

PARA SU PUBLICACIÓN INMEDIATA: 4 de agosto de 2022

Scott Smith, Director de Comunicaciones

Catastro del Condado de Cook

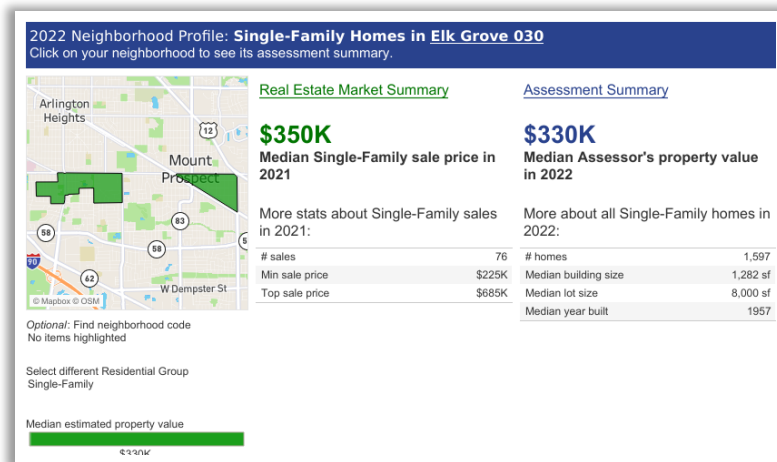
312-919-3213 / scott.smith@cookcountyil.gov

Se publican los valores de las propiedades del municipio de Elk Grove

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 Elk Grove, el 1 de agosto de 2022. Los propietarios deberían esperar recibir las notificaciones de retasación por correo postal, durante la semana.

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.



“Invitamos a los propietarios a que revisen los [Informes de tasaciones](#) detallados que ha generado el Catastro”, dijo el Evaluador fiscal Kaegi. “A fin de profundizar en los datos, los propietarios pueden revisar la información de su vecindario específico (código), que encontrarán en su notificación de retasación, para comparar el mercado inmobiliario con nuestro valor equitativo de venta estimado, que se ha aplicado a su hogar (vea la Figura 1)”.

Figura 1 Esta figura compara la media del mercado inmobiliario con la media del valor equitativo de venta estimado del Catastro por vecindario. Este es un ejemplo del vecindario #030 en el municipio de Elk Grove.

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 Elk Grove fueron de \$346,000, para las viviendas unifamiliares, de \$138,000, para los condominios, y de \$593,000, para los edificios de apartamentos pequeños.

El valor equitativo de venta medio estimado por el Catastro para 2022 es de \$340,000, para las viviendas unifamiliares; de \$143,000, para los condominios; y de \$580,000, para los edificios de apartamentos pequeños.

Puede leer más sobre las tasaciones residenciales aquí: www.cookcountyassessor.com/elk-grove-2022-residential.

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 oscilan entre \$800 y \$2000 aproximadamente, con una tasa media de disponibilidad vacante del 5 % y una tasa media de capitalización del 6.96 %.

Las propiedades industriales tienen un alquiler medio de \$7.99 por pie cuadrado, con una disponibilidad vacante media del 3.18 % y una tasa de capitalización del 8.93 %.

El alquiler medio de las propiedades comerciales independientes varía de \$17 a \$25 por pie cuadrado aproximadamente, con una disponibilidad vacante media de entre el 10 % y el 20 % y tasas de capitalización de entre el 7 % y el 8 %.

Puede leer más sobre las tasaciones comerciales aquí: www.cookcountyassessor.com/elk-grove-2022-commercial.

Resumen del valor tasado

El valor tasado total en el municipio de Elk Grove aumentó un 38.1 %. 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 se incrementó menos que el valor total tasado del 38.1 %, 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.

Grupo de propiedad	2021 Versión final de la Junta de Revisión	2022 Versión de la Junta de Revisión y CCAO antes de las apelaciones	Valor total de tasación
Residencial (Clase 2)	\$619 M	\$829 M	\$210 M (33.9 %)
Apartamentos comerciales (Clase 3)	\$72 M	\$103 M	\$31 M (43 %)
Sin fines de lucro (Clase 4)	\$4 M	\$2 M	-\$2 M (-45 %)
Comercial (Clase 5A)	\$397 M	\$571 M	\$174 M (43.9 %)
Industrial (Clase 5B)	\$419 M	\$590 M	\$171 M (40.7 %)
Todas las demás clases	\$102 M	\$133 M	\$31 M (30.5 %)
<i>Total</i>	\$1,614 M	\$2,229 M	\$616 M (38.1 %)

El municipio de Elk Grove es el sexto de los trece municipios ubicados en los suburbios del norte del Condado de Cook que serán retasados 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 Elk Grove 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 Elk Grove se pueden presentar hasta el 1 de septiembre 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](#).