

PARA SU PUBLICACIÓN INMEDIATA: 27 de julio de 2021

Scott Smith, Director de Comunicaciones

Catastro del Condado de Cook [Cook County Assessor's Office]

312-919-3213 / ssmith@cookcountyassessor.com

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

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

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

El municipio de West Chicago sigue el río Chicago en sus márgenes este y sur. Su límite occidental se encuentra en las avenidas Belmont y Western, continúa hacia el oeste hasta Kedzie, hacia abajo, hasta la avenida North, y luego hacia el oeste, hasta los límites de la ciudad. Su límite suroeste sigue a Roosevelt y luego continúa hacia el sur, a lo largo de las vías del ferrocarril BNSF, hasta el río Chicago.

“En West Chicago, hemos observado tendencias inmobiliarias sorprendentemente robustas, que también se repiten 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 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”.

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 West Chicago

La siguiente tabla muestra el aumento en el valor total de tasación de las propiedades residenciales y comerciales del municipio de West 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)	\$3,235,583,770	\$4,006,377,398	24 %
Todas las demás clases	\$2,748,116,779	\$5,921,686,198	115 %
<i>Total</i>	<i>\$5,983,700,549</i>	<i>\$9,928,063,596</i>	<i>66 %</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 Jefferson Park hasta las propiedades comerciales en Little Village y el Loop.

Las retasaciones de propiedades de los seis 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 West 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.

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 West Chicago fueron de unos \$440,000, para las viviendas unifamiliares, y de \$410,000, 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 \$170,000 y \$410,000, y la mayoría de los condominios, un valor de entre \$300,000 y \$400,000. Las estimaciones dependen de la ubicación y las características de cada propiedad.

La justicia y la equidad de las tasaciones en el municipio de West Chicago mejoraron durante 2018 para las propiedades unifamiliares, los condominios y las propiedades multifamiliares pequeñas.

Además, las tasaciones de las propiedades unifamiliares cumplieron con dos de las tres normas de la Asociación Internacional de Funcionarios de Tasación (IAAO, por sus siglas en inglés) para tasaciones de alta calidad (en 2018, solo se había cumplido una norma de la IAAO). 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.

“Nuestras tasaciones realizan un seguimiento del mercado y hemos mejorado la uniformidad de las tasaciones”, continuó el evaluador fiscal Kaegi. “Esto representa un incremento considerable en la equidad, en las áreas más occidentales de Chicago. Al final del ciclo de tasación de 2018, las tasaciones estaban un 135 % apartadas del objetivo de uniformidad. En la primera fase de tasaciones de 2021, los resultados estuvieron a solo un 10 % del objetivo”.

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 West Chicago oscilan entre \$650 y \$2600 al mes. La disponibilidad vacante del mercado se encuentra entre el 5 % y el 10 %.
 - Los valores de mercado se estiman entre \$30,000 y \$680,000 por unidad.
- El tamaño de los edificios de oficinas en West Chicago oscila entre 700 y 1.1 millones de pies cuadrados y están tasadas entre \$5.00 y \$43.00 de alquiler por pie cuadrado, con entre un 4 % y un 20 % de disponibilidad en el mercado.
 - Los valores de venta estimados se encuentran entre \$48 y \$411 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.

Apelación a las tasaciones de la propiedad

Todos los propietarios del municipio de West Chicago están recibiendo un aviso de tasación por correo. 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 West Chicago se pueden presentar hasta el 23 de agosto 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: cookcountyassessor.com/event-list.

###