



Análisis de la factura del año fiscal 2023

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 2023, enviadas por correo en 2024.

PRINCIPALES HALLAZGOS

En todo el condado

- A los propietarios de todo el Condado Cook se les pide que paguen \$706 millones más en impuestos a la propiedad para un total general de más de \$18 300 millones. Eso es un aumento del 4%, ligeramente por debajo de la tasa de inflación del 4.1% para 2023.¹ Aun así, marca al menos el trigésimo año consecutivo en que los impuestos a la propiedad aumentan.
- La carga financiera adicional recaerá principalmente sobre los propietarios de viviendas, quienes deberán pagar casi \$611 millones en nuevos impuestos, lo que representa el 86.5% del aumento impositivo general. Las propiedades comerciales (negocios, hoteles, complejos de oficinas, industrias y grandes edificios de apartamentos) recaudarán casi \$103 millones.²
 - Los propietarios de viviendas en los suburbios del sur se verán particularmente afectados, donde 15 suburbios (13 de ellos con poblaciones mayoritariamente negras) enfrentan aumentos generales de impuestos para propietarios de viviendas de más del 30%.
- Los impuestos para más de 1 millón 300 mil propietarios de viviendas aumentaron, mientras que alrededor de 251 600 vieron bajar sus facturas.
- Los impuestos para más de 88 000 propiedades comerciales aumentaron, mientras que casi 28 000 disminuyeron, con la mayor parte de las disminuciones en los suburbios del sur y suroeste.

¹ El índice nacional de precios al consumidor (IPC), [aumentó un 4.1% en 2023](#).

² El total de impuestos adeudados sobre terrenos baldíos se redujo en 7 millones 800 mil dólares.

Suburbios del sur y suroeste

- En los suburbios al sur de North Avenue, donde todas las propiedades fueron reevaluadas el año pasado, la factura promedio para los propietarios fue el mayor aumento para cualquier área reevaluada en el Condado Cook en al menos los últimos 29 años. La factura residencial media aumentó un 19.9%, hasta \$6117.³
- Los impuestos residenciales aumentaron en un total general de \$396 millones 800 mil, o 15.9%, mientras que los impuestos comerciales disminuyeron en \$121 millones 600 mil, o 7.8%, para un aumento general neto de \$265 millones 400 mil.⁴
- Más de 327 500 propietarios tenían facturas más altas, mientras que alrededor de 107 000 tienen que pagar menos.
- Los impuestos para más de 9900 propiedades comerciales aumentaron, mientras que los impuestos para más de 21 700 disminuyeron.
- La factura comercial mediana cayó aproximadamente un 8.5%, a \$14 271.
- Casi 4200 propietarios de viviendas que no pagaron impuestos el año pasado pagarán este año, porque los valores tasados más altos de sus viviendas ahora exceden el valor de sus exenciones. La factura de impuestos mediana para esos hogares es de \$1115,⁵ y con propietarios pagando tan poco como 16 centavos y tanto como \$10 995.

La ciudad de Chicago

- En Chicago, que ahora está siendo reevaluada para las facturas del próximo año, los impuestos generales aumentaron \$226 mil 800 millones, con un aumento de \$104 millones 200 mil, o 2.6%, en propiedades residenciales y un aumento de \$121 millones 500 mil, o 2.9%, en propiedades comerciales.⁶
- Los impuestos para casi 643 000 propiedades residenciales aumentaron, mientras que los impuestos para casi 78 200 disminuyeron.
- Más de 59 700 dueños de propiedades comerciales tenían facturas más altas, mientras que a 3850 se les pidió que pagaran menos.

³ La mediana es la factura que se encuentra en el punto medio, lo que significa que un número igual de otras facturas son más altos y un número igual más bajo. Utilizamos la mediana en lugar del promedio, por lo que los valores atípicos podrían dar lugar a resultados engañosos.

⁴ Los impuestos totales sobre propiedades desocupadas cayeron \$9700 millones, una reducción del 19%.

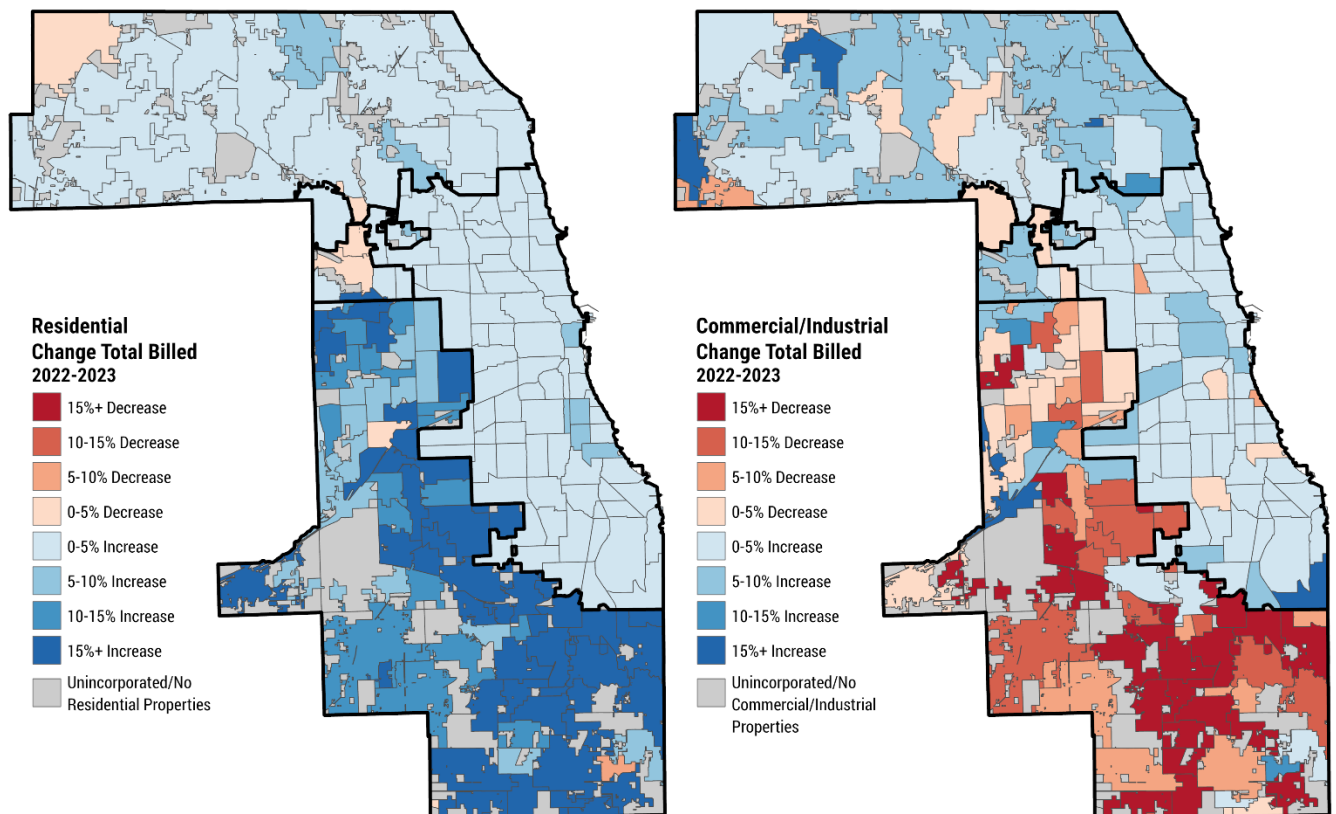
⁵ En este análisis solo se incluyeron viviendas que tuvieron las mismas exenciones para los años fiscales 2022 y 2023 para evitar comparaciones falsas. Se excluyeron los edificios de uso mixto y las cooperativas.

⁶ Los impuestos totales sobre propiedades desocupadas aumentaron en aproximadamente \$1200 millones, y las porciones con fines de lucro de propiedades que de otro modo estarían exentas de impuestos aumentaron en casi \$207 000.

- La factura mediana de impuestos residenciales aumentó un 2.9% a \$3811, mientras que la mediana comercial aumentó alrededor de un 2.7% a \$12 156.

Suburbios del norte y noroeste

- En suburbios del Condado Cook, al norte de North Avenue, los impuestos aumentaron en un total de \$213 millones 700 mil, con un aumento de \$109 millones 800 mil, o 3.2%, en residencias y un aumento de \$103 millones 100 mil, o 5.2%, en propiedades comerciales.⁷
- Los impuestos para casi 343 400 propietarios de viviendas aumentaron, mientras que más de 66 400 vieron bajar sus impuestos.
- Los impuestos para más de 18 400 propiedades comerciales aumentaron, mientras que bajaron para más de 2300.
- La factura mediana de impuestos residenciales aumentó un 3.2 % a \$7234, mientras que la mediana comercial aumentó casi un 4.2 % a \$30 469.



⁷ Los impuestos totales sobre propiedades desocupadas aumentaron en aproximadamente \$765 000, y las porciones con fines de lucro de propiedades que de otro modo estarían exentas de impuestos aumentaron en casi \$1 millón 500 mil.

DESCRIPCIÓN GENERAL

El análisis de la factura tributaria de la Tesorería del Condado Cook revela cómo la última ronda de reevaluaciones en los suburbios del sur y suroeste transfirió el 4% de la carga tributaria total en esa región de las empresas a los propietarios de viviendas.

Debido a que el cambio de lo comercial a lo residencial fue tan significativo, los impuestos a las empresas cayeron un 7.8%, mientras que los impuestos a los propietarios de viviendas se dispararon un 15.9%. La factura mediana de impuestos para dueños residenciales aumentó un 19.9%, el mayor aumento en al menos 29 años, según muestran datos de la Oficina de la Tesorería.

En 15 suburbios del sur, 13 de los cuales tienen poblaciones mayoritariamente negras, el monto total que los propietarios deben pagar aumentó en más del 30%. En Dixmoor y Phoenix, la factura promedio de impuestos para dueños de viviendas se duplicó.

Los impuestos en general en los suburbios del sur y suroeste crecieron un 6.5%, principalmente debido a aumentos en la cantidad de dinero solicitada por los distritos fiscales locales, como escuelas y municipios. Ese aumento estuvo muy por encima de la tasa de inflación.

En Chicago, los aumentos de impuestos fueron mucho más modestos: 2.8% en general, y las empresas asumieron más de la mitad de la carga adicional.

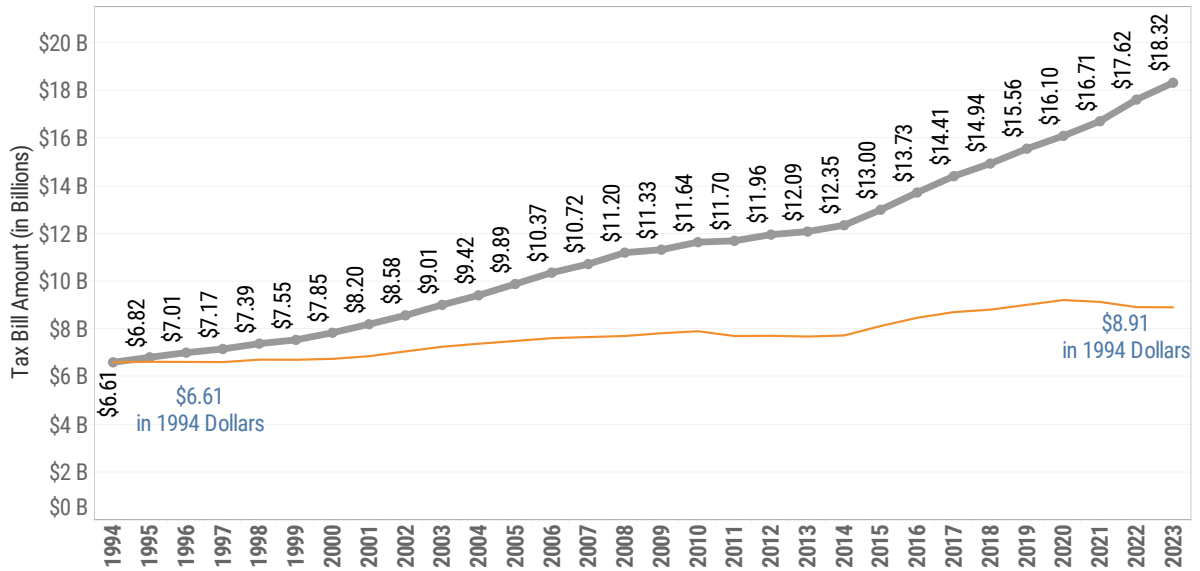
En los suburbios al norte de North Avenue, donde el año pasado los propietarios de viviendas se vieron sacudidos por un aumento récord del 15.7% en la factura impositiva mediana,⁸ la factura tributaria residencial mediana para este año tuvo un aumento más modesto de 3.2%. Los impuestos generales en la región aumentaron un 4% y las empresas experimentaron un aumento del 4.2% en su factura mediana.

El monto total facturado para todo el Condado Cook para 2023, que los propietarios tienen que pagar este año, es de más de \$18 300 millones. Eso es un aumento de casi \$706 millones, o 4%, desde 2022.

Es al menos el trigésimo aumento anual consecutivo del impuesto a la propiedad en el Condado Cook, según datos archivados por la Oficina de la Tesorería. Después del ajuste por inflación, la carga del impuesto a la propiedad ha crecido un 34.8% durante ese tiempo.

⁸ Análisis de la factura de impuestos del año fiscal 2022, Tesorera Maria Pappas, 30 de octubre de 2023 ([enlace](#))

30-Year History of Tax Increases in Cook County



El aumento del impuesto a la propiedad en todo el condado se desglosa por región de la siguiente manera: propiedades suburbanas al sur de North Avenue: \$265 millones 400 mil, un aumento del 6.5%; Propiedades en Chicago: \$226 millones 800 mil, o 2.8% más; propiedades suburbanas al norte de North Avenue: \$213 millones 700 mil, un aumento del 4%.

Los propietarios de viviendas en todo el condado pagarían un total de aproximadamente \$610 millones 800 mil en nuevos impuestos a la propiedad, mientras que los propietarios de negocios, industrias y grandes complejos de apartamentos, categorizados en este análisis como propiedades comerciales, pagarían \$103 millones en impuestos adicionales.⁹

Pero no todos los propietarios de viviendas y propiedades comerciales deberán más. El sistema tributario trata cada propiedad de manera diferente, dependiendo de factores que incluyen:

- si las escuelas locales, los municipios, los distritos de parques y otras agencias tributarias de un propietario aumentaron sus gravámenes, la cantidad de dinero que buscan en impuestos cada año;
- si sus tasaciones, la parte de los valores de mercado estimados que se utiliza para determinar la participación de cada vivienda y negocio en el total de los impuestos adeudados, aumentaron o disminuyeron en relación con las tasaciones de todas las demás propiedades;
- si sus impuestos se vieron afectados por áreas tributarias especiales conocidas como distritos financieros de incremento de impuestos o áreas de servicios especiales.

⁹ Los impuestos a las propiedades vacantes se redujeron en unos \$7 millones 800 mil.

Cada factura fiscal también depende de otros factores: el estado de la economía hiper local; cambios en las propiedades; y el mercado de la vivienda en los vecindarios.

Un ejemplo clave de esas diferencias se puede encontrar al sur de North Avenue, donde los impuestos comerciales disminuyeron a pesar de un aumento general en todo el condado.


A dónde va su dinero

Para ver cómo ha cambiado la factura de impuestos de una propiedad, visite el sitio web de la Tesorería del Condado Cook, donde encontrará una función llamada [“A dónde va su dinero”](#). Escriba la dirección de la propiedad o su número índice de propiedad (PIN) para ver una comparación de la factura de este año con la del año pasado.

A dónde va su dinero desglosa la cantidad facturada por cada distrito fiscal y muestra si los impuestos subieron o bajaron.

Por primera vez este año, las facturas en línea y por correo mostrarán de manera estelar a dónde va su dinero.

WHERE YOUR MONEY GOES
Property Index Number (PIN): 31-23-430-001-0000 BEGIN A NEW SEARCH



Property Location:
525 ILLINOIS ST
PARK FOREST, IL 60466-1075
Volume: 179

Where Your Money Goes
This 2023 Tax Bill \$8,892.48
\$3,834.43 MORE than 2022

	2023	2022	Difference
▲ Village of Park Forest	\$3,844.67	\$2,633.80	\$1,210.87 more
▲ School District 162	\$2,150.37	\$988.63	\$1,161.75 more
▲ Rich Township High School 227	\$2,053.79	\$982.01	\$1,071.79 more
▲ Village of Park Forest Library Fund	\$340.51	\$238.99	\$101.52 more
▲ County of Cook	\$159.32	\$60.70	\$98.62 more
▲ Prairie State Comm College District 515	\$165.51	\$76.89	\$88.62 more
▲ Town Rich	\$80.07	\$39.57	\$40.50 more
▲ Forest Preserve District of Cook County	\$30.96	\$11.41	\$19.55 more
▲ Road and Bridge Rich	\$32.19	\$15.63	\$16.56 more
▲ Consolidated Elections	\$13.21	\$0.00	\$13.21 more
▲ General Assistance Rich	\$14.86	\$7.46	\$7.39 more
▲ South Cook County Mosq Abatement Dis	\$7.02	\$2.96	\$4.06 more
** Thorn Creek Basin Sanitary District	\$0.00	\$0.00	no change
Result	\$8,892.48	\$5,058.05	\$3,834.43 more

Internet Version

TOTAL PAYMENT DUE **2023 Second Installment Property Tax Bill - Cook County Electronic Bill**

\$6,110.55 Property Index Number (PIN) Volume Code Tax Year (Payable In) Township Classification
By 08/01/2024 31-23-430-001-0000 179 32018 2023 (2024) RICH 2-03

IF PAYING LATE, PLEASE PAY 08/02/2024 - 09/01/2024 09/02/2024-10/01/2024 10/02/2024-11/01/2024 **LATE INTEREST IS 0.75% PER MONTH, BY STATE LAW**
\$6,158.38 \$6,202.21 \$6,248.04

YOUR TAXING DISTRICTS

WHERE YOUR MONEY GOES

Total 2023 Tax Bill \$8,892.48 **\$3,834.43 MORE than 2022**

Taxing District	2023 Tax	2022 Tax	Difference
Village of Park Forest	\$3,844.67	\$2,633.80	\$1,210.87 More
Matteson School District 162	\$2,150.38	\$988.63	\$1,161.75 More
Rich Township High School District 227	\$2,053.79	\$982.01	\$1,071.78 More
Park Forest Library Fund	\$340.51	\$238.99	\$101.52 More
Prairie State Comm College 515 Chgo Hts	\$165.51	\$76.89	\$88.62 More
Town of Rich	\$80.07	\$39.57	\$40.50 More
County of Cook	\$70.16	\$34.93	\$35.23 More
Cook County Public Safety	\$57.37	\$14.93	\$42.44 More
Road & Bridge Rich	\$32.19	\$15.63	\$16.56 More
Cook County Health Facilities	\$31.78	\$10.84	\$20.94 More
Cook County Forest Preserve District	\$30.96	\$11.41	\$19.55 More
General Assistance Rich	\$14.86	\$7.46	\$7.40 More
Consolidated Elections	\$13.21	\$0.00	\$13.21 More
South Cook Mosquito Abatement Harvey	\$7.02	\$2.96	\$4.06 More
Thorn Creek Basin Sanitary Dist Chgo Hts	\$0.00	\$0.00	\$0.00 -
DO NOT PAY THESE TOTALS	\$8,892.48	\$5,058.05	\$3,834.43 More

The above breakdown displays how much you pay in property taxes to each taxing district and the change from last year. Please see reverse side for a detailed breakdown by Taxing District.

TAX CALCULATOR

2022 Assessed Value	8,237	2023 Total Tax Before Exemptions	\$15,046.98
2023 Property Value	169,990	Homeowner's Exemption	-2,154.50
2023 Assessment Level	X 10%	Senior Citizen Exemption	.00
2023 Assessed Value	16,999	Senior Freeze Exemption	.00
2023 State Equalizer	X 3.0163		
2023 Equalized Assessed Value (EAV)	\$1,274	2023 Total Tax After Exemptions	8,892.48
2023 Local Tax Rate	X 21.545%	First Installment	2,781.93
2023 Total Tax Before Exemptions	11,046.98	Second Installment *	6,110.55
		Total 2023 Tax (Payable in 2024)	8,892.48

IMPORTANT MESSAGES

PROPERTY LOCATION **MAILING ADDRESS**

525 ILLINOIS ST
PARK FOREST IL 60466 1075

Printed Version

Cómo se determinan los impuestos a 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.
- La Oficina del Tasador estima el valor de las propiedades y establece las exenciones de los dueños, que luego se utilizan para determinar qué parte de la factura de impuestos total paga cada propietario.
- La Oficina del Secretario determina las tasas impositivas, en función de los gravámenes y el valor tasado general en cada gobierno local. El valor de tasación, multiplicado por la tasa, debe ser igual al gravamen total.
- La Oficina de la Tesorería envía las facturas, recoge el dinero y lo distribuye a los gobiernos locales.

LAS REEVALUACIONES

Sur y Suroeste

El Tasador revaluó todas las propiedades en los suburbios del sur y suroeste para las facturas de impuestos de este año.

Las tasaciones son el componente clave para determinar las facturas individuales, ya que determinan qué parte del gravamen total debe pagar cada propietario.

El valor tasado general de las propiedades residenciales, después de que se completaron las apelaciones a la Junta de Revisión, aumentó significativamente en los suburbios del sur y suroeste, mientras que los valores comerciales disminuyeron. Eso significa que una parte de la carga general se trasladó de los negocios a los propietarios de viviendas. Como resultado, casi el 74% de los dueños de viviendas deberán más en impuestos, mientras que casi el 70% de los dueños de propiedades comerciales pagarán menos.

Algunos propietarios de viviendas enfrentan fuertes aumentos, dado que las facturas de impuestos residenciales de su región aumentaron de aproximadamente \$2500 millones a casi \$2900 millones, un aumento del 15.9%.¹⁰

¹⁰ Las facturas individuales variarán de la mediana, a veces en cantidades significativas.

No más facturas en cero

En los últimos años, casi 10 300 propietarios de viviendas suburbanas del sur y suroeste no pagaron ningún impuesto a la propiedad porque el valor de sus exenciones, como las exenciones fiscales para propietarios de viviendas y personas mayores, era mayor que el valor tasado de sus casas. Ese fenómeno ocurrió por primera vez en 2018, después de que el estado aumentara el valor de las exenciones en el Condado Cook en un momento en que los impuestos de la ciudad de Chicago estaban aumentando dramáticamente.¹¹

Pero 4189 dueños de viviendas que no pagaron nada en impuestos a la propiedad el año pasado deberán pagar impuestos este año. Esto se debe a los aumentos significativos en las evaluaciones de viviendas, alrededor del 34% en general en los suburbios del sur y suroeste. El monto total de los nuevos impuestos facturados a esos propietarios superó los \$6 millones 200 mil. La factura mediana fue de \$1115,¹² con las nuevas facturas que van desde unos pocos centavos adeudados hasta casi \$11 000.

Eso podría ser una buena noticia para los funcionarios locales que han tenido problemas para atraer empresas. Esto se debe a que los suburbios con un gran número de facturas de impuestos cero tuvieron que repartir la carga financiera sobre otros, lo que elevó los impuestos a niveles que ahuyentan a los negocios. Eso es especialmente cierto para el extremo sur del Condado Cook, donde las empresas podrían cruzar las fronteras hacia Indiana o el Condado Will, donde los impuestos son mucho más bajos.

También brinda cierto alivio a los propietarios de viviendas que pagaban impuestos más altos porque sus vecinos no pagaban ninguno. Piense en los impuestos a la propiedad como un globo lleno de agua. Apriétalo en un lugar y el agua, en este caso la carga fiscal, se mueve a otro lugar dentro del globo. Si se aprieta demasiado, el globo estalla, como cuando las empresas y los propietarios huyen, dejando casas abandonadas, escaparates vacíos y gobiernos que luchan por brindar servicios a los que se quedan.

Tasas impositivas más bajas

Durante décadas, las tasas impositivas generales¹³ en las comunidades suburbanas del sur eran algunas de las más altas de la nación. Como resultado, muchos propietarios terminan pagando más en impuestos a la propiedad de lo que pagan a sus compañías hipotecarias.

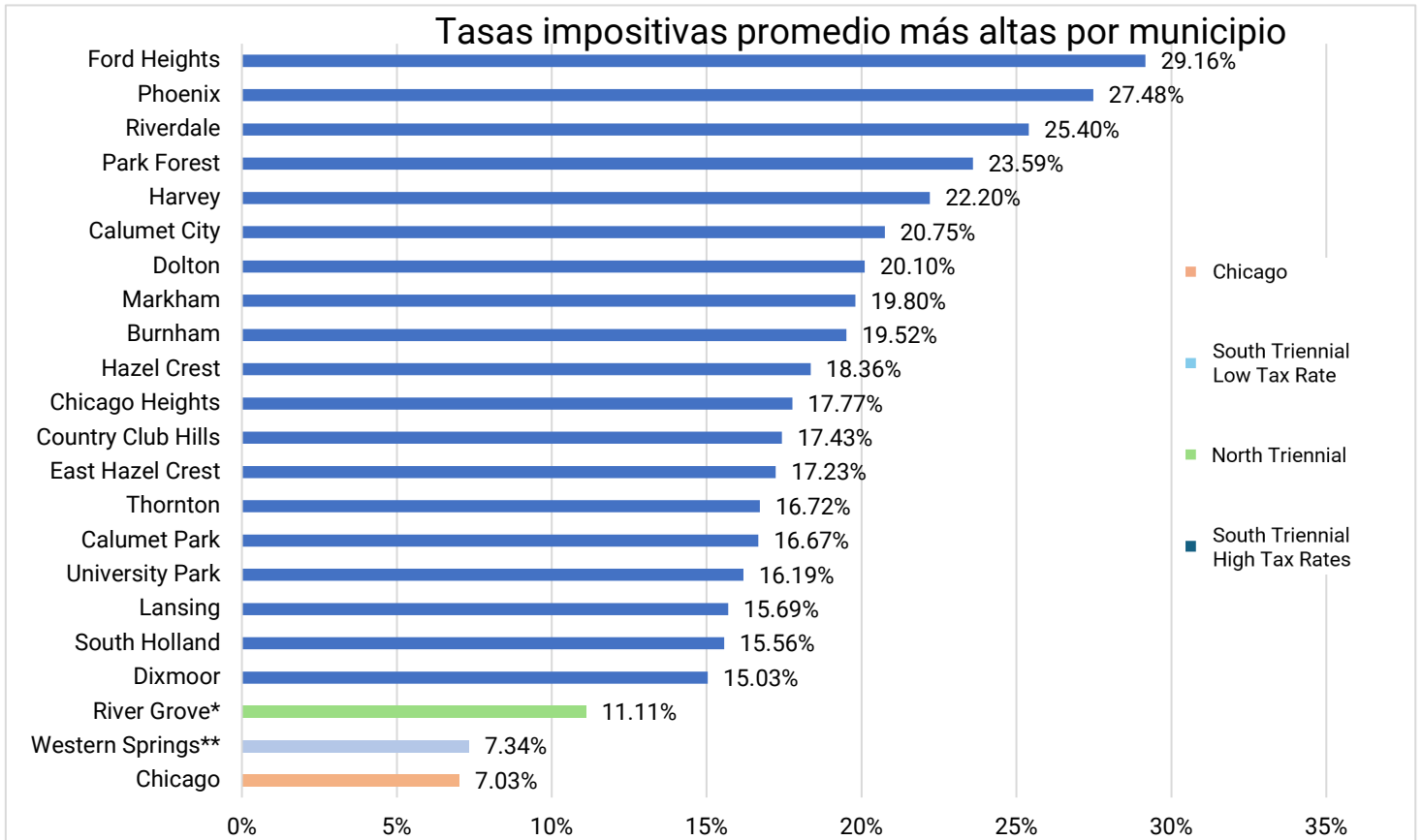
Con un aumento del 27.4% en el valor tasado total en los suburbios del sur y suroeste, las tasas impositivas bajaron este año, aunque eso no garantiza una factura de impuestos más baja. Una tasa impositiva más baja multiplicada por una evaluación más alta aun puede resultar en una factura de impuestos más alta.

¹¹ “ ‘A perfect tax storm in the south suburbs’: Property tax breaks backfire on some homeowners,” Chicago Tribune, por Hal Dardick, Agosto 31, 2018 ([enlace](#))

¹² En todo el Condado Cook, 945 propiedades que recibieron exenciones para veteranos discapacitados que redujeron sus facturas a cero ya no tenían esas exenciones y recibirán una factura en 2024.

¹³ Las tasas impositivas generales, conocida como "tasa compuesta", son la suma de todas las tasas impositivas de cada distrito fiscal de un municipio. Eso incluye las tarifas para las escuelas, el condado, el municipio mismo, los distritos de parques y otras agencias gubernamentales locales. Debido a que puede haber múltiples tasas compuestas en un municipio, aquí usamos la tasa promedio.

Las 19 tasas impositivas más altas del Condado Cook todavía se encuentran en los suburbios del sur.



* River Grove tiene la tasa impositiva promedio más alta en los suburbios del norte: 90% menos que Ford Heights, la tasa impositiva promedio más alta del condado. Casi 50 municipios en los suburbios del sur tienen una tasa impositiva más alta que River Grove.

** Western Springs tiene una de las tasas impositivas promedio más bajas en los suburbios del sur.

Ford Heights, un pequeño pueblo en el extremo sureste del Condado Cook, donde la población es 93% negra, encabeza la lista. Le siguen Phoenix, Riverdale, Park Forest, Harvey, Calumet City y Dolton, todos con tasas impositivas que superan el 20%.

Ford Heights tiene una tasa impositiva más de cuatro veces más alta que la de Chicago. Eso significa que un propietario de vivienda en Ford Heights pagaría más de cuatro veces más en impuestos a la propiedad que el propietario de una casa de valor similar en Chicago.

Los propietarios de viviendas en las cinco ciudades y pueblos con las siguientes tasas impositivas más altas pagarían al menos tres veces más que un propietario de vivienda en Chicago, a pesar de que sus tasas disminuyeron este año.

Park Forest, que durante varios años tuvo la tasa impositiva más alta del Condado Cook y una de las más altas del país, vio cómo su tasa se desplomaba, pasando del 43.5% en 2022 a 23.6% en 2023. La tasa impositiva se redujo porque la Oficina del Tasador determinó que el valor de

tasación de todas las propiedades en el pueblo había aumentado en \$31 millones 700 mil, un aumento del 65%.

El aumento en los valores tasados cayó de manera desigual en las propiedades residenciales y comerciales. Los valores de tasación residencial se dispararon de unos \$38 millones 500 mil en 2022 a \$71 millones 600 mil en 2023, lo que supone un aumento del 86%. En comparación, el valor de las propiedades comerciales e industriales cayó de unos \$10 millones 300 mil a \$8 millones 800 mil, una disminución del 14.7%.

Como resultado, el impuesto mediano a los dueños de viviendas de Park Forest creció en \$2567 a \$7152, un aumento del 56%, mientras que el impuesto mediano a las empresas se redujo a la mitad, pasando de \$14 953 a \$7175.

Las altas tasas impositivas son especialmente difíciles de sobrellevar para las empresas. El propietario de un negocio paga al menos dos veces y media más que el dueño de una propiedad residencial de igual valor.

Las empresas se enfrentan a impuestos más altos en el Condado Cook porque las propiedades comerciales e industriales se valoran a efectos fiscales en el 25% de su valor total de mercado. Las viviendas están valoradas en un 10% y sus propietarios suelen recibir exenciones, descuentos fiscales diseñadas para aliviar la carga que pesa sobre ellos. En el resto de Illinois, las viviendas y los negocios se evalúan a la misma tasa del 33.3%.

Cada vez que los impuestos elevados hacen que una empresa se mude o cierre sus puertas, la pérdida resultante en recaudación de impuestos se traslada a los propietarios restantes. Eso ha contribuido a tasas impositivas desmesuradas en docenas de comunidades del Condado Cook.

La laguna legal de los apartamentos

La Oficina del Tasador cambió las clasificaciones de 174 edificios comerciales y residenciales mixtos en los suburbios del sur y suroeste, lo que llevó a notables aumentos de impuestos en muchas de esas propiedades.

Los edificios mixtos comerciales y de apartamentos con al menos siete unidades, con más de 20 000 pies cuadrados, anteriormente se clasificaban como residenciales. Eso significaba que edificios enteros de ese tipo se tasaban al 10% de su valor de mercado.

Según el cambio del Tasador, los edificios mixtos comerciales y residenciales con al menos siete unidades, o entre 20 000 y 99 999 pies cuadrados, con más del 35% de los pies cuadrados del edificio utilizados para fines comerciales, fueron reevaluados como una combinación residencial y comercial. La parte residencial de la propiedad se evaluó al 10% del valor de mercado, mientras que la parte comercial se evaluó al 25%.

Las propiedades de uso mixto en las que los usos comerciales caen por debajo del 35% del espacio continuarán siendo evaluadas al 10% de su valor de mercado, mientras que todos los edificios de uso mixto con más de 99 999 pies cuadrados de espacio obtendrán clasificaciones divididas.

Debido a que las tasas impositivas se multiplican por los valores tasados, los edificios reclasificados en muchos casos enfrentan facturas de impuestos mucho más altas.

Las facturas de impuestos sobre las 174 propiedades¹⁴ aumentaron en un total de casi \$1 millón 800 mil, o un 33%, a casi \$7 millones 100 mil. La factura mediana aumentó un 43.6%.

Dieciocho propiedades recibieron facturas por más del doble que el año pasado. Al mismo tiempo, 29 propiedades recibieron facturas más bajas, probablemente debido a cambios en las propiedades o apelaciones de tasación.

La Oficina del Tasador ha dicho que la decisión de reclasificar los edificios comerciales-residenciales fue impulsada por un informe de enero de 2023 de la Oficina del Inspector General del Condado Cook.¹⁵ El Inspector General dijo que evaluar una propiedad en gran parte comercial, que puede tener un solo apartamento improvisado en un piso superior, como residencial era una "contradicción". El Inspector General señaló que el código del Condado Cook requiere que la propiedad comercial sea evaluada a la tasa más alta del 25%.

Los empleados del tasador le dijeron al Inspector General que la antigua clasificación mixta comercial-residencial había creado una "laguna jurídica en los apartamentos".

Se espera que el cierre de la laguna legal de los apartamentos tenga un mayor impacto en Chicago, que tiene muchas más propiedades de uso mixto, cuando se reevalúe para el año fiscal 2024. Eso se reflejará en las facturas de impuestos del próximo año.

Ajustes del valor de la tierra

Más de un mes antes de que se enviaran por correo las facturas de impuestos, la Oficina del Tasador reconoció que se equivocó al calcular el valor de la tierra para más de 4400 viviendas en los suburbios del sur y suroeste. Eso llevó a severas sobreevaluaciones de las casas en parcelas de tierra más grandes.

Los errores se descubrieron demasiado tarde en el proceso para que se corrigieran antes de que se calcularan, imprimieran y enviaran por correo las facturas de impuestos. Las 4400 facturas erróneas fueron suspendidos a la espera de correcciones, con la esperanza de que aun pudieran completarse antes de la fecha límite de envío del 2 de julio.¹⁶

Cuando se corrijan los errores, reducirán el valor total de tasación en los suburbios del sur y suroeste en menos de siete décimas partes del 1%, lo que provocará una pequeña reducción en la recaudación general de impuestos.

Pero algunos distritos fiscales perdieron mayores porcentajes del valor tasable que otros.

¹⁴ La Oficina del Tasador proporcionó la lista de 174 propiedades.

¹⁵ Oficina del Independiente Inspector General, Quarterly Report, 4th Quarter 2022, Enero 5, 2023 ([enlace](#))

¹⁶ El Código de Impuestos a la Propiedad de Illinois requiere que las facturas se envíen por correo al menos 30 días antes de su vencimiento. Para el año fiscal 2023, debían enviarse por correo antes del 2 de julio de 2024 para mantener la fecha de vencimiento del 1 de agosto de 2024.

El más afectado fue el Distrito Escolar 107 de Pleasntdale, en el extremo occidental del Condado Cook, que podría perder cobros de casi el 2% de su valor de tasación, una pérdida de hasta \$300 mil.

LA RECAPTURA

Una [ley estatal de 2021, destinada a eximir de responsabilidad a los distritos fiscales locales por errores de evaluación del gobierno](#), sigue afectando a las facturas fiscales. Bajo lo que se conoce como recaptura, se agregaron \$136 millones 300 mil adicionales a las facturas en todo el condado.

Eso es \$51 millones 900 mil menos de lo que se recuperó el año pasado. Como resultado, los contribuyentes no tendrán que pagar tanto este año para reembolsar a las escuelas y los gobiernos locales.

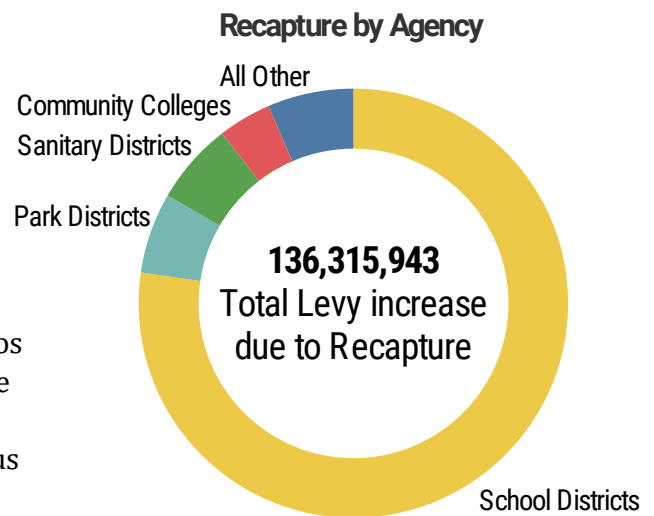
La ley de recaptura fue diseñada para permitir que los distritos escolares, distritos de parques y otras agencias recuperen el dinero que reembolsaron a los contribuyentes a quienes la Junta de Apelaciones de Impuestos a la Propiedad de Illinois, los tribunales estatales o las oficinas del condado les redujeron sus evaluaciones.¹⁷

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

Para compensar la pérdida de ingresos, se requiere que la Oficina de la Secretaría del condado aumente los gravámenes el año siguiente por la cantidad de impuestos a la propiedad que los distritos escolares y otras agencias reembolsaron. Las agencias pueden rechazar el aumento.

Este año, 14 distritos escolares y el Distrito de Parques de Oak Park rechazaron el aumento, reduciendo la cantidad total recuperada en más de \$7 millones. Entre ellos se encontraba el Distrito 211 de Escuelas Secundarias del Municipio de Palatine, que estaba programado para un aumento de \$2 millones 500 mil que habría sido el quinto más alto del condado.

Muchos distritos tributarios [recibieron millones de dólares adicionales este año](#). Entre ellos se encuentran:



¹⁷ Las comunidades autónomas, generalmente municipios con poblaciones superiores a 25 000 habitantes, están excluidas de la recaptura de los impuestos reembolsados.

- Las Escuelas Públicas de Chicago: casi \$41 millones 900 mil;
- El Distrito Metropolitano de Recuperación de Agua en todo el condado: casi \$8 millones 400 mil;
- El Distrito de Parques de Chicago: más de \$3 millones 800 mil;
- El Distrito 214 de Escuelas Secundarias del Municipio de Arlington Heights: casi \$3 millones 800 mil.

AUMENTOS DE GRAVÁMENES FISCALES

El factor más importante que aumenta los impuestos a la propiedad es la cantidad de dinero recaudado por cada una de las unidades gubernamentales del condado, como escuelas, ayuntamientos y poblados, bibliotecas y distritos de bomberos.

De las 941 agencias tributarias ¹⁸ en el Condado Cook, 687, o el 73%, aumentó los gravámenes fiscales,¹⁹ según un análisis de los datos de la Oficina de la Secretaría. Los gravámenes pueden aumentar por tres razones: las agencias solicitan más dinero; se construyen nuevas propiedades que generan ingresos fiscales adicionales; y el dinero se recupera.

Los distritos escolares fueron los que más aumentaron sus impuestos en términos de montos en dólares. En total, solicitaron \$472 millones 100 mil más en 2023, un aumento del 5%.²⁰

Según la ley estatal, las escuelas pueden aumentar los impuestos según el índice de precios al consumidor del año anterior, o en un 5%, lo que sea menor.²¹ Debido a que el IPC aumentó un 8% en 2022, los distritos escolares podrían aumentar los impuestos hasta en un 5%, a menos que los votantes acuerden superar esos límites en un referéndum. En realidad, el aumento fue superior al 5% en algunos distritos escolares debido a los impuestos sobre las nuevas propiedades, el dinero recuperado, las asignaciones de pago de bonos y los aumentos anuales más altos autorizados a través de referéndums.

Los gobiernos municipales tuvieron el segundo aumento general de impuestos más alto en 2023. Aumentaron los impuestos en \$54 millones 800 mil, o alrededor de 1.8%.

¹⁸ Muchos gobiernos locales tienen múltiples agencias tributarias, porque hay gravámenes separados para bonos y Áreas de Servicios Especiales, que recaudan impuestos adicionales para fines específicos, como mejorar las calles y el alumbrado, en áreas geográficas más pequeñas. Este año, se agregaron nueve nuevas agencias; se contabilizaron como aumentos para este análisis.

¹⁹ Este análisis comparó todas las extensiones de impuestos a la propiedad, que son gravámenes después de que la Oficina de la Secretaría los ajusta en muchos casos para garantizar que cumplan con los límites estatales e incluyan montos de recaptura.

²⁰ Algunas agencias tributarias, como las escuelas, están solo parcialmente en el Condado Cook, por lo que una parte del aumento general es compartida por los contribuyentes en los condados vecinos.

²¹ [La Ley de Limitación de la Extensión del Impuesto a la Propiedad](#) exime a los aumentos más altos aprobados por referéndum y permite que los distritos fiscales aumenten los impuestos más allá del límite si la carga adicional es soportada por los dueños de propiedades de nueva construcción.

La tercera cantidad más alta en dólares provino de los colegios comunitarios, que aumentaron los gravámenes en \$21 millones 400 mil, o 4.7%.

Variación del importe facturado por tipo de agencia tributaria 2023				
Tipo de Agencia	Monto facturado en 2022	Monto facturado en 2023	Cambio en dólares	% Cambio
Distrito Escolar	\$9 443 456 676	\$9 915 570 580	+\$472 113 904	+5.00%
Municipalidad	\$3 018 360 799	\$3 073 114 886	+\$54 754 087	+1.81%
Distrito de los Colegios Comunitarios	\$455 466 255	\$476 827 874	+\$21 361 619	+4.69%
Distrito de Parques	\$688 384 704	\$709 540 302	+\$21 155 598	+3.07%
Biblioteca	\$435 308 899	\$448 088 200	+\$12 779 302	+2.94%
Protección contra incendios	\$130 244 995	\$138 302 127	+\$8 057 133	+6.19%
Agencia Municipal	\$149 420 621	\$157 257 078	+\$7 836 458	+5.24%
Condado	\$945 348 109	\$949 971 589	+\$4 623 480	+0.49%
Otros	\$16 229 609	\$18 923 088	+\$2 693 479	+16.60%
Área Especial de Servicio	\$35 936 375	\$35 654 924	-\$281 450	-0.78%
Distrito Sanitario	\$682 316 790	\$678 055 170	-\$4 261 620	-0.62%
Total	\$16 000 473 831	\$16 601 305 820	\$600 831 989	3.76%

EL EFECTO TIF

La cantidad adeudada a los distritos de Financiamiento de Incremento de Impuestos (TIF) o distritos fiscales especiales creados para estimular el desarrollo económico en áreas deterioradas o moribundas, en todo el Condado Cook fue de casi \$1700 millones, un aumento de \$80 millones 500 mil, según un análisis de la Oficina de la Tesorería.²²

Ese dinero extra hizo poco para aliviar la carga financiera general de los propietarios de viviendas. Esto se debe a que casi todo el dinero se canaliza a fondos especiales que no pagan los servicios cotidianos del gobierno, como los salarios de los agentes de policía y el funcionamiento de las escuelas.

En cambio, la mayor parte del dinero se utiliza para reembolsar a los desarrolladores en esos distritos una parte de sus costos.

Solo una pequeña parte del dinero recaudado en todos los distritos, excepto dos, se destina a los organismos fiscales locales. Eso puede suceder en tres escenarios: cuando el dinero TIF se declara excedente, que luego se distribuye a los distritos fiscales; cuando el dinero del TIF se

²² El análisis tuvo en cuenta el dinero que se devolverá a CPS y otros distritos tributarios de los TIF de tránsito que subsidian las mejoras de la CTA, porque no se puede utilizar para el gasto del distrito TIF.

utiliza para construir escuelas u otras infraestructuras; o cuando un acuerdo subyacente en un distrito TIF prevé la devolución de una parte del dinero a los distritos fiscales.

Pero en los dos distritos TIF de tránsito de Chicago, que se utilizan para financiar la modernización y extensión de la Línea Roja, CPS recibe todo el dinero que se habría desviado de esa agencia. Además, el 20% del dinero que habría ido a todas las demás agencias gubernamentales se les devuelve.

En los distritos TIF, que están controlados por los gobiernos municipales y suelen expirar después de 23 años, los nuevos impuestos recaudados como resultado de los aumentos en las evaluaciones se canalizan a esos distritos hasta que se cierran. Los críticos sostienen que los distritos TIF desvían el dinero, que tanto se necesita, de las escuelas, los municipios y otros gobiernos locales, lo que obliga a esas agencias a aumentar los impuestos. Los defensores responden que, en primer lugar, los ingresos nunca habrían existido sin los distritos TIF, que según ellos aumentan la base impositiva general y crean puestos de trabajo.

El dinero que ingresa a los distritos TIF tiende a aumentar más en las áreas que fueron reevaluadas para ese año fiscal. Pero ese no es el caso en los suburbios del sur y suroeste este año. Esto se debe a que los valores tasados de muchas propiedades comerciales disminuyeron, y los distritos TIF dependen principalmente del crecimiento de los valores comerciales para aumentar sus ingresos.

Casi el 70% del aumento de \$80 millones 500 mil de este año en las facturas TIF se destinará a los distritos TIF en Chicago, donde 110 de los 125 distritos TIF esperan recaudar más en impuestos a la propiedad. Los impuestos aumentaron en al menos \$1 millón en 14 distritos TIF.

El distrito [TIF de Conservación Chicago-Kinzie](#), establecido para fomentar el desarrollo industrial en el Near West Side, lideró a todos los TIF en aumentos de impuestos. El monto del TIF Chicago-Kinzie aumentó en \$16 millones 300 mil a \$150 millones 900 mil.

Los impuestos también aumentaron en los dos distritos TIF de tránsito de Chicago, donde las facturas aumentaron en un total combinado de \$11 millones 400 mil a \$86 millones 300 mil. Otro gran aumento ocurrió en el [distrito TIF Chicago-Central West](#), diseñado para promover el desarrollo minorista, comercial y residencial en el área comunitaria de Near West. Los impuestos en ese distrito aumentaron en \$5 millones 700 mil, a \$47 millones 100 mil.

Los distritos TIF en el sur y suroeste registraron ganancias mínimas, facturando \$13 millones 100 mil más para un total de \$218 millones 200 mil.

De los 225 distritos TIF en los suburbios del sur y suroeste, 72 facturaron menos que el año pasado, o nada en absoluto, porque el valor tasado de las propiedades en esos distritos cayó por debajo de donde estaban cuando se formaron originalmente.²³

La mayor disminución de impuestos TIF en los suburbios del sur y suroeste se produjo en el distrito TIF de Interstate Crossings, hogar de una instalación de distribución de Amazon en Markham, que factura \$5 millones menos que el año pasado, para un total de \$15 millones. El

²³ Para obtener un desglose distrito por distrito TIF, consulte el "Desglose de cambios de TIF" en la sección de enlace "Ver los datos" de este análisis.

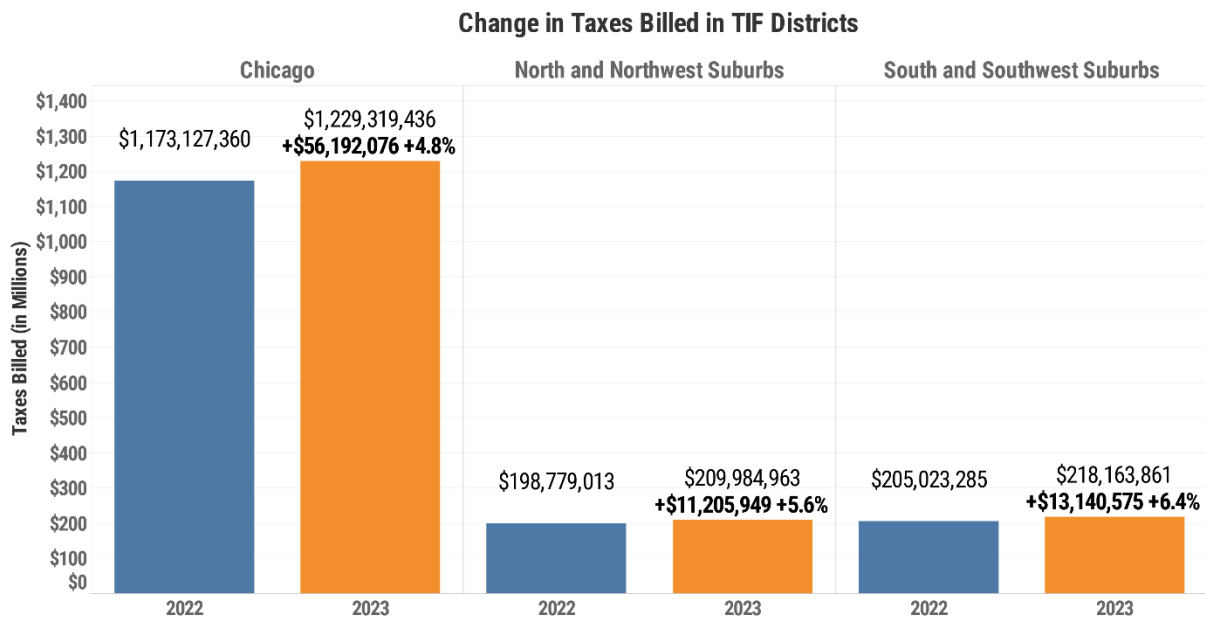
distrito TIF de Park Forest-Downtown está facturando \$1 millón 800 mil menos que el año pasado, para un total de \$1 millón 700 mil.

El distrito TIF de Richton Park-Lakewood, que subsidia la remodelación del Centro Comercial Lakewood Plaza y el desarrollo residencial circundante, está facturando aproximadamente la mitad de lo que facturó el año pasado, por un total de \$1 millón 300 mil.

Y varios suburbios (Bedford Park, Forest Park, Hazel Crest, Sauk Village) que tienen más de un distrito TIF vieron disminuir sus ingresos totales por TIF en más de \$1 millón con respecto al año pasado.

Un puñado de distritos TIF experimentaron aumentos sustanciales en los ingresos. El Distrito #2 TIF de Willow Springs pasó de \$9900 facturados el año pasado a \$6 millones 900 mil este año, probablemente debido a los edificios recién construidos y evaluados en ese distrito. En los cinco distritos TIF de Cicero que cubren las áreas comerciales de esa ciudad, la facturación aumentó en \$4 millones 600 mil a \$29 millones 200 mil.

El menor aumento en la facturación del distrito TIF fue en los suburbios del norte y noroeste, donde los ingresos aumentaron en \$11 millones 200 mil a casi \$210 millones. De los 85 distritos TIF aun activos, 12 facturaron menos.



CAMBIO DE COMERCIAL A RESIDENCIAL

En los suburbios del sur y suroeste, las reevaluaciones trasladaron una mayor parte de la carga fiscal de las empresas a los propietarios de viviendas, más que revertir los efectos de las reevaluaciones realizadas tres años antes.

El cambio se produjo después de que la Junta de Revisión del Condado Cook recalibrara los valores de las propiedades establecidos por la Oficina del Tasador. La junta recortó más del 21% del valor total de tasación de las propiedades comerciales e industriales cuyos propietarios apelaron sus evaluaciones, mientras que redujo el valor total de las propiedades residenciales atractivas en solo un 4.4%.

Si no se hubieran ajustado los valores del tasador, aproximadamente la mitad del 1% de la carga fiscal se habría trasladado de los propietarios de viviendas a las propiedades comerciales, según un análisis de la Oficina de la Tesorería. Cuando la Junta de Revisión terminó su trabajo, alrededor del 4% de la carga se trasladó de las propiedades comerciales a los hogares.

Eso es un cambio con respecto a 2020, la última vez que se reevaluaron los suburbios del sur y el suroeste. Ese año, alrededor del 1.5% de la carga total se desplazó de los dueños de propiedades residenciales a comerciales.

El cambio de 2020 se debió en parte a las reducciones incorporadas en los valores residenciales. La Oficina del Tasador creía que la pandemia de COVID-19 dañaría los valores de todos los hogares y algunos negocios. El Tasador redujo el valor tasado de las viviendas en aproximadamente un 10%, mientras que muchas menos empresas recibieron una reducción.

Los ajustes de COVID-19, también realizados en el resto del condado ese mismo año, se eliminaron en Chicago hace dos años, cuando se reevaluó la ciudad, y en los suburbios del norte y noroeste el año pasado, cuando esa área fue reevaluada.

La eliminación de la exención fiscal de COVID en los suburbios del sur y suroeste, combinada con los precios más altos de la vivienda y las reducciones de impuestos a la propiedad comercial de la Junta de Revisión, llevó al cambio de impuestos de comercial a residencial.

Los ajustes de la Junta de Revisión para los suburbios del sur y suroeste reflejaron los que hizo un año antes en los suburbios del norte y noroeste. Allí, la junta redujo los valores comerciales en casi un 20%, mientras que redujo los valores residenciales en menos de 2%.

Cuando los dueños de propiedades comerciales o industriales apelan sus evaluaciones ante la Junta de Revisión, deben presentar información más detallada sobre sus propiedades y sus ingresos de la que el tasador normalmente tiene acceso. Además, las dos agencias han diferido durante años sobre cómo contabilizar los efectos de las cargas del impuesto a la propiedad en los valores comerciales e industriales. Las dos agencias están de acuerdo en gran medida en las evaluaciones residenciales, que son más simples de estimar.

Eso se refleja en las decisiones de la Junta de Revisión. La junta redujo los valores de 15 928 propiedades comerciales, industriales y multifamiliares grandes, alrededor del 51% de las que apelaron. Redujo los valores de 78 261 propiedades residenciales, un poco más del 43% de las que apelaron, y esas reducciones tendieron a ser significativamente menores.

Al final, el valor tasado de las viviendas aumentó en más de \$2700 millones, o casi un 34%, mientras que los valores comerciales aumentaron en unos \$502 millones 500 mil, o 13.4%.

SUBURBIOS DEL SUR Y SUROESTE

En 15 suburbios, 13 de los cuales tienen poblaciones mayoritariamente negras, la cantidad total que deben pagar los propietarios de viviendas se disparó en un 30% o más. En dos suburbios, Dixmoor y Phoenix, la factura media de impuestos residenciales se duplicó con creces.

El mayor aumento porcentual en el monto facturado a las propietarias de viviendas en los suburbios del sur								
Municip.	Total de impuestos facturados en 2023	Aumento del monto en dólares	% Aumento	Factura de impuestos mediana en 2023	Aumento Mediano en dolares	% Mediano de Aumento	Ingreso mediano por hogar	Mayoría Demográfica
Dixmoor	\$2 167 015.16	\$935 531.21	75.97%	\$1 950.83	\$1 073.80	122.44%	\$57 823.00	Negro
Phoenix	\$3 082 834.06	\$1 328 689.57	75.75%	\$1 744.10	\$900.97	106.86%	\$24 491.00	Negro
Calumet Park	\$10 033 339.79	\$3 338 140.72	49.86%	\$4 366.61	\$1 830.06	72.15%	\$55 717.00	Negro
Markham	\$22 625 737.34	\$6 749 107.50	42.51%	\$4 094.88	\$1 716.86	72.20%	\$47 955.00	Negro
Park Forest	\$37 886 760.24	\$10 976 186.79	40.79%	\$7 152.29	\$2 567.20	55.99%	\$58 907.00	Negro
Thornton	\$4 823 316.88	\$1 382 200.22	40.17%	\$5 383.19	\$1 975.24	57.96%	\$65 714.00	Blanco
East Hazel Crest	\$2 838 323.02	\$777 037.16	37.70%	\$5 033.52	\$1 866.21	58.92%	\$53 346.00	Negro
Hazel Crest	\$31 408 972.65	\$8 405 105.19	36.54%	\$5 651.26	\$1 586.80	39.04%	\$57 247.00	Negro
Glenwood	\$19 149 541.69	\$5 096 582.83	36.27%	\$5 980.44	\$1 748.21	41.31%	\$69 614.00	Negro
Burnham	\$6 820 673.75	\$1 799 603.81	35.84%	\$4 901.81	\$1 307.38	36.37%	\$53 397.00	Negro
Harvey	\$28 305 702.87	\$7 440 403.47	35.66%	\$2 518.07	\$1 135.89	82.18%	\$40 898.00	Negro
Bedford Park	\$1 654 718.29	\$430 118.02	35.12%	\$7 500.46	\$2 468.90	49.07%	\$107 396.00	Blanco
Riverdale	\$16 831 787.53	\$3 987 467.49	31.04%	\$4 096.07	\$1 308.68	46.95%	\$41 144.00	Negro
Sauk Village	\$8 565 893.38	\$2 002 801.27	30.52%	\$2 784.19	\$572.93	25.91%	\$50 393.00	Negro
Richton Park	\$25 414 324.02	\$5 929 291.15	30.43%	\$6 277.22	\$1 765.77	39.14%	\$69 691.00	Negro

Los impuestos a las propiedades comerciales aumentaron solo en 16 de los 100 suburbios y áreas de municipios no incorporados.

Los dueños de propiedades vacías, abundantes en muchos suburbios del sur en apuros, tuvieron un respiro este año, y el monto total adeudado cayó en alrededor de \$9 millones 700 mil, o un 19.1%.

Las empresas se vieron afectadas porque sus valores de tasación crecieron a un ritmo mucho más lento que los de las viviendas. Al final, los valores residenciales en toda la región crecieron un 34.1%, mientras que los de las empresas crecieron solo un 13.7%.

Los mayores aumentos en la cantidad de dinero solicitado por los distritos escolares, los municipios y otros gobiernos locales agravaron la carga adicional impuesta a los propietarios de viviendas.

(Para ver cómo cambiaron las facturas de impuestos residenciales y comerciales en todos los suburbios y en la ciudad de Chicago, consulte la sección de datos de este estudio).

LA CIUDAD DE CHICAGO

Aunque los impuestos a la propiedad están aumentando en Chicago nuevamente este año, el aumento está muy por debajo de la tasa de inflación. Gran parte del aumento se debe a que las Escuelas Públicas de Chicago aumentaron su recaudación de impuestos en \$130 millones 700 mil.

El aumento de \$130 millones 700 mil fue el máximo permitido bajo la Ley de Limitación de Extensión del Impuesto a la Propiedad, que limita los aumentos de gravámenes a la tasa de inflación del año anterior o al 5%, lo que sea menor. Debido a que la tasa de inflación fue del 6.5%, CPS aumentó su gravamen en un 5% para el año presupuestario 2023-24.

CPS, que recupera más dinero que cualquier otra agencia en el Condado Cook, recibirá menos de la recaptura este año. La cantidad de dinero que recupera es de \$41 millones 900 mil, lo que supone una caída de \$8 millones 900 mil con respecto al año pasado.

La ciudad de Chicago aumentó su gravamen en \$25 millones, pero eso no está aumentando las facturas de impuestos, porque eso será pagado por los propietarios de edificios recién construidos o provendrá del cierre de los distritos financieros de incremento de impuestos que desviaron dinero de los fondos que la ciudad usa para pagar los gastos anuales.

El crecimiento dentro de los TIF de la ciudad elevó la carga tributaria general. La cantidad de impuestos facturados por los distritos TIF aumentó en \$56 millones 200 mil, lo que representa una cuarta parte del aumento general del impuesto a la propiedad en la ciudad.

Los aumentos de impuestos en Chicago fueron en su mayoría inferiores al 4% para propiedades residenciales y comerciales en toda la ciudad, siendo la excepción los grandes complejos de apartamentos. Esas propiedades se vieron afectadas por un aumento impositivo general mayor, con \$44 millones 700 mil agregados a sus facturas, lo que representa un aumento de casi el 6.3%, aunque esa clase de propiedades en todo el Condado Cook siguen subvaluadas en solo el 7.4% de su valor de mercado, según el Departamento de Ingresos de Illinois.²⁴

²⁴ “2023 Cook County Final Multiplier Announced,” Departamento de Ingresos de Illinois, Mayo 2024 ([enlace](#))

Los aumentos variaron un poco entre las 77 áreas comunitarias de la ciudad, pero no de la manera en que puede suceder cuando se reevalúa un área, lo que significa que es probable que las facturas de Chicago del próximo año muestren más volatilidad.

SUBURBIOS DEL NORTE Y NOROESTE

Los propietarios de viviendas en los suburbios del norte y noroeste pueden experimentar cierto alivio este año, dado que la factura mediana aumentó modestamente en un 3.2%.

Muchos propietarios de viviendas en esa región sufrieron un shock el año pasado cuando las reevaluaciones trasladaron una mayor parte de la carga fiscal a ellos. En ese momento, los impuestos comerciales cayeron \$56 millones, mientras que los impuestos residenciales generales aumentaron drásticamente en \$387 millones, o casi 13%.

Al igual que Chicago, los suburbios del norte y noroeste experimentaron un crecimiento significativo en los impuestos facturados a los grandes complejos de apartamentos, con un aumento general de 8.3%.

El total de impuestos residenciales creció más del 5% en siete municipios y áreas de municipios no incorporados: Norwood Park Township, 9.2%; Prospect Heights, 7.9%; Niles, 6.2%; Northfield Township, 5.5%; Harwood Heights, 5.4%; Main Township, 5.4%; y Wheeling, 5.2%.

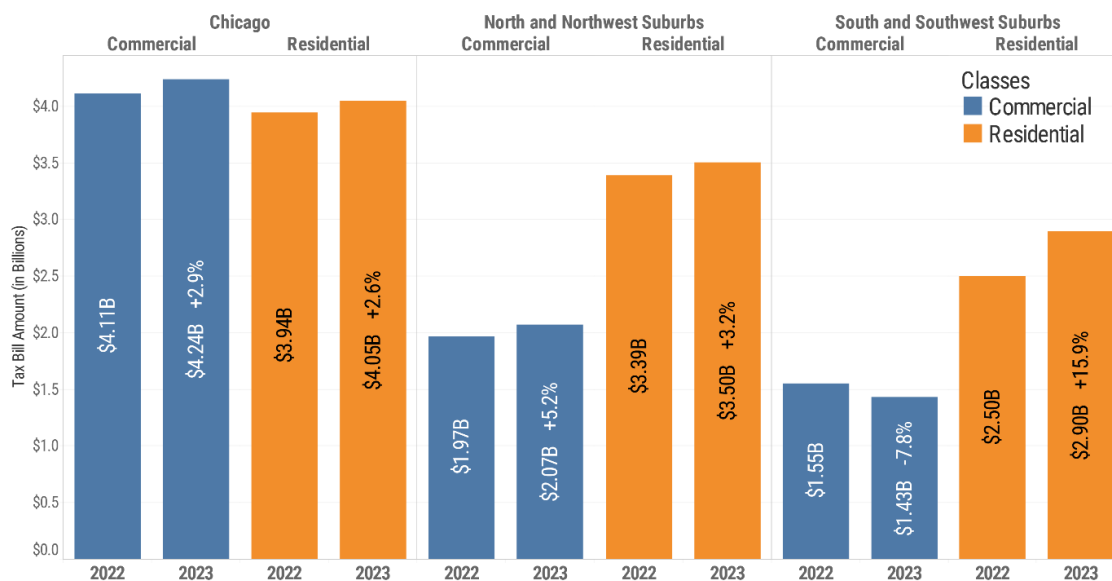
Cabe destacar que Prospect Heights sumó 592 viviendas desde el año pasado. Como resultado, la factura mediana del impuesto residencial disminuyó un 9.2%, a pesar de que el importe total que se grava a los dueños de viviendas ha aumentado significativamente. Wheeling agregó 606 viviendas y su factura de impuestos mediana solo aumentó en tres cuartos de 1%.

En general, los impuestos a los propietarios de viviendas disminuyeron en seis municipios y en un área de municipio no incorporado: Elk Grove Township, donde el número de viviendas gravadas disminuyó en 55 a 189, cayó un 18.8%; Rosemont, un 3.9% menos; Melrose Park, un 2.2% menos; Northlake, un 2.7% menos; Melrose Park, un 2.2% menos; Franklin Park, un 1.7% menos; y Barrington Hills, una quinta parte de 1% menos.

Por el contrario, 30 suburbios y áreas de municipios no incorporados vieron aumentar el monto total facturado a las empresas en más del 4%, y un puñado superó el 10%. Esos municipios incluyen: la parte de Elgin del Condado Cook, 37.9%; Inverness, 18.6%; Golf, 18%; Northlake, 11.4%; y Lincolnwood, 11.3%.

En general, los impuestos comerciales disminuyeron en seis municipios y áreas de municipios no incorporados. En tres de esas comunidades, la disminución superó el 5%: el municipio no incorporado de Schaumburg, que perdió una de sus 14 propiedades comerciales, disminuyó un 37.9%; El municipio de Barrington, con solo dos propiedades comerciales, bajó un 14.1%; y Bartlett bajó 8.7%.

Amounts Billed to Homeowners and Businesses, by Region – 2022 and 2023



CONCLUSIÓN

Por lo menos por trigésimo año consecutivo, los impuestos a la propiedad han aumentado en el Condado Cook. Casi el 84% de los propietarios de viviendas pagarán más este año, y miles de propietarios de viviendas en los suburbios del sur verán aumentos asombrosos.

Esos aumentos son el resultado de dos fuerzas: reevaluaciones que trasladaron el 4% de la carga fiscal de las empresas a los propietarios de viviendas y aumentos significativos en los impuestos aprobados por muchos distritos escolares, municipios y otros gobiernos locales.

Si los propietarios de viviendas no pueden pagar sus impuestos, los gobiernos locales (muchos de ellos ya con bajas tasas de recaudación de impuestos) podrían tener dificultades para pagar servicios críticos.²⁵

Más de nueve de cada 10 empresas en Chicago también recibieron facturas de impuestos más altas, al igual que casi nueve de cada 10 en los suburbios del norte y noroeste. Pero, debido al cambio del valor tasado de comercial a residencial en los suburbios del sur y suroeste, menos de un tercio de las empresas en esa región recibieron facturas más altas para el año fiscal 2023.

Aunque las tasas impositivas en los suburbios del sur disminuyeron, en algunos casos significativamente, las 19 tasas impositivas más altas en el Condado Cook todavía se encuentran en los suburbios del sur de Chicago, donde la población está compuesta principalmente por residentes negros de bajos ingresos, lo que demuestra una vez más las marcadas desigualdades en el sistema de impuestos a la propiedad del estado de Illinois.

###

²⁵ Aunque históricamente la tasa de recolección en todo el condado ha superado el 96%, 15 comunidades suburbanas del sur tienen tasas de recolección inferiores al 85%, y cinco de ellas están por debajo del 65%. Consulte el informe "Collect Rates for Tax Year 2022" de la Oficina de la Tesorería del Condado Cook para obtener más detalles. ([enlace](#))