

PARA SU PUBLICACIÓN INMEDIATA: 22 de septiembre de 2021

Scott Smith, Director de Comunicaciones

Catastro del Condado de Cook

312-919-3213 / ssmith@cookcountyassessor.com

Se publican nuevas retasaciones de propiedades en el municipio de North Chicago

Las propiedades residenciales y comerciales del municipio de North Chicago presentan un sólido crecimiento

El Catastro del Condado de Cook (Catastro) publicó las tasaciones iniciales de las propiedades residenciales y comerciales del municipio de North Chicago. Este es el cuarto de los ocho municipios de la ciudad de Chicago en ser retasado en 2021 bajo el liderazgo del evaluador fiscal Fritz Kaegi, quien asumió el cargo después de la última retasación de Chicago, en 2018.

“En North Chicago, hemos observado tendencias inmobiliarias sorprendentemente robustas, que también hemos visto en otras partes de la ciudad”, comentó el evaluador fiscal Kaegi. “En algunas áreas, los valores de las viviendas presentan un aumento considerable, mientras que, en otras, se han mantenido estables. Pese a la pandemia, los alquileres en el centro de la ciudad han aumentado desde 2018, lo que ha impulsado los valores de algunas propiedades comerciales, mientras que, en otras, todavía se evidencia el impacto económico continuo de la pandemia. Esto se observa especialmente en algunas propiedades comerciales”.

Los aumentos en las tasaciones reflejan un mercado sólido. Las tasaciones, según la legislación de Illinois, deben reflejar los valores generales del mercado. El primer paso para garantizar que los propietarios paguen solo una parte equitativa de los impuestos sobre la propiedad —sin necesidad de presentar apelaciones para corregir tasaciones inexactas— es asegurarse de que las tasaciones de todos los tipos de propiedades reflejen con precisión el mercado inmobiliario.

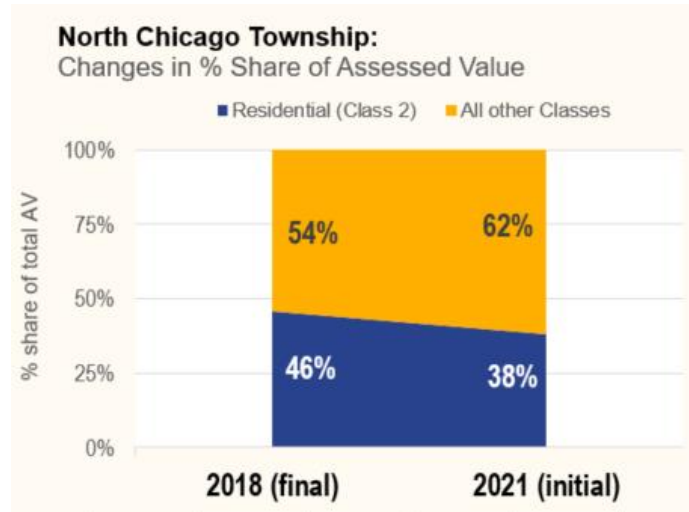
Cambios en los valores de tasación en el municipio de North Chicago

La siguiente tabla muestra el aumento en el valor total de tasación de las propiedades residenciales y comerciales del municipio de North Chicago.

| Grupo de propiedad | 2018 (Versión final de la Junta de Revisión) | 2021 (Versión de la Junta de Revisión antes de las apelaciones) | Aumento del valor total de tasación |
|------------------------|---|--|-------------------------------------|
| Residencial (Clase 2) | \$3,184,595,690 | \$3,663,155,941 | 15 % |
| Todas las demás clases | \$3,752,976,802 | \$6,006,581,985 | 60 % |
| <i>Total</i> | <i>\$6,937,572,492</i> | <i>\$9,669,737,926</i> | <i>39 %</i> |

Nota: Los porcentajes de aumentos y los aumentos totales consideran a todas las propiedades en esa categoría. Los aumentos o reducciones de la tasación de cada propiedad pueden variar, dependiendo de su ubicación y características.

Cómo se relacionan las tasaciones con los impuestos sobre la propiedad



El aumento en la tasación de una propiedad no genera necesariamente el mismo aumento en la factura de impuestos de una propiedad en particular. La cuota impositiva de una propiedad depende de las retasaciones en toda Chicago, desde las viviendas en Chatham y North Chicago hasta las propiedades comerciales en Little Village y el Loop.

Las retasaciones de propiedades de los cuatro municipios restantes de Chicago están en curso. Si el crecimiento de los valores tasados en distintas áreas de

Chicago supera el crecimiento del valor de tasación de una propiedad ubicada en el municipio de North Chicago, la cuota de impuestos sobre la propiedad de esa vivienda podría reducirse, pese al aumento en el valor de la propiedad.

Las tasaciones de la propiedad en Chicago permiten repartir los gravámenes de los distritos fiscales, que se utilizan para pagar servicios como escuelas, parques, bibliotecas y pensiones. El tasador no fija los gravámenes ni las tasas impositivas. Además, los aumentos en las tasaciones no necesariamente incrementan los ingresos recibidos por los distritos fiscales.

Al final del ciclo de retasación de 2018, el 46 % del valor total tasado del municipio de North Chicago era residencial, mientras que el otro 54 % estaba compuesto por propiedades no residenciales y comerciales multifamiliares.

Los valores iniciales de retasación de 2021 han cambiado a un 38 % de propiedades residenciales y un 62 % de propiedades no residenciales y comerciales multifamiliares.

Estos porcentajes pueden modificarse en la etapa final de tasación, después de que el Catastro y la Junta de Revisión procesen las apelaciones.

Las tasaciones de 2021 tendrán un efecto en la factura de la segunda cuota de los impuestos sobre la propiedad, que se emitirá a finales de 2022.

Tasaciones residenciales

- En 2020, los precios medios de venta de las viviendas en el municipio de North Chicago fueron de aproximadamente \$1.1 millón, para las viviendas unifamiliares, y de \$320,000, para los condominios.
- En sus modelos de tasación, el Catastro estima que, en 2021, la mayor parte de las viviendas unifamiliares tienen un valor de mercado de entre \$920,000 y \$1.59 millones, y la mayoría de los condominios, un valor de entre \$270,000 y \$420,000. Las estimaciones dependen de la ubicación y las características de cada propiedad.

Las tasaciones de los hogares unifamiliares cumplieron con las tres normas de la Asociación Internacional de Funcionarios de Tasación (IAAO, por sus siglas en inglés) para tasaciones de alta calidad.

Los informes de terceros, incluido un informe de 2017 publicado en el Chicago Tribune, mostraron que las retasaciones anteriores de la ciudad de Chicago habían dado lugar a una sobrevaloración de algunas viviendas de menor valor, mientras que, por lo general, las viviendas de mayor valor eran subvaluadas.

Tasaciones comerciales

Los hoteles y las propiedades comerciales se encuentran entre los sectores con mayores descensos desde el inicio de la pandemia de COVID-19, mientras que los alquileres de los apartamentos multifamiliares, las tiendas de comestibles, los edificios industriales y los centros de cómputos se han mantenido estables o han presentado un crecimiento desde el inicio de la pandemia. Según los modelos para 2021 del Catastro:

- Los alquileres del mercado de apartamentos en North Chicago oscilan entre \$1028 y \$6150 al mes. La disponibilidad vacante del mercado se encuentra entre el 9 % y el 15 %.
 - Los valores de mercado se estiman entre \$76,923 y \$812,796 por unidad.

Los indicadores de las viviendas asequibles se calculan por separado y se encuentran presentados en el informe completo de tasaciones comerciales.

- El tamaño de los edificios de oficinas en North Chicago oscila entre 525 y 1.5 millones de pies cuadrados y están tasadas entre \$18 y \$91 de alquiler por pie cuadrado, con entre un 5 % y un 25 % de disponibilidad en el mercado.
 - Los valores de venta estimados se encuentran entre \$87 y \$599 por pie cuadrado.

Un informe de la Asociación Internacional de Funcionarios de Tasación indicó que las propiedades comerciales de Chicago fueron subvaluadas en 2018, lo que puede haber trasladado parte de la carga del impuesto sobre la propiedad de las propiedades comerciales a las residenciales. Las retasaciones de 2021 reflejan los datos actuales del mercado y la cuota de mercado de las propiedades comerciales.

Puede acceder a todos los informes para propiedades residenciales y comerciales, incluso las tasaciones de viviendas multifamiliares, estudios detallados de la calidad de las tasaciones residenciales, las fuentes de datos comerciales y la metodología, en cookcountyassessor.com/valuation-reports.

¿Dónde se ubica el municipio de North Chicago?

El municipio de North Chicago sigue el río Chicago en sus márgenes sur y oeste. Su límite norte es Fullerton Avenue y su límite este es Lake Shore Drive; Incluye también Navy Pier y Streeterville.

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 presentar una apelación.

Se anima a los propietarios a utilizar el nuevo y premiado sistema en línea del Catastro para presentar sus apelaciones.

Las apelaciones para el municipio de North Chicago se pueden presentar hasta el 19 de octubre de 2021. Puede encontrar más información sobre la presentación de apelaciones en cookcountyassessor.com/appeals.

Para aprender más sobre las tasaciones de la propiedad y las apelaciones, únase al evento virtual del Catastro, que podrá encontrar en cookcountyassessor.com/event-list.