

**20
23**

**IMPUESTOS A LA
PROPIEDAD EN EL
CONDADO DE COOK**

**INTRODUCCIÓN
A LA REFORMA**

por el Grupo de reforma del impuesto a la propiedad
(PTAX) del condado de Cook



Toni Preckwinkle
Cook County Board President

Índice

Mensaje de la presidenta	_____	01
Sistema del impuesto a la propiedad del condado de Cook	_____	02
Grupo de reforma PTAX	_____	05
Principios rectores	_____	06
Cómo tratar los asuntos clave	_____	07
¿Cuáles son los próximos pasos?	_____	10

Mensaje de la presidenta

"El sistema de impuestos a la propiedad afecta a todas las personas que viven o trabajan en el condado de Cook. Trabajando juntos de manera colaborativa y basada en datos, podemos construir y sostener un sistema equitativo y justo que permita a todas nuestras comunidades crecer y financiar nuestros servicios más vitales".

El Grupo de reforma del impuesto a la propiedad (PTAX) del condado de Cook es el primer grupo de trabajo de este tipo. Construido en oficinas clave del condado, el Grupo de reforma PTAX ha analizado en profundidad la manera en que el sistema ha afectado a los contribuyentes y a las comunidades que necesitan servicios para prosperar.

En este informe, daremos la historia del sistema de impuestos a la propiedad en el condado de Cook, hablaremos sobre cómo funciona, identificaremos los retos que enfrentamos y comenzaremos a analizar las áreas clave en las que se concentrará este grupo para lograr las reformas necesarias para transformar el sistema de impuestos a la propiedad del condado de Cook.

La reforma no se producirá de la noche a la mañana, pero mediante una revisión y colaboración intensivas, el Grupo de reforma PTAX seguirá los pasos necesarios para llegar a soluciones transformadoras y equitativas.



Sistema del impuesto a la propiedad del condado de Cook: sus beneficios y desventajas

Los impuestos a la propiedad son útiles como fuente de ingresos para los gobiernos y los residentes a los que sirven; reducen la dependencia de impuestos más regresivos, como el impuesto sobre las ventas, y ofrecen una fuente de renta relativamente predecible. Los impuestos a la propiedad están diseñados para imponerse progresivos, ya que “tienden a absorber una proporción relativamente menor de los ingresos a medida que los ingresos caen” (Langley & Youngman, 2021).¹

Desafortunadamente, los estudios han mostrado que algunas prácticas de tasación de propiedades en los Estados Unidos crean sistemas regresivos e inequitativos en los que “las propiedades de menor precio se tasan en una proporción mayor de sus precios de venta que las propiedades de mayor precio” (Berry, 2021).²

En una investigación innovadora de 2017, los investigadores del [Chicago Tribune](#) y [ProPublica](#) descubrieron que “entre 2011 y 2015 se transfirieron al menos 2.2 mil millones de dólares en impuestos a la propiedad de viviendas infravaloradas de Chicago a viviendas sobrevaloradas” (Grotto, 2017).³ Estas tasaciones regresivas pueden dar lugar a “exenciones financieras para los propietarios de casas acomodadas y al mismo tiempo castigar a los que menos tienen, en particular a las personas que viven en comunidades minoritarias” (Grotto, 2017).⁴

La investigación también calculó que los procesos de valoración y tasación comercial del condado de Cook crearon un sistema regresivo en el que “infravalorar los costosos edificios del centro de la ciudad y sobrevalorar las pequeñas empresas en los barrios más pobres” (Grotto & Kambhampati, 2017)⁵ era una práctica estándar.

Sin embargo, las tasaciones no son la única parte del sistema que crea posibles desigualdades. Los servicios locales, como escuelas y bibliotecas, se financian con impuestos a la propiedad que se basan en el valor de las propiedades cercanas. Las comunidades con “tasas impositivas a la propiedad más altas generalmente tienen valores de vivienda bajos, lo que eleva la tasa impositiva necesaria para recaudar suficientes ingresos” (Kingson, 2023).⁶ Esta situación da como resultado tasas impositivas más altas para las personas que viven en áreas con propiedades de menor valor y crea potenciales desigualdades para las comunidades que luchan por dar un acceso equitativo a los servicios.

Las tasas impositivas más altas desincentivan la inversión económica, e incluso empujan a las empresas existentes fuera del condado de Cook a otras comunidades. La pérdida de las propiedades comerciales e inversiones reduce aún más la base gravable y aumenta la tasa impositiva. Esto puede dar como resultado que “menos personas paguen impuestos a la propiedad, lo que ejercerá una presión aún mayor sobre las ya enormes facturas fiscales de aquellos que los pagan” (Toner, 2018).⁷

Esta espiral de desinversión económica se siente principalmente en los suburbios del sur, donde algunas comunidades tienen tasas impositivas entre 400 y 500 % más altas que otras comunidades del condado. Por ejemplo, la ciudad de Chicago tiene una tasa impositiva del 7 %, mientras que Park Forest tiene una tasa impositiva del 41 %, una diferencia del 485 %. En otro ejemplo, “las tasas impositivas compuestas a la propiedad que enfrentan los propietarios de casas en Dolton son ahora más del triple que las de Chicago” (Toner, 2018).⁸

Sistema del impuesto a la propiedad del condado de Cook: Un llamado a la reforma

Tanto los residentes como los dueños de propiedades comerciales comparten una aversión por el sistema de impuestos a la propiedad del condado de Cook. El sistema del condado es uno de los más complejos del país y se ha descrito como “intrincado y opaco” (Grotto, 2017)⁹. La crítica y el análisis generales suelen concentrarse en dos asuntos:

- El funcionamiento del sistema es difícil de entender y los cambios debidos a evaluaciones y apelaciones son confusos, lo que genera inestabilidad para la economía local.
- Las personas que viven en áreas con propiedades de menor valor y desinversión económica soportan injustamente cargas fiscales astronómicas.

La confianza de los residentes del condado en el sistema de impuestos a la propiedad es baja. Los líderes del sistema de impuestos a la propiedad han reconocido estos retos y creen que el sistema necesita una reforma.

Basado en el estado actual de los sistemas, el presidente Preckwinkle hizo un llamado a todos los funcionarios electos del condado de Cook en el sistema de impuestos a la propiedad para enfrentar los problemas e implementar cambios. Este grupo de reforma se creó para trabajar en colaboración en un cambio efectivo en todo el sistema.

La misión acordada del Grupo de reforma PTAX es asegurarse de que el sistema fiscal y de tasación de la propiedad produzca resultados predecibles, precisos, justos y equitativos de manera oportuna y eficiente.

Reformar el sistema de impuestos a la propiedad nos permitirá tratar las desigualdades raciales y socioeconómicas en todo el condado, y dar transparencia y estabilidad en la manera en que financiamos los servicios y programas gubernamentales de los que dependen los residentes para tener una vida sólida y saludable.

El sistema de impuestos a la propiedad del condado de Cook es uno de los más grandes y complejos del país. Así es como funciona.

Impuestos a la propiedad en Illinois: presupuesto, después impuestos, no impuestos y después gasto



Cuatro cargos elegidos por separado conforman el sistema de impuestos a la propiedad, que recauda y distribuye más de \$16 mil millones de personas que tienen más de 1.8 millones de propiedades (tesorero del condado de Cook, 2023).¹⁰

El condado fija un valor para toda la propiedad, resuelve disputas mediante un sistema de apelaciones, fija la tasa impositiva para cada área, envía las facturas de impuestos y entrega a cada distrito fiscal el dinero que se le debe. Los distritos fiscales, como las escuelas locales y los municipios, establecen el impuesto o las necesidades de financiamiento para prestar servicios esenciales.

El condado de Cook recauda y distribuye fondos a “588 distritos fiscales individuales” (tesorero del condado de Cook, 2020),¹¹ además de “más de 1,400 agencias tributarias en el condado de Cook” (secretario del condado de Cook, 2022).¹² Múltiples distritos fiscales sirven a cada propiedad. Estos distritos fiscales incluyen municipios, distritos escolares, distritos de parques y otros que prestan una gran cantidad de servicios que las comunidades necesitan. Los servicios prestados a los residentes en estos distritos fiscales respaldan las escuelas, la policía y la protección contra incendios, los servicios médicos, la vivienda, las carreteras, la mitigación de mosquitos, la recreación y más. Los distritos fiscales para cada propiedad están impresos en la factura de impuestos del segundo pago del dueño de propiedad.

Grupo de reforma PTAX



Toni Preckwinkle

Presidenta del condado de Cook



Fritz Kaegi

Tasador del condado de Cook

La misión de la Oficina del tasador del condado de Cook (Cook County Assessor's Office) es hacer tasaciones precisas y transparentes de todas las propiedades residenciales y comerciales.



Karen Yarbrough

Secretaria del condado de Cook

La secretaria del condado de Cook es responsable de mantener y entregar registros vitales, diversos aspectos del proceso de impuestos sobre bienes raíces, recibir y poner a disponibilidad del público declaraciones de interés económico.



Maria Pappas

Tesorera del condado de Cook

La tesorera del condado de Cook es responsable de recaudar, proteger, invertir y distribuir los fondos del impuesto a la propiedad.



George Cardenas

Comisionado
Junta de revisión
Distrito 1



Samantha Steele

Comisionada
Junta de revisión
Distrito 2



Larry Rogers, Jr.

Comisionado
Junta de revisión
Distrito 3



Kim Foxx

Fiscal del estado del
condado de Cook

La misión de la Junta de revisión es prestar un servicio eficiente y accesible a todos los dueños de propiedad y revisar las apelaciones de tasaciones de sobrevaluación con cuidadosa consideración para garantizar un juicio justo e imparcial.

La Oficina del fiscal del estado trabaja para defender la seguridad pública mediante la administración de justicia justa y eficiente.

Principios rectores del Grupo de reforma PTAX

Misión

Garantizar que el sistema fiscal y de tasación de la propiedad produzca resultados predecibles, precisos, justos y equitativos de manera oportuna y eficiente.



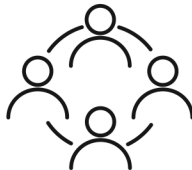
COLABORACIÓN

Se incluyen todas las oficinas relevantes del condado; el grupo de trabajo del personal se reúne periódicamente para hacer un seguimiento del progreso, hablar sobre los resultados de la investigación y alinearse con las recomendaciones de reforma.



BASADO EN DATOS

La investigación objetiva, los datos y los conjuntos de hechos compartidos de terceros basados en estándares y mejores prácticas de la industria guiarán la investigación y, en última instancia, las recomendaciones de políticas.



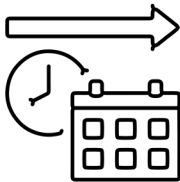
PARTICIPACIÓN DE LAS PARTES INTERESADAS

Para cada conjunto de reformas, se implementará un plan de participación específico para las partes interesadas relevantes.



TRANSPARENCIA Y RESPONSABILIDAD

Los informes anuales evalúan el desempeño general del sistema de impuestos a la propiedad. Los productos de investigación y otros trabajos estarán disponibles públicamente.



EFFECTO A LARGO PLAZO

La complejidad de reformar el sistema de impuestos a la propiedad exige una estrategia integral y un compromiso a largo plazo.

Cómo tratar los asuntos clave en el sistema de impuestos a la propiedad del condado de Cook

El Grupo de reforma PTAX ha identificado los obstáculos más importantes para una verdadera reforma y describió las siguientes áreas para mayor investigación y acción, divididas en acciones inmediatas, basadas en el condado y las que exigen participación de los legisladores estatales y otras partes interesadas.

Desigualdades en el sistema

Sigue existiendo potencial de regresividad en el sistema de impuestos a la propiedad del condado de Cook, y el grupo tiene el compromiso de investigar e implementar cambios de políticas para corregirlo.

Alto número de apelaciones

El condado de Cook sigue siendo un caso atípico importante en cuanto al número de apelaciones presentadas contra las tasaciones iniciales. A nivel nacional, se apelan alrededor del 5 % de las tasaciones iniciales (Nesbit, 2023).¹³ En el condado de Cook, la cifra se acerca al 30 % (Eng, 2023).¹⁴ Todo dueño de propiedad merece el derecho de apelar su tasación, pero esta desviación de las normas nacionales puede contribuir a inequidades, refleja diferentes estrategias en el sistema y exige mucho tiempo y es costoso para los dueños de propiedad y el condado.

Diferentes sistemas de tasación de propiedades comerciales

Los participantes en el sistema actual tienen puntos de vista diferentes sobre cómo valorar la propiedad comercial, y el condado de Cook debería tener una estrategia compartida en todos los ámbitos.

Acceso a la información pública

Hay múltiples actores y pasos en el sistema de impuestos a la propiedad. El público, los dueños de propiedad y los distritos fiscales necesitan una comprensión clara del proceso y una manera de recibir respuestas a sus preguntas de manera rápida y clara. El condado recomendará y hará cambios para informar mejor a todas las partes interesadas.

Un sistema integrado de manejo de datos

El condado se ha comprometido a crear un sistema moderno de manejo de datos para que todas las oficinas estén en una sola plataforma y puedan acceder a datos compartidos para cada propiedad y distrito fiscal. Algunos de los componentes de ese sistema se han puesto en marcha. Otros están en proceso. El grupo de trabajo manejará la finalización del proceso.

Cómo tratar los asuntos clave en el sistema de impuestos a la propiedad del condado de Cook

Cómo crear exenciones e incentivos eficaces

Las exenciones están diseñadas para dar alivio fiscal para una categoría de dueños de propiedades residenciales (por ejemplo, propietarios de casas, adultos mayores o veteranos). Los incentivos están diseñados para “fomentar el desarrollo industrial y comercial en áreas del condado que están teniendo un grave estancamiento económico” (tasador del condado de Cook, 2023).¹⁵ Ambos cumplen un propósito esencial. Sin embargo, estas herramientas dan como resultado que la carga fiscal local se traslade de los que reciben el beneficio a todos los demás. Este cambio puede ser problemático en distritos fiscales más pequeños o en lugares donde se ha producido desinversión. El grupo de trabajo contrató a la Agencia Metropolitana de Planificación de Chicago (Chicago Metropolitan Agency for Planning, CMAP) y a la University of Illinois en Chicago para analizar exhaustivamente los costos y beneficios sociales y económicos de estas herramientas. Esto permitirá que el grupo aprenda cómo implementar estas herramientas estratégicamente para mejorar el sistema y lograr su misión.

Cómo desarrollar medidas de desempeño

Debido a las numerosas oficinas participantes en el sistema de impuestos a la propiedad, una auditoria anual integral debería ser un proceso operativo estándar. Por lo tanto, la Oficina del presidente del condado de Cook dará informes anuales sobre el sistema de impuestos a la propiedad, incluyendo los resultados de los estudios de índice de ventas, que son la medida aceptada del desempeño de las tasaciones en la industria. Estos informes también tratarán el progreso en el cumplimiento de los diversos objetivos del Grupo de reforma PTAX.

Cómo reducir la dependencia de los impuestos a la propiedad

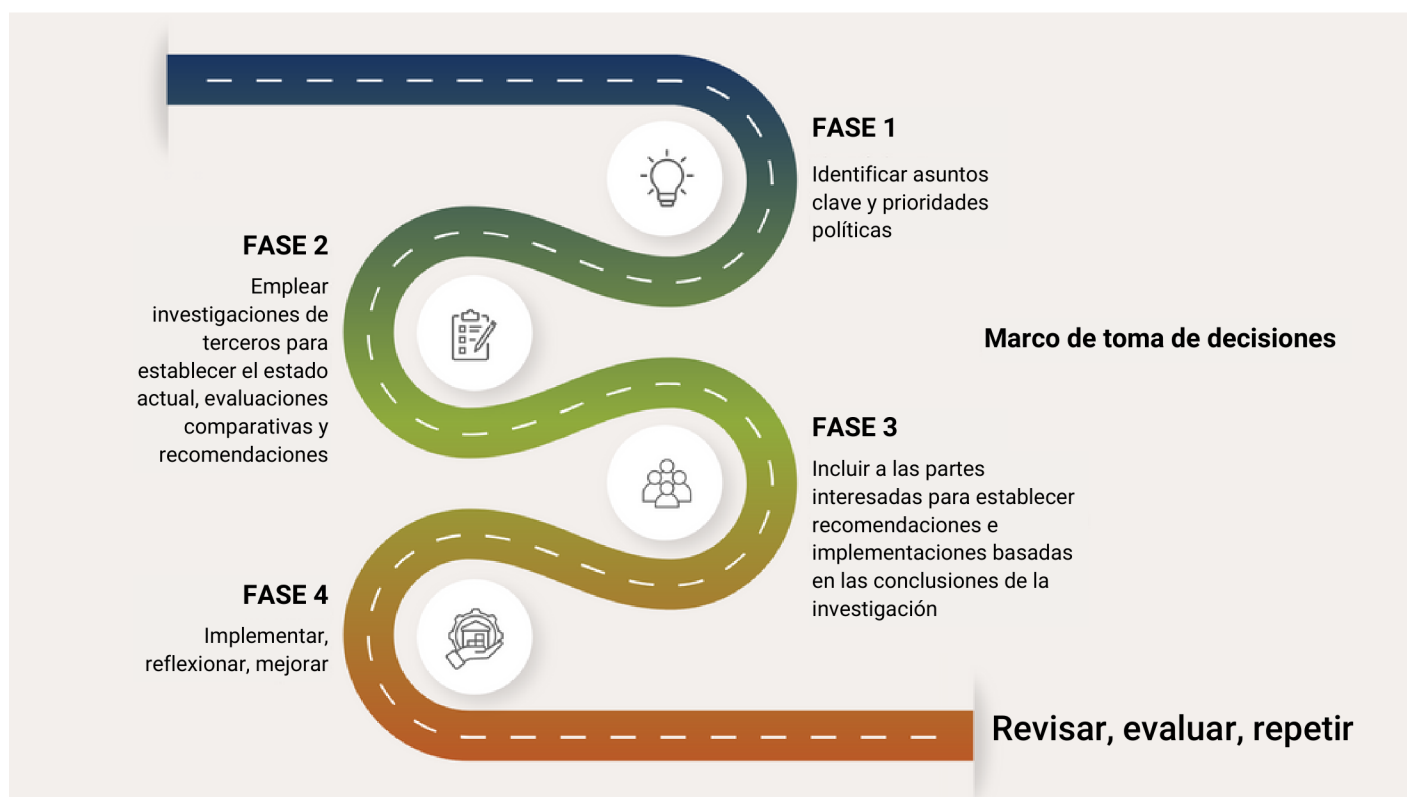
Los distritos fiscales de Illinois dependen más de los impuestos a la propiedad para pagar sus servicios que en cualquier otro estado del país, excepto Nueva Jersey (Civic Federation, 2022).¹⁶ Aunque el proceso de tasación del impuesto a la propiedad determina la proporción de impuestos que paga cada dueño de propiedad, la cantidad pagada depende de cuánto solicita cada distrito fiscal anualmente. Reducir los impuestos solicitados significará que los distritos fiscales tendrán que depender de otras fuentes de renta o de un mayor uso de recursos compartidos similares. El Grupo de reforma PTAX examinará y recomendará maneras prácticas de reducir la dependencia de los impuestos a la propiedad y al mismo tiempo financiar adecuadamente los servicios públicos críticos.

Estos asuntos se tratarán en múltiples fases e incluirán a las partes interesadas y a los miembros de la comunidad para asegurarse de que se escuchen todas las voces para lograr el objetivo de un sistema equitativo y justo.

Cómo tratar los asuntos clave en el sistema de impuestos a la propiedad del condado de Cook

Marco de toma de decisiones del Grupo de reforma PTAX del condado de Cook

El Grupo de reforma PTAX, en colaboración con Civic Consulting Alliance (CCA), desarrolló un marco de toma de decisiones que aprovecha una estrategia basada en datos para recomendar los cambios de políticas e implementar reformas. El marco también incluye revisión y evaluación continuas, asegurando que el Grupo de reforma PTAX esté usando una lente de equidad para avanzar de manera estratégica y sostenible.

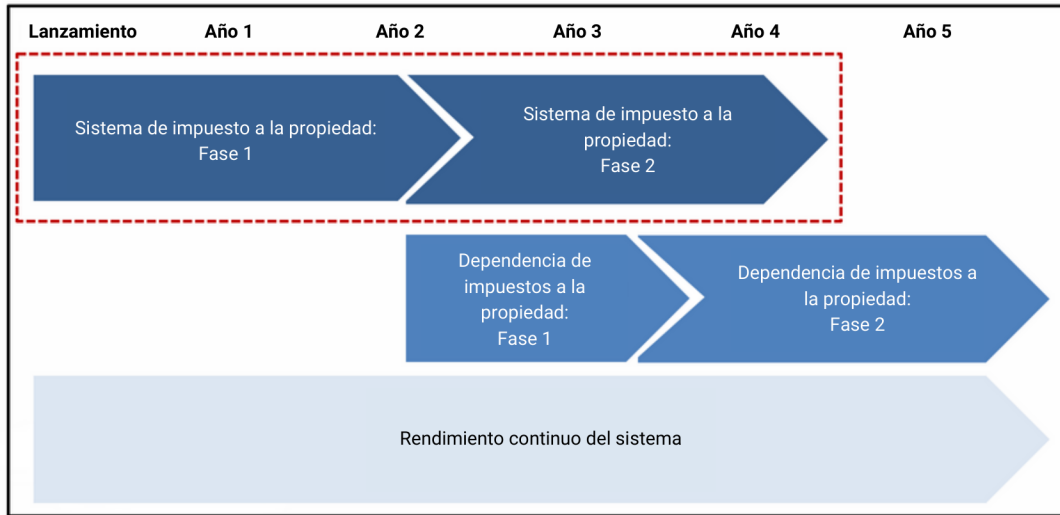


¿Cuáles son los próximos pasos?



Momento de la reforma del impuesto a la propiedad

La primera área de atención es el **sistema de impuestos a la propiedad**. El área de atención **relacionada con la dependencia de los impuestos a la propiedad** se lanzará secuencialmente; el monitoreo y la evaluación del desempeño del sistema es un área de atención constante



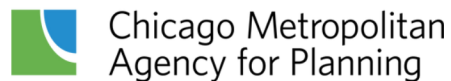
Primera área de atención

Para cada área de atención:

- La **Fase 1** trata asuntos en los que el condado puede hacer reformas
- Los asuntos de la **Fase 2** son más complejas o exigen acción por el estado u otras partes interesadas externas

Colaboradores de la investigación del Grupo de reforma PTAX

La Oficina del presidente del condado de Cook contrató a líderes académicos y de políticas públicas para hacer investigaciones y análisis que serán la base de las recomendaciones y los esfuerzos de reforma del Grupo de reforma PTAX.



Trabajos citados

1. Langley, Adam y Joan Youngman. Property Tax Relief for Homeowners. Lincoln Institute of Land Policy, 2021.
2. Berry, Chris. "Reassessing the Property Tax." The University of Chicago, 7 de febrero de 2021, cpb-us-w2.wpmucdn.com/voices.uchicago.edu/dist/6/2330/files/2019/04Berry-Reassessing-the-Property-Tax-3121.pdf.
3. Grotto, Jason. "The Tax Divide: An Era of Errors." The Tax Divide - Chicago Tribune, 10 de junio de 2017, apps.chicagotribune.com/news/watchdog/cook-county-property-tax-divide/houlihan.html.
4. Grotto, Jason. "The Tax Divide: An Era of Errors." The Tax Divide - Chicago Tribune, 10 de junio de 2017, apps.chicagotribune.com/news/watchdog/cook-county-property-tax-divide/houlihan.html.
5. Kambhampati, Sandhya y Jason Grotto. "How the Cook county Assessor Failed Taxpayers." ProPublica Illinois, 7 de diciembre de 2017, features.propublica.org/the-tax-divide/cook-county-commercial-and-industrial-property-tax-assessments/.
6. Kingson, Jennifer. "City Tax Rates Struggle to Keep up with Rising Home Values - Axios." Axios, 22 de agosto de 2023, www.axios.com/2023/08/22/tax-rates-home-values.
7. Toner, Casey. "How Dolton, Illinois Reflects America's Changing Suburbs in 2018." Better Government Association, 12 de noviembre de 2018, projects.bettergov.org/2018/dolton/.
8. Toner, Casey. "How Dolton, Illinois Reflects America's Changing Suburbs in 2018." Better Government Association, 12 de noviembre de 2018, projects.bettergov.org/2018/dolton/.
9. Grotto, Jason. "The Tax Divide: An Era of Errors." The Tax Divide - Chicago Tribune, 10 de junio de 2017, apps.chicagotribune.com/news/watchdog/cook-county-property-tax-divide/houlihan.html.
10. Pappas, Maria. "Tax Year 2021 Bill Analysis." Cook County Treasurer, 1 de diciembre de 2022, www.cookcountytreasurer.com/pdfs/taxbillanalysisandstatistics/taxyear2021analysis.pdf.
11. Pappas, Maria. "The Pappas Study - Cook County Treasurer." Cook County Treasurer, octubre 2020, www.cookcountytreasurer.com/pdfs/taxstudy/thepappaspropertytaxstudy.pdf.

Trabajos citados

12. Yarbrough, Karen. "2021 Cook County Tax Rates Release." Cook County Clerk, 5 de diciembre de 2022. www.cookcountyclerkil.gov/sites/default/files/pdfs/2021%20Tax%20Rate%20Report.pdf.
13. Nesbit, Josephine. "Property Tax Assessment: What It Is and How to Appeal - U.S. News Real ..." U.S. News & World Report, 6 de abril de 2023, realestate.usnews.com/real-estate/articles/what-is-a-property-tax-assessment.
14. Eng, Monica. "How Cook County is Trying to Improve Its Property Assessments." Axios Chicago, 25 de mayo de 2023, www.axios.com/local/chicago/2023/05/25/cook-county-property-tax-assessment-errors.
15. Kaegi, Fritz. "Incentives & Special Properties." Incentives & Special Properties | Cook County Assessor's Office, 2023, www.cookcountyassessor.com/incentives-special-properties.
16. Federation, Civic. "New Report: Illinois Property Taxes among Highest in Nation." New Report: Illinois Property Taxes Among Highest in Nation | Civic Federation, 22 de septiembre de 2022, www.civicfed.org/civic-federation/blog/new-report-illinois-property-taxes-among-highest-nation#:~:text=Illinois%20came%20in%20second%20to,in%20New%20Jersey%20paid%202.21%25.



Toni Preckwinkle
Toni Preckwinkle
Cook County Board President

Junta de Comisionados

Tara Stamps, Distrito 1
Dennis Deer, Distrito 2
Bill Lowry, Distrito 3
Stanley Moore, Distrito 4
Monica Gordon, Distrito 5
Donna Miller, Distrito 6
Alma E. Anaya, Distrito 7
Anthony Quezada, Distrito 8
Maggie Trevor, Distrito 9
Bridget Gainer, Distrito 10
John P. Daley, Distrito 11
Bridget Degnen, Distrito 12
Josina Morita, Distrito 13
Scott R. Britton, Distrito 14
Kevin B. Morrison, Distrito 15
Frank J. Aguilar, Distrito 16
Sean M. Morrison, Distrito 17