



Análisis de la factura del año fiscal 2022

La Oficina de la Tesorería del Condado Cook analizó la segunda y última ronda de casi 1.8 millones de facturas de impuestos a la propiedad para el año fiscal 2022, enviadas por correo en 2023.

PRINCIPALES HALLAZGOS

A nivel del condado

- Los impuestos a la propiedad en todo el Condado Cook aumentaron más de \$909 millones, a \$17 600 millones, un aumento anual del 5.4% que estuvo por debajo de la tasa de inflación del 8% para el año 2022.¹
- El total de impuestos que los propietarios deben pagar aumentó en \$599.1 millones, representando aproximadamente dos tercios del aumento total de impuestos. Las propiedades comerciales (negocios, hoteles, complejos de oficinas, industrias y grandes complejos de apartamentos) asumieron \$314.4 millones extra, alrededor de un tercio del aumento.²
- Los impuestos de casi 1.3 millones de propietarios de vivienda aumentaron, mientras que más de 273 500 vieron disminuir sus facturas.
- Los impuestos de más de 94 000 propiedades comerciales aumentaron, mientras que más de 22 000 disminuyeron.

La Disposición de Recaptura

Una disposición relativamente nueva en el código fiscal de Illinois llevó a que se agregaran \$203.7 millones adicionales a las facturas. Esta disposición permite a los distritos escolares y a muchos gobiernos locales recuperar o "recapturar" el dinero reembolsado a los propietarios que apelaron exitosamente sus impuestos el año anterior. El incremento es \$72.7 millones más que lo que se agregó a las facturas de impuestos de los propietarios el año pasado cuando entró en vigor la ley.

El Efecto TIF

Las reevaluaciones de todas las propiedades en los suburbios del norte y noroeste, y las tasas de impuestos más altas en Chicago, resultaron en decenas de millones de dólares adicionales fluyendo hacia los distritos de Financiamiento Incremental de Impuestos conocidos como TIF, que son distritos

¹ El índice nacional de precios al consumidor, o IPC, aumentó un 8% en 2022.

² El total de impuestos adeudados por terrenos baldíos y por las porciones con fines de lucro de propiedades, que de otro modo estarían exentas de impuestos, disminuyó en aproximadamente \$4.1 millones.

fiscales especiales creados para impulsar el desarrollo económico en áreas deprimidas o moribundas. Pero poco de ese dinero adicional hizo algo para aliviar la carga general en los propietarios de viviendas porque casi todo se canaliza hacia fondos especiales que no financian servicios gubernamentales tradicionales como los salarios de los oficiales de policía y las operaciones escolares.

Suburbios del Norte y Noroeste

- En los suburbios del Condado Cook al norte de la Avenida North, donde todas las propiedades fueron revaluadas para las facturas de este año, los impuestos aumentaron en un total de \$331 millones, con un aumento en las propiedades residenciales de \$387 millones o 12.9%, y una disminución en las propiedades comerciales de \$56 millones o 2.8%.
- Los propietarios de viviendas sufrieron. La mediana³ de la factura de impuestos residenciales aumentó un 15.7%, el mayor aumento porcentual en al menos los últimos 30 años, mientras que la mediana en la factura comercial aumentó un 2.2%.
- Los impuestos de más de 318 000 propietarios de viviendas aumentaron, mientras que cerca de 92 000 vieron disminuir sus impuestos.
- Los impuestos de alrededor de 14 400 propiedades comerciales disminuyeron, mientras que menos de 6400 aumentaron.

Suburbios del Sur y Suroeste

- En los suburbios al sur de la Avenida North, que ahora están siendo revaluados para las facturas del próximo año, los impuestos totales aumentaron \$173 millones, con un aumento en las propiedades residenciales de \$98 millones, o 4.1%, y un aumento en las propiedades comerciales de \$75 millones, o 5.1%.
- Más de 338 000 propietarios de viviendas tuvieron facturas más altas, mientras que alrededor de 90 500 tienen que pagar menos.
- Los impuestos de casi 29 000 propiedades comerciales aumentaron, mientras que los impuestos de casi 3500 disminuyeron.
- La mediana en la factura de impuestos residenciales aumentó un 3.9%, mientras que la mediana en la factura comercial aumentó aproximadamente un 2%.

Ciudad de Chicago

- Aumentos significativos en la cantidad de dinero que la ciudad de Chicago y las Escuelas Públicas de Chicago dicen necesitar para operar, junto con la disposición de recaptura y facturas más altas de distritos TIF, aumentaron la carga total de impuestos sobre la propiedad en Chicago en alrededor de \$410 millones, con un aumento en propiedades

³ El término "mediana" se refiere a la factura que se encuentra en el punto medio, lo que significa que hay un número igual de facturas más altas y un número igual de facturas más bajas. Utilizamos la mediana en lugar del promedio, ya que los valores atípicos podrían llevar a resultados engañosos.

comerciales de \$296 millones o 7.8%, y un aumento en propiedades residenciales de \$115 millones o 3%.

- Los impuestos de más de 627 000 propiedades residenciales aumentaron, mientras que los impuestos de más de 91 000 disminuyeron.
- Más de 59 000 dueños de propiedades comerciales tuvieron facturas más altas, mientras que se les pidió que pagaran menos a 4500 propietarios comerciales.
- La mediana de la factura de impuestos residenciales aumentó un 3%, mientras que la mediana comercial aumentó casi en un porcentaje igual, un 3.1%.

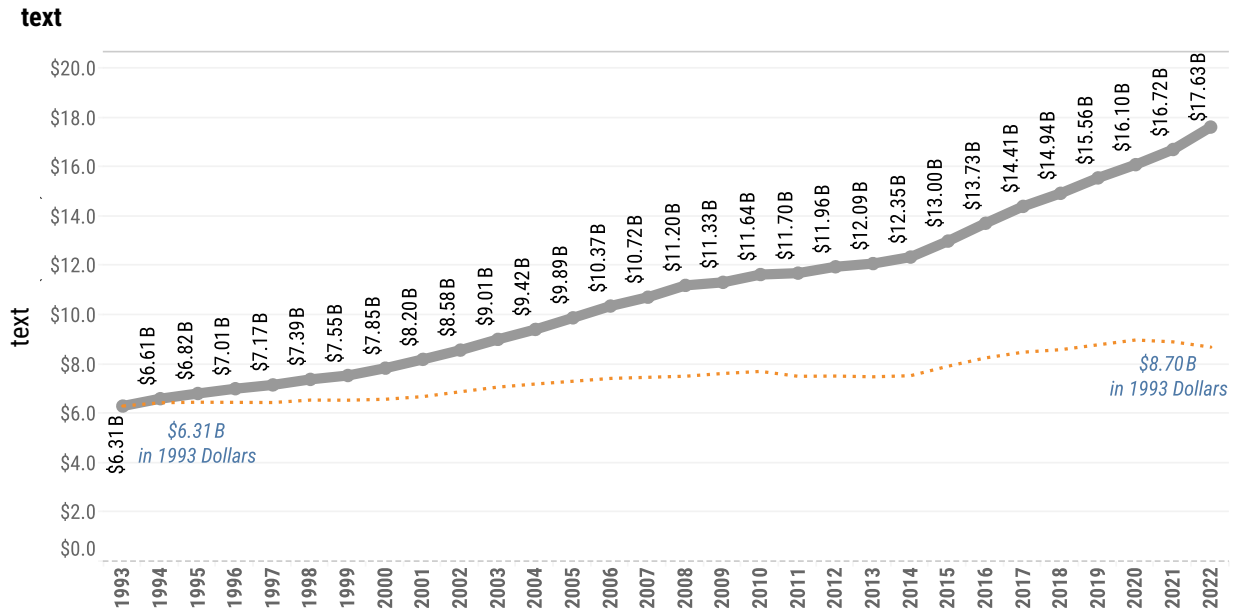
RESUMEN

El análisis de la Tesorería del Condado Cook revela cómo las evaluaciones recientes en los suburbios del norte y noroeste desplazaron una mayor parte de la carga fiscal total de las empresas hacia los propietarios de viviendas, ya que los impuestos totales crecieron un 6.4%, principalmente debido a aumentos en la cantidad de dinero solicitado por los distritos fiscales locales.

El análisis también muestra cómo los fuertes aumentos en los gravámenes fiscales de la propiedad en Chicago (cantidad total de dinero solicitada por los distritos fiscales gubernamentales), y la disposición de recaptura aumentaron la carga fiscal total en la ciudad en un 5.3%. Los dueños de propiedades comerciales absorbieron la mayor parte de ese aumento. Los impuestos en los suburbios del sur y suroeste crecieron un 4.4%.

La cantidad total facturada en todo el condado para el año 2022, que dueños de propiedades deben pagar este año, es de más de \$17 600 millones. Eso representa un aumento de más de \$909.4 millones, o 5.4%, con respecto a 2021.

Es al menos el 29º aumento anual consecutivo en los impuestos a la propiedad en el Condado Cook, según datos archivados por la Oficina de la Tesorería. Después de ajustar por inflación, la carga fiscal de la propiedad aumentó un 37.9% durante ese tiempo.



El aumento de \$909.4 millones en todo el condado se desglosa regionalmente de la siguiente manera: Chicago - \$410.4 millones, un aumento del 5.3%; propiedades suburbanas al norte de la Avenida North - \$331 millones, o un 6.4% más; propiedades suburbanas al sur de la Avenida North - \$173 millones, o un 4.4% más.

Los propietarios de viviendas en todo el condado pagarían un total de aproximadamente \$599.1 millones más en predial que el año pasado, mientras que los propietarios de negocios, industrias y grandes complejos de apartamentos, categorizados en este análisis como propiedades comerciales, pagarían \$314.4 millones más.

Sin embargo, eso no significa que todos los propietarios de viviendas y propiedades comerciales deban más. El sistema fiscal trata cada propiedad de manera diferente, dependiendo de muchos factores que incluyen:

- si las agencias de impuestos locales (como escuelas, municipios, distritos de parques y otras entidades tributarias) han aumentado sus gravámenes, es decir, la cantidad de dinero que buscan recaudar en impuestos a la propiedad cada año;
- si sus evaluaciones (que son la parte de los valores del mercado estimados utilizados para determinar la parte de la factura total de impuestos de cada propiedad) aumentaron o disminuyeron en relación con las evaluaciones de otras casas y negocios;
- cómo se vieron afectados sus impuestos por áreas fiscales especiales locales conocidas como distritos de Financiamiento Incremental de Impuestos (TIF).

Cada factura de impuestos también depende de una serie de otros factores: el estado de la economía hiper local; cambios en las propiedades; y el mercado inmobiliario del vecindario.

Cómo se determinan los Impuestos a la Propiedad

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

REVALUACIONES

Norte y Noroeste

El Tasador revaluó todas las propiedades de los suburbios del norte y noroeste, lo que afectó las facturas de impuestos de este año.

Las evaluaciones de propiedades son el componente clave en la determinación de las facturas de impuestos individuales, ya que determinan qué parte del gravamen total debe pagar cada dueño de propiedad.

El valor total evaluado de las propiedades residenciales, después de que se completaron las apelaciones, aumentó a porcentajes mucho más altos que los valores de las propiedades comerciales en los suburbios del norte y noroeste. Eso significa que una parte de la carga total se trasladó de las propiedades comerciales a los propietarios de viviendas. Como resultado, más propietarios de viviendas deberán más impuestos, mientras que más propietarios comerciales deberán menos impuestos.

Algunos propietarios de viviendas enfrentarán aumentos significativos, dado que la mediana en la factura de impuestos residenciales en los suburbios del norte y noroeste aumentó en \$952 a \$7008, un aumento del 15.7%⁴, el mayor aumento porcentual en los últimos 30 años por mucho, según los datos de la Oficina de la Tesorería.

Cuánto debe un propietario de vivienda en impuestos depende del suburbio y el distrito escolar en el que se encuentre su hogar; dueños de viviendas en áreas donde el municipio, el distrito escolar o ambos aumentaron significativamente sus gravámenes generalmente serán afectados con aumentos más altos que las viviendas en áreas donde los gravámenes se mantuvieron estables.

⁴ Las facturas individuales variarán de la mediana, a veces en cantidades significativas.

La Ciudad de Chicago

Aunque no todas las propiedades en Chicago fueron revaluadas para la factura de impuestos de 2022, algunas grandes propiedades comerciales sí lo fueron, lo que aumentó su carga total. Sin embargo, el golpe más grande, que afecta a casi todos los dueños de propiedades, provino de aumentos de impuestos aprobados previamente para las Escuelas Públicas de Chicago y la ciudad de Chicago, y que en total fueron de casi \$387.6 millones.

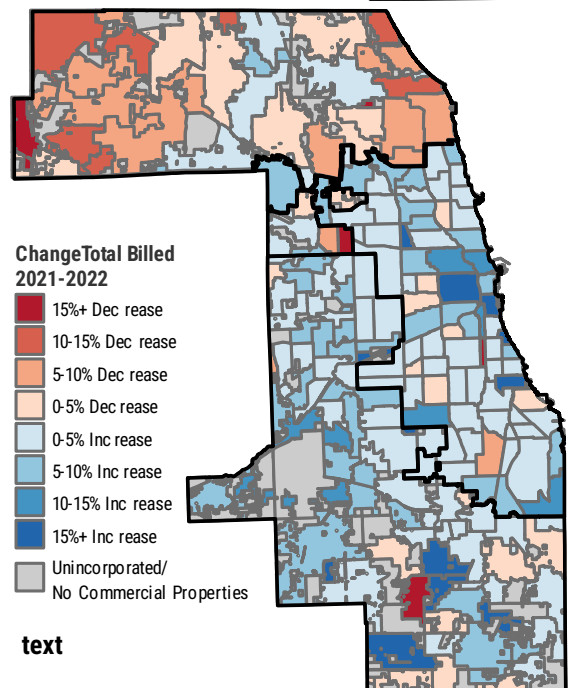
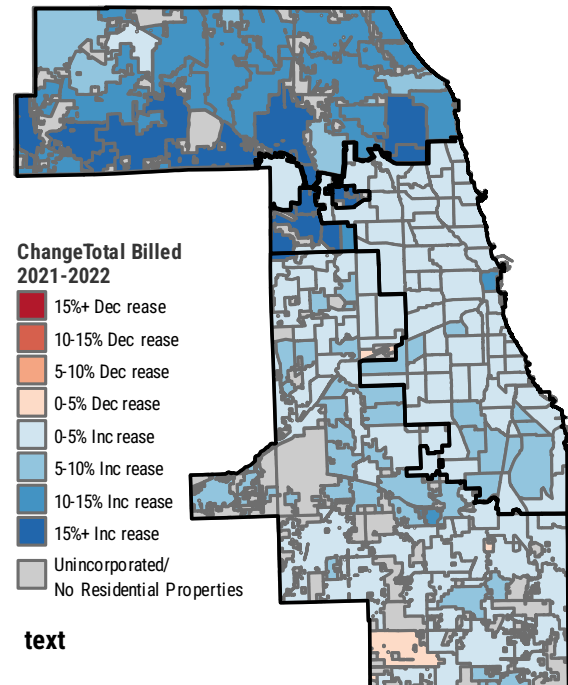
El gravamen de CPS (la cantidad a ser recaudada según lo aprobado por la Junta de Educación de Chicago) aumentó en \$311.1 millones para el año escolar 2022-2023, aunque gran parte de ese aumento será pagado por los dueños de propiedades recién construidas sin impacto para otros propietarios. Parte de ese aumento de CPS también proviene de reembolsos realizados por dos distritos TIF de la ciudad, según lo requerido por la ley de Illinois⁵.

La ciudad aprobó un aumento de impuestos a la propiedad de \$76.5 millones para el año fiscal 2022. Tanto los aumentos de impuestos de la ciudad como de CPS aparecen en las facturas de este año.

La mediana de impuestos que un propietario de vivienda en Chicago debe pagar ahora es de \$3704, un aumento del 3% respecto al año anterior, mientras que la mediana de impuestos que un propietario comercial debe pagar aumentó casi un 3.1% a \$11 843.

Las facturas de este año revelan cómo una ley estatal que entró en vigor el año pasado continuó aumentando los impuestos a la propiedad en Chicago y sus suburbios.

La 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 anterior por sobrevaloraciones anteriores que se ajustaron mediante apelaciones



⁵ Los distritos TIF de tránsito, utilizados para subsidiar mejoras en las líneas de tren de CTA, deben reembolsar a CPS todo el ingreso fiscal que reciben que el distrito escolar habría recaudado si los distritos TIF no existieran.

presentadas después de que se pagaron las facturas por primera vez. La cantidad recapturada solo por CPS para el año fiscal 2022 fue de \$50.8 millones.

AUMENTOS DE RECAPTURA

Una parte significativa del aumento total de impuestos se debe a una ley estatal, destinada a corregir errores impositivos del gobierno, que entró en vigor en el año fiscal 2021. Como resultado de la disposición de recaptura, se agregaron \$203.7 millones adicionales a las facturas de impuestos en todo el condado⁶.

Eso son \$72.7 millones más que el año pasado. El aumento en la cantidad de recaptura representa aproximadamente el 8% del aumento total del condado de este año.

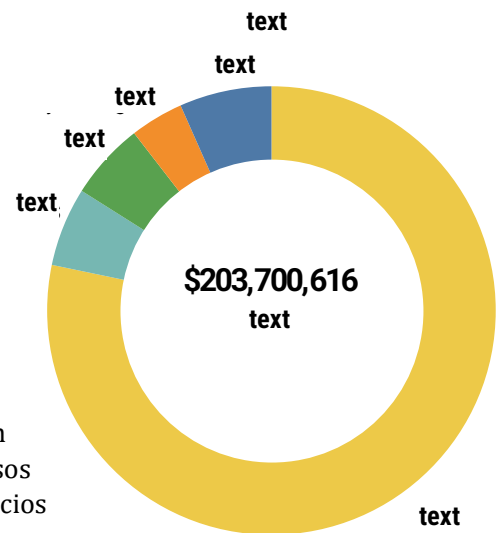
La ley de recaptura fue diseñada para permitir que los distritos escolares, los distritos de parques y otras agencias locales recuperen el dinero que reembolsaron a los contribuyentes cuyas evaluaciones redujeron la Junta de Apelaciones de Impuestos a la Propiedad de Illinois, los tribunales estatales u oficinas del condado⁷.

En esos casos, el dinero salió de las cuentas bancarias de los distritos fiscales, reduciendo 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 se realizan esos reembolsos a escuelas y otras agencias fiscales cuya autoridad para aumentar impuestos está limitada por la ley estatal, La Secretaría del Condado Cook está obligada a aumentar sus gravámenes el año siguiente por la cantidad que reembolsaron.

Como resultado, algunos distritos fiscales recibieron millones de dólares adicionales este año. Incluyendo:

- las Escuelas Públicas de Chicago - casi \$50.8 millones;
- el Distrito Metropolitano de Reclamación de Agua del Condado - casi \$11.3 millones;
- el Distrito Escolar 211 de Secundarias de Palatine - casi \$4.8 millones;⁸



⁶ Después de la publicación de este análisis, la Oficina de la Tesorería se enteró que 19 agencias impositivas (18 distritos escolares y un distrito de parques) posteriormente redujeron sus gravámenes por la cantidad que recibieron a través de la recaptura. Esto redujo el monto total de impuestos adicionales en casi \$15.5 millones.

⁷ Las comunidades con régimen de autonomía local, conocida como “Home rule” (generalmente municipios con poblaciones que superan los 25 000 habitantes), están excluidas de recuperar impuestos reembolsados.

⁸ El Distrito Escolar 211 posteriormente redujo su gravamen general por la totalidad de esta recaptura.

- el Distrito de Parques de Chicago - más de \$4.7 millones.

Aunque la ley de recaptura compensa a los distritos escolares y otras agencias fiscales, también agrega cargas adicionales anuales a los contribuyentes.

INCREMENTOS EN LOS GRAVÁMENES

Más que cualquier otro factor que aumenta los impuestos a la propiedad, está la cantidad de dinero gravada por cada una de las unidades gubernamentales del condado, como las escuelas, los ayuntamientos de municipalidades y ciudades, las bibliotecas y los distritos de bomberos.

De las 940 agencias impositivas⁹ en el Condado Cook, 676 o 71.9%, aumentaron los gravámenes según un análisis de datos de la Secretaría del Condado Cook. Los gravámenes pueden aumentar por tres razones: las agencias solicitan más dinero para pagar servicios; se construyen nuevas propiedades que generan ingresos fiscales adicionales; y se recupera dinero de evaluaciones anteriores erróneas.

Los distritos escolares fueron los que más aumentaron sus gravámenes en términos de montos en dólares. En general, buscaron \$572.9 millones más en 2022, un aumento del 6.1%¹⁰.

Según la ley estatal, las escuelas pueden aumentar los impuestos en función del aumento del índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior o en un 5%, lo que sea menor.¹¹ Dado que el IPC aumentó un 7% en 2021, los distritos escolares podrían aumentar los impuestos en un 5%, a menos que los votantes acuerden exceder esos límites en un referéndum. En realidad, el aumento porcentual total fue mayor al 5% después de agregar impuestos sobre nuevas propiedades, impuestos recapturados, asignaciones de pagos de bonos y aumentos anuales más altos autorizados a través de referendos.

Los gobiernos municipales tuvieron el segundo mayor aumento de impuestos en general en 2022. En conjunto, aumentaron los impuestos en \$92.8 millones o aproximadamente un 3.2%.

El tercer monto en dólares más alto provino del gobierno del Condado Cook, donde los votantes aprobaron un aumento de impuestos para los bosques del condado en noviembre pasado. El condado también se benefició de gravar nuevas propiedades. Estos factores combinados llevaron a un aumento general del gobierno del Condado Cook de \$60 millones o 6.8%.¹²

⁹ Muchos gobiernos locales tienen múltiples agencias impositivas, porque hay gravámenes separados para bonos y Áreas de Servicio Especial, que recaudan impuestos adicionales para propósitos específicos, como mejorar calles e iluminación, en áreas geográficas más pequeñas.

¹⁰ Algunas agencias impositivas, como las escuelas, están solo parcialmente en el Condado Cook, por lo que una parte del aumento total es compartida por los contribuyentes en condados vecinos.

¹¹ La Ley de Limitación de la Extensión de Impuestos a la Propiedad exige los aumentos mayores aprobados por referéndum y permite a los distritos impositivos aumentar los impuestos más allá del límite si la carga adicional recae en los dueños de propiedades recién construidas.

¹² El gobierno del Condado Cook, excluyendo al Distrito de la Reserva Forestal, no ha aumentado su gravamen general durante décadas, excepto gravando nuevas propiedades.

Tax Year 2022 Levy Changes and Cook County Tax Extension by Agency Type						
Agency Type	Final Levy 2022	Levy Change 2021-22	Levy % Change	Levy increase due to Recapture	Amount Billed in Cook County	Amount Billed % Change
School Districts	\$9,981,963,711	+\$572,942,493	+6.09%	\$159,452,818	\$9,443,456,676	+6.05%
Municipality	\$3,043,027,521	+\$92,844,835	+3.15%	\$3,481,673	\$3,018,360,799	+3.15%
County	\$943,931,035	+\$60,010,606	+6.79%	\$1,767,648	\$945,348,109	+6.90%
Park District	\$726,574,047	+\$37,087,102	+5.38%	\$11,590,018	\$688,384,704	+5.12%
Community College Dist.	\$524,983,647	+\$28,812,371	+5.81%	\$7,839,172	\$455,466,255	+5.70%
Library	\$452,871,705	+\$12,339,372	+2.80%	\$2,931,593	\$435,308,899	+3.03%
Fire Protection	\$166,920,271	+\$9,441,712	+6.00%	\$2,134,838	\$130,244,995	+6.97%
Township Agencies	\$148,379,217	+\$7,389,642	+5.24%	\$2,969,419	\$149,420,621	+5.32%
Special Service Area	\$35,880,246	+\$1,672,175	+4.89%	\$0	\$35,936,375	+4.89%
Sanitary District	\$812,453,939	-\$23,970,125	-2.87%	\$11,321,965	\$682,316,790	+2.96%
Other	\$15,675,036	-\$12,808,679	-44.97%	\$211,472	\$16,310,765	-44.59%
Total	\$16,852,660,375	\$785,761,504	+4.89%	\$203,700,616	\$16,000,554,987	+5.51%

EL EFECTO TIF

En todo el Condado Cook, el monto adeudado a los distritos TIF fue de \$1600 millones, un aumento de \$124.6 millones según un análisis de la Oficina de la Tesorería.¹³ Aproximadamente el 13.7% del aumento total de impuestos irá directamente a más de 400 distritos TIF.

Aunque los propietarios comerciales pagarán la mayor parte de ese dinero, los propietarios de viviendas en su mayoría no se beneficiarán. Eso se debe a que casi todo el dinero se utiliza para reembolsar a los desarrolladores por una parte de sus costos en esos distritos.

Solo una pequeña parte de los impuestos recaudados en los distritos TIF va a los organismos fiscales locales. Esto puede ocurrir bajo tres escenarios: cuando el dinero TIF se declara excedente, que luego se distribuye a los distritos fiscales; cuando el dinero TIF se utiliza para construir escuelas u otras infraestructuras; o cuando un acuerdo subyacente en un distrito TIF prevé devolver una parte del dinero a los distritos fiscales.

En los dos distritos TIF de tránsito de Chicago, utilizados para igualar los fondos federales para las mejoras de la CTA, el dinero que se habría desviado de CPS va al distrito escolar.

En los distritos TIF, que están controlados por los gobiernos municipales y típicamente duran 23 años, los impuestos adicionales recaudados como resultado de aumentos en las evaluaciones se canalizan hacia esos distritos hasta que se cierran. Los críticos dicen que los distritos TIF desvían dinero muy necesario de las escuelas, los municipios y otros gobiernos locales, obligando a esas agencias a incrementar los impuestos. Los defensores argumentan que los ingresos podrían nunca haber existido sin los distritos TIF, que según ellos aumentan la base impositiva general y crean empleos.

El mayor aumento fue en Chicago. Allí, se facturan \$86.7 millones adicionales para los distritos TIF, lo que eleva el monto total anual de dinero que fluye hacia estos distritos impositivos especiales a casi \$1200 millones. En los suburbios del norte y noroeste, se espera que fluyan \$18.7 millones adicionales

¹³ El total facturado para los distritos TIF fue de casi \$1700 millones. Este análisis excluyó el dinero que será devuelto a CPS y otros distritos impositivos de los TIF de tránsito que subsidian mejoras de CTA, porque no puede utilizarse para gastos de distritos TIF.

hacia los distritos TIF, para un total de \$194.8. Y en los suburbios del sur y suroeste, se están facturando \$19.2 millones adicionales para los distritos TIF, para un total de aproximadamente \$203 millones.

Aunque el monto total de dinero facturado por los distritos TIF en todo el condado ha aumentado un 8.7%, algunos distritos TIF facturaron menos este año. Esto se debe a que la cantidad facturada en cada uno de los 439 distritos TIF depende de lo que suceda con los valores tasados de las propiedades dentro de cada distrito.

En Chicago, 43 de los 126 distritos TIF esperan recaudar menos dinero este año. El TIF de tránsito para mejorar las líneas Roja y Morada de CTA vio la mayor caída, \$3 millones menos, a \$69.4 millones, aunque todavía es uno de los distritos TIF más lucrativos de la ciudad.

La mayor ganancia se produjo en el Distrito TIF de Conservación de Chicago-Kinzie, que se encuentra al noroeste de las autopistas Kennedy y Eisenhower en una parte próspera de la ciudad. Ese TIF, que vencía al final de 2022 pero se extendió otros 12 años, facturó \$37.1 millones más para un total de casi \$134.2 millones.¹⁴

El siguiente aumento más grande ocurrió en el Distrito TIF Canal/Congress. Ese distrito, justo al oeste de la rama Sur del río Chicago entre las calles Harrison y Warren, incluye la renovada Antigua Oficina Principal de Correos de Chicago, que atraviesa la autopista Eisenhower justo al este de la calle Canal. La cantidad facturada en ese distrito TIF creció en casi \$17.9 millones a aproximadamente \$65.1 millones.

En los suburbios del norte y noroeste, 25 de los 91 TIF facturaron menos este año. Las mayores caídas ocurrieron en el Distrito TIF North Schaumburg, ubicado en el antiguo campus de Motorola, y en el Distrito TIF de Conservación Golf Road de Rolling Meadows, mismo que se creó para ayudar a reubicar la sede de la firma de seguros Arthur J. Gallagher & Co.

El Distrito TIF de Schaumburg está facturando aproximadamente \$3.4 millones menos, pero aún planea recaudar \$16.2 millones, y el Distrito TIF de Rolling Meadows ha bajado aproximadamente a \$3.4 millones, que es a alrededor de \$571 000 menos.

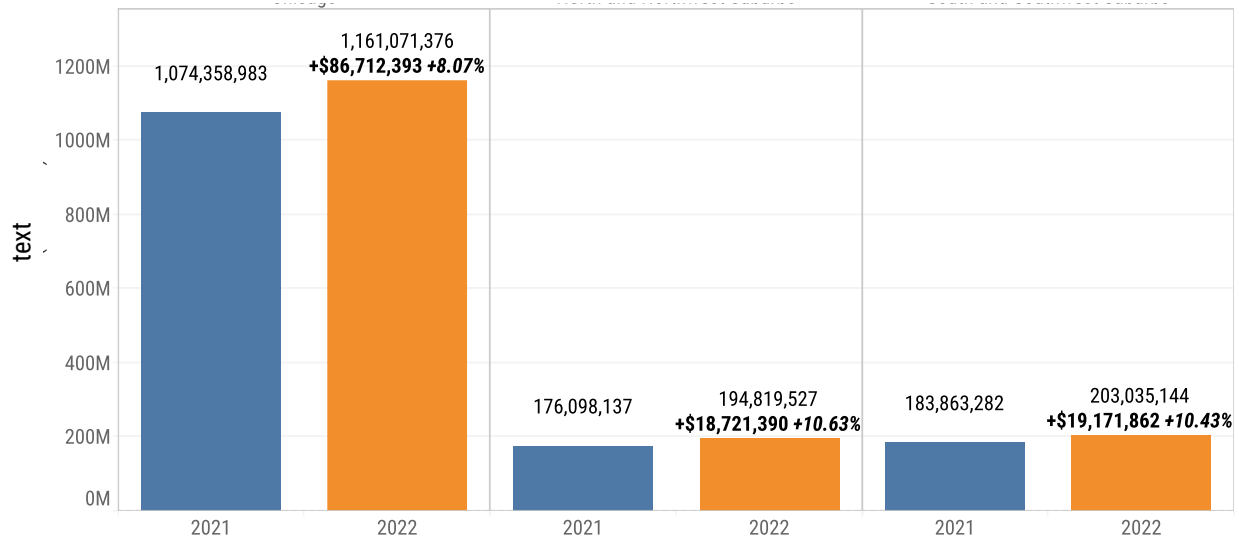
La mayor ganancia en los suburbios del norte y noroeste ocurrió en el Distrito TIF de Busse/Elmhurst Road de Elk Grove, establecido para hacer mejoras a un viejo parque empresarial de 921 acres. Ese distrito TIF está facturando \$8.5 millones más este año, para un total de casi \$36.3 millones.

En los suburbios del sur y suroeste, 80 de los 222 distritos TIF facturaron menos este año. La mayor caída ocurrió en el Distrito TIF 175th/Cicero de Country Club Hill cerca de la intersección de la autopista interestatal 80 y la calle 175th, que facturó casi \$11.2 millones menos este año, reduciendo sus ingresos anticipados a poco más de \$438 000. Esta caída precipitada se produjo después de apelaciones de los valores tasados de propiedades de Logistics Property Co. que redujeron drásticamente el valor estimado de sus edificios.

La mayor ganancia de facturación en los suburbios del sur y suroeste se encuentra en el Distrito TIF Interstate Crossing de Markham, hogar de un centro logístico de Amazon que abrió en octubre de 2021. La cantidad facturada en ese distrito TIF aumentó en unos \$19.6 millones, a más de \$20 millones. Solo ese distrito representó la gran mayoría de la ganancia de facturación del distrito TIF en los suburbios del sur y suroeste.

¹⁴ Los informes de la ciudad muestran que el TIF de Conservación de Kinzie había recaudado un total de \$585 millones hasta 2021.

text



EL CAMBIO DE COMERCIAL A RESIDENCIAL

En los suburbios del norte y noroeste, las reevaluaciones desplazaron la carga fiscal propiedades comerciales a los propietarios de viviendas, revirtiendo parcialmente los efectos de las reevaluaciones realizadas tres años antes.

El cambio ocurrió después de que la Junta de Revisión del Condado Cook redujera casi un 20% del valor total evaluado de las propiedades comerciales e industriales establecido por la Oficina del Tasador. Al mismo tiempo, la Junta de Revisión redujo en menos del 2% el valor total de las propiedades residenciales.

Según el análisis de la Oficina de la Tesorería, si los valores del Tasador no se hubieran anulado, alrededor del 1% de la carga fiscal se habría trasladado de los propietarios de viviendas a las propiedades comerciales. Cuando el trabajo de la Junta de Revisión terminó, alrededor del 3% de la carga se trasladó de las propiedades comerciales a los hogares.

Cuando los propietarios comerciales o industriales apelan sus evaluaciones, deben presentar más información sobre sus propiedades y sus ingresos de la que el tasador generalmente tiene acceso. Además, las dos agencias han diferido durante años sobre cómo contabilizar los efectos de las cargas impositivas sobre el valor de las propiedades comerciales e industriales. Las dos agencias coinciden en gran medida en las evaluaciones residenciales, que son más simples de estimar.

Esto se refleja en las decisiones finales de la Junta de Revisión. La Junta de Revisión redujo los valores de 11 025 propiedades comerciales e industriales, dos tercios de las 16 837 que fueron apeladas. Pero solo redujo los valores de 66 474 propiedades residenciales, un poco más de un tercio de las 200 693 que apelaron.

Los valores residenciales también aumentaron más de lo que podrían haber aumentado de otra manera, porque las evaluaciones iniciales de este año fiscal revirtieron los ajustes relacionados con COVID-19 que hizo el Tasador en 2020. Esos ajustes redujeron los valores de las propiedades residenciales en un promedio del 9.9%.

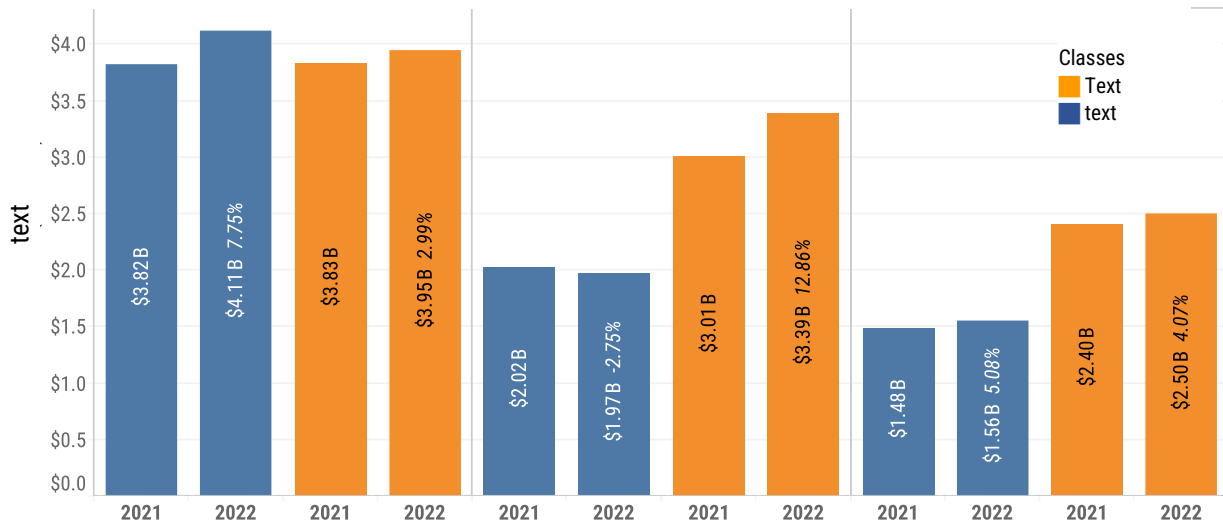
Contrariamente a las expectativas de la Oficina del Tasador, los valores de las viviendas realmente aumentaron durante la pandemia. Como resultado, las nuevas reevaluaciones aumentaron significativamente los valores estimados de las viviendas en los suburbios del norte y noroeste. El valor tasado de las viviendas aumentó en casi \$3300 millones, o 27.8%, mientras que los valores comerciales aumentaron en aproximadamente \$767.8 millones, o 11.4%.

Es importante entender que las propiedades comerciales e industriales en el Condado Cook se evalúan para fines fiscales en un 25% de su valor de mercado estimado, mientras que las viviendas y edificios de apartamentos se evalúan en un 10%. Además, las viviendas ocupadas por sus propietarios pueden beneficiarse de exenciones que eliminan una parte de su valor tasado en los cálculos de impuestos. Como resultado, el dueño de una propiedad comercial o industrial con el mismo valor de mercado que una vivienda paga al menos dos veces y media más en impuestos que el propietario de una vivienda con un valor idéntico.

En Chicago, esto ha llevado a algunas diferencias marcadas entre las propiedades residenciales y comerciales. La tasa de impuestos efectiva promedio (el porcentaje del valor estimado de una propiedad pagado en predial cada año) en una vivienda ocupada por el propietario de valor mediano en Chicago en 2022 fue de aproximadamente 1.5%, según un estudio del Lincoln Institute of Land Policy y el Minnesota Center for Fiscal Excellence. Eso es solo un quinto de un punto porcentual más alto que el promedio entre 53 ciudades grandes de EE. UU. medido en el estudio.

Pero la tasa de impuestos efectiva en propiedades comerciales en Chicago fue de aproximadamente 4%, lo que la convierte en la más alta entre las 53 ciudades y más del doble del promedio de 1.84%. Las propiedades industriales en la ciudad tenían una tasa de impuestos efectiva de aproximadamente 2.4%, en comparación con un promedio de aproximadamente 1.4%, según el estudio del Lincoln Institute/Minnesota Center. Mientras tanto, los apartamentos tenían una tasa de impuestos efectiva del 1.6%, una fracción de un punto porcentual por encima del promedio.

text



REEVALUACIÓN COMERCIAL EN LA CIUDAD

A pesar de que Chicago no estaba programada para una reevaluación completa este año, la Oficina del Tasador restableció los valores más altos de 213 propiedades comerciales en el Distrito Central de Negocios y sus alrededores después de que la Junta de Revisión, que considera apelaciones de evaluaciones de impuestos a la propiedad, redujera significativamente sus valores en 2022.

Aunque la Oficina del Tasador aumentó los valores en las 213 propiedades, representadas por 559 números de índice de propiedad separados, en casi \$1100 millones¹⁵, la Junta de Revisión posteriormente redujo eso en más de \$973 millones. El aumento final en los valores tasados de esas propiedades todavía fue de alrededor de \$145.2 millones, lo que alivió en cierta medida la carga sobre las propiedades residenciales en la ciudad.

Además, las nuevas propiedades comerciales, las evaluaciones reducidas en las propiedades residenciales y las reevaluaciones aumentadas de las propiedades comerciales mejoradas pueden llevar a una mayor carga fiscal sobre las propiedades comerciales. Este año, todos esos factores jugaron un papel en el traslado de más del 1% de la carga fiscal total de Chicago a las empresas en lugar de a los propietarios de viviendas.

SUBURBIOS DEL NORTE Y NOROESTE

¹⁵ El Tasador inicialmente aumentó los valores en más de \$1100 millones de dólares. Posteriormente, el Tasador redujo esa cantidad en unos \$27 millones después de que los propietarios de propiedades apelaran directamente a la oficina, una opción antes de acudir a la Junta de Revisión.

En los suburbios al norte de la Avenida North, donde se revaluaron las propiedades para las facturas de este año, más del 3% de la carga fiscal total se transfirió de propiedades comerciales a propiedades residenciales.

De hecho, los impuestos sobre las propiedades residenciales en esta área aumentaron, mientras que disminuyeron en las propiedades comerciales. En general, los impuestos aumentaron en un total de \$330 millones, alcanzando casi los \$5400 millones, con un aumento de \$380 millones o 12.9% en las residenciales, y una disminución de \$50 millones, o 2.7%, en las propiedades comerciales.

Esto no quiere decir que todos los propietarios de viviendas pagarán más impuestos o que todas las propiedades comerciales pagarán menos. Mientras que los impuestos para más de 318 000 propietarios de viviendas aumentaron, cerca de 92 000 vieron bajar sus facturas. Y aunque los impuestos para casi 14 400 propiedades comerciales disminuyeron, alrededor de 6400 aumentaron.

La mediana de la factura tributaria residencial para todas las propiedades aumentó un 15.7% a \$7008, mientras que la mediana de la factura comercial aumentó un 2.2% a \$29 623.

Los aumentos de porcentaje más altos en la mediana de las facturas residenciales ocurrieron en partes de dos municipios que limitan con la Avenida North en los suburbios del oeste. Esto se debe a que las viviendas al norte de la Avenida North en esas comunidades fueron revaluadas a niveles más altos, mientras que las viviendas al sur de la línea divisoria no tendrán nuevos valores más altos aplicados a las facturas de impuestos hasta el próximo año, trasladando más de la carga fiscal total a sus vecinos en el norte de la ciudad.

En la parte más pequeña de Melrose Park al norte de la Avenida North, la mediana de factura en 221 viviendas aumentó un 45.8% a \$6909. Esto ocurrió incluso cuando la mediana de la factura residencial en todo el poblado, donde hay 4969 hogares al sur de la Avenida North, aumentó solo un 3.3% a \$4761.

En Northlake, la mediana en la factura para 2866 hogares al norte de la Avenida North aumentó un 37.3% a \$6384, mientras que la mediana en la factura para los 612 hogares al sur de la línea divisoria disminuyó un 4.8% a \$5084. Parte del aumento al norte de la línea divisoria es resultado de un aumento de más del 10% en los impuestos solicitados por los distritos impositivos en esa ciudad.

El mayor aumento de la mediana en las facturas de impuestos residenciales para un suburbio completamente situado al norte de la línea divisoria de evaluación fue en Rosemont, un suburbio cerca del Aeropuerto Internacional O'Hare. En Rosemont, la mediana de los impuestos residenciales aumentó un 32.5% a \$7222, impulsado por un cambio de una parte de la base impositiva de comercial a residencial, debido a las reevaluaciones. Pero funcionarios de Rosemont, que es un poblado de entretenimiento dominado por usos comerciales, suelen devolver una parte significativa de los impuestos a los propietarios de viviendas.

Los siguientes dos aumentos más altos ocurrieron en Schiller Park, donde la mediana del impuesto creció un 29.7% a \$6387, y en Des Plaines, donde creció un 28.7% a \$6067. En general, los impuestos facturados en Schiller Park crecieron un 8.4% y en Des Plaines un 6.9%.

Otros suburbios que vieron aumentos en la mediana de sus facturas del predial de más del 20% incluyen a Franklin Park (26.9% a \$6021); 10 hogares en la porción de Deer Park en el Condado Cook (24.7% a \$5778); Elk Grove Village (24.4% a \$6250); River Grove (23.2% a \$6524), 6980 hogares en la porción de Elgin en el Condado Cook (21.8% a \$5197); Rolling Meadows (21.2% a \$6040); Lincolnwood (20.8% a \$8949); y Harwood Heights (20.4% a \$6299).

Además de un cambio general en la carga fiscal de las propiedades comerciales a las residenciales, los aumentos medianos de las facturas en cuatro comunidades también fueron impulsados por aumentos significativos en los montos gravados: los impuestos de Elk Grove aumentaron un 9%; los impuestos de River Grove aumentaron un 8.6%; los impuestos de Lincolnwood aumentaron un 6.2%; y Harwood Heights aumentó un 8.6%.

Discernir un patrón claro en el efecto de las reevaluaciones sobre las medianas de las facturas de impuestos comerciales en los suburbios del norte/noroeste es más complicado que para las propiedades residenciales. Esto se debe a tres razones: de un año a otro el número de negocios en un municipio puede cambiar significativamente; las fuerzas del mercado que afectan las evaluaciones comerciales, que se basan en parte en los ingresos, son diferentes para diferentes tipos de negocios, especialmente a raíz de la pandemia de COVID-19; y la decisión de la Oficina del Tasador de cambiar la clasificación de los condominios en alquiler de comercial a residencial sesgó los datos de impuestos medianos para los grandes complejos de apartamentos.

Sin embargo, los datos comerciales muestran una tendencia general: la mediana para las propiedades comerciales disminuyó en la mayoría de los suburbios, en muchos casos en un 15% o más, de una manera que no puede explicarse solo con el cambio de clasificación de los condominios en alquiler.

Para un desglose detallado, consulte la sección de datos de este informe.

SUBURBIOS DEL SUR Y SUROESTE

En los suburbios al sur de la Avenida North, que actualmente están siendo revaluados para las facturas del próximo año, los impuestos totales aumentaron en \$180 millones, con un aumento de \$100 millones o un 4.1%, en las propiedades residenciales y un aumento de \$80 millones o un 5.1%, en las propiedades comerciales.

Más de 338 000 propietarios de viviendas experimentaron facturas más altas, mientras que alrededor de 90 500 pagarán menos. Los impuestos para casi 29 000 propiedades comerciales aumentaron, mientras que los impuestos para alrededor de 3500 disminuyeron.

La mediana del impuesto en una propiedad residencial en los suburbios del sur y suroeste aumentó un 3.9% a \$5103, mientras que la mediana de la factura comercial aumentó un 2% a \$15 608. Aunque a los propietarios de viviendas puede que

no les guste esa tendencia, las empresas comerciales que luchan en los suburbios del sur pueden encontrar algo de consuelo en esto.

Hubo cinco suburbios en los que la mediana de las facturas residenciales aumentaron en un 10% o más: la porción del poblado de Steger en el Condado Cook con un aumento del 13.4% a \$1455; Chicago Ridge

con un aumento del 12.8% a \$3459; Robbins con un aumento del 11.8% a \$1481; Palos Hills con un aumento del 10.1% a \$4078; y Markham¹⁶ con un aumento del 10.1% a \$2393.

Y hubo cuatro suburbios donde la mediana en las facturas comerciales aumentó en más del 10%: Indian Head Park con un aumento del 16.2% a \$20 022; la porción del poblado de Steger en el Condado Cook con un aumento del 14.3% a \$2611; Hazel Crest con un aumento del 12.2% a \$16 312; y Westchester con un aumento del 12% a \$9 099.

LA CIUDAD DE CHICAGO

Los aumentos significativos en los impuestos de la ciudad de Chicago y las Escuelas Públicas de Chicago (aprobados bajo un alcalde anterior), la disposición de recaptura, y las facturas más altas de los distritos TIF, aumentaron la carga tributaria general de la propiedad en Chicago en \$410 millones, con un aumento en las propiedades comerciales de \$290 millones o 7.7%, y un aumento en las propiedades residenciales de \$120 millones o 3%.

Los impuestos para más de 627 000 propiedades residenciales aumentaron, mientras que los impuestos para más de 91 000 disminuyeron. Más de 59 000 propietarios comerciales tuvieron facturas más altas, mientras que menos de 4500 propietarios comerciales deben menos.

La mediana del impuesto sobre una propiedad residencial en Chicago aumentó casi un 3% a \$3704, mientras que la mediana en la factura comercial aumentó aproximadamente un 3.1% a \$11 843.

Para las propiedades comerciales, los efectos fueron desiguales. Aunque tanto las propiedades comerciales no industriales como los grandes complejos de apartamentos vieron aumentos de más del 4% en las medianas de sus facturas, la mediana en la factura en las propiedades industriales cayó en solo una fracción de un punto porcentual.

Hubo cinco áreas comunitarias donde la mediana de las facturas de impuestos comerciales aumentó en más del 10%: South Deering con un aumento del 13.7% a \$8515; Ashburn con un aumento del 13.2% a \$7753; Burnside con un aumento del 13.2% a \$7880; Fuller Park con un aumento del 11.8% a \$7044; y East Garfield Park, con un aumento del 10.6% a \$4814. Todas están en el lado sur, excepto East Garfield Park, que está en el lado oeste.

Los datos de facturación no muestran el tipo de cambios dramáticos en la mediana de las facturas de impuestos residenciales entre las 77 áreas comunitarias de la ciudad que experimentaron en el año fiscal 2021, cuando las facturas se calcularon por primera vez utilizando nuevas reevaluaciones. Como resultado, el Área Comunitaria del Lower West Side vio el año pasado un aumento del 46% en la mediana de su factura, mientras que tres áreas comunitarias del lado sur y oeste vieron disminuir la mediana de sus facturas en más del 43%.

Sin embargo, cinco comunidades del lado sur vieron aumentos a la mediana de sus facturas residenciales del predial del 6% o más: Fuller Park, donde la mediana disminuyó para el año fiscal 2021 en un 46%, ahora aumentó un 10.1% a \$999; Avalon Park, aumentó un 8.9% a \$1970; Auburn Gresham,

¹⁶ Aunque los distritos fiscales en Markham buscan alrededor de \$20,5 millones más este año, la mayor parte de ese dinero sería pagado por una nueva instalación de Amazon y canalizado hacia un distrito TIF para sufragar los costos de desarrollo.

aumentó un 8.8% a \$1970; Roseland, aumentó un 8.3% a \$1238; y Englewood, donde el impuesto medio disminuyó para el año fiscal anterior en un 44%, aumentó un 7.2% a \$719.

(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).

CONCLUSIÓN

Cerca del 81% de los dueños de propiedades en todo el Condado Cook deberán pagar más impuestos este año en comparación con el año pasado, lo que significa que aproximadamente 1.4 millones de contribuyentes tendrán que sacar más dinero de sus bolsillos.

Alrededor del 17%, o aproximadamente 304 000, recibirán una factura de impuestos más baja. Y aproximadamente el 2% o más de 34 500 no verán cambios en sus facturas.

Los aumentos son principalmente el resultado de los gobiernos locales y los distritos escolares que aumentan los impuestos a la propiedad, así como los cambios en la carga global de propietarios de viviendas en comparación con propietarios comerciales. Esto es especialmente cierto en los suburbios del norte y noroeste.

Otros factores que aumentan las facturas del predial incluyen aumentos en la facturación de TIF y más dinero recapturado bajo la ley estatal, que requiere que los reembolsos de impuestos derivados de las apelaciones de evaluaciones del año anterior se sumen a los gravámenes de las comunidades y distritos escolares no sujetos a normas locales.

La reevaluación de los suburbios del norte y noroeste revirtió las reducciones previas por COVID-19 otorgadas por el Tasador. Teniendo en cuenta un mercado inmobiliario en auge, mientras que las propiedades comerciales generalmente vieron aumentos significativamente menores debido a sus luchas económicas actuales, los propietarios de viviendas en muchos de esos suburbios enfrentarán algunos de los mayores aumentos de impuestos que han visto en décadas.

Por las mismas razones, la mayoría de las empresas de los suburbios del norte y noroeste recibirán facturas con cantidades más bajas. En otras partes del condado, más facturas residenciales y comerciales están aumentando que disminuyendo.

A pesar de los aumentos en los impuestos a la propiedad, hay un aspecto positivo: los funcionarios del gobierno del Condado Cook aumentaron los impuestos en general en un 5.4%, lo que es menos que los costos de muchos bienes y servicios. En 2022, el año para el cual se están facturando los impuestos, el índice nacional de precios al consumidor aumentó un 8%.