

Análisis de la factura del año fiscal 2021

Diciembre de 2021

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

HALLAZGOS PRINCIPALES

En todo el condado

- Los impuestos a la propiedad facturados en todo el Condado Cook aumentaron \$614 millones a \$16 700 millones.
- Los propietarios de viviendas están recibiendo alrededor de \$330 millones, o el 53.6%, del aumento en los impuestos, mientras que las propiedades comerciales como negocios, industrias y grandes complejos de apartamentos están recibiendo alrededor de \$285 millones, o el 46.4%.*

La Disposición de Recaptura

- Un cambio en el complejo código tributario de Illinois llevó a que se agregaran \$131 millones adicionales a las facturas. El primer cambio de su tipo, conocido como recaptura, permite a muchos gobiernos locales aumentar los impuestos a la propiedad por la cantidad de dinero que habían reembolsado a los propietarios que apelaron sus impuestos el año anterior, para en esencia, recuperar ese dinero perdido.

El Efecto TIF

- Los aumentos en la tasación de propiedades en Chicago resultaron en \$141 millones adicionales que fluyeron a los distritos de Financiamiento de Incremento de Impuestos (TIF), creados para estimular el desarrollo económico en áreas en dificultades. Poco de ese dinero extra hizo algo para aliviar la carga general de los propietarios de viviendas.†

La Ciudad de Chicago

- La nueva disposición de recaptura estatal, el efecto TIF y el aumento significativo de los gravámenes fiscales para la municipalidad y las Escuelas Públicas de Chicago aumentaron la carga general del impuesto a la propiedad en Chicago en \$468 millones, y los propietarios de viviendas recogieron alrededor del 60% del aumento.

- Las valuaciones generales de las propiedades comerciales crecieron menos que los valores residenciales, lo que llevó a que más dueños de propiedades comerciales vieran facturas de impuestos más bajas, mientras que más propietarios de viviendas verán aumentar sus facturas de impuestos.
- Las facturas de impuestos de más de 406 mil propiedades residenciales aumentaron, mientras que casi 318 mil disminuyeron.
- Las facturas de impuestos para más de 32 mil propiedades comerciales aumentaron, mientras que casi 37 mil disminuyeron.
- En Chicago, las nuevas tasaciones de propiedades, utilizadas para determinar cuánto se factura a cada contribuyente, dieron lugar a marcadas diferencias en toda la ciudad:
 - En las comunidades latinas que están viendo un desplazamiento urbano rápido, o gentrificación, al norte y noroeste, las facturas de impuestos de los propietarios de viviendas aumentaron en algunas de las cantidades más altas. Los impuestos de la factura mediana de los hogares en un vecindario latino se dispararon un 46%.
 - En contraste, muchos vecindarios negros en el sur y oeste vieron caer drásticamente sus facturas de impuestos a la propiedad residencial, algunos hasta en un 55%.
 - En los barrios más prósperos a la orilla norte del lago, los impuestos aumentaron a un ritmo más rápido que en otras partes de la ciudad.
- A pesar de que más propiedades comerciales vieron disminuciones de impuestos, algunas áreas vieron aumentos significativos en sus facturas, incluyendo Lincoln Park, Near South Side y Rogers Park.

Suburbios del Norte y Noroeste

- En los suburbios del Condado Cook al norte de North Avenue, los impuestos aumentaron en un total de \$94 millones, y los dueños de propiedades comerciales recogieron casi dos tercios del aumento.
- Los impuestos para más de 20 mil propiedades comerciales aumentaron, mientras que menos de 1,700 disminuyeron.
- Los impuestos para unos 305 mil propietarios de viviendas aumentaron, mientras que 104 mil vieron sus facturas de impuestos reducirse.

Suburbios del Sur y Suroeste

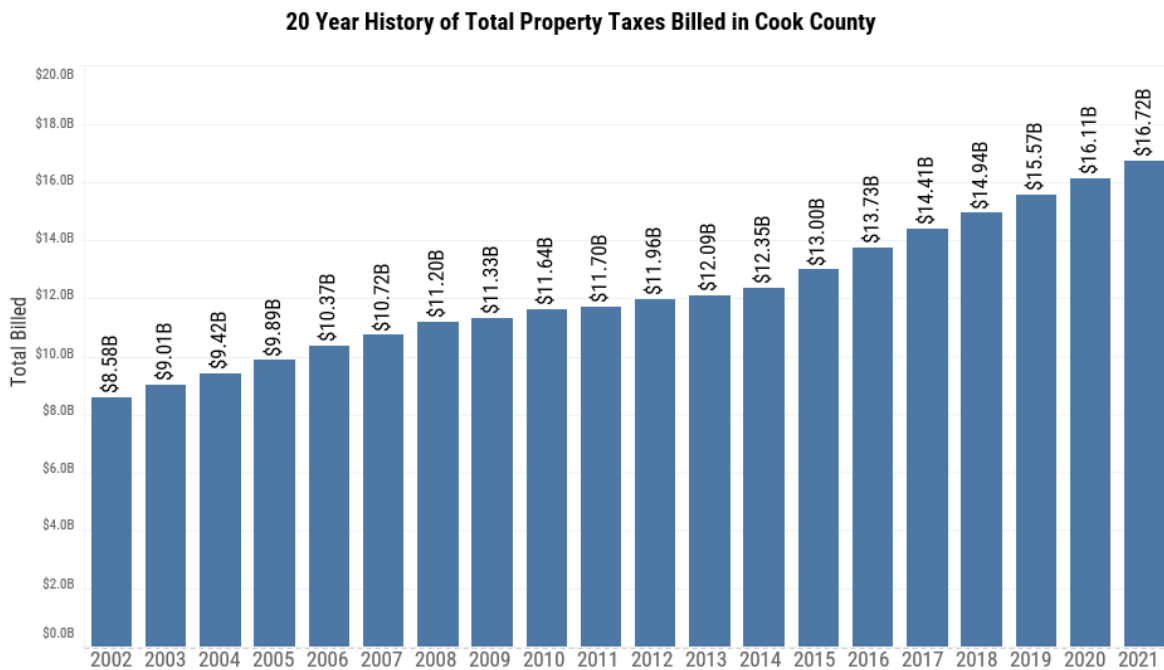
- En los suburbios al sur de North Avenue, los impuestos totales aumentaron \$52 millones y medio, y los dueños de propiedades comerciales recogieron alrededor de dos tercios del aumento.
- Los impuestos para más de 27 mil propiedades comerciales aumentaron, mientras que los impuestos para más de 5 mil disminuyeron.
- Alrededor de 293 mil propietarios tenían facturas más altas, mientras que a unos 135 mil se les pidió que pagaran menos.

VISIÓN GENERAL

El análisis de la Tesorería del Condado Cook revela cómo una nueva ley estatal, una nueva ronda de valuaciones de propiedades y distritos fiscales especiales contribuyeron a un aumento significativo en los impuestos para muchos hogares y negocios en la ciudad de Chicago.

El monto total facturado en todo el condado para 2021, que se recaudará este año, es de más de \$16 700 millones. Eso es un aumento de casi \$614 millones, o más del 3.8%, con respecto a 2020.

Es al menos el 22º aumento anual consecutivo del impuesto a la propiedad en el Condado Cook, según los datos de la Oficina de la Tesorería.



Los impuestos a la propiedad en Chicago representaron \$468 millones del aumento de \$614 millones. En los suburbios del norte y noroeste, los impuestos generales aumentaron en casi \$94 millones, mientras que en los suburbios del sur y suroeste los impuestos aumentaron en \$52 millones.

Los propietarios de viviendas en todo el condado pagarían este año un total de alrededor de \$330 millones más en impuestos que el año pasado, mientras que los propietarios de negocios y grandes complejos de apartamentos, categorizados en este análisis como propiedades comerciales, pagarían \$285 millones más.

Eso, sin embargo, no significa que todos los propietarios de viviendas y propiedades comerciales pagarían más. El sistema tributario trata a propiedad de manera diferente, dependiendo de varios factores que incluyen:

- si las escuelas locales, los municipios, los distritos de parques y otras agencias tributarias han aumentado sus gravámenes, la cantidad de dinero que buscan recaudar en impuestos a la propiedad cada año;
- si sus tasaciones, (valores estimados de la propiedad utilizados para determinar la participación de cada propiedad en la factura total de impuestos), aumentaron o disminuyeron en relación con otras valuaciones;
- cómo sus impuestos se vieron afectados por las áreas impositivas especiales locales conocidas como distritos financieros de incremento de impuestos.

El Tasador revaluó todas las propiedades de Chicago, lo que afectó las facturas de impuestos de este año.

Las valuaciones residenciales, después de que se completaron las apelaciones, aumentaron más que las valuaciones de propiedades comerciales. Eso significa que más propietarios de viviendas verán un aumento en sus facturas, mientras que más dueños de propiedades comerciales verán sus facturas bajar.

El impuesto mediano a la propiedad para una casa en Chicago ahora es de \$3,599, un aumento de \$261. Ese aumento medio del 7.8% fue el más alto en el Condado Cook, aunque la factura impositiva mediana de una vivienda en Chicago siguió siendo una de las más bajas del condado.

Esto se debe a que Chicago tiene una base comercial más fuerte que cualquier suburbio, y las propiedades comerciales pagan mucho más en impuestos, porque sus valuaciones, utilizadas para calcular las facturas de impuestos, son 2 1/2 veces más altas que las valuaciones residenciales. Los alcaldes de Chicago también se han mostrado reacios a aumentar los impuestos a la propiedad y, a menudo, han recurrido a otras formas de impuestos y tarifas para generar ingresos.

Cómo se determinan los impuestos sobre la propiedad

- Los distritos escolares, los municipios, los distritos de parques y otros gobiernos locales establecen el gravamen, o la cantidad total de impuestos que se recaudarán para pagar sus operaciones.
- El Tasador estima el valor de las propiedades y establece las exenciones de los propietarios, que luego se utilizan para determinar qué parte de la factura fiscal general paga cada propietario.
- El Secretario determina las tasas impositivas, en función de los gravámenes y el valor tasado general en cada gobierno local. El valor tasado, multiplicado por la tasa, debe ser igual al gravamen total.

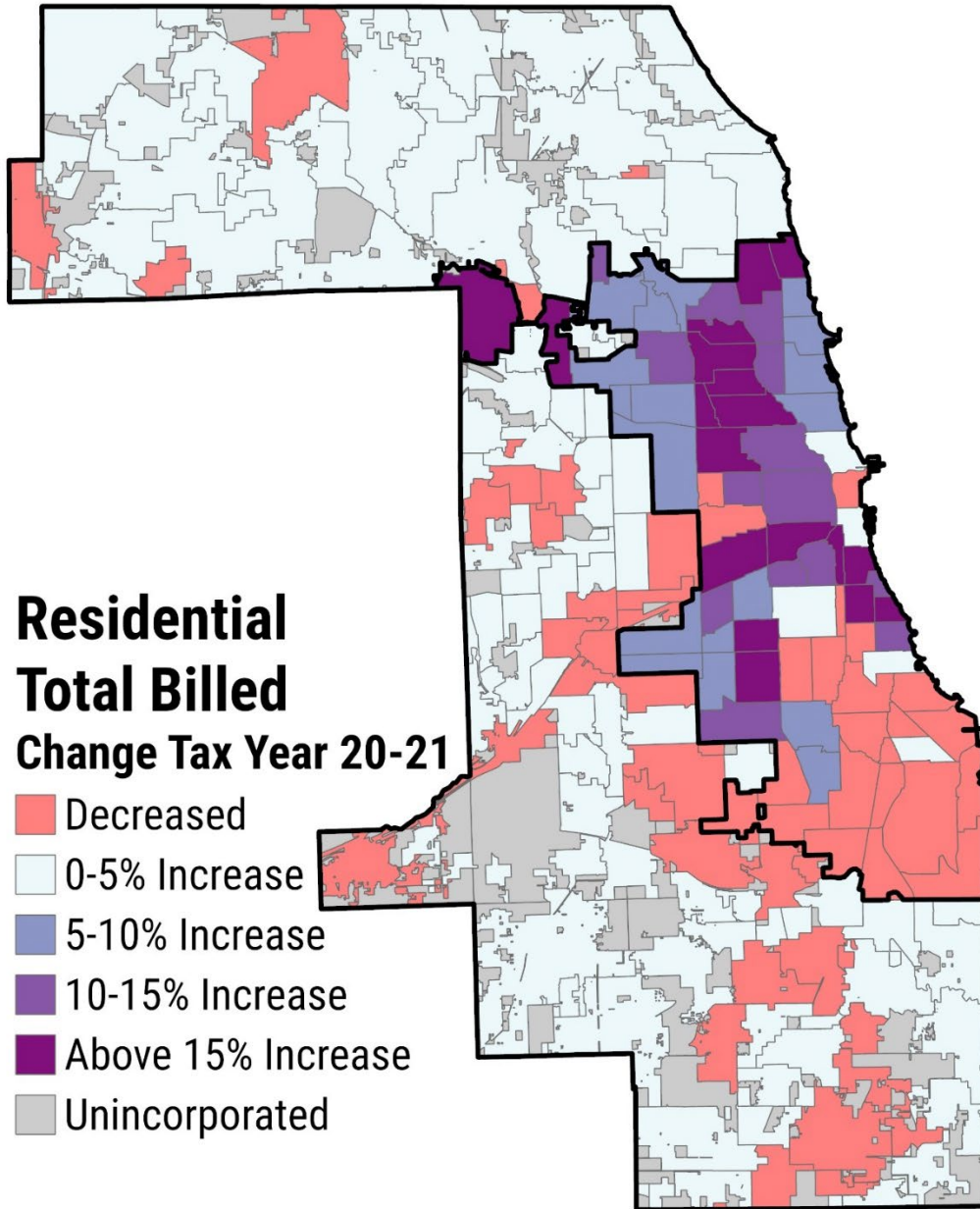
Aunque las facturas de impuestos para más propiedades comerciales de Chicago disminuyeron en lugar de aumentar, la factura comercial promedio aún aumentó. Creció \$1,991 hasta los \$12 448, un aumento del 19%.

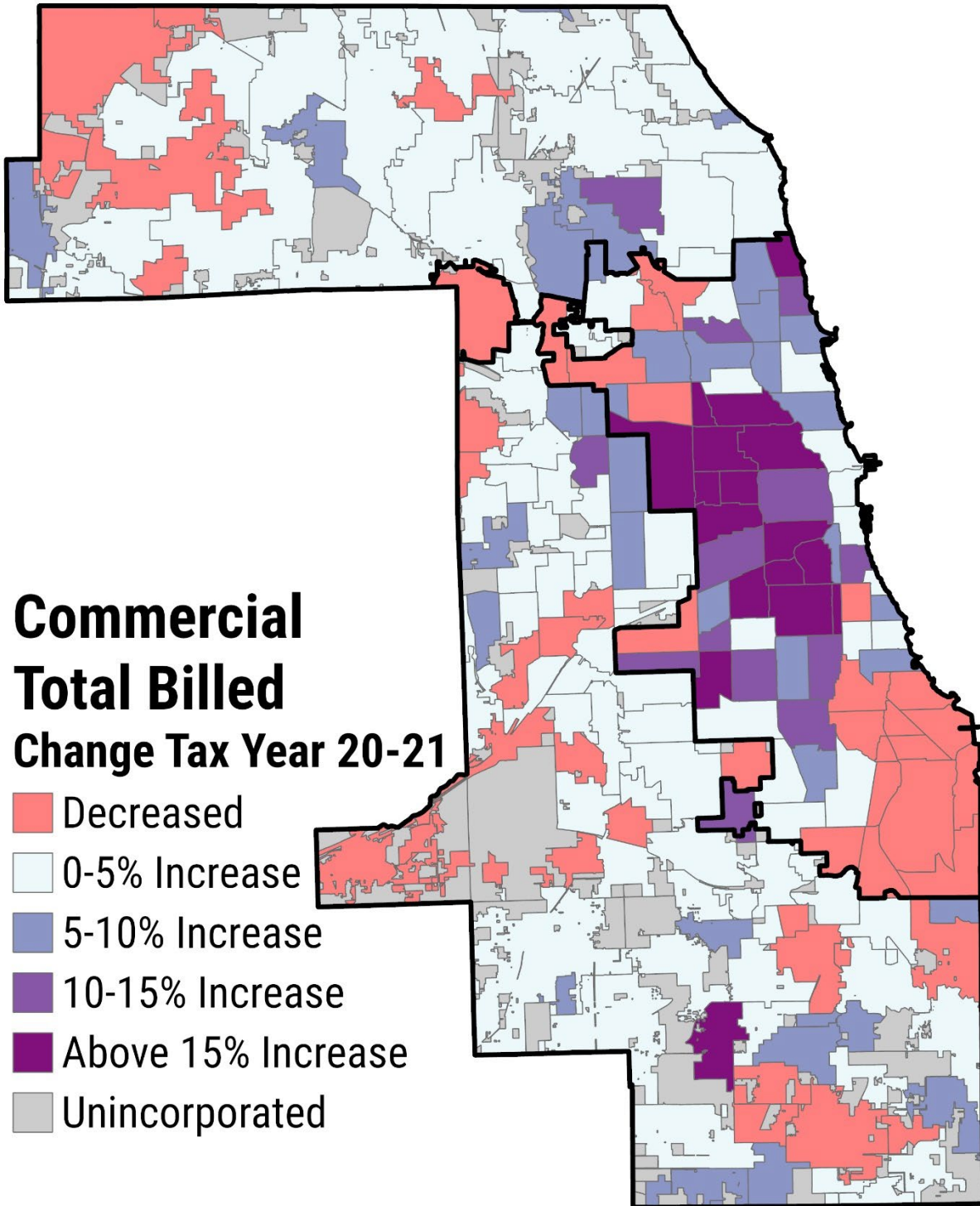
Los proyectos de ley de este año también revelan cómo una nueva ley estatal y el extenso mosaico de Distritos de Financiamiento de Incremento de Impuestos del condado impulsaron el aumento general en los impuestos a la propiedad.

La nueva ley, una disposición de "recaptura" en el código de impuestos a la propiedad del estado, permite a muchos gobiernos locales recuperar los impuestos reembolsados del año pasado que resultaron de valuaciones excesivas anteriores en las facturas de este año. Esa disposición agregó \$131 millones a las facturas de impuestos del Condado Cook.

Además, el aumento de la valuación en la ciudad inyectará otros \$141 millones en los fondos TIF de Chicago, que ya representan más de mil millones de dólares de los impuestos recaudados en la ciudad. Esos fondos están diseñados para estimular el desarrollo económico, pero hacen poco para pagar las operaciones diarias de los gobiernos locales.

En los suburbios de Chicago, muchos más dueños de propiedades residenciales y comerciales se vieron afectados por aumentos que los que recibieron disminuciones.





AUMENTA LA RECAPTURA

Una parte significativa del aumento general de impuestos se debe a [una nueva ley estatal](#) que entró en vigor en el año fiscal 2021. Como resultado de la disposición de recaptura, las facturas de impuestos en todo el Condado Cook aumentaron en \$131 millones adicionales. Eso representa aproximadamente una quinta parte del aumento en todo el condado.

La ley de recaptura fue diseñada para permitir que los distritos escolares, los distritos de parques y otras agencias locales recuperen el dinero que reembolsaron a los contribuyentes cuyas valuaciones redujo la Junta de Apelaciones del Impuesto a la Propiedad de Illinois, los tribunales estatales o los funcionarios del condado.

En esos casos, el dinero salía de las cuentas bancarias de los distritos fiscales, lo que reducía la cantidad de dinero que pensaban que tenían para pagar sus facturas. A veces, cuando los reembolsos eran grandes, eso limitaba su capacidad para proporcionar servicios clave.

Cuando esos reembolsos se hacen a escuelas y otras agencias tributarias cuya autoridad para aumentar los impuestos está limitada por la ley estatal, el Secretario del condado está obligado a aumentar sus gravámenes, la cantidad total gravada, en el año siguiente por la cantidad que se vieron obligados a reembolsar.

Como resultado, algunos distritos tributarios recibieron millones de dólares adicionales este año. Entre ellos se encuentran:

- Las Escuelas Públicas de Chicago: \$32 millones 300 mil;
- El Distrito Metropolitano de Recuperación de Agua en todo el condado: más de \$7 millones 500 mil;
- Distrito de Escuelas Secundarias 214 del Municipio de Arlington Heights: \$3 millones 800 mil;
- El Distrito de Parques de Chicago: \$3 millones 100 mil.

La ley de recaptura será una bendición permanente para los distritos fiscales y una carga anual para los contribuyentes, dado que se requiere que el Secretario condal haga el cálculo cada año fiscal.

Algunos de los cambios más grandes se produjeron en Chicago, donde se reevaluaron todas las propiedades. Las tasaciones de la propiedad son uno de los componentes clave para calcular una factura de impuestos, ya que determinan qué parte del gravamen total se facturará a cada propiedad. Por lo general, las valuaciones más bajas dan como resultado facturas de impuestos más pequeñas.

Otro factor determinante clave es el monto total de los gravámenes combinados para cada uno de los distritos fiscales en los que se encuentra una propiedad en particular. En Chicago, [la recaudación de impuestos de CPS se incrementó en \\$114 millones](#), antes del aumento de recaptura, y [la recaudación de la ciudad de Chicago se incrementó en \\$94 millones](#). (Chicago y otras comunidades autónomas no reciben una recaptura porque sus poderes para aumentar los impuestos no están limitados por la ley estatal).

EL EFECTO TIF

Un factor que a menudo se pasa por alto y que se puso de manifiesto este año es el hecho de que los aumentos en las valuaciones comerciales dentro de los distritos financieros de incremento de impuestos hacen poco para aliviar la carga del impuesto a la propiedad que se impone a las propiedades residenciales.

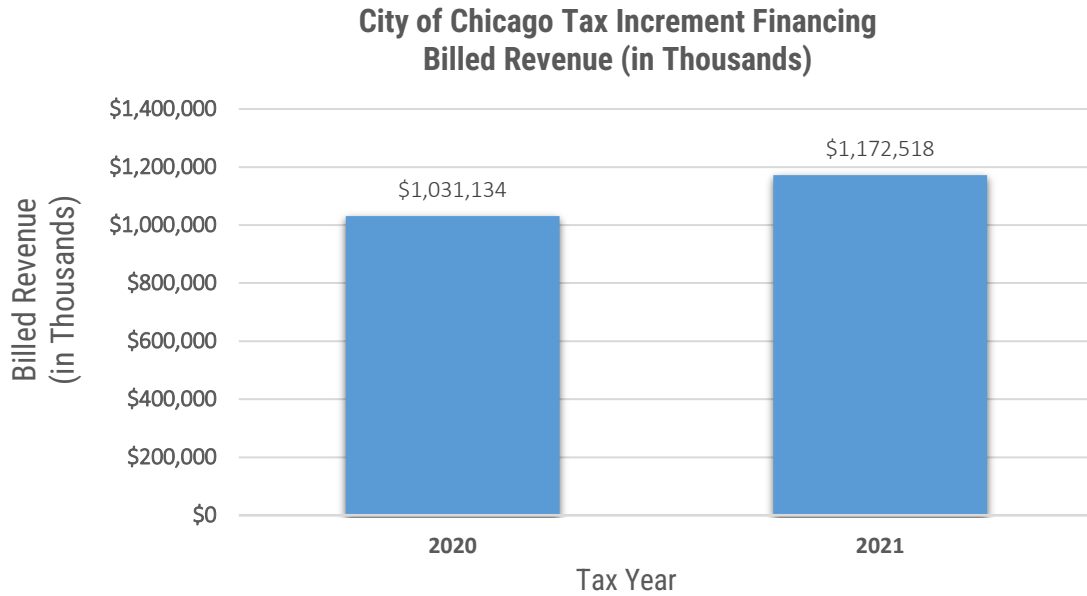
En cambio, los aumentos de las contribuciones comerciales en los distritos TIF inyectan más dinero en los fondos designados por el TIF, controlados en gran medida por los gobiernos municipales, como la ciudad de Chicago.

Esto se debe a que durante los 23 años de vida estándar de un distrito TIF, cualquier impuesto adicional recaudado como resultado de aumentos en las valuaciones se canaliza al distrito TIF para ser utilizado únicamente para promover el desarrollo y la creación de empleos. Esos fondos se pueden usar, por ejemplo, para construir escuelas, pero no para los costos operativos de las escuelas, como los salarios de los maestros, los libros o los almuerzos de los estudiantes.

Tomemos como ejemplo Willis Tower, que tiene la factura de impuestos más alta del condado. El año pasado, alrededor de \$4 millones 200 mil de los casi \$39 millones facturados por el edificio más alto de la ciudad se invirtieron en el Distrito Central TIF de LaSalle. Este año, después de una mayor valuación, a los propietarios de Willis Tower se les facturó alrededor de \$8 millones 700 mil por el Distrito TIF como parte de su factura de \$50 millones 200 mil.

Otro ejemplo es el edificio de Google en 1000 W. Fulton St. Los impuestos sobre ese edificio crecieron a casi \$8 millones 200 mil este año desde aproximadamente \$7 millones 100 mil el año pasado, con un millón 200 mil dólares adicionales destinados al fondo Kinzie Conservation TIF.

En los 131 distritos TIF de Chicago, el total facturado fue de más de mil 200 millones de dólares. Eso representó un aumento de casi \$141 millones, lo que es más de una quinta parte del aumento general del impuesto a la propiedad en la ciudad.



Eso se produjo a pesar de que tres distritos TIF, incluido el lucrativo TIF River South al suroeste del Loop y North Branch-North TIF en el Near North Side, expiraron a fines del año pasado y ya no están recaudando dinero.

También se produjo cuando las valuaciones disminuyeron en muchas áreas en los lados sur y oeste de la ciudad, lo que resultó en que 27 distritos TIF facturaran menos este año. Irónicamente, se encuentran en las zonas más necesitadas de desarrollo económico.

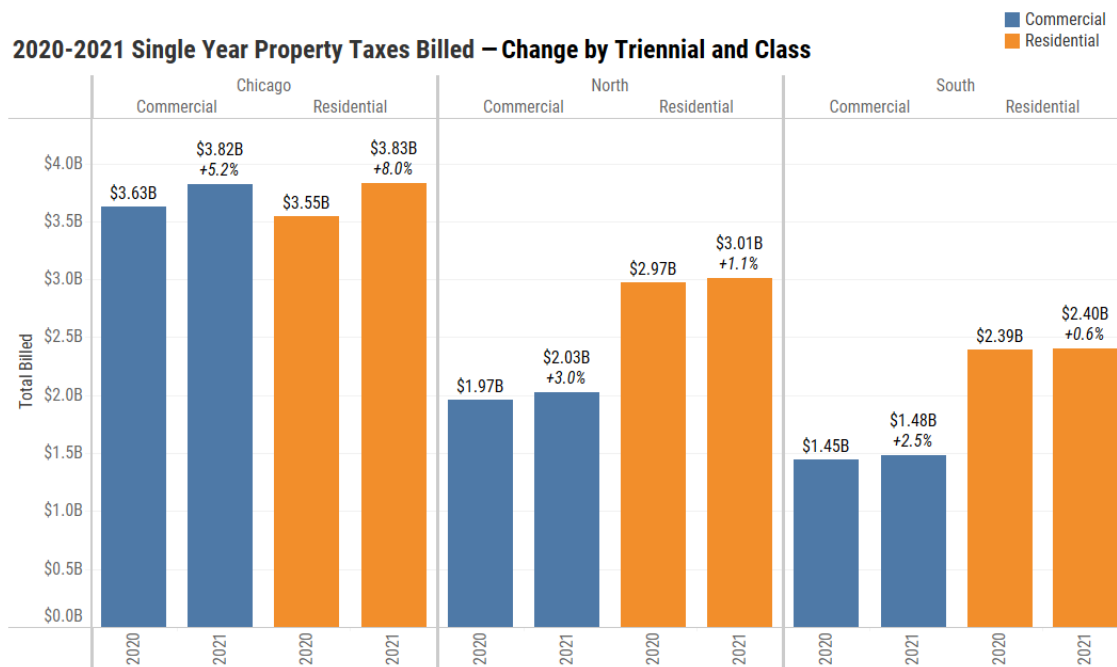
El TIF de Galewood Armitage, en el extremo oeste, fue el mayor perdedor. Facturó alrededor de \$6 millones 100 mil este año, una caída de \$2 millones 800 mil. Otra reducción significativa ocurrió en el TIF del lago Calumet en el extremo sureste. Ese TIF facturó alrededor de \$5 millones 400 mil, casi un millón de dólares menos.

CAMBIO DE COMERCIAL A RESIDENCIAL

Las facturas de impuestos de Chicago trajeron un desarrollo inesperado. Durante los dos años anteriores, la Oficina del Tasador trasladó una parte de la carga impositiva suburbana de los propietarios de viviendas a los propietarios de negocios, propiedades industriales y edificios de apartamentos más grandes. El mismo cambio se esperaba para la ciudad.

Las valoraciones iniciales de las propiedades de Chicago del Tasador trasladaron una mayor parte de la carga general a las propiedades comerciales, dejando a las propiedades comerciales con el 52.8% del valor tasado en la ciudad. Eso fue incluso después de que el Tasador redujo sus propias valoraciones comerciales en casi \$3,700 millones, o un 13%, principalmente como resultado de apelaciones de impuestos a la propiedad, según datos de la Oficina del Tasador.

Pero la Junta de Revisión, que escucha las apelaciones, redujo los valores comerciales en casi \$6,200 millones, o un 24%. Cuando se realizó su trabajo, los valores de las propiedades comerciales representaban el 47.2% del valor tasado en la ciudad, mientras que las propiedades residenciales representaban el 52.8%, o un 0.7% más de lo que lo hacían antes de que la ciudad fuera reevaluada.



AJUSTES COVID REVERTIDOS

También afectó el crecimiento en los valores de tasación residencial el hecho de que el Tasador en 2020 revaluó todas las propiedades residenciales en el Condado Cook, [ajustando sus valores entre un 8% y 12%](#) en función de cómo el Tasador creía que la pandemia de COVID-19 afectaría los precios de la vivienda. Como resultado, el valor total de las propiedades residenciales cayó alrededor de un 9.3% en Chicago, y esas disminuciones se reflejaron en las facturas del año pasado, según un análisis de la Oficina de la Tesorería.

Al mismo tiempo, el Tasador redujo los valores de algunas propiedades comerciales, incluidos los edificios comerciales que vieron caer sus ingresos durante la pandemia. Esa disminución redujo las valuaciones comerciales solo en un 4.4%. El efecto neto fue un cambio del 1.3% de la carga impositiva de los hogares a los comercios en Chicago para las facturas del año pasado.

Sin embargo, los precios de la vivienda no se hundieron, sino que aumentaron en general durante la pandemia, y esos valores más altos se reflejaron en las revaluaciones de Chicago utilizadas para calcular las facturas de este año. Como resultado, las valuaciones de vivienda aumentaron más rápido de lo que lo habrían hecho sin los ajustes anteriores de COVID.

Se anticipan aumentos residenciales pronunciados similares en los suburbios del norte y noroeste, que ahora se están revaluando, para las facturas del próximo año. Los suburbios del sur y suroeste podrían experimentar el mismo efecto en 2024, después de que se revalúe esa área.

Las valuaciones residenciales en Chicago crecieron casi un 19.6%, después de los ajustes de la Junta de Revisión, mientras que las valuaciones comerciales crecieron un 16.6%. Como resultado, aproximadamente la mitad del cambio de residencial a comercial del año pasado fue eliminada.

LA CIUDAD DE CHICAGO

En Chicago, el total de impuestos a la propiedad facturados este año ascendió a \$7,700 millones, un aumento de casi \$468 millones. Los impuestos residenciales aumentaron en \$283 millones, mientras que los dueños de propiedades comerciales vieron aumentar sus facturas de impuestos en \$189 millones.

Eso no significa que todos los propietarios de viviendas verán aumentos porcentuales más grandes que los dueños de propiedades comerciales. O que todos los dueños de propiedades comerciales salieron bien librados en comparación con los propietarios de viviendas.

Cada factura fiscal individual depende de una serie de factores variables: el estado de la economía hiper local; cambios en las propiedades; y el mercado de vivienda del vecindario, así como si las propiedades se encuentran en un distrito TIF u otra área fiscal especial.

Al final, más de 406 mil facturas de impuestos residenciales aumentaron, mientras que casi 318 mil disminuyeron. Más de 32 mil facturas de impuestos comerciales aumentaron, mientras que casi 37 mil disminuyeron.

La factura comercial mediana en la ciudad aumentó en más de un 19%, llegando a \$11 496. La factura residencial mediana aumentó aproximadamente un 7.8% a \$3,599.

Los impuestos residenciales aumentaron mucho más en algunas áreas que en otras y disminuyeron en algunos vecindarios con dificultades económicas.

En el Lower West Side, un área comunitaria predominantemente latina a unas tres millas al suroeste del Loop, la factura impositiva promedio aumentó a \$7,239, un aumento de \$2,275, o 46%.

En Avondale, una comunidad predominantemente latina que se extiende a ambos lados de la autopista Kennedy en el lado noroeste, la factura residencial promedio aumentó a \$7,601, un aumento del 27%. En de Logan Square, área en gentrificación justo al sur de Avondale, la factura residencial promedio aumentó a \$8,609, o un 18%.

En el área de minoría mayoritaria de Irving Park, en el lado noroeste, la factura mediana aumentó a \$6,999, un aumento del 21%. Y en North Center, una zona comunitaria cada vez más exclusiva del North Side, la factura mediana subió a \$11 463, un aumento del 11%. Esa área comunitaria tenía la factura de impuestos residenciales promedio más alta de la ciudad.

En contraste, varias áreas predominantemente negras en los lados sur y oeste vieron caer significativamente sus facturas de impuestos.

La factura impositiva mediana en West Garfield Park, una comunidad del West Side, bajó a \$1,345, una reducción de casi el 45%. En Greater Grand Crossing, en el lado sur, la factura impositiva mediana bajó a \$1,542, una reducción del 36%.

En Fuller Park, en el lado sur, la factura mediana bajó a \$909, un 46% menos que el año pasado. Y en Englewood, la factura mediana fue de \$804, o casi un 44% menos que el año pasado.

La factura de impuestos más baja de la ciudad estaba en Riverdale, en el extremo sur de la ciudad. La factura mediana fue de \$515, lo que supuso una reducción del 55%. La siguiente factura mediana más baja fue en West Englewood, en el lado sur, donde fue de \$677, un 48% menos que el año pasado.

A pesar de que era más probable que las facturas de impuestos a la propiedad comercial disminuyeran en la ciudad, hubo algunos valores atípicos sorprendentes, principalmente en o cerca del centro de la ciudad o en el lado norte.

La factura comercial promedio en Lincoln Park fue de \$29 102, un aumento del 76%. En el área comunitaria de Near North Side, la factura mediana fue de \$33 207, un aumento del 48%.

En el Near South Side, de mayoría minoritaria, la factura mediana de impuestos comerciales fue de \$17 230, más de tres veces más alta que el año pasado. Y, en Rogers Park, la factura comercial promedio subió a \$22 962, más del doble de lo que fue el año pasado.

Se produjeron disminuciones de mil dólares o más en los impuestos medianos comerciales en varias áreas comunitarias predominantemente negras en el lado sur. Incluyen las áreas comunitarias de Pullman, Burnside, Chatham, Calumet y South Chicago.

(Para ver cómo cambiaron las facturas de impuestos residenciales y comerciales en Chicago, sus áreas comunitarias y distritos, así como en cada suburbio, consulte la sección de datos de este estudio).

Los impuestos para los grandes edificios comerciales en auge también aumentaron en muchos casos. Junto con la Torre Willis, donde los impuestos aumentaron en \$11 millones 400 mil a \$50 millones 200 mil, la fábrica de Tootsie Roll en el extremo suroeste vio aumentar sus impuestos en casi un 54% a alrededor de un millón 200 mil dólares.

Las empresas más pequeñas también experimentaron saltos significativos. JJ Fish en la cuadra 5500 de West Chicago Avenue vio subir sus impuestos un 61% a \$12,293.41.

Los más afectados fueron los grandes edificios de apartamentos y los edificios industriales.

Los apartamentos a menudo se citan como [una de las propiedades más infravaloradas](#), por lo tanto, las más infravaloradas de la ciudad. En general, los impuestos sobre los complejos de apartamentos con tres o más pisos y siete o más unidades se gravaron con más de \$294 millones, un aumento de \$42 millones con respecto al año pasado. Parte de eso se explica por las valuaciones más altas, pero también es importante tener en cuenta que hay 106 edificios de apartamentos grandes más que el año pasado.

Los impuestos sobre los edificios industriales en la ciudad aumentaron a casi \$272 millones, un aumento de más de \$65 millones con respecto al año pasado. Ese aumento se produjo a pesar de que había 120 edificios industriales menos gravados. Los edificios industriales, al igual que los complejos de apartamentos, se volvieron más valiosos durante la pandemia.

Sin embargo, la mayoría de las propiedades comerciales tuvieron un respiro este año. Un ejemplo es la fábrica de jabón Method en Pullman, cuya factura disminuyó en \$18 mil a alrededor de \$636 mil.

SUBURBIOS DEL NORTE Y NOROESTE

En los suburbios del Condado Cook, al norte de North Avenue, donde las propiedades están siendo reevaluadas para las facturas del próximo año, los impuestos generales han aumentado en casi \$94 millones, a casi \$5,100 millones, un aumento del 1.9%. Las propiedades comerciales se vieron afectadas con casi \$60 millones de ese aumento, mientras que se les pide a los propietarios que paguen casi \$33 millones más

Muchas más propiedades comerciales vieron aumentos en sus facturas. Más de 20 mil aumentaron, mientras que casi 1,700 experimentaron disminuciones. Y se facturó más a unas 305 mil viviendas, mientras que a unas 104 mil se facturó menos.

La factura mediana de impuestos comerciales fue de \$28 710, un aumento de \$1,104, mientras que la factura residencial mediana fue de \$6,057, o \$44 más.

Debido a que las viviendas no fueron revaluadas en esta área para las facturas de este año, los aumentos se deben principalmente a aumentos en los gravámenes fiscales aprobados por los gobiernos locales. Los impuestos también pueden aumentar cuando se desarrollan nuevas propiedades.

El suburbio con el mayor aumento porcentual en los impuestos totales en los suburbios del norte y noroeste fue Morton Grove, donde los impuestos aumentaron en \$3 millones 200 mil o 11.4%, seguido de River Grove, con un aumento de más de \$1 millón, o 8.7%, y Niles, donde los impuestos aumentaron en \$5 millones 200 mil, o 8.1%.

En Niles, la Junta de Fideicomisarios de ese poblado [votó recientemente para aumentar el impuesto municipal en un 63%](#) para comenzar a pagar más a sus fondos de pensiones para policías y bomberos, que carecen de fondos suficientes.

En Glencoe, los propietarios de viviendas vieron el mayor aumento en las facturas medianas de la región. Allí, la factura impositiva mediana creció en \$383 a \$19 240, en parte porque [el distrito escolar local aumentó ligeramente los impuestos para su presupuesto del año escolar 2021-22](#), para el cual ahora se están recaudando impuestos.

La factura residencial mediana en Schiller Park aumentó en \$59, a \$4,924. En Niles, subió \$182, hasta los \$5,278. Aun así, los impuestos medios en esas ciudades son algunos de los más bajos de los suburbios del norte y noroeste.

Varios suburbios, aparte de Glencoe, vieron aumentar el impuesto residencial mediano en más de \$200. Se trata de Barrington Hills, donde la mediana aumentó en \$259 hasta los \$15 251; Barrington, donde la mediana subió \$207 a \$8,246; Prospect Heights, donde la mediana creció \$228 a \$4,853; y South Barrington, donde la mediana creció \$233 a \$15 631.

La Junta de Educación del Distrito Escolar 220 de Barrington [votó para aumentar sus impuestos en \\$5 millones 400 mil para el año escolar 2022](#).

También hubo algunos suburbios donde la factura residencial mediana disminuyó. La mayor disminución en dólares se produjo en el pequeño poblado suburbano de Golf, donde la factura impositiva mediana disminuyó en \$247 a \$17 392. Otros suburbios con disminuciones de más de \$50 incluyen Franklin Park, donde la mediana disminuyó en \$70 a \$4,746; y Winnetka, donde bajó \$82 a \$20 658.

El impuesto medio más alto fue en Kenilworth, donde fue de \$28 857. El más bajo fue en Northlake, donde la mediana bajó \$42 a \$4,650.

Las propiedades comerciales se vieron más afectadas en esta región, con 17 suburbios, más de un tercio de los suburbios del norte y noroeste, que vieron aumentar su factura media de impuestos comerciales en \$1,000 o más.

El mayor aumento se produjo en Rosemont, que depende en gran medida de los visitantes de hoteles, lugares de entretenimiento, un casino cercano en Des Plaines y un centro comercial. La factura comercial promedio aumentó en más de \$33 mil, a \$187 219, un aumento de casi 22%.

SUBURBIOS DEL SUR Y SUROESTE

En los suburbios al sur de North Avenue, el total de impuestos facturados aumentó a más de \$3,900 millones, un aumento de casi \$52 millones. A las propiedades comerciales se les está facturando \$35 millones más, mientras que los propietarios están obligados a pagar \$14 millones adicionales.

En estas áreas, más de 27 mil propiedades comerciales vieron aumentar sus impuestos este año, mientras que alrededor de 5 mil vieron bajar sus impuestos. Y unos 293 mil hogares tenían facturas más altas, mientras que a unos 135 mil se les pidió que pagaran menos.

El impuesto mediano sobre una propiedad comercial en los suburbios del sur y suroeste creció un 3% a \$15 362, mientras que la factura residencial mediana disminuyó en \$2, a \$4,917.

Las diferencias en esta región fueron marcadas, con impuestos generales que cayeron en 23 de los 87 suburbios y aumentaron en el resto.

Los mayores aumentos porcentuales generales en los impuestos totales se registraron en Country Club Hills, donde los impuestos aumentaron un 24% a \$58 millones 900 mil; Merrionette Park, donde los impuestos aumentaron un 8% a \$5 millones 600 mil; Burnham, donde los impuestos aumentaron un 4.9% a más de \$11 millones; y Lynwood, donde el total gravado creció un 4.6% hasta los \$21 millones 100 mil.

La mayor disminución porcentual general en los impuestos totales se produjo en Ford Heights, donde el total facturado disminuyó en un 7.4% a alrededor de \$4 millones 100 mil. Los impuestos se redujeron en un 2% o más en otros suburbios minoritarios con dificultades económicas. Incluyen Dixmoor, Phoenix y Chicago Heights. Los impuestos se redujeron en un 2% o más en McCook, Summit y Lyons.

Una vez más, cada factura individual dependerá de muchos factores, como se muestra en la mediana de las facturas residenciales y comerciales en los suburbios del sur y suroeste.

Los mayores aumentos en dólares en las facturas residenciales medianas se registraron en Park Forest, donde la factura mediana aumentó \$320 a \$4,549; Ford Heights, donde la factura mediana sorprendentemente baja de las casas aumentó en \$260 a \$778; y Olympia Fields, donde la factura residencial mediana creció en \$219 a \$8,449.

Los suburbios donde la factura residencial promedio disminuyó más fueron Country Club Hills, donde bajó \$333 a \$4,869; Summit, donde disminuyó en \$245 a \$4,708; y Glenwood, donde bajó \$217 a \$4,176.

Los propietarios de viviendas en Maywood y Bellwood también tuvieron un respiro. En esos suburbios, la factura residencial mediana bajó en \$170 o más.

La factura mediana de impuestos comerciales aumentó en casi \$3,000 en Oak Forest, donde subió a \$14 268, y en más de \$2,000 en Matteson, donde aumentó a \$40 964; Richton Park, donde creció a \$40 248; y Burnham, donde creció hasta los \$6,817.

También hubo algunas caídas bruscas en las facturas medianas comerciales. Los suburbios donde eso ocurrió incluyen Olympia Fields, donde cayó en \$13 387 a \$43 099; Hometown, donde disminuyó en \$6,485 a \$36 539; Sauk Village, donde disminuyó en \$2,484 hasta los \$28 415; y Ford Heights, donde disminuyó en \$1,755 a \$20 978.

Es importante tener en cuenta que a veces la mediana de las facturas comerciales puede variar significativamente de un año a otro si las nuevas empresas comienzan a operar o si las empresas existentes se van.

CONCLUSIÓN

Los aumentos de impuestos de este año se deben en gran medida a tres factores:

- Si los gobiernos locales votaron a favor de aprobar gravámenes impositivos generales más altos. Cuando esos gobiernos aumentan la cantidad que buscan recaudar, los impuestos generales en el área a la que sirven aumentan.
- La nueva disposición de recaptura en el código estatal de impuestos a la propiedad representó aproximadamente una quinta parte del aumento general de impuestos en todo el condado.
- Los aumentos en las valuaciones en la mirada de distritos TIF de la ciudad inyectaron \$141 millones adicionales en fondos discrecionales diseñados para promover el desarrollo económico, con poco de ese dinero ayudando a aliviar la carga de los contribuyentes residenciales.

Alrededor del 44% de los aumentos generales en los impuestos en todo el condado fueron el resultado de la ley de recaptura y el efecto TIF. La mayor parte del resto resultó de aumentos sustanciales en los gravámenes aprobados por las Escuelas Públicas de Chicago y el Concilio Municipal.

Pero los aumentos generales en los impuestos de la ciudad terminaron sin afectar a muchas comunidades negras en los lados sur y oeste, donde las facturas de impuestos en realidad disminuyeron, mientras que afectaron particularmente a las áreas latinas en los lados suroeste y noroeste. También reciben facturas de impuestos a la propiedad significativamente más altas las comunidades a lo largo de la costa norte del lago y en el lado noroeste.

** Las cifras no incluyen el monto gravado sobre las propiedades vacantes o las partes imponibles de las propiedades cuyos dueños son organizaciones sin fines de lucro.*

† Parte del dinero de los fondos de la Financiación del Incremento de Impuestos de Tránsito de la ciudad se distribuye a los organismos fiscales locales.

###