

PARA SU PUBLICACIÓN INMEDIATA: 16 de junio de 2021
Scott Smith, Director de Comunicaciones
Catastro del Condado de Cook [Cook County Assessor's Office]
312-919-3213 / ssmith@cookcountyassessor.com

El evaluador fiscal Fritz Kaegi publica las primeras retasaciones de propiedades de la ciudad de Chicago

Las propiedades residenciales y comerciales del municipio de Rogers Park presentan un sólido crecimiento

El catastro del Condado de Cook publicó las tasaciones iniciales de las propiedades residenciales y comerciales del municipio de Rogers Park. Este es el primero de los ocho municipios de la ciudad de Chicago en ser retasado en 2021 y el primer municipio de Chicago en ser retasado bajo el liderazgo del evaluador fiscal Fritz Kaegi, quien asumió el cargo después de la retasación anterior de Chicago, en 2018.

“Pese a la pandemia, el mercado inmobiliario de Chicago está mostrando fortaleza”, dijo el evaluador fiscal Kaegi. “En muchas partes de la Ciudad, los valores de las viviendas se han mantenido estables o han aumentado. La COVID-19 ha tenido un efecto negativo en algunos tipos de bienes raíces comerciales, pero, en general, los alquileres han aumentado desde 2018, lo que ha impulsado los valores de las propiedades”.

Los aumentos en las tasaciones reflejan un mercado robusto. 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.

Tasaciones residenciales

Según los modelos para 2021 del catastro:

- En 2020, los precios medios de venta de las viviendas en Rogers Park fueron de unos \$380,000, para las viviendas unifamiliares, y de \$150,000, para los condominios.
- En sus modelos de tasación, el catastro estima que, en 2021, las viviendas unifamiliares tienen un valor de mercado de entre \$320,000 y \$410,000, y los condominios de entre \$130,000 y \$170,000. Las estimaciones dependen de la ubicación y las características de cada propiedad.

Las tasaciones de las propiedades unifamiliares y de los condominios en Rogers Park para 2021 cumplieron con todas las normas de la Asociación Internacional de Funcionarios de Tasación para las tasaciones de alta calidad. Las principales mejoras se observaron en las viviendas unifamiliares ubicadas en el tercio inferior de los valores de la propiedad, en estas mediciones de calidad de la tasación.

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 Rogers Park oscilan entre \$780 y \$2000 al mes. La disponibilidad vacante del mercado es del 9 %. Los valores de mercado se estiman entre \$47,000 y \$208,000 por unidad.
- El tamaño de las oficinas en Rogers Park oscila entre los 2,200 y los 48,000 pies cuadrados y están tasadas entre \$17 y \$18 de alquiler por pie cuadrado, con un 5 % de disponibilidad en el mercado. Los valores de venta estimados son de entre \$75 y \$120 por pie cuadrado.

Los informes de la Asociación Internacional de Funcionarios de Tasación afirmaron 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 <http://cookcountyassessor.com/rogers-park-2021>.

Cómo se relacionan las tasaciones con los impuestos sobre la propiedad

Las tasaciones de la propiedad en Chicago se utilizan para 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.

Es importante comprender que un 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 Jefferson Park hasta las propiedades comerciales en Little Village y el Loop.

Si el crecimiento de los valores tasados en otras partes de Chicago supera el crecimiento de la tasación de una propiedad en particular, la cuota de impuestos sobre la propiedad de esa vivienda podría reducirse, pese al aumento en el valor de la propiedad. En 2018, las propiedades en Rogers Park representaron el 2 % del valor total de la tasación de Chicago.



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.

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 Rogers Park se pueden presentar hasta el 19 de julio 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 aquí: <https://www.cookcountyassessor.com/event-list>.