas por la Oficina del Tasador del Condado Cook, determinan qué parte de la carga tributaria general paga cada dueño de propiedad individual. La Oficina del Tasador el año pasado revaluó todas las propiedades en los suburbios al sur de North Avenue. También ajustó los valores de muchas propiedades en el resto del condado, citando los efectos económicos de la pandemia de COVID-19 en los valores de las propiedades.

Los ajustes por COVID redujeron el valor de todas las propiedades residenciales en la ciudad y los suburbios del norte y noroeste en aproximadamente un 10%. Eso fue antes de que quedara claro que los valores de las casas unifamiliares aumentarían durante la pandemia. No todas las propiedades comerciales recibieron reducciones por COVID.

El resultado: en los suburbios del sur y suroeste, el valor total de las propiedades comerciales aumentó más que el valor total de las propiedades residenciales; en el resto del condado, el valor total de las propiedades residenciales disminuyó más que el de las propiedades comerciales. En cada caso, eso hace que los propietarios de propiedades comerciales asuman una mayor parte de la carga tributaria general.

Como resultado, las facturas de impuestos de 2020 muestran que los dueños de propiedades comerciales e industriales asumirán un poco más de la carga tributaria general en el Condado Cook que el año pasado, un cambio que resultará en un aumento mínimo de impuestos o incluso una reducción de impuestos para muchos propietarios de viviendas.



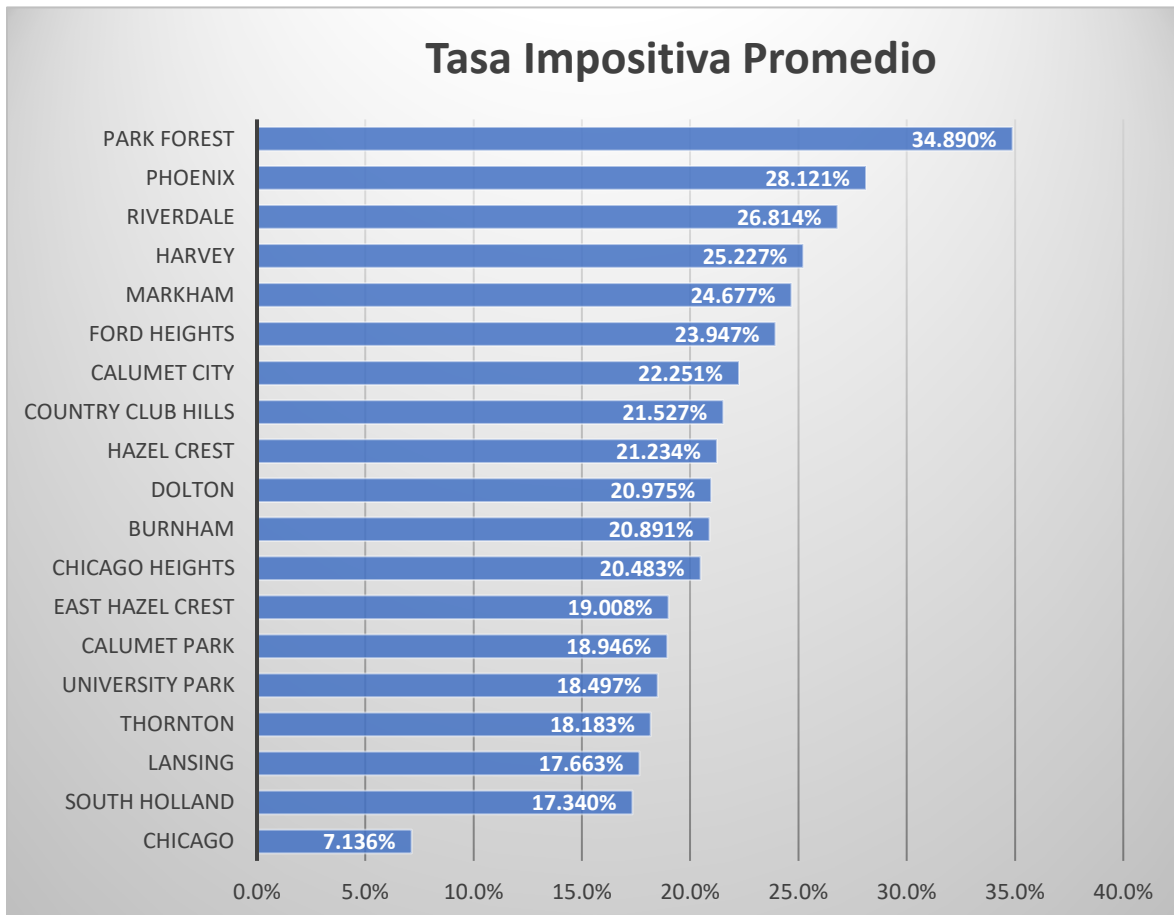
Específicamente, el 1.5% de la carga tributaria en los suburbios del sur y suroeste se transfirió de las propiedades residenciales a las comerciales, en comparación con un cambio del 1.1% de residencial a comercial en los suburbios del norte y noroeste y un cambio del 1.3% de residencial a comercial en la ciudad de Chicago.

Las tendencias generales no significan que todas las empresas fueron afectadas con facturas más grandes o que todos los propietarios de viviendas obtuvieron una reducción o se mantuvieron estables. Eso se debe a que otros factores además de las valuaciones pueden afectar el monto de la factura de impuestos final.

En algunas comunidades, el cambio en la carga tributaria no fue tan pronunciado debido a los tipos de negocios en el área. Algunas propiedades podrían haber sido mejoradas o haberse quedado vacías, causando grandes cambios en las evaluaciones individuales.

South and Southwest Suburbs

En muchos suburbios del sur, los funcionarios durante años han expresado preocupación por mantener comunidades comerciales vibrantes, o cualquier negocio en absoluto, dada la capacidad de las empresas para trasladarse a través de la frontera a Indiana o el Condado Will, donde las empresas se gravan a tasas más bajas.



Las 18 tasas de impuestos más altas del Condado Cook, que se multiplican por el valor tasado de una propiedad para determinar cuánto paga un propietario, se encuentran en los suburbios del sur. Park Forest encabeza la lista, con tasas de impuestos casi cinco veces más altas que las de Chicago, seguido de Phoenix, Riverdale, Harvey, Markham, Ford Heights, Calumet City, Country Club Hills y Hazel Crest, todos con tasas de impuestos tres o más veces más altas que las de Chicago.

Eso significa que un propietario de vivienda en Park Forest, donde la tasa aumentó este año, pagaría aproximadamente cinco veces más en impuestos a la propiedad que el propietario de una casa de igual valor en Chicago. Los propietarios de viviendas en los otros suburbios entre los cinco primeros en cuanto a tasas de impuestos pagarían al menos tres veces más que una contraparte de Chicago, incluso si todas sus tasas disminuyeron ligeramente este año a medida que los valores tasados en esas comunidades aumentaron.

Esa disparidad es especialmente difícil de resistir para las empresas. El dueño de una propiedad comercial paga al menos dos veces y media más que el dueño de una propiedad residencial de igual valor.

Las empresas enfrentan impuestos más altos en el Condado Cook porque las propiedades comerciales e industriales se valoran para fines fiscales en un 25% del valor de mercado completo. Las casas se valoran en un 10% y sus propietarios generalmente reciben exenciones, reducciones de impuestos diseñadas para aliviar la carga sobre los propietarios de viviendas. En el resto del estado, las casas y las empresas se valúan a la misma tasa del 33.3%.

Cada vez que los altos impuestos hacen que una empresa decida mudarse o cerrarse, la pérdida resultante en la recaudación de impuestos se transfiere a los dueños de propiedades restantes, tanto residenciales como comerciales. Eso ha contribuido a las tasas de impuestos desproporcionadas en muchas comunidades del Condado Cook.

Este año, parte de esa carga desproporcionada se está transfiriendo de los propietarios de viviendas a los dueños de propiedades comerciales debido a las nuevas valuaciones. Las residencias este año representaron el 68.9% del monto total del valor tasado en los suburbios del sur y suroeste, en comparación con el 70.4% del año anterior. Por el contrario, la participación de la carga tributaria soportada por los propietarios comerciales aumentó al 31% desde el 29.6%.

En total, los propietarios de viviendas en los suburbios del sur y suroeste están siendo facturados un 2.9% más este año que el año pasado, mientras que los propietarios comerciales e industriales están siendo facturados un 7.2% más.

La factura de impuestos residencial mediana de 2020 en la región es de \$4,297, un aumento de \$305, o 6.6%. La factura comercial mediana es de \$14 834, un aumento de \$894, o 6.4%. Pero esas cifras varían mucho de un distrito escolar a otro o de un municipio a otro.

En los municipios de Bloom y Rich, que bordean el condado de Will, los valores de las propiedades residenciales disminuyeron mientras que los valores comerciales aumentaron. En Bloom Township, que incluye todo o parte de Ford Heights, Chicago Heights, Sauk Village, South Chicago Heights, Park Forest y Glenwood, el impuesto a la propiedad comercial mediana

aumentó en \$1,459 a \$12 563. La factura de impuestos residencial mediana disminuyó en \$117 a \$3,321.

En Rich Township, que incluye todo o partes de Matteson, Olympia Fields, Flossmoor y Richton Park, la factura de impuestos a la propiedad comercial mediana aumentó en \$3,895 a \$33 075. La factura de impuestos residencial mediana disminuyó en \$114 a \$5,518.

Sin embargo, el cambio no significa que todos los propietarios de viviendas obtengan un descanso y que todos los propietarios de negocios se vean más afectados. Si bien más de 201 mil propietarios de viviendas en la región, o el 46%, obtendrán una reducción de impuestos este año, casi 224 mil, o el 51%, verán un aumento, y el resto no verá ningún cambio o son casas recién construidas que se gravan por primera vez. Aproximadamente un tercio de las 32 356 propiedades comerciales verá una reducción en su factura, mientras que aproximadamente dos tercios enfrentarán aumentos.

Los dueños de propiedades en muchos suburbios occidentales en esta región donde aumentaron los impuestos verán aumentos significativos. Once de los 12 suburbios donde los propietarios de viviendas verán los mayores aumentos en la factura de impuestos mediana se encuentran en esos suburbios enumerados en la tabla en la página siguiente.

Facturas de impuesto
residenciales Mediana

Municipalidad	Año Fiscal 2020	Año Fiscal 2019	Incremento
Bellwood	\$6,032.80	\$4,164.40	\$1,868
Maywood	\$6,330.71	\$4,787.54	\$1,543
Berkeley	\$6,102.87	\$4,670.53	\$1,432
Stone Park	\$5,628.84	\$4,221.12	\$1,408
Hillside	\$5,531.64	\$4,167.97	\$1,364
Riverside	\$10 899.32	\$9,677.91	\$1,221
Cicero	\$5,400.44	\$4,304.34	\$1,096
Broadview	\$4,735.48	\$3,695.92	\$1,040
North Riverside	\$5,275.29	\$4,404.01	\$871
Berwyn	\$6,383.40	\$5,548.64	\$835
Stickney	\$4,953.92	\$4,192.05	\$762

Suburbios del Norte y Noroeste

El año pasado, todos los suburbios del Condado Cook al norte de North Avenue se sometieron a sus tasaciones periódicas, y el 2.3% de la carga tributaria se trasladó de las propiedades residenciales a las comerciales.

Este año, las áreas no fueron revaluadas. Pero con los ajustes de COVID, más del 1.1% de la carga se trasladó de residencial a comercial. Los dueños de propiedades residenciales pagarán aproximadamente el 63.9% de la carga tributaria general en los suburbios del norte y noroeste, por debajo del 65.1% del año anterior. La carga tributaria sobre las empresas aumentó al 36% este año desde el 34.9% del año pasado.

En general, los propietarios de viviendas están siendo facturados un 0.3% más que el año pasado, mientras que las empresas están siendo facturadas un 5.2% más. La factura de impuestos residencial mediana este año es de \$6,015, una disminución de \$26, o 0.4%. La factura de impuestos comercial mediana es de \$27 651, un aumento de \$2,026 o 7.9%.

Aunque las facturas de impuestos medianas en las viviendas de la tríada Norte generalmente están disminuyendo en pequeñas cantidades, en Northfield Township, donde aumentó el monto de los impuestos autorizados por los líderes locales, la factura de impuestos residencial mediana es de \$9,266, un aumento de \$458.

En los suburbios del norte y noroeste, el 81% de los 21 979 dueños de propiedades comerciales recibirán facturas más altas que el año pasado. Mientras tanto, el 51% de más de 195 mil propietarios de viviendas recibirá facturas más altas.

Chicago

La Oficina del Tasador está revaluando la ciudad de Chicago este año, lo que afectará las facturas de impuestos del próximo año. Sin embargo, los ajustes de COVID resultaron en un cambio de la carga de residencial a comercial.

Aproximadamente el 1.3% de la carga tributaria se trasladó este año de residencial a comercial. Las propiedades comerciales representaron el 47.6% del valor tasado, en comparación con el 46.2%. Las propiedades residenciales representaron el 52.5% de todo el valor tasado, en comparación con el 53.8%. En general, los dueños de propiedades comerciales e industriales están siendo facturados un 6.3% más este año, mientras que los propietarios de viviendas están siendo facturados un 1% más.

La factura de impuestos residencial mediana en Chicago es de \$3,341, una disminución de \$1.63, o .05%. La factura de impuestos comercial mediana es de \$9,659, un aumento de \$761, o 8.6%.

Este año, más de 343 mil dueños de viviendas, o el 48%, obtienen una reducción de impuestos, mientras que más de 358 mil, o el 50%, obtienen un aumento de impuestos; el resto no vio un cambio o vivía en casas recién construidas que se estaban gravándose por primera vez. Menos de

9 mil, o el 14%, de los dueños de propiedades comerciales obtienen una disminución de impuestos, mientras que más de 58 mil, o el 84%, están siendo facturados más que el año pasado.

Si hubo reducciones o aumentos de impuestos varía significativamente de barrio a barrio. Se adjunta un gráfico para mostrar esas estadísticas.

Nota: *Este análisis excluye lotes vacíos, propiedades en manos de organizaciones sin fines de lucro, casas de culto, cooperativas y edificios que tienen usos tanto comerciales como residenciales que no se facturan por separado, todo lo cual representa aproximadamente \$154 millones del total de impuestos facturados.*

###