

PARA SU PUBLICACIÓN INMEDIATA: 19 de septiembre de 2022

Scott Smith, Director de Comunicaciones

Catastro del Condado de Cook

312-919-3213 / scott.smith@cookcountyil.gov

Se publican los valores de las propiedades del municipio de Leyden Continúan las retasaciones de 2022 en los suburbios del norte del Condado de Cook

Condado de Cook.— El Evaluador fiscal del Condado de Cook Fritz Kaegi divulgó las primeras tasaciones de propiedades residenciales y comerciales del municipio de Leyden, el 16 de septiembre de 2022. Los propietarios deberían esperar recibir las notificaciones de retasación por correo postal, durante la semana.

“Desde 2019, los precios de las propiedades residenciales en el área norte del municipio de Leyden impulsó un aumento significativo del valor medio de tasación del municipio”, explicó el Evaluador fiscal Kaegi. “Entre tanto, los valores de las propiedades comerciales de mayor tamaño, como las industriales, presentaron importantes aumentos de ingresos a finales de la pandemia, lo que incrementó el valor de tasación en esas categorías”.

El Catastro sigue un ciclo de retasación trienal, lo que significa que un tercio del condado se retasa cada tres años. Cuando se vuelve a tasar una propiedad, el propietario recibe una notificación de retasación por correo postal. La notificación refleja el **valor equitativo de venta estimado**, basado en ventas de propiedades similares durante los últimos tres años. Contiene además información importante, como las características de la propiedad, el código del vecindario e información de la tasación anterior. El aumento del valor de una propiedad no indica necesariamente el mismo aumento en los impuestos para el propietario.

Cambios en el valor tasado

Las tasaciones residenciales se basan en los precios de venta recientes de propiedades similares. En 2021, los precios medios de venta de las viviendas en el municipio de Leyden fueron de \$287,000, para las viviendas unifamiliares, de \$127,000, para los condominios, y de \$450,000, para los edificios de apartamentos pequeños.



Los precios medios de venta estimados por el catastro para 2022 es de \$260,000, para las viviendas unifamiliares, de \$122,000, para los condominios, y de \$430,000, para los edificios de apartamentos pequeños.

[Lea el informe de valuación residencial.](#)

Cook County Assessor's Office • 118 North Clark Street, Room 320 • Chicago, IL 60602

www.cookcountyassessor.com • (312) 443-7550

Facebook: @cookcountyassessorsoffice • Twitter: @assessorcook

Las tasaciones de propiedades comerciales se basan en los ingresos generados por esas propiedades. Los aumentos en los alquileres y los ingresos de las propiedades comerciales han generado incrementos en su valor de venta estimado. Los alquileres de los grandes edificios de apartamentos multifamiliares del municipio de Leyden oscilan entre \$868 y \$2600 aproximadamente, con una tasa media de disponibilidad vacante del 5 % y una tasa media de capitalización del 7.67 %.

Las propiedades industriales en el municipio de Leyden tienen un alquiler medio de \$6 por pie cuadrado, con una disponibilidad vacante media del 5 % y una tasa de capitalización del 8.62 %.

El alquiler medio de la mayoría de las propiedades comerciales independientes varía de \$5 a \$27 por pie cuadrado aproximadamente, con una disponibilidad vacante media de entre el 5 % y el 20 % y la mayoría de las tasas de capitalización en el rango de entre el 7 % y el 9 %.

[Lea el informe de valuación comercial.](#)

Resumen del valor tasado

El valor total tasado del municipio creció un 62 % debido a los aumentos de los valores de las propiedades residenciales y comerciales y a la construcción de nuevas propiedades en Leyden.

Grupo de propiedad	2021 (Versión final de la Junta de Revisión)	2022 (Versión de la Junta de Revisión antes de las apelaciones de CCAO)	Aumento del valor total de tasación
Residencial (Clase 2)	\$516 M	\$736 M	\$219 M (42 %)
Apartamentos comerciales (Clase 3)	\$19 M	\$30 M	\$11 M (55 %)
Sin fines de lucro (Clase 4)	\$598,000	\$754,000	155,000 (26 %)
Comercial independiente (Clase 5A)	\$393 M	\$676 M	\$282 M (72 %)
Industrial (Clase 5B)	\$226 M	\$417 M	\$191 M (85 %)
Todas las demás clases	\$135 M	\$237 M	\$102 M (76 %)
<i>Total</i>	\$1,290 M	\$2,090 M	\$805 M (62 %)

Los aumentos porcentuales son los aumentos totales de esa categoría, no los aumentos medios de las propiedades. Si el porcentaje de aumento de la tasación individual de una propiedad del municipio de Leyden se incrementó menos que el valor total tasado del 62 %, la factura de impuestos sobre la propiedad podría cambiar muy poco o incluso reducirse. El impacto total de esta retasación en las facturas de impuestos se conocerá a finales de 2023 después de que se procesen todas las apelaciones y se apliquen las exenciones.

El municipio de Leyden es el décimo de los trece municipios ubicados en los suburbios del norte del Condado de Cook que serán retasados este año, para el año fiscal 2022. El cronograma completo de retasaciones en 2022 puede consultarse en el [Calendario de tasaciones y apelaciones](#). El Catastro proporciona informes detallados para propiedades residenciales y comerciales, que incluyen las tasaciones de viviendas multifamiliares, estudios detallados de la calidad de las tasaciones



residenciales, las fuentes de datos comerciales y la metodología utilizada. Los informes de tasación del municipio de Leyden pueden encontrarse en cookcountyassessor.com/valuation-reports.

Apelación a las tasaciones de la propiedad

Si las características de la propiedad que figuran en una notificación de tasación son incorrectas o si el valor de venta estimado de una propiedad es significativamente mayor que el importe al que podría venderse en el mercado inmobiliario actual, los propietarios pueden considerar presentar una apelación.

Las apelaciones para el municipio de Leyden se pueden presentar hasta el 17 de octubre de 2022. Puede encontrar más información en cookcountyassessor.com/appeals.

Para aprender más sobre las tasaciones de la propiedad y las apelaciones, únase al Catastro en un [evento virtual](#) y descargue una [guía útil](#).