



Análisis de Facturas del Año Fiscal 2024

La Tesorería del Condado Cook analizó la segunda y última ronda de casi 1.8 millones de facturas de impuestos a la propiedad correspondientes al año fiscal 2024, enviadas en 2025.

Publicado en noviembre de 2025

TABLA DE CONTENIDO

Principales Hallazgos	1
Resumen.....	5
Las Retasaciones	8
La Recaptura	18
Aumentos en los Gravámenes	19
El Efecto TIF	20
Cambio de Comercial a Residencial.....	24
Cambios en las Facturas de Impuestos por Región	28
Conclusión	32

PRINCIPALES HALLAZGOS

A Nivel del Condado

- A los propietarios en todo el Condado Cook se les solicita pagar aproximadamente \$872 millones más en impuestos, para un total de casi \$19.2 mil millones. Esto representa un aumento del casi 4.8%, muy por encima de la tasa de inflación del 3.5% para 2024.¹ Marca al menos el 31.º año consecutivo en que los impuestos a la propiedad han aumentado.
- La carga financiera adicional recae principalmente sobre los propietarios de viviendas, quienes deberán pagar alrededor de \$661.1 millones en nuevos impuestos, o un 6.3% más que el año pasado. Las propiedades empresariales —incluyendo las comerciales, las industriales y los grandes edificios multifamiliares con siete o más unidades— pagarán \$188.6 millones adicionales, o aproximadamente un 2.4% más que el año pasado.²

¹ El índice de precios al consumidor de Chicago-Naperville-Elgin, o CPI, aumentó un 3.5% en 2024 [🔗](#)

² El monto gravado sobre las propiedades vacantes aumentó en casi \$23 millones, es decir, un 19.9%.

- Aunque en general los impuestos sobre las propiedades empresariales aumentaron, los impuestos sobre las propiedades comerciales —como edificios de oficinas, tiendas minoristas, hoteles y restaurantes— disminuyeron en casi \$70 millones, o un 1.3%, principalmente porque los valores tasados de las propiedades comerciales en el área comunitaria Loop de Chicago cayeron aproximadamente un 7.2%.
 - Esa reducción en los impuestos comerciales en Chicago trasladó gran parte de la carga tributaria a otros propietarios, especialmente a los dueños de viviendas, lo que impulsó un aumento récord del 16.7% en el impuesto a la propiedad residencial promedio en la ciudad.³
- Los impuestos para más de 1.2 millones de propietarios de viviendas aumentaron, mientras que alrededor de 362,000 vieron sus facturas disminuir.
- Los impuestos para alrededor de 88,500 propiedades empresariales aumentaron, mientras que cerca de 28,000 vieron una disminución en sus facturas, siendo la mayoría de estas reducciones en Chicago.

Ciudad de Chicago

- En Chicago, donde todas las propiedades fueron reevaluadas el año pasado, los impuestos totales aumentaron \$528.6 millones. Los impuestos para los propietarios de viviendas aumentaron \$469.4 millones, un incremento del 11.6%, mientras que los impuestos sobre las propiedades empresariales aumentaron solo \$39.7 millones, o un 0.9%.⁴
 - El aumento general de impuestos para los negocios fue mínimo, a pesar de los aumentos significativos en los impuestos sobre las propiedades industriales y los grandes complejos de apartamentos, debido a que los impuestos sobre las propiedades comerciales en toda la ciudad disminuyeron en \$134.4 millones.
- Los impuestos para casi 505,000 propiedades residenciales aumentaron, mientras que los impuestos para unas 222,000 disminuyeron.
- Muchas de las comunidades del sur y oeste de Chicago, donde los valores de las viviendas han aumentado considerablemente en los últimos años y los propietarios son mucho menos propensos a apelar sus tasaciones, verán incrementos significativos en los impuestos a la propiedad.

³ La mediana es la factura que se encuentra en el punto medio, lo que significa que hay una cantidad igual de facturas con valores más altos y más bajos. Este análisis utiliza la mediana en lugar del promedio, ya que los valores atípicos —extremadamente altos o bajos— podrían generar resultados engañosos.

⁴ Los impuestos totales sobre las propiedades vacantes aumentaron en casi \$19.5 millones.

- Los valores de las propiedades residenciales y las facturas de impuestos aumentaron en los mayores porcentajes en los lados sur y oeste, donde las facturas medianas subieron más del 30% en 15 áreas comunitarias —con un aumento masivo del 133% en West Garfield Park.
- La factura residencial mediana para todo Chicago aumentó un récord de 16.7%, alcanzando los \$4,457 —mucho más que en cualquier otro tipo de propiedad, excepto en los grandes complejos de apartamentos, cuya mediana aumentó un 16.9%, llegando a \$22,234.⁵
- Aproximadamente 41,000 dueños de propiedades comerciales recibieron facturas más altas, mientras que a más de 23,000 se les pidió pagar menos.
- Aproximadamente 5,350 propietarios de viviendas que no debían nada el año pasado recibirán una factura este año, ya que los valores tasados más altos ahora superan el valor de sus exenciones. La factura fiscal mediana para esas viviendas es de \$524, con montos que van desde unos pocos centavos hasta más de \$10,600.

Suburbios del Norte y Noroeste

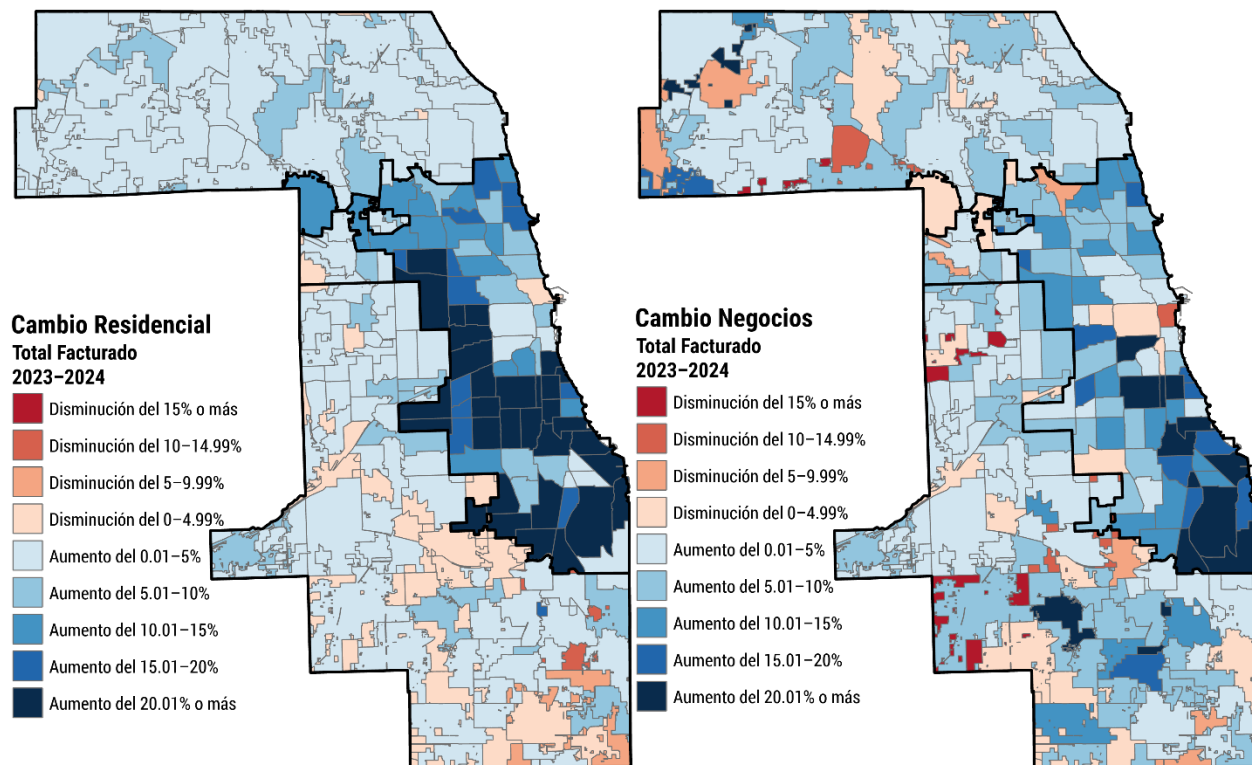
- En los suburbios del Condado Cook al norte de North Avenue, donde las propiedades se están reevaluando para las facturas del próximo año, los impuestos aumentaron un total de \$209.4 millones —con un incremento de \$127.3 millones, o 3.6%, en las residencias y de casi \$79 millones, o 3.8%, en las propiedades comerciales.⁶
- Los impuestos para más de 361,000 propietarios de viviendas aumentaron, mientras que casi 48,000 vieron disminuir sus impuestos.
- Los impuestos para unas 19,700 propiedades comerciales aumentaron, mientras que más de 1,100 disminuyeron.
- La factura fiscal residencial mediana aumentó un 3.4%, alcanzando los \$7,503, mientras que la factura comercial mediana subió un 4.2%, llegando a \$29,875. La factura mediana de propiedades multifamiliares aumentó un 5.9%, hasta los \$25,877, y la factura industrial mediana subió un 5.5%, llegando a \$40,923.

⁵ La mediana representa la factura que se encuentra en el punto medio, lo que significa que un número igual de facturas son más altas y un número igual son más bajas. Este análisis utiliza la mediana en lugar del promedio, ya que los valores atípicos —un valor extremadamente alto o bajo— podrían conducir a resultados engañosos.

⁶ Los impuestos totales sobre los lotes vacantes aumentaron aproximadamente \$3.1 millones.

Suburbios del Sur y Suroeste

- En los suburbios al sur de North Avenue, las facturas de impuestos aumentaron en un total de \$133.7 millones —con un incremento de \$64.4 millones, o 2.2%, en las viviendas, y de \$70 millones, o 4.9%, en las propiedades comerciales.⁷
- Más de 342,000 propietarios de viviendas recibieron facturas más altas, mientras que aproximadamente 92,000 deben pagar menos.
- La factura mediana para los propietarios de viviendas aumentó un 2.2%, alcanzando los \$6,258. La factura comercial mediana aumentó aproximadamente un 3.6%, hasta \$13,132. La factura mediana de propiedades multifamiliares aumentó un 5.2%, alcanzando los \$19,581, y la factura industrial mediana subió un 2.9%, hasta \$18,113.
- Los impuestos para casi 28,000 propiedades comerciales aumentaron, mientras que los impuestos para casi 3,700 disminuyeron.



⁷ Los impuestos totales sobre los lotes vacantes disminuyeron en casi \$1.2 millones.

RESUMEN

El análisis de facturas de la Tesorería del Condado Cook para el año fiscal 2024, cobrable en 2025, revela cómo la ronda más reciente de reevaluaciones en Chicago trasladó un 2.4% de la carga total del impuesto a la propiedad de las empresas a los propietarios de viviendas, lo que resultó en un aumento de 16.7% en la factura mediana de los propietarios, con incrementos mucho mayores en muchas comunidades del sur y oeste de Chicago.

Fue el tercer año consecutivo en el que los impuestos medianos de los propietarios aumentaron más del 15% las áreas que fueron retasadas.⁸ Estos fueron los mayores aumentos medianos para propietarios en los últimos 30 años, probablemente como resultado de la disminución en los valores de las propiedades comerciales y el aumento en los valores de las viviendas posterior a la pandemia de COVID-19.

[Aumento Mediano para Propietarios en el Año Fiscal 2024, Facturado en 2025](#)

Ciudad de Chicago: +16.7%, hasta \$4,457

[Aumento Mediano para Propietarios en el Año Fiscal 2023, Facturado en 2024](#)

Suburbios del Sur y Suroeste: +19.9%, hasta \$6,117

[Aumento Mediano para Propietarios en el Año Fiscal 2022, Facturado en 2023](#)

Suburbios del Norte y Noroeste: +15.7%, hasta \$7,008

Los impuestos sobre las propiedades comerciales⁹ aumentaron un 0.9% en la ciudad, mientras que los impuestos de los propietarios de viviendas se dispararon un 11.6%

El cambio de carga tributaria hacia los propietarios de viviendas en Chicago puede explicarse, en gran parte, observando lo que ha ocurrido en el Loop, donde las propiedades perdieron cientos de millones de dólares en valor tasado. Las reducciones significativas en el valor normalmente conducen a facturas de impuestos más bajas.

Cuando el monto total de los impuestos de un grupo disminuye —como ocurrió en el Loop— otros propietarios terminan pagando más para compensar la diferencia.

El monto de los impuestos facturados a los dueños de propiedades comerciales en el Loop cayó de más de \$1.1 mil millones a \$992.4 millones. Eso, combinado con un crecimiento modesto en los valores comerciales en la mayoría del resto de la ciudad, provocó que los

⁸ Las propiedades en el Condado Cook se reevalúan en un ciclo de tres años, en el que una de las siguientes áreas geográficas se reevalúa cada año de manera rotativa: la ciudad de Chicago, todas las propiedades suburbanas al norte de North Avenue y todas las propiedades suburbanas al sur de North Avenue.

⁹ Las propiedades comerciales incluyen edificios comerciales, industriales y residenciales multifamiliares grandes.

impuestos totales facturados a edificios minoristas, de oficinas, hoteles y restaurantes disminuyeran un 4.3%.

Las facturas residenciales no aumentaron al mismo ritmo en toda la ciudad. La factura residencial mediana subió más del 75% en cinco zonas comunitarias del sur y del oeste: West Garfield Park, North Lawndale, Englewood, West Pullman y West Englewood. En West Garfield Park aumentó un impresionante 133%, hasta \$3,448, y en North Lawndale un 99%, hasta \$3,791. Sin embargo, subió menos del 10% en 17 zonas comunitarias, incluyendo el próspero vecindario de Lincoln Park, donde aumentó un 5.9% hasta \$9,410, y disminuyó en otras nueve.

Los impuestos en Chicago aumentaron en general un 6.3% debido a los incrementos en la cantidad de dinero solicitada por los distritos fiscales locales, como las Escuelas Públicas de Chicago; al aumento de los ingresos fiscales destinados a las agencias de financiamiento por incremento de impuestos (TIF, por sus siglas en inglés); y a incrementos adicionales otorgados a muchas agencias que se vieron obligadas a devolver a los contribuyentes los dólares de impuestos a la propiedad previamente recaudados, después de que estos ganaran apelaciones y recibieran reembolsos tras realizar su pago inicial.

En los suburbios al norte de North Avenue, la factura mediana del impuesto residencial aumentó este año un más moderado 3.6%, reflejando el incremento general de impuestos en la región. La factura mediana de impuestos para las empresas subió un 4.6%.

Los impuestos totales en los suburbios del norte crecieron un 3.7%, con los propietarios de viviendas asumiendo aproximadamente tres quintas partes de la carga adicional.

En los suburbios al sur de North Avenue, donde el año pasado los propietarios de viviendas fueron impactados por un aumento récord del 19.9% en la factura mediana,¹⁰ la factura mediana de los propietarios aumentó mucho menos, un 2.2%, mientras que la mediana de las empresas subió un 3.1% después de haber disminuido un 8.5% el año anterior.

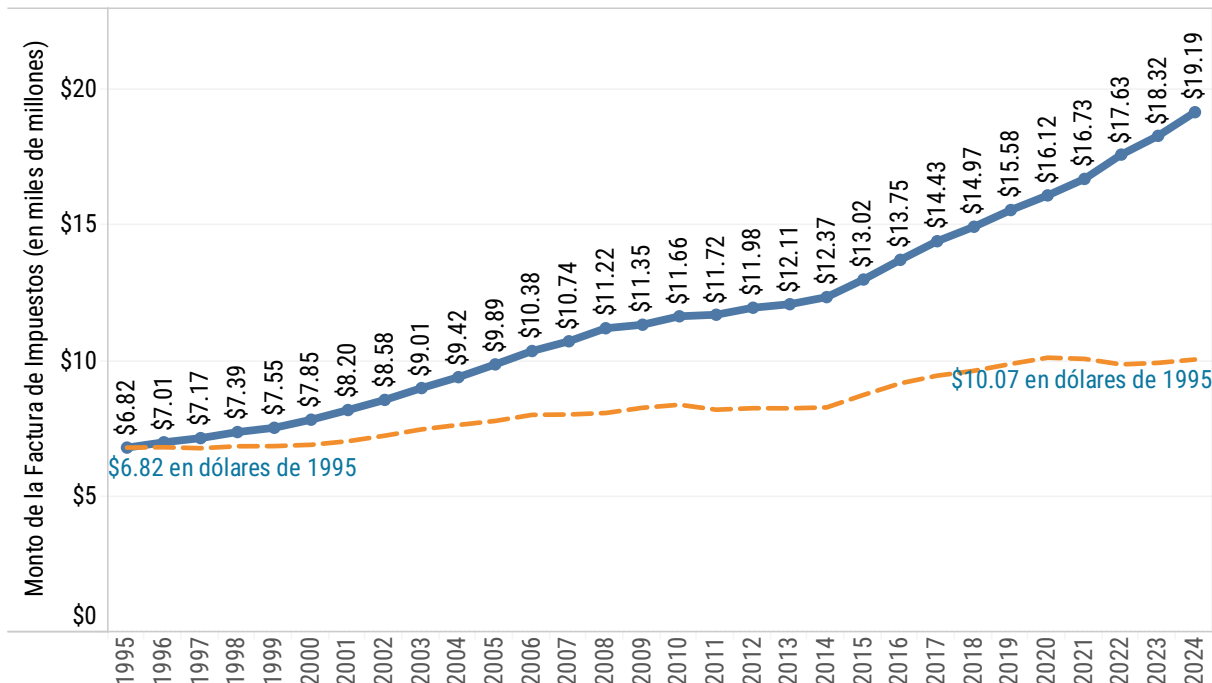
Los aumentos de impuestos en los suburbios del sur fueron moderados: 3.1% en total, con las empresas asumiendo un poco más de la mitad de la carga adicional.

El monto total facturado para todo el Condado Cook en 2024 —que los propietarios deben pagar este año— es de casi \$19.2 mil millones. Eso representa un aumento de casi \$872 millones, o un 4.8%, respecto a 2023.

Según los datos archivados por la Tesorería del Condado Cook, este es al menos el trigésimo primer aumento consecutivo en los impuestos a la propiedad en el Condado Cook. Ajustando por inflación, la carga del impuesto a la propiedad ha crecido en 48% durante ese tiempo.

¹⁰ Análisis de Facturas del Año Fiscal 2023, Tesorera Maria Pappas, 27 de junio de 2024 [🔗](#)

Historia de 30 Años de Aumentos de Impuestos en el Condado Cook



El aumento del impuesto a la propiedad en todo el condado se desglosa por región de la siguiente manera: propiedades en Chicago — \$528.6 millones; propiedades suburbanas al norte de North Avenue — \$209.4 millones; propiedades suburbanas al sur de North Avenue — \$133.7 millones.

Los propietarios de viviendas en todo el condado deben pagar un total de aproximadamente \$661.1 millones en nuevos impuestos a la propiedad, mientras que los dueños de propiedades comerciales, industrias y grandes complejos de apartamentos — clasificados en este análisis como propiedades comerciales— deben cubrir \$188.6 millones adicionales en impuestos.¹¹

Pero no todos los propietarios de viviendas ni de propiedades comerciales deben pagar más. El sistema tributario trata cada propiedad de manera diferente, según factores que incluyen:

- si las escuelas locales, los municipios, los distritos de parques y otras agencias tributarias del propietario aumentaron sus gravámenes, es decir, la cantidad de dinero que buscan recaudar en impuestos cada año.
- si sus tasaciones —la parte del valor de mercado estimado utilizada para determinar la proporción de los impuestos totales adeudados por cada vivienda y

¹¹ Los impuestos sobre los lotes vacantes aumentaron en \$21.5 millones.

negocio— aumentaron o disminuyeron en relación con las tasaciones de todas las demás propiedades.

- si sus impuestos se vieron afectados por áreas fiscales especiales conocidas como distritos de Financiamiento por Incremento de Impuestos (TIF, por sus siglas en inglés) o Áreas de Servicio Especial (SSA).

Cada factura de impuestos también depende de otros factores: la situación de la economía local inmediata, los cambios en las propiedades y el mercado de vivienda 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 el monto total de impuestos que se recaudará para financiar sus operaciones.
- La Oficina del Tasador estima el valor de las propiedades y establece las exenciones para propietarios de vivienda, las cuales se utilizan para determinar qué parte de la factura total de impuestos debe pagar cada propietario.
- La Secretaría determina las tasas impositivas, basándose en los gravámenes y en el valor tasado total de cada gobierno local. El valor tasado, multiplicado por la tasa, debe ser igual al gravamen total.
- La Tesorería envía las facturas, recauda el dinero y lo distribuye a los gobiernos locales.

LAS RETASACIONES

Ciudad de Chicago

La Oficina del Tasador revaluó más de 830,000 propiedades imponibles en Chicago para las facturas de impuestos de este año.

Las tasaciones —basadas en estimaciones del valor de mercado de cada propiedad— son un componente clave en el cálculo de las facturas de impuestos individuales, ya que determinan qué parte del gravamen total debe pagar cada propietario.

El valor tasado total de las propiedades residenciales, multifamiliares e industriales aumentó significativamente en Chicago, mientras que el valor comercial apenas cambió. Eso significa que una parte de la carga total se trasladó de los dueños de propiedades comerciales a los propietarios de viviendas, negocios industriales y dueños de edificios de apartamentos.

Como resultado, casi el 69% de los propietarios de viviendas, el 76% de los dueños de propiedades multifamiliares y el 72% de los dueños de propiedades industriales deberán pagar más impuestos, mientras que aproximadamente el 56% de los dueños de propiedades comerciales pagarán más.

Algunos propietarios enfrentan aumentos pronunciados, dado que las facturas de impuestos residenciales de la ciudad crecieron de aproximadamente \$4 mil millones a más de \$4.5 mil millones, un salto del 11.6%. Los propietarios más afectados viven en los lados sur y oeste de la ciudad, ya que las viviendas en esas áreas han recuperado el valor perdido tras la Gran Recesión. Las facturas residenciales aumentaron menos en las comunidades que ya tenían valores de propiedad elevados.

Las dificultades del Loop contribuyeron al estancamiento de los valores comerciales en toda la ciudad

El valor tasado total de las propiedades comerciales de Chicago aumentó \$44.5 millones, o un 0.3%, hasta alcanzar \$14.81 mil millones en 2024 —un incremento porcentual mucho menor que el de todos los demás tipos de propiedades.

El pequeño aumento comercial fue en gran parte el resultado de una disminución significativa en el valor de las propiedades comerciales en el área comunitaria del Loop.¹² Las propiedades comerciales en el Loop perdieron un total de \$379.2 millones, o 7.2%, en valor tasado.¹³

Esto refleja la lenta recuperación del histórico pero envejecido distrito central de negocios de Chicago, afectado por el cambio hacia el trabajo remoto durante la pandemia de COVID-19. En el distrito central de negocios¹⁴ — que incluye los vecindarios Loop, Magnificent Mile, River North, West Loop, Far West Loop y Fulton Market— la vacancia de oficinas aumentó al 28% en 2025, ya que las empresas redujeron sus espacios físicos y los trabajadores tardaron en regresar a las oficinas.¹⁵ Las tiendas minoristas y los restaurantes también enfrentaron dificultades, generando vacantes en muchos de los espacios que ocupaban, mientras que la percepción de un aumento del crimen en el centro influyó en la situación.¹⁶

¹² El área comunitaria del Loop está delimitada por el río Chicago al norte y al oeste, Roosevelt Road al sur y el lago Michigan al este.

¹³ La mayoría de las propiedades comerciales, incluidas las de negocios, se retasan al 25% de su valor de mercado estimado, mientras que las viviendas y los grandes complejos de apartamentos se retasan al 10% de su valor de mercado.

¹⁴ “Chicago Downtown Office Figures Q2 2025,” CBRE, 10 de julio de 2025 [🔗](#)

¹⁵ “Soaring downtown office vacancy still hasn’t peaked,” Danny Ecker, Crain’s Chicago Business, 2 de octubre de 2025 [🔗](#)

¹⁶ “Are smash-and-grabs contributing to vacant spaces in downtown shopping districts,” by Jason Knowles and Ann Pistone and Maggie Green, ABC 7 Eyewitness News, 26 de septiembre de 2024 [🔗](#)

La disminución en los valores de las propiedades comerciales del Loop afectó significativamente las facturas de impuestos del resto de los dueños de propiedades en Chicago.

La proporción de la carga fiscal de la ciudad asumida por las propiedades comerciales del Loop en el año fiscal 2024 cayó al 11.2%, desde el 13.4% del año anterior. Los impuestos que las propiedades del Loop dejaron de pagar fueron absorbidos por el resto de la ciudad, lo que provocó aumentos en las facturas de impuestos para las propiedades cuyos valores aumentaron o tuvieron reducciones mínimas.

El centro de Chicago, donde se encuentra el Loop, fue la única región de la ciudad¹⁷ donde los valores de las propiedades comerciales disminuyeron. Las únicas áreas donde los valores comerciales aumentaron más del 10% fueron el sur y el extremo sur de Chicago, que son las zonas con menos propiedades comerciales en la ciudad, mientras que otras áreas registraron incrementos modestos. (Figura 1)

Figura 1: Cambio en el Valor Tasado Comercial por Región de Chicago Años Fiscales 2023 a 2024				
Región	Cantidad de Propiedades	Valor Tasado 2023	Valor Tasado 2024	% Cambio
Centro de Chicago	6,045	\$8.74 mil millones	\$8.45 mil millones	-3.31%
Oeste de Chicago	7,749	\$2.88 mil millones	\$2.93 mil millones	+1.65%
Suroeste de Chicago	5,681	\$0.42 mil millones	\$0.45 mil millones	+6.71%
Noroeste de Chicago	7,070	\$1.06 mil millones	\$1.14 mil millones	+7.19%
Norte de Chicago	5,053	\$1.12 mil millones	\$1.23 mil millones	+9.10%
Extremo sur de Chicago	3,755	\$0.22 mil millones	\$0.25 mil millones	+12.12%
Sur de Chicago	3,737	\$0.32 mil millones	\$0.38 mil millones	+16.14%
Ciudad de Chicago	39,090	\$14.77 mil millones	\$14.81 mil millones	+0.30%

Nueve de las diez zonas comunitarias con el mayor aumento porcentual en los valores comerciales se encontraban en el sur o el extremo sur de Chicago. (Figura 2) Grand Boulevard, en el lado sur, registró el mayor incremento porcentual de la ciudad, con un aumento del 31%.

Figura 2: Áreas Comunitarias con los Mayores Aumentos en el Valor Tasado Comercial Años Fiscales 2023 a 2024					
Área Comunitaria	Región de Chicago	Valor Tasado 2023	Valor Tasado 2024	Cambio	% Cambio
Grand Boulevard	Sur	\$21.00 millones	\$27.51 millones	+\$6.51 millones	+31.01%
Pullman	Extremo Sur	\$12.81 millones	\$16.59 millones	+\$3.78 millones	+29.52%
Montclare	Noroeste	\$19.91 millones	\$25.64 millones	+\$5.73 millones	+28.76%
Greater Grand Crossing	Sur	\$30.04 millones	\$38.19 millones	+\$8.14 millones	+27.09%

¹⁷ Las siete regiones geográficas de Chicago reflejan las del Plan Marco *We Will Chicago 2023* de la ciudad [↗](#)

Burnside	Far South	\$6.10 millones	\$7.68 millones	+\$1.59 millones	+26.02%
West Pullman	Extremo Sur	\$11.89 millones	\$14.51 millones	+\$2.61 millones	+21.96%
Archer Heights	Suroeste	\$26.49 millones	\$31.67 millones	+\$5.17 millones	+19.52%
Fuller Park	Sur	\$5.27 millones	\$6.30 millones	+\$1.03 millones	+19.46%
South Shore	Sur	\$39.76 millones	\$47.47 millones	+\$7.71 millones	+19.39%
Auburn Gresham	Sur	\$27.33 millones	\$32.54 millones	+\$5.21 millones	+19.06%

Los valores comerciales disminuyeron en ocho de las 77 áreas comunitarias de la ciudad. (Figura 3) East Garfield Park y Riverdale perdieron más del 13% de su valor comercial, principalmente debido a la reclasificación de muchas propiedades comerciales en esas comunidades como industriales.

Figura 3: Áreas Comunitarias con Disminuciones en el Valor Tasado Comercial Años Fiscales 2023 a 2024					
Área Comunitaria	Región de Chicago	Valor Tasado 2023	Valor Tasado 2024	Cambio	% Cambio
East Garfield Park	Oeste	\$14.92 millones	\$12.26 millones	-\$2.67 millones	-17.87%
Riverdale	Extremo Sur	\$4.21 millones	\$3.64 millones	-\$0.58 millones	-13.65%
Loop	Centro	\$5,302.78 millones	\$4,923.63 millones	-\$379.15 millones	-7.15%
Forest Glen	Noroeste	\$30.58 millones	\$29.1 millones	-\$1.48 millones	-4.83%
Armour Square	Centro	\$47.54 millones	\$45.4 millones	-\$2.14 millones	-4.51%
Hegewisch	Extremo Sur	\$9.30 millones	\$8.90 millones	-\$0.40 millones	-4.32%
West Town	Oeste	\$270.18 millones	\$264.36 millones	-\$5.82 millones	-2.16%
West Garfield Park	Oeste	\$18.46 millones	\$18.07 millones	-\$0.39 millones	-2.09%

Aumento de los Valores de las Propiedades Residenciales en los Lados Sur y Oeste

Los propietarios de viviendas en toda la ciudad asumieron una parte mayor de la carga tributaria, debido a que los valores residenciales aumentaron en medio del estancamiento general de los valores comerciales. Las retasaciones residenciales aumentaron en 2024 un 16.4%, pasando de \$21.2 mil millones a \$24.6 mil millones, lo que contribuyó a un incremento del 11.6% en el monto total de impuestos facturados a los propietarios.

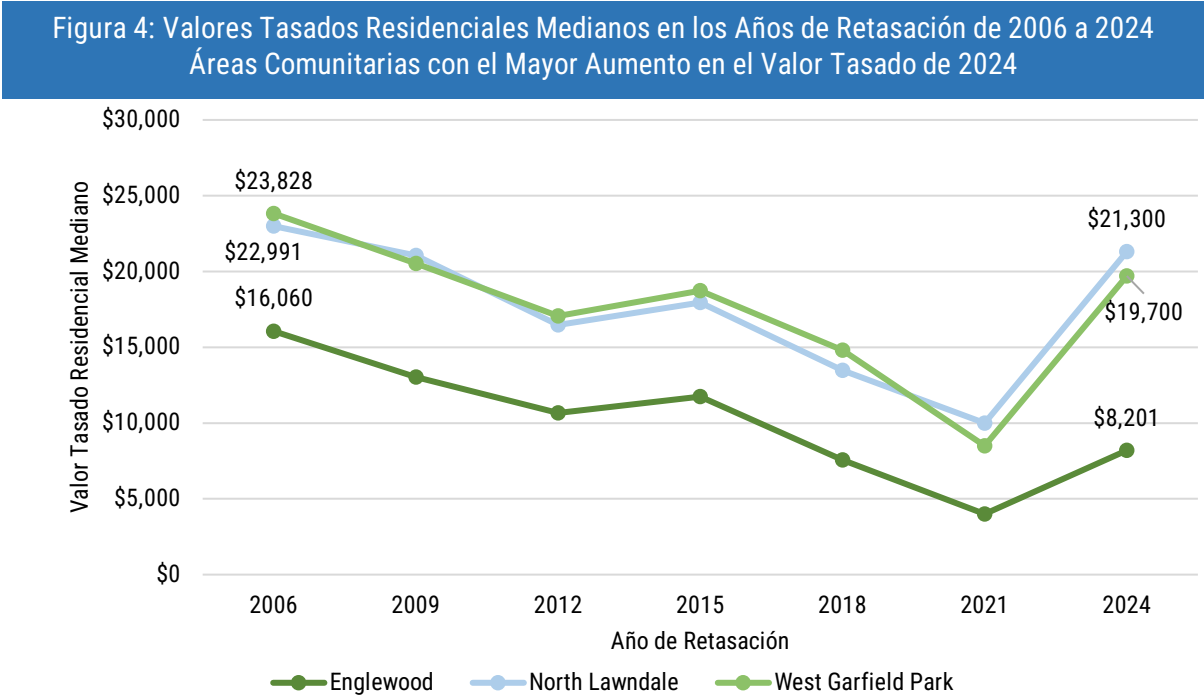
Los valores de las propiedades residenciales y las facturas de impuestos aumentaron en los mayores porcentajes en los lados sur y oeste, donde las facturas medianas se dispararon más del 30% en 15 áreas comunitarias.

Los residentes de Chicago que vieron caer los valores de sus viviendas durante la Gran Recesión ahora están viendo cómo esos valores —y sus impuestos— se disparan. Aun así, en las tres áreas comunitarias donde los valores medianos de las viviendas se recuperaron más, esos valores aún no alcanzan los niveles de 2006, un año antes del inicio de la Gran Recesión.

En West Garfield Park, el valor tasado mediano de una vivienda aumentó a \$19,700 —un salto del 131.8% con respecto al año anterior—, pero aún por debajo del valor mediano de \$23,828 registrado en 2006. Esto se debe a que en cuatro de las cinco retasaciones

anteriores, los valores de las viviendas en West Garfield Park cayeron considerablemente. Por ejemplo, el valor mediano de la vivienda en 2021, de \$8,500, fue más de un 43% inferior al de 2018.

La situación fue muy similar en Englewood, donde los valores tasados medianos cayeron un 47.1% en 2021, y en North Lawndale, que registró una disminución del 25.8%. (Figura 4)



En los vecindarios con valores de propiedad ya elevados, los aumentos no fueron tan pronunciados. Cada una de las 17 áreas comunitarias con los valores residenciales medianos más altos registró en 2024 incrementos en los valores tasados inferiores al aumento mediano de toda la ciudad, que fue del 21.4%. Por ejemplo, el valor tasado residencial mediano de North Center, de \$66,770, creció solo un 8.2% entre 2023 y 2024.

Los aumentos en el valor tasado residencial de la ciudad están en consonancia con los precios reales de venta de los últimos años. Los precios de venta han aumentado en toda la ciudad durante los últimos años, con incrementos más notables en las comunidades que tenían los valores de las viviendas más bajos —áreas donde los valores de las viviendas durante la Gran Recesión se desplomaron¹⁸ en medio de una ola de ejecuciones hipotecarias.¹⁹

¹⁸ “Brace For Impact: Tax Hikes Loom for South, West Side Homeowners,” by A.D. Quig and Alex Nitkin, Illinois Answers Project and Chicago Tribune, 15 de septiembre de 2025 [🔗](#)
¹⁹ “Cumulative Foreclosure Filings Activity,” Institute for Housing Studies de la Universidad DePaul, 2025 [🔗](#)

Los precios de venta en el submercado de vivienda,²⁰ que incluye Englewood, han aumentado un 97% desde el inicio de la pandemia de COVID-19 en 2020 —más que en cualquier otro submercado de Chicago—, según el *Institute for Housing Studies* de la Universidad DePaul.²¹ El submercado de West Garfield Park y North Lawndale aumentó un 71.1%, mientras que los precios de venta de viviendas aumentaron un 47.8% en toda la ciudad.

La baja oferta de casas en venta en Chicago durante los últimos años probablemente empujó a más compradores hacia vecindarios con viviendas más económicas, lo que incrementó los precios de venta en esas comunidades. El inventario de viviendas en Chicago se ha desplomado más del 50% desde antes de la pandemia de COVID-19.²²

En contraste, las áreas con las viviendas de mayor valor registraron los aumentos más pequeños en los precios de venta. El submercado de vivienda del norte, que incluye Lakeview y Lincoln Park, es el más costoso del Condado Cook, pero los precios de venta allí aumentaron solo un 18.9% desde 2020, el incremento más bajo del condado. (Figura 5)

Figura 5: Cambio en el Precio de Venta de la Vivienda de 2020 a 2024 por Submercado de Chicago²³

Submercado de Vivienda de Chicago	% de Cambio en el Precio de Vivienda 2020–2024	Precio de Venta Mediano 2024
Chicago Lawn, West Englewood, Greater Grand Crossing, Englewood	97.03%	\$161,000
Roseland, Chatham, Pullman, West Pullman, Calumet Heights, Avalon Park, Burnside, Riverdale	78.93%	\$153,000
South Shore, South Chicago, East Side, South Deering, Hegewisch	71.22%	\$165,000
Austin, North Lawndale, East Garfield Park, West Garfield Park	71.12%	\$247,500
Auburn Gresham, Washington Heights, Morgan Park, Beverly, Mount Greenwood	58.27%	\$244,000
Humboldt Park, Hermosa, Belmont Cragin, Montclare	51.39%	\$350,000
South Lawndale, Brighton Park, Gage Park	49.68%	\$245,500
Woodlawn, Hyde Park, Grand Boulevard, Douglas, Kenwood, Washington Park, Oakland, Fuller Park	43.59%	\$530,000
Ashburn, Garfield Ridge, West Lawn, Clearing, West Elsdon	43.26%	\$295,000
Lower West Side, New City, Bridgeport, McKinley Park, Armour Square	39.06%	\$355,000
Portage Park, Dunning, Jefferson Park	38.60%	\$385,000
Logan Square, Avondale, Irving Park	35.36%	\$700,000
Edgewater, Uptown, Rogers Park	33.78%	\$799,000
Albany Park, Norwood Park, Edison Park, Forest Glen, North Park & O'Hare	32.27%	\$457,000
West Ridge, Lincoln Square, North Center	29.38%	\$670,000
West Town, Near West Side	21.61%	\$950,000
Lake View, Lincoln Park	18.88%	\$1,425,000

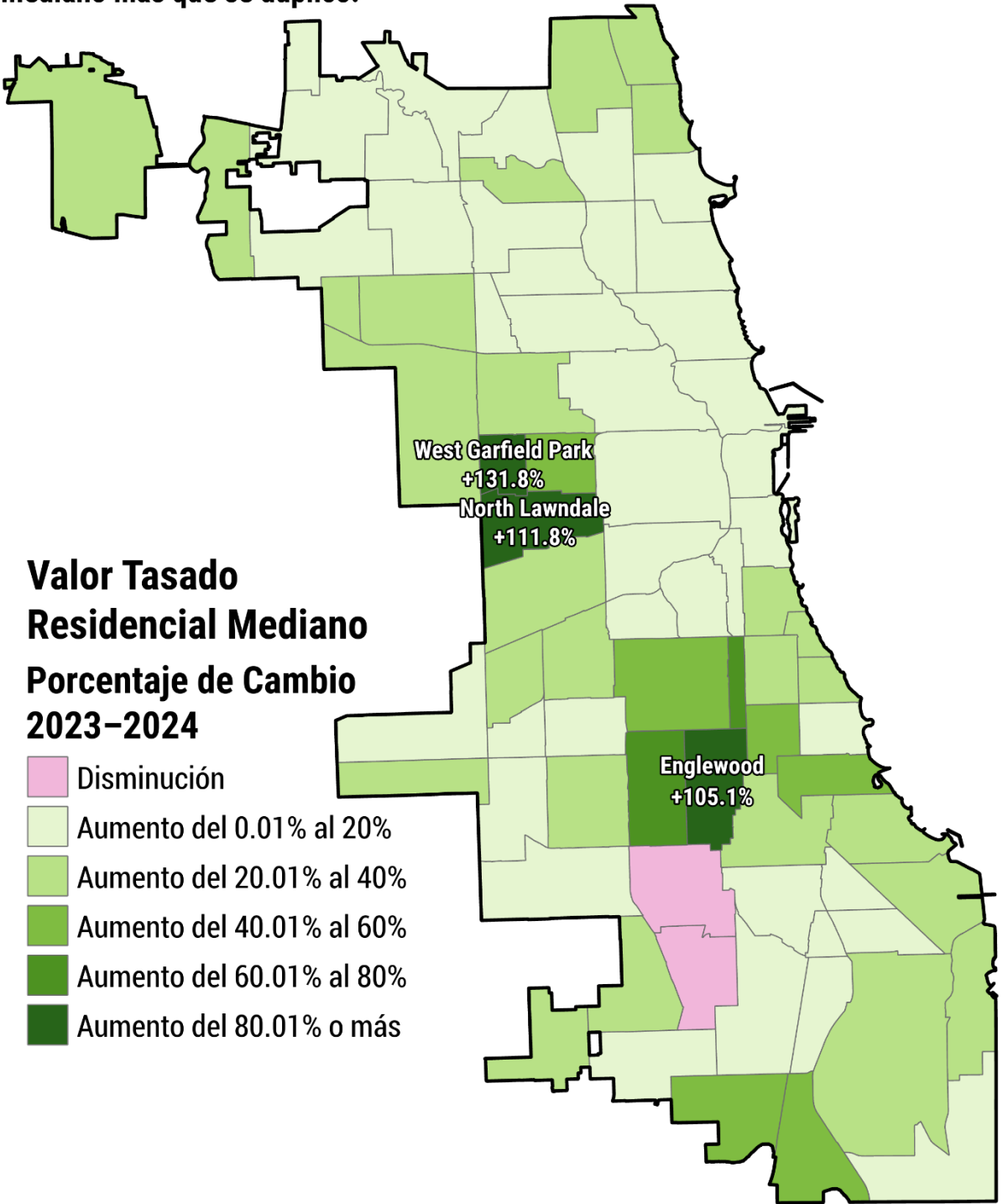
²⁰ Los submercados de vivienda son áreas geográficas más pequeñas dentro de un mercado inmobiliario más amplio que comparten ciertas características. Este análisis hace referencia a los submercados del Condado Cook definidos por el Instituto de Estudios de Vivienda de la Universidad DePaul, que trazó los límites de esas áreas basándose en las Áreas de Microdatos de Uso Público de la Oficina del Censo de los Estados Unidos [🔗](#)

²¹ “Cook County House Price Index: Fourth Quarter 2024,” Institute for Housing Studies de la Universidad DePaul, 23 de abril de 2025 [🔗](#)

²² “Inventory of Chicago-area homes for sale still less than half of pre-pandemic levels,” Dennis Rodkin, Crain’s Chicago Business, julio de 2025 [🔗](#)

²³ “Cook County House Price Index: Fourth Quarter 2024,” Institute for Housing Studies de la Universidad DePaul, 23 de abril de 2025 [🔗](#)

Los valores tasados residenciales aumentaron más en las comunidades de los lados sur y oeste. En tres áreas comunitarias, el valor tasado residencial mediano más que se duplicó.



Aumento de los Valores Multifamiliares e Industriales

El impacto financiero sobre los propietarios de viviendas podría haber sido peor, pero se suavizó en cierta medida porque los valores tasados de los grandes edificios de apartamentos y las instalaciones industriales aumentaron a un ritmo más rápido que los valores de las viviendas.

El valor total tasado de las propiedades multifamiliares grandes —edificios de apartamentos con siete o más unidades— aumentó un 18.6%, pasando de \$3.7 mil millones en 2023 a \$4.3 mil millones en 2024, mientras que el valor total de las propiedades industriales aumentó un 28%, de \$1.6 mil millones a \$2 mil millones.

Las propiedades multifamiliares grandes ahora representan aproximadamente el 9.4% del valor tasado de la ciudad, frente al 8.8% anterior, y las propiedades industriales representan alrededor del 4.3%, frente al 3.8%.

El valor total de los edificios multifamiliares más altos —aquellos con más de tres pisos— aumentó de \$2.4 mil millones a \$2.8 mil millones, es decir, un 17.9%, en gran parte gracias a nuevas construcciones; 215 propiedades multifamiliares altas fueron incorporadas al registro tributario en 2024.

El valor total de los edificios multifamiliares de dos y tres pisos aumentó de \$880.5 millones a \$1.1 mil millones, es decir, un 24.9%, aunque la nueva construcción fue un factor menor.

El aumento en los valores industriales se produjo debido a que el valor de las propiedades industriales existentes con “mejoras menores”²⁴ — por lo general, lotes sin edificios que aún se utilizan para fines industriales— se disparó un 123.2%, alcanzando los \$200.1 millones.

El valor de las propiedades industriales existentes con edificios aumentó \$230 millones, o un 18.4%, y 957 propiedades reclasificadas en 2024 como industriales agregaron otros \$94 millones en valor tasado.

Nuevos y grandes desarrollos industriales también contribuyeron al aumento del valor tasado industrial. Por ejemplo, un enorme almacén ubicado en Division Street y Elston Avenue, en el área comunitaria de West Town, añadió más de \$25 millones en valor tasado.

Más Revisiones a las Propiedades del “Vacío Legal de Apartamentos”

En el año fiscal 2023, la Oficina del Tasador del Condado Cook revisó la forma en que valoraba decenas de edificios mixtos comerciales y residenciales en los suburbios del sur y

²⁴ Class 5-80.

suroeste, en un esfuerzo por eliminar lo que se ha denominado el “vacío legal de apartamentos”.²⁵

Antes de 2023, los edificios de uso mixto con más de seis unidades y más de 20,000 pies cuadrados de espacio se clasificaban como residenciales multifamiliares bajo el código de clasificación 3-18 de la Oficina del Tasador. Como resultado, se valoraban al 10% de su valor de mercado, sin que ninguna parte del espacio se valorara al nivel comercial del 25%, lo que resultaba en facturas de impuestos más bajas.

La Oficina del Inspector General del Condado determinó en 2022 que algunos edificios clasificados como 3-18 eran casi totalmente comerciales, con un solo y pequeño espacio habitacional. Recomendó que se modificaran los códigos del condado para cerrar el “vacío legal de apartamentos”.²⁶

En respuesta, el tasador modificó la definición de la clasificación 3-18 para que solo los edificios de uso mixto con entre 20,000 y 99,000 pies cuadrados de espacio, y con no más del 35% destinado a fines comerciales, calificaran para dicha clasificación.

Las propiedades de uso mixto con más del 35% de espacio comercial y aquellas con más de 100,000 pies cuadrados recibieron clasificaciones mixtas —con la parte residencial tasada al 10% y la parte comercial al 25%—. Las propiedades de uso mixto con menos de 20,000 pies cuadrados continuaron clasificándose como residenciales, con una proporción de tasación del 10% para toda la propiedad.

El cambio provocó un aumento del 43.6% en la factura fiscal mediana de 174 edificios recién reclasificados en los suburbios del sur y suroeste.²⁷

Esa definición permaneció vigente durante la mayor parte de 2024, mientras se realizaban las retasaciones de las propiedades de Chicago, lo que desató protestas cuando cientos de propietarios de edificios recibieron avisos de tasaciones más altas.²⁸ Esos propietarios argumentaron que el cambio en la clasificación los obligaría a aumentar significativamente los alquileres de los apartamentos que hasta entonces se consideraban asequibles.

Las reacciones llevaron a la Oficina del Tasador a revisar nuevamente la definición para las propiedades de la clase 3-18, elevando el umbral de espacio comercial para ser considerada clase 3-18 del 35% al 60% (Figura 6).²⁹

²⁵ “Kaegi’s closure of ‘apartment loophole’ leads to skyrocketing reassessments for affected properties,” by Michael McDevitt, The Daily Line, 3 de mayo de 2024 [🔗](#)

²⁶ “Quarterly Report 4th Quarter 2022,” Oficina del Inspector General Independiente del Condado Cook, p. 63, 5 de enero de 2023 [🔗](#)

²⁷ “Análisis de Facturas del Año Fiscal 2023,” Tesorería del Condado Cook, 27 de junio de 2024 [🔗](#)

²⁸ “County commissioners grill assessor, staff over closure of apartment loophole,” by Michael McDevitt, The Daily Line, 24 de julio de 2024 [🔗](#)

²⁹ “Cook County assessor staff addresses, adjusts property reclassification policy concerns,” by Katie Finlan, The Daily Line, 19 de diciembre de 2024 [🔗](#)

Cientos de propiedades de la ciudad y los suburbios que ya habían sido tasadas bajo el estándar del 35%, pero que tenían menos del 60% de espacio comercial, recibieron “certificados de error” —una corrección de valor de propiedad— que redujeron sus tasaciones para el año fiscal 2024. Según la Oficina del Tasador, los certificados de error correspondientes al año fiscal 2023 están en proceso, pero aún no se han finalizado.

Figura 6: Cambios en la Definición de la Clase 3-18 Años Fiscales 2022–2024			
	pre- 2023	2023- 2024	2024- 2025
Cantidad de unidades	7+	7+	7+
Pies cuadrados	20,000+	20,000-99,999*	20,000-99,999*
% comercial	Cualquiera, siempre que haya al menos una unidad residencial en el edificio	Máximo 35%**	Máximo 60%**
*Los edificios de uso mixto con 100,000 pies cuadrados o más ahora reciben clasificaciones divididas.			
**Las propiedades que superen el umbral porcentual comercial reciben clasificaciones divididas			

Como resultado, solo 96 propiedades en Chicago y 49 propiedades en los suburbios del sur y suroeste ahora se encuentran bajo una clasificación dividida, en lugar de la 3-18, mientras que el número correspondiente a los suburbios del norte y noroeste aún está por determinarse,³⁰ según la Oficina del Tasador. Bajo la definición anterior, 890 edificios en todo el condado habrían sido reclasificados.

Adiós a las Facturas de Cero Dólares

Más de 13,100 propietarios de vivienda en Chicago no pagaron impuestos a la propiedad el año pasado porque el valor de sus exenciones —como las exenciones para propietarios de vivienda y personas mayores— superaba el valor tasado de sus casas. Ese fenómeno se presentó 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 en Chicago estaban aumentando drásticamente.³¹

Sin embargo, más de 5,300 propietarios que no pagaron impuestos a la propiedad el año pasado deberán pagar este año, a pesar de mantener las mismas exenciones de 2023 a 2024. Esto se debe principalmente a los aumentos significativos en el valor de sus viviendas —aproximadamente un 16.4% en toda la ciudad, y mucho mayores en las áreas minoritarias menos prósperas, donde era más probable tener facturas de cero dólares.

El monto total de nuevos impuestos facturados a esos propietarios superó los \$3.7 millones. La factura mediana fue de \$524, con nuevas facturas que van desde solo unos pocos centavos hasta más de \$10,600.

³⁰ Las propiedades que cumplen con la nueva definición de clase dividida en los suburbios del norte y noroeste, que ahora están siendo retasadas, no se verán afectadas hasta el año fiscal 2025.

³¹ “A perfect tax storm in the south suburbs’: Property tax breaks backfire on some homeowners,” by Hal Dardick, Chicago Tribune, 31 de agosto de 2018 [🔗](#)

Además, 1,643 propietarios que el año pasado tuvieron una factura de impuestos de cero dólares pagarán impuestos en 2024, en parte porque perdieron una o más exenciones, lo que aumentó sus impuestos a más de \$3.1 millones. Más de 850 de estos propietarios perdieron la exención de congelación para personas mayores, lo que elevó su factura mediana a \$1,223. Otros 353 perdieron la exención para veteranos discapacitados, aumentando su factura mediana a \$2,638.

LA RECAPTURA

Bajo una ley estatal destinada a proteger a los distritos fiscales locales de los errores de tasación, se añadieron \$165.5 millones adicionales en impuestos a la propiedad a las facturas en todo el condado.

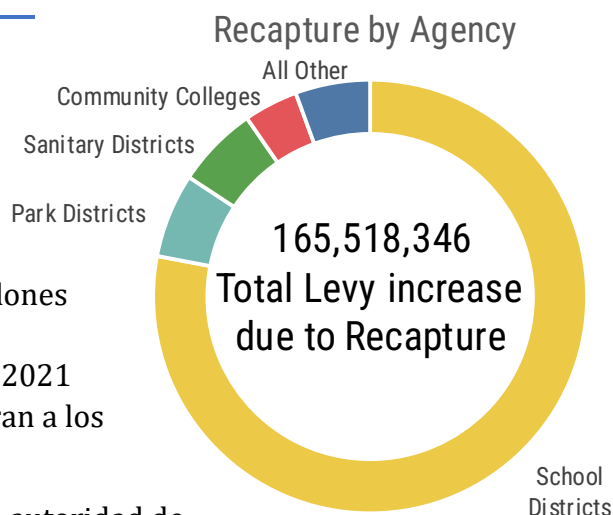
Esa cifra representa aproximadamente \$29.2 millones más que lo agregado el año pasado bajo la ley de recaptura (*recapture*),³² la cual entró en vigor en 2021 después de que los distritos escolares convencieran a los legisladores de Illinois de que era necesaria.³³

La recaptura permite que las agencias fiscales sin autoridad de autogobierno³⁴ — como los distritos escolares, los distritos de parques y los distritos sanitarios— recuperen el dinero reembolsado a los contribuyentes después de que las tasaciones de sus propiedades fueran reducidas por la Junta de Apelaciones de Impuestos a la Propiedad de Illinois, los tribunales estatales o las oficinas del condado.

Esos reembolsos redujeron la cantidad de dinero que las agencias fiscales esperaban tener para cubrir sus gastos. Cuando esos reembolsos fueron grandes, limitaron la capacidad de las agencias afectadas para ofrecer servicios.

La ley exige que la Secretaría del Condado aumente automáticamente los gravámenes de las agencias fiscales por el monto reembolsado durante el año anterior, aunque las agencias pueden rechazar dicho aumento.

Este año, 13 distritos escolares, un distrito de parques y un distrito de protección contra incendios recientemente disuelto rechazaron un total de aproximadamente \$5.9 millones en incrementos por recaptura, siendo el *Community Consolidated School District* de Des



³² “Bill headed to Pritzker could set up a wave of annual property tax hikes by forcing other taxpayers to make up for over-assessment errors,” by Rick Pearson, Chicago Tribune, 25 de junio de 2021 [🔗](#)

³³ “How a controversial law allows local governments to recapture refunded property taxes,” by Jake Griffin, Daily Herald, 25 de marzo de 2023 [🔗](#)

³⁴ Las comunidades con autoridad de autogobierno —en general, municipios con poblaciones superiores a 25,000 habitantes— están excluidas de la recaptura de impuestos reembolsados porque tienen más poder para aumentar los impuestos más allá de los límites establecidos para las comunidades sin esa autoridad. En 2024, 90 de los 135 municipios del condado tenían poderes de autogobierno.

Plaines el que más rechazó —casi \$1.8 millones—. Otras 495 agencias aceptaron incrementos por recaptura que oscilaron entre \$15 y \$49.1 millones.

Muchos distritos fiscales aún aceptaron millones de dólares adicionales este año.³⁵ Entre ellos se incluyen:

- Escuelas Públicas de Chicago — más de \$49.1 millones;
- Distrito Metropolitano de Recuperación de Agua del Condado — casi \$10.1 millones;
- Distrito Escolar Secundario del Municipio de Arlington Heights 214 — casi \$5.6 millones;
- Distrito de Parques de Chicago — casi \$4.4 millones.

AUMENTOS EN LOS GRAVÁMENES

El factor más importante que impulsa el aumento de los impuestos a la propiedad es la cantidad de dinero recaudado mediante gravámenes por cada una de las unidades gubernamentales del condado, como las escuelas, los ayuntamientos de aldeas y ciudades, las bibliotecas y los distritos de protección contra incendios.

De las 993 agencias fiscales³⁶ del Condado Cook, 567 —o el 57%— aumentaron sus gravámenes,³⁷ según un análisis de los datos de la Secretaría del Condado. Los gravámenes pueden aumentar por cuatro razones: las agencias solicitan más dinero; se construyen nuevas propiedades que generan ingresos fiscales adicionales; se cierran distritos TIF, lo que permite que los gobiernos locales reciban ingresos fiscales previamente desviados; y se recupera dinero mediante la recaptura.

Los distritos escolares fueron los que más aumentaron sus gravámenes en términos de monto total. En general, solicitaron \$446.6 millones más en 2024, un aumento del 4.3%.³⁸ (Figura 7)

³⁵ Secretaría del Condado Cook, Ajuste de Gravámenes, 2024 [🔗](#)

³⁶ Muchos gobiernos locales tienen múltiples agencias fiscales, porque existen gravámenes separados para bonos y Áreas de Servicio Especial (SSA), que recaudan impuestos adicionales para fines específicos —como mejorar calles o alumbrado— en zonas geográficas más pequeñas. Este año se añadieron nueve nuevas agencias, las cuales se contaron como incrementos para este análisis.

³⁷ Este análisis comparó todas las extensiones del impuesto a la propiedad, que son los gravámenes luego de ser ajustados en muchos casos por la Secretaría del Condado para garantizar el cumplimiento con los límites estatales e incluir los montos de recaptura.

³⁸ Algunas agencias fiscales, como los distritos escolares, se ubican solo parcialmente dentro del Condado Cook, por lo que una parte del aumento total se comparte con los contribuyentes de condados vecinos.

Según la ley estatal, las escuelas pueden aumentar los impuestos en un máximo del 5% o según el índice de precios al consumidor nacional del año anterior, lo que sea menor.³⁹ Dado que el IPC subió un 3.4% en 2023, los distritos escolares podían aumentar los impuestos en ese mismo porcentaje, a menos que los votantes aprobaran exceder ese límite mediante un referendo. Sin embargo, el aumento fue mayor que el IPC en algunos distritos escolares debido a los impuestos sobre nuevas propiedades, el dinero recuperado, las asignaciones para pagos de bonos y los incrementos anuales autorizados mediante referendos.

Los gobiernos municipales tuvieron el segundo mayor aumento total de impuestos en 2024, aumetando sus impuestos en \$71.1 millones, o aproximadamente un 2.1%.

El tercer mayor aumento en monto provino de los distritos sanitarios, incluido el Distrito Metropolitano de Recuperación de Agua, cuyos gravámenes aumentaron en \$24.4 millones, o un 3.6%.

Figura 7: Cambio en el Monto Facturado ⁴⁰ por Tipo de Agencia Fiscal Año Fiscal 2024				
Tipo de Agencia	Extensión 2023	Extensión 2024	Cambio en dólares	% Cambio
Escuelas	\$10,393,145,511	\$10,839,724,973	\$446,579,461	4.30%
Municipio	\$3,420,490,336	\$3,491,633,299	\$71,142,963	2.08%
Saneamiento	\$678,055,170	\$702,436,443	\$24,381,273	3.60%
Parques	\$709,412,187	\$729,434,127	\$20,021,940	2.82%
Distrito de Colegio Comunitario	\$476,827,874	\$495,741,955	\$18,914,081	3.97%
Condado	\$949,971,589	\$958,813,872	\$8,842,283	0.93%
Protección contra Incendios	\$138,302,127	\$144,673,106	\$6,370,979	4.61%
Municipio (Township)	\$156,571,182	\$161,063,057	\$4,491,875	2.87%
Área de Servicio Especial (SSA)	\$35,263,126	\$39,217,861	\$3,954,735	11.21%
Bibliotecas	\$137,181,686	\$140,647,563	\$3,465,876	2.53%
Distrito de Salud Mental	\$5,801,103	\$6,105,897	\$304,794	5.25%
Control de Mosquitos	\$10,775,390	\$10,860,388	\$84,998	0.79%
Alumbrado Público	\$24,108	\$24,615	\$508	2.11%
Drenaje	\$161,891	\$160,586	-\$1,305	-0.81%
Equidad de Vivienda	\$1,413,539	\$1,366,940	-\$46,598	-3.30%
Total	\$16,601,305,820	\$17,186,944,868	\$585,639,047	3.53%

EL EFECTO TIF

El monto adeudado a los distritos de Financiamiento por Incremento de Impuestos (TIF, por sus siglas en inglés), distritos fiscales especiales creados para impulsar el desarrollo

³⁹ La Ley de Limitación de Extensiones del Impuesto a la Propiedad (Property Tax Extension Limitation Law) exime de los límites a los aumentos aprobados mediante referendo y permite a los distritos fiscales aumentar los impuestos más allá del límite si la carga adicional recae sobre los dueños de propiedades de nueva construcción [↗](#)

⁴⁰ Los montos facturados no incluyen los impuestos de los distritos TIF, los cuales aumentaron en \$188.7 millones, hasta superar los \$1.8 mil millones, o 11.4%, en el año fiscal 2024.

económico y generar empleos, en todo el Condado Cook superó los \$1.8 mil millones, lo que representa un aumento de \$189.6 millones, o 11.5%, de 2023 a 2024, según un análisis de la Tesorería del Condado Cook.⁴¹

Ese dinero adicional hizo poco por aliviar la carga financiera general de los propietarios de viviendas. Esto se debe a que casi todo el dinero se canaliza hacia fondos especiales que no se utilizan para cubrir los servicios gubernamentales cotidianos, como los salarios de los policías o la operación de las escuelas.

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

Solo una parte limitada del dinero recaudado en casi todos los distritos TIF llega a los organismos fiscales locales. Esto puede suceder bajo tres escenarios: cuando el dinero de un distrito TIF se declara excedente y se distribuye entre los distritos fiscales; cuando el dinero del TIF se utiliza para construir escuelas u otras infraestructuras; y cuando un acuerdo dentro de un distrito TIF dispone que una parte de los fondos se devuelva a los distritos fiscales.

En los dos distritos TIF de transporte de Chicago —utilizados para financiar la modernización de las líneas Roja y Púrpura y la extensión de la Línea Roja— ningún ingreso del impuesto escolar (CPS) se desvía hacia los distritos TIF. Además, el 20% del dinero aportado por otras agencias gubernamentales se devuelve a dichas agencias.

Cuando se forman los distritos TIF —que están bajo el control de los gobiernos municipales—, solo el valor tasado existente en el momento de su creación puede ser gravado por las agencias gubernamentales locales durante un período de hasta 23 años (o más, si el gobierno estatal aprueba una extensión). Cualquier valor tasado adicional, conocido como “valor incremental”, generado después del inicio del distrito TIF sigue siendo gravado, pero los ingresos se colocan en el fondo del distrito TIF para subvencionar el desarrollo privado, y no se distribuyen a las agencias fiscales.

El flujo de dinero hacia los distritos TIF aumentó este año por dos razones: los valores de las propiedades aumentaron, especialmente en los distritos TIF de Chicago; y la Secretaría del Condado implementó un nuevo método, más preciso, para calcular los aumentos en el valor de los distritos TIF.

Anteriormente, la Secretaría restaba el valor tasado total igualado inicial al valor tasado total actual de todas las propiedades para determinar cuánto había aumentado el valor dentro del distrito TIF. Este método reducía artificialmente el crecimiento de los distritos TIF porque incluía tanto propiedades cuyo valor había subido como aquellas cuyo valor había bajado.

⁴¹ El análisis excluyó el dinero que será devuelto a las Escuelas Públicas de Chicago (CPS) y a otros distritos fiscales provenientes de los TIF de transporte que subsidian mejoras de la Autoridad de Tránsito de Chicago (CTA), ya que dichos fondos no pueden utilizarse para gastos de los distritos TIF.

Ahora, la Secretaría calcula el valor incremental propiedad por propiedad, en lugar de agruparlas todas.

El cambio implica que las propiedades individuales que perdieron valor se eliminarán del cálculo y no pagarán impuestos del distrito TIF. Como resultado, esas propiedades ya no reducirán el valor incremental total ni el monto de dinero generado por el distrito TIF.

Aproximadamente \$127.6 millones, o el 67.3%, del aumento de las facturas TIF de este año corresponden a los distritos TIF de Chicago.

El crecimiento de los ingresos TIF de Chicago no fue inesperado, dado que fue un año de reevaluación, cuando los valores imposables de las propiedades tienden a aumentar más. Aun así, el incremento fue menor que durante la última reevaluación de Chicago en 2021. En ese entonces, los distritos TIF de la ciudad facturaron \$133 millones más que el año anterior.

Este año, el cierre de 16 distritos TIF y la caída en los valores de las propiedades comerciales limitaron el crecimiento de los ingresos TIF.

En Chicago, 97 de los 117 distritos TIF facturaron más en impuestos a la propiedad en 2024 que en 2023. Dos generaron valor incremental —y, por tanto, ingresos fiscales— por primera vez.

Los impuestos aumentaron en \$1 millón o más en 64 distritos TIF. En los dos distritos de tránsito de la ciudad, que subsidian las mejoras del tren de la CTA, los impuestos totales aumentaron más de \$55.8 millones.

Los impuestos aumentaron en más de \$13 millones en el Distrito TIF Midwest, ubicado en el área comunitaria de Lawndale, donde los fondos TIF se están utilizando para preparar lotes vacantes para el desarrollo de viviendas.⁴² Los impuestos en el distrito Midwest se dispararon casi un 59%, alcanzando \$35.8 millones.

En el distrito TIF de Pilsen, los impuestos subieron casi \$10 millones, aumentando un 26.2% hasta \$47.4 millones. Las autoridades municipales han considerado expandir el distrito TIF de Pilsen, aunque algunos activistas sostienen que dicha medida solo fomentaría una mayor gentrificación.⁴³

⁴² Iniciativas Vecinales de Chicago, página web de Lawndale Homes [🔗](#)

⁴³ “Neighbors Overwhelmingly Reject Expanding Pilsen TIF, Survey Shows,” by Francia Garcia Hernandez, Block Club Chicago, 15 de agosto de 2025 [🔗](#)

Figura 8: Mayores Aumentos de Impuestos en los TIF de Chicago, Años Fiscales 2023–2024				
Nombre del TIF	Facturado 2023	Facturado 2024	Cambio	% Cambio
RPM1 TIF de Transporte	\$74,178,168	\$108,760,691	\$34,582,523	+46.62%
RLE TIF de Transporte	\$4,419,036	\$25,676,293	\$21,257,257	+481.04%
Midwest	\$22,493,304	\$35,755,192	\$13,261,888	+58.96%
Área de Pilsen	\$37,564,359	\$47,404,428	\$9,840,069	+26.20%
47Th St/King Dr	\$14,298,372	\$23,058,404	\$8,760,033	+61.27%
Ogden Ave/Pulaski Ave	\$712,638	\$9,097,816	\$8,385,178	+1,176.64%
Stevenson/Brighton	\$9,253,376	\$17,394,344	\$8,140,968	+87.98%
Lago Calumet	\$6,347,134	\$14,320,289	\$7,973,155	+125.62%
Centro Oeste	\$47,214,620	\$53,986,905	\$6,772,285	+14.34%
Corredor Industrial Noroeste	\$18,611,411	\$24,571,529	\$5,960,118	+32.02%

Los suburbios del norte y noroeste tuvieron el menor aumento en la facturación de los distritos TIF, con ingresos que aumentaron en \$20.5 millones, o un 9.7%, para alcanzar casi \$230.5 millones. Cuatro distritos en esta región fueron cerrados.

De los 84 distritos TIF en los suburbios del norte y noroeste, 70 —incluidos cuatro nuevos y uno que generó ingresos incrementales por primera vez— facturaron más. Trece facturaron menos.

Cuatro distritos TIF en esta región facturaron al menos un millón de dólares más en 2024 que en 2023, y los distritos TIF en Elk Grove Village y Schaumburg aumentaron en más de \$5 millones.

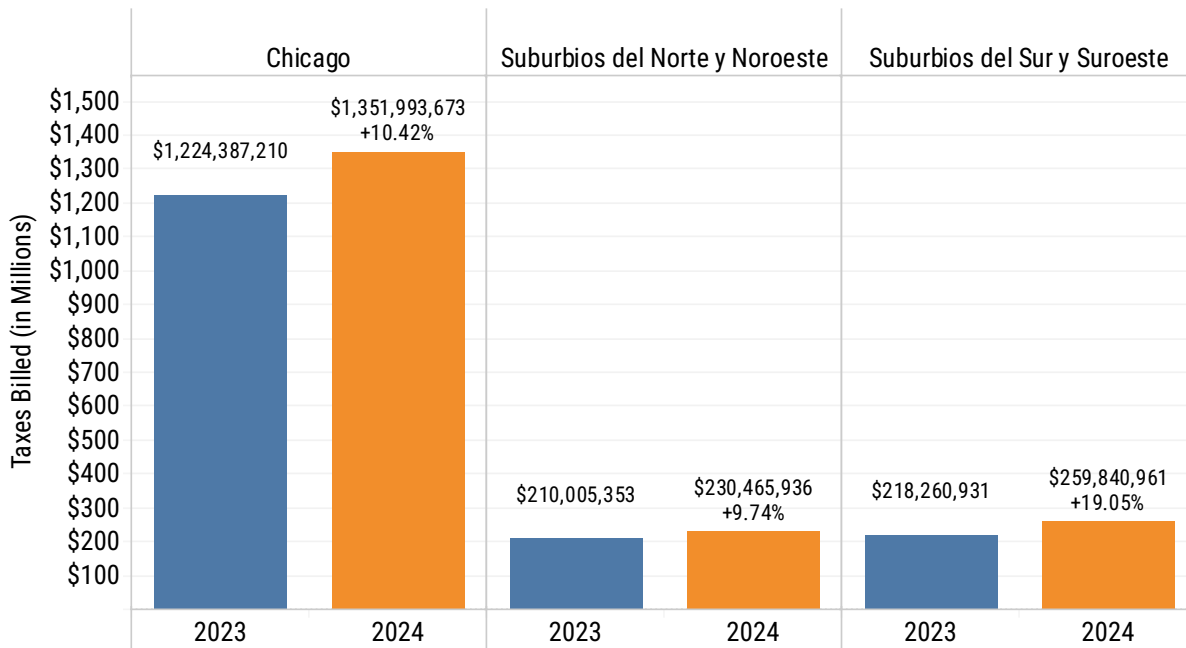
Se espera que los distritos TIF en los suburbios del sur y suroeste también generen más ingresos, con una facturación \$41.6 millones mayor, o un 19.1% más, para un total de \$259.8 millones. Cuatro distritos TIF fueron cerrados.

Las facturas TIF en los suburbios del sur y suroeste crecieron a un ritmo más rápido de lo habitual en un año sin reevaluación, debido a que el nuevo método de cálculo de las facturas tuvo un mayor impacto, ya que muchas propiedades en algunos de los distritos TIF de esta región han perdido valor. Con el nuevo cálculo TIF, solo se contabilizan los aumentos, por lo que el valor imponible total creció.

De los 227 distritos TIF en los suburbios del sur y suroeste, 188 —incluidos cuatro de los cinco nuevos— facturaron más que el año anterior. Veintiocho distritos facturaron menos, y 10 no facturaron nada ni en 2023 ni en 2024.⁴⁴ Cuatro fueron cerrados.

⁴⁴ Para un desglose distrito por distrito de los TIF, consulte la sección “Desglose de Cambios de TIF” en el enlace “Ver los Datos” de este análisis.

Cambio en los Impuestos Facturados en los Distritos TIF



CAMBIO DE COMERCIAL A RESIDENCIAL

En Chicago, el proceso de retasación y apelación trasladó una parte significativa de la carga tributaria de las empresas comerciales hacia las viviendas y las propiedades multifamiliares pequeñas.

El cambio hacia las propiedades residenciales ocurrió después de que la Junta de Revisión del Condado Cook redujera de manera considerable los valores estimados de las propiedades comerciales, industriales y multifamiliares grandes establecidos por la Oficina del Tasador.

El proceso anual de tasación tiene tres pasos principales. Primero, la Oficina del Tasador calcula los valores tasados iniciales de cada propiedad en la región sujeta a retasación ese año.⁴⁵ Luego, el tasador considera las apelaciones, realiza ajustes en los valores y certifica sus resultados. Después de que la Oficina del tasador certifica los valores, la Junta de Revisión del Condado Cook revisa las apelaciones y hace los ajustes finales.

Las valoraciones iniciales del tasador redujeron la participación de las viviendas en el valor tasado total al 48.1%, desde el 51.2%, mientras aumentaban la proporción correspondiente a las propiedades comerciales, industriales y multifamiliares. Las decisiones de apelación del tasador redujeron los valores tasados residenciales totales de la ciudad en un 1.5% y en

⁴⁵ El tasador también envía avisos por correo a los propietarios de las propiedades cuyas tasaciones aumentaron, pero no a aquellos cuyos valores de propiedad se mantuvieron estables o disminuyeron, en áreas que no están sujetas a retasación.

al menos un 5% para todos los demás tipos de propiedades. (Figura 9) Esto dejó a los propietarios de viviendas con el 49.2% del valor tasado total de la ciudad.

Figura 9: Apelaciones de 2024 ante la Oficina del Tasador del Condado Cook por Tipo de Propiedad en Chicago					
Tipo de Propiedad	Tasa de Apelación	Tasa de Éxito	Reducción del Valor Tasado	% de Cambio en el Valor Tasado	Cambio en la Carga Fiscal
Comercial	42.19%	41.47%	-\$1,166.71 millones	-6.10%	-0.85%
Industrial	47.46%	46.73%	-\$149.01 millones	-5.51%	-0.10%
Multifamiliar	54.57%	51.32%	-\$273.73 millones	-5.22%	-0.14%
Residencial	39.68%	21.18%	-\$381.72 millones	-1.50%	+1.12%
Vacante	5.60%	14.84%	-\$27.48 millones	-7.34%	-0.03%
Ciudad de Chicago	38.81%	23.31%	-\$2.00 mil millones	-3.78%	N/A

La Junta de Revisión del Condado Cook redujo más del 17.5% del valor tasado total de las propiedades comerciales en Chicago, un 21.9% del valor de las propiedades industriales y un 12.9% del de las propiedades multifamiliares grandes, mucho más que la reducción del 1.5% aplicada al valor total de las viviendas y las propiedades multifamiliares pequeñas. (Figura 10)

Figura 10: Apelaciones de 2024 ante la Junta de Revisión del Condado Cook por Tipo de Propiedad en Chicago					
Tipo de Propiedad	Tasa de Apelación	Tasa de Éxito	Reducción del Valor Tasado	% de Cambio en el Valor Tasado	Cambio en la Carga Fiscal
Comercial	65.94%	53.65%	-\$3,147.66 millones	-17.52%	-3.21%
Industrial	74.43%	66.55%	-\$558.28 millones	-21.89%	-0.70%
Multifamiliar	77.57%	57.69%	-\$643.51 millones	-12.94%	-0.39%
Residencial	44.27%	41.79%	-\$364.01 millones	-1.46%	+4.26%
Vacante	9.39%	20.83%	-\$13.83 millones	-4.00%	+0.04%
Ciudad de Chicago	44.87%	43.45%	-\$4.73 mil millones	-9.30%	N/A

Según un análisis de la Tesorería del Condado Cook, si la Junta de Revisión no hubiera reducido los valores comerciales determinados por el tasador, la proporción de la carga fiscal aplicada a las viviendas habría disminuido. La participación de las propiedades comerciales en la base impositiva se habría reducido de 2023 a 2024 en poco más de una cuarta parte del 1%, mientras que las propiedades industriales, multifamiliares grandes y vacantes habrían asumido un 2.3% adicional de la carga, lo que habría resultado en una reducción del 2% en la carga sobre las viviendas.

Cuando la Junta de Revisión finalizó su trabajo, aproximadamente un 3.5% de la base impositiva total se desplazó fuera de las propiedades comerciales en 2024 en comparación con 2023, y las propiedades industriales y multifamiliares grandes asumieron porciones menores de la carga de lo que habrían hecho de otro modo.

Al final, la proporción de la carga aplicada a las propiedades residenciales aumentó en 2.3 puntos porcentuales, pasando del 51.2% al 53.4%, antes de aplicar las exenciones para propietarios. Después de aplicar las exenciones, la participación de los propietarios en la factura total de impuestos de la ciudad fue del 50.9%.

Los ajustes de la Junta de Revisión repitieron el patrón observado en 2023 en los suburbios del sur y suroeste, y en 2022 en los suburbios del norte y noroeste, donde las modificaciones de la Junta también trasladaron parte de la carga de las propiedades comerciales hacia las viviendas.

Cuando los dueños de propiedades comerciales o industriales apelan sus tasaciones ante la Junta de Revisión, deben presentar información más detallada sobre sus propiedades y sus ingresos de la que normalmente tiene disponible el tasador. Además, durante años ambas oficinas han diferido en la manera de considerar los efectos de la carga fiscal sobre los valores de las propiedades comerciales e industriales. En cambio, coinciden en gran medida en las tasaciones residenciales, que son más simples de estimar.

Esa diferencia se reflejó en las decisiones tomadas por la Junta de Revisión durante la retasación de Chicago. La Junta redujo los valores de 25,548 propiedades comerciales, industriales y multifamiliares grandes —alrededor del 57.1% de las que apelaron—. También redujo los valores de 135,683 propiedades residenciales, o el 41.8% de las que apelaron, aunque esas reducciones fueron significativamente menores.

Además, los propietarios de viviendas apelan sus tasaciones con mucha menos frecuencia que los dueños de propiedades comerciales. Más del 70% de los dueños de propiedades comerciales, industriales y multifamiliares presentaron una apelación ante la Junta de Revisión, mientras que menos del 45% de los propietarios de viviendas lo hicieron.

Las tasas de apelación residencial también fueron mucho más bajas en las comunidades de Chicago con menos recursos y de mayoría de minorías, lo que continúa un patrón de largo plazo destacado en un análisis de la Tesorería del Condado Cook sobre apelaciones de los años fiscales 2012 a 2023.⁴⁶ (Figura 11)

Figura 11: Tasas de Apelación Residencial en Chicago por Raza y Etnicidad del Tracto				
Raza/Etnicidad Mayoritaria	Propiedades Residenciales	Cambio % Mediano del Valor Tasado 2023–2024	Tasa de Apelación	% de Valor Tasado Reducido mediante Apelaciones
Blancos	313,781	10.05%	72.36%	-3.66%
Negros	167,734	16.67%	16.16%	-1.56%
Latinos	127,100	25.00%	18.80%	-1.53%
Mayoría de minorías	118,638	15.38%	54.24%	-2.54%
Asiáticos	6,197	15.62%	37.92%	-2.31%
Ciudad de Chicago	733,450	21.68%	47.00%	-2.93%

⁴⁶ “Un sistema roto de apelaciones al impuesto a la propiedad: Cómo el sistema de apelaciones de tasaciones transfiere desproporcionadamente la carga tributaria a propietarios de viviendas en comunidades de bajos ingresos, afroamericanas y latinas”, Tesorería del Condado Cook, Maria Pappas, mayo de 2025 [🔗](#)

Las diez áreas comunitarias que experimentaron el mayor aumento en los valores medianos de las viviendas eran mayoritariamente afroamericanas y de bajos ingresos, con ingresos familiares inferiores al 75% de la mediana de la ciudad. Además, sus residentes eran menos propensos a impugnar sus tasaciones. En West Englewood, donde el valor tasado mediano de una vivienda aumentó casi un 70%, solo el 5.1% de los propietarios presentaron una impugnación, la tasa más baja de toda la ciudad. En toda la ciudad, el 47% de los propietarios presentó apelaciones ante la Oficina del Tasador o la Junta de Revisión. (Figura 12)

Figura 12: Tasas de Apelación Residencial en las Áreas Comunitarias de Chicago con los Mayores Aumentos en el Valor Tasado					
Área Comunitaria	Raza/Etnicidad Mayoritaria	Ingreso Mediano	Cambio % Mediano del Valor Tasado	Tasa de Apelación	Rango de Tasa de Apelación (de 77)
West Garfield Park	Negro	\$38,179	131.79%	14.19%	51
North Lawndale	Negro	\$37,247	112.59%	17.70%	48
Englewood	Negro	\$29,727	105.02%	6.99%	68
West Englewood	Negro	\$34,376	69.98%	5.08%	77
Fuller Park	Negro	\$17,298	69.23%	8.77%	59
New City	Negro	\$49,405	57.89%	15.58%	49
Riverdale	Negro	\$20,516	56.67%	6.00%	74
Washington Park	Negro	\$27,869	53.71%	29.69%	36
West Pullman	Negro	\$50,430	47.26%	7.64%	62
East Garfield Park	Negro	\$36,811	47.06%	26.64%	38
Ciudad de Chicago	Minoría	\$75,134	21.68%	47.00%	

Al final, después de que se finalizaron todas las apelaciones:

- El valor tasado de las viviendas aumentó en \$3.5 mil millones, o un 16.4%
- El valor tasado de las propiedades comerciales aumentó en \$44.5 millones, o un 0.3%
- El valor tasado de las propiedades multifamiliares grandes aumentó en \$678.3 millones, o un 18.6%
- El valor tasado de las propiedades industriales aumentó en \$435.5 millones, o un 28%
- El valor tasado de los terrenos vacantes aumentó en \$119.4 millones, o un 53.1%.

Figura 13: Cambio en el Valor Tasado de Chicago por Tipo de Propiedad Años Fiscales 2023 a 2024				
Tipo de Propiedad	Valor Tasado 2023	Valor Tasado 2024	Cambio en el Valor Tasado	% de Cambio en el Valor Tasado
Comercial	\$14.77 mil millones	\$14.81 mil millones	\$44.48 millones	+0.30%
Industrial	\$1.56 mil millones	\$1.99 mil millones	\$435.51 millones	+27.97%
Multifamiliar	\$3.65 mil millones	\$4.33 mil millones	\$678.26 millones	+18.58%
Residencial	\$21.16 mil millones	\$24.63 mil millones	\$3,470.59 millones	+16.40%
Vacante	\$0.22 mil millones	\$0.34 mil millones	\$119.39 millones	+53.14%
Ciudad de Chicago	\$41.36 mil millones	\$46.11 mil millones	\$4,748.23 mil millones	+11.48%

CAMBIOS EN LAS FACTURAS DE IMPUESTOS POR REGIÓN

Ciudad de Chicago

El monto total de impuestos en Chicago aumentó en 2024 en \$528.6 millones, o un 6.3%, debido al incremento en los ingresos de los distritos TIF, a las solicitudes de mayor financiación por parte de los gobiernos locales y a los reembolsos realizados mediante la ley estatal de recaptura.

Las Escuelas Públicas de Chicago (CPS) tuvieron el mayor aumento de gravamen en 2024, solicitando \$171.9 millones más en impuestos a la propiedad que en 2023. Ese fue el máximo permitido bajo la Ley de Limitación de Extensiones del Impuesto a la Propiedad, que limita los aumentos de gravamen a la tasa de inflación del año anterior o al 5%, lo que sea menor. La tasa nacional de inflación fue del 3.4%, lo que permitió a CPS aumentar su gravamen en ese mismo porcentaje para el año presupuestario 2024–2025.

CPS, que recupera más dinero que cualquier otra agencia en el Condado Cook, también recibirá fondos adicionales por recaptura. El monto que está recuperando es de \$49.1 millones, es decir, \$7.2 millones más que el año pasado.

La ciudad de Chicago aumentó la cantidad de dinero solicitada en \$36.5 millones. Aun así, esto no incrementará las facturas de impuestos, ya que los \$36.5 millones serán pagados por los propietarios de edificios de nueva construcción o provendrán del cierre de distritos TIF que anteriormente habían desviado fondos de los recursos que la ciudad utiliza para cubrir sus gastos anuales.

El crecimiento dentro de los distritos TIF de la ciudad impulsó el aumento general de la carga fiscal. El monto de los impuestos facturados por los distritos TIF aumentó en \$127.6 millones, representando casi el 24% del incremento total de los impuestos a la propiedad en la ciudad.

Los propietarios de viviendas soportaron la mayor parte de los aumentos de impuestos y pagarán \$469.4 millones más este año, un incremento del 11.6%. Las propiedades multifamiliares grandes pagarán \$100.5 millones más, un aumento del 13%. Los impuestos

sobre las propiedades industriales aumentaron en \$73.5 millones, o un 22.2%. El total de impuestos sobre terrenos vacantes aumentó en \$19.5 millones, o un 40.8%. En contraste, los impuestos sobre propiedades comerciales disminuyeron en \$134.4 millones, o un 4.3%.

El monto total facturado a los propietarios de vivienda aumentó en todas, excepto una, de las 77 áreas comunitarias de la ciudad, con los incrementos más altos en los vecindarios del sur y del oeste. Los impuestos de los propietarios de vivienda se más que duplicaron en West Garfield Park y aumentaron más del 75% en Englewood, West Englewood y North Lawndale.

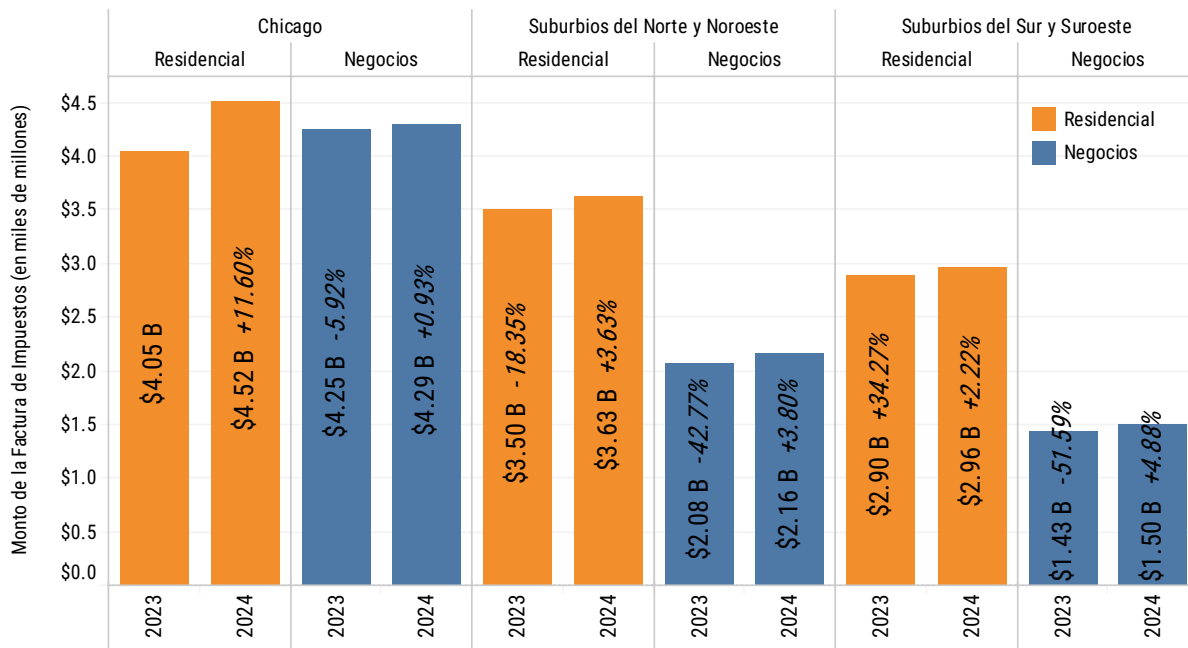
Los propietarios de vivienda en algunas zonas, incluidas las regiones Central y North Chicago, enfrentaron incrementos porcentuales menores. Los impuestos residenciales totales disminuyeron en \$8.5 millones, o un 1.8%, en el área comunitaria de Near North Side, mientras que crecieron apenas una fracción de punto porcentual en otras zonas dentro de esas regiones.

Los dueños de propiedades multifamiliares pagarán \$100.5 millones más en 2024, un aumento del 13%. Los impuestos sobre propiedades multifamiliares aumentaron en 61 de las 77 áreas comunitarias. Los mayores incrementos se registraron en la región Far South Chicago, con un aumento del 19.3%, seguida por North Chicago, con un incremento del 18.3%, la región con el mayor número de propiedades multifamiliares.

Los impuestos sobre propiedades industriales aumentaron al menos un 14% en todas las regiones de la ciudad, encabezados por las comunidades del fuertemente industrializado Far South Chicago, donde los impuestos industriales subieron un 40.2%, en parte debido a que algunas propiedades fueron reclasificadas como industriales.

Las propiedades comerciales pagarán menos impuestos a la propiedad en 2024 que en 2023, con una disminución total de \$134.4 millones, o un 4.3%. Las propiedades comerciales en el Loop pagarán \$129.1 millones menos en 2024, una reducción del 11.5%, lo que representa la mayor parte de la caída de los impuestos comerciales en la ciudad. Fuera del Loop, el monto total de impuestos comerciales aumentó en 56 de las 77 áreas comunitarias de la ciudad.

Montos Facturados a Propietarios y Negocios, por Región, 2023-2024



(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).

Suburbios del Norte y Noroeste

Los impuestos a los propietarios y a las empresas en los suburbios norte y noroeste del Condado Cook crecieron a un ritmo similar.

Los impuestos totales sobre los propietarios aumentaron en \$127.3 millones, o un 3.6%, mientras que los de las empresas aumentaron en \$79 millones, o un 3.8%. En general, los impuestos en esta región crecieron un 3.7%, superando los \$5.8 mil millones.

En esta región, los cambios tributarios también variaron de un suburbio a otro. Por ejemplo, los impuestos a la propiedad en Melrose Park son un 13.8% más altos en 2024 que el año anterior, con las propiedades industriales absorbiendo la mayor parte del aumento, mientras que en Rosemont los impuestos crecieron un modesto 1.2%, distribuyéndose casi por igual entre los distintos tipos de propiedad.

El suburbio con el mayor aumento total para los propietarios fue Harwood Heights, donde los impuestos sobre viviendas aumentaron un 7.6%, alcanzando \$19 millones. En Mount Prospect los impuestos residenciales crecieron un 6%, hasta \$143.5 millones, y en Park Ridge un 5.8%, hasta \$170.9 millones.

Los mayores aumentos de impuestos sobre propiedades comerciales se produjeron en Northlake, donde los propietarios de esos edificios deben pagar \$14.2 millones más, un

aumento del 27.9%, mientras que los impuestos industriales crecieron más en Palatine, donde aumentaron en \$2.5 millones, o un 27.3%.

Hubo también cinco suburbios en los que los impuestos sobre grandes complejos de apartamentos aumentaron un 22.8% o más, y en Lincolnwood y Franklin Park los impuestos sobre propiedades multifamiliares subieron más del 50%.

Suburbios del Sur y Suroeste

Los propietarios de viviendas en los suburbios del sur y suroeste, que el año pasado enfrentaron aumentos récord en los impuestos a la propiedad, vieron crecer sus impuestos de manera relativamente moderada en \$64.4 millones, o un 2.2%. Su factura fiscal residencial mediana aumentó en \$137, hasta los \$6,258.

Las propiedades comerciales pagarán \$70 millones más que el año pasado, un aumento del 4.9%. La factura mediana de las empresas aumentó en \$443, alcanzando los \$14,832. El monto facturado por propiedades vacantes disminuyó por segundo año consecutivo, con una reducción del 1.6% en 2024.

En total, los impuestos en esta región aumentaron en \$133.7 millones, hasta alrededor de \$4.5 mil millones, un incremento del 3%. Esa cifra es menos de la mitad del aumento registrado en 2023, cuando los impuestos totales en esta región subieron un 6.8%, con los propietarios de viviendas pagando la totalidad del incremento —e incluso más— debido al cambio en la base impositiva.

Sin embargo, la experiencia de los contribuyentes varía según el lugar donde vivan o tengan su negocio. En East Hazel Crest, los impuestos aumentaron un impresionante 60.1%, alcanzando \$8.4 millones, con las propiedades comerciales pagando más del doble en 2024 que en 2023. Ese aumento comercial se debió en gran medida a la creación de un nuevo distrito TIF que facturó por primera vez, por un monto de \$2.6 millones. El total de los impuestos residenciales en esa localidad aumentó un 6.2%.

En general, los impuestos disminuyeron en más de una docena de suburbios, siendo Blue Island el que registró la mayor baja, con un descenso del 4.8% hasta \$46.3 millones.

Los impuestos sobre propiedades industriales aumentaron más del 96% en tres suburbios. Phoenix registró el mayor incremento, con un aumento del 272% hasta \$763.4 millones, impulsado en gran parte por la creación de un nuevo distrito TIF. Oak Forest también tuvo un incremento considerable, del 244% hasta más de \$3.5 millones, con casi todo el aumento correspondiente a los propietarios de un almacén de nueva construcción.

Los aumentos en las propiedades multifamiliares en los suburbios del sur y suroeste variaron desde una fracción de punto porcentual hasta un 26%, incremento que se dio en Phoenix. Los impuestos sobre ese tipo de propiedad disminuyeron en ocho suburbios.

CONCLUSIÓN

Durante al menos el 31.º año consecutivo, los impuestos a la propiedad han aumentado en el Condado Cook. Aproximadamente el 76% de los propietarios de vivienda pagarán más este año y aquellos en comunidades predominantemente minoritarias del sur y el oeste de Chicago enfrentarán incrementos drásticos.

Los impuestos sobre las viviendas en toda la Ciudad de Chicago aumentaron un 11.6%, más de tres veces la tasa de inflación. Esto se debe en gran parte a que los valores de las viviendas subieron considerablemente, mientras que los valores de las propiedades comerciales en el Loop —el centro de actividad económica de la ciudad— cayeron abruptamente.

También contribuyó al aumento de la carga fiscal un incremento significativo en los fondos solicitados por las escuelas de Chicago y un aumento en la cantidad de dinero que se está recuperando (*recapture*).

El aumento porcentual para los propietarios de vivienda en varias comunidades del sur y oeste de la ciudad fue mucho mayor que en el resto de Chicago, ya que los precios de las viviendas en esas zonas han subido drásticamente en los últimos años.

Fue el tercer año consecutivo en que el área del condado que fue reevaluada enfrentó facturas de impuestos notablemente más altas, con aumentos medianos del 15% o más, debido en gran medida a la caída en los valores de las propiedades comerciales y al aumento de los precios de la vivienda desde el inicio de la pandemia de COVID-19.

El aumento total de impuestos sobre las propiedades comerciales de Chicago — comerciales, industriales y multifamiliares grandes— fue considerablemente menor: crecieron solo \$39.7 millones, o menos del 1%. Sin embargo, los efectos para los propietarios variaron según el tipo específico de propiedad.

Los impuestos sobre propiedades comerciales cayeron \$134.4 millones, o un 4.3%, mientras que los impuestos sobre propiedades industriales aumentaron \$73.5 millones, o un 22.2%, alcanzando \$405.3 millones, en parte debido a la reclasificación de cientos de propiedades. Los impuestos sobre propiedades multifamiliares aumentaron un 13%, llegando a \$875.7 millones.

Mientras tanto, los aumentos de impuestos en los suburbios tendieron a ser más uniformes entre los distintos tipos de propiedad, ya que no fueron reevaluados para el año fiscal 2024. Las retasaciones de propiedades en los suburbios del norte y noroeste, junto con las apelaciones que les sigan, determinarán si el desplazamiento de la carga tributaria de las propiedades comerciales hacia los propietarios de vivienda ha llegado a su fin.

###