



Cook County Treasurer Maria Pappas

(Tesorera del condado de Cook)

Presentación ante la Organización de
Estados Americanos

14 de noviembre de 2022

Estudios de la Tesorera Pappas

- En 2011, la tesorera Maria Pappas **publicó su primer estudio**: una contabilización de la **deuda que mantenían los 547 gobiernos locales** en el condado de Cook.
 - Este estudio puso de manifiesto los **elevados niveles de endeudamiento, motivados en gran medida por obligaciones de pago de pensiones no financiadas**, que pueden llevar a que se produzcan enormes aumentos en los impuestos sobre bienes raíces.
- A este le siguieron otros estudios que documentaron:
 - La **escasa participación de los votantes** en las elecciones locales en las que se decide quiénes habrán de fijar los niveles de los impuestos.
 - El **vertiginoso crecimiento de la carga fiscal en bienes raíces** en los 20 años anteriores.
 - El **fracaso de la "Venta Scavenger"** en su misión de recuperar propiedades para que vuelvan a tener un uso productivo.

La Unidad de Investigación

- En marzo de 2021, la tesorera Maria Pappas inició la creación de una nueva Unidad de Investigación para llevar a cabo estudios complementarios, más sólidos, sobre las desigualdades, ineficiencias y fallas del sistema de impuestos sobre bienes raíces de Illinois.
 - Reunió un equipo compuesto por cinco personas con experiencia en sondeos; investigación; agregación, creación y análisis de datos, y creación de mapas con sistemas de información geográfica.
 - El equipo recibe el apoyo de pasantes de universidades locales.

Labor de la Unidad de Investigación hasta la fecha

- Un **estudio actualizado de la deuda** que calculó la carga de endeudamiento local que recae sobre cada una de las casi 1.8 millones de propiedades en el condado de Cook.
 - El nuevo estudio de la deuda reveló que los **elevados niveles de endeudamiento en las comunidades de minorías con bajos ingresos** estaban correlacionados con algunas de las tasas fiscales más altas del país.
- Un **análisis de las facturas de impuestos** enviadas por correo en 2020.
 - Este análisis demostró que las **comunidades de minorías con bajos ingresos hacían frente a algunos de los mayores aumentos de impuestos.**

Labor de la Unidad de Investigación hasta la fecha

- Un estudio de seguimiento de la "Venta Scavenger".
 - Este estudio rastreó los orígenes de grandes franjas de propiedades vacías y abandonadas hasta descubrir que provienen de **la práctica aprobada por el gobierno federal en la década de 1940 por la cual se niegan servicios a propietarios de viviendas provenientes de minorías (*redlining*, en inglés).**
- Un Estudio sobre la Venta en Error.
 - Este estudio documenta un aspecto arcano del código de impuestos sobre bienes raíces de Illinois que ha **permitido que inversionistas ricos drenen de las comunidades de minorías decenas de millones de dólares en fondos fiscales que son tan necesarios.**

www.cookcountytreasurer.com

Haga clic en el recuadro azul. . .

Estudios de la Tesorera Pappas

- De qué manera los inversionistas están ganando millones aprovechándose de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Illinois
- Mapas de desigualdad
- Análisis de las facturas de impuestos del año fiscal 2020
- Estudio de la deuda - Vea la deuda del distrito fiscal atribuida a su propiedad
- Historial de 20 años del impuesto sobre bienes raíces
- Estudios adicionales



Mapas de desigualdad: Desde el "redlining" hasta la decadencia urbana y el éxodo negro

Maria Pappas,
Tesorera del condado de Cook

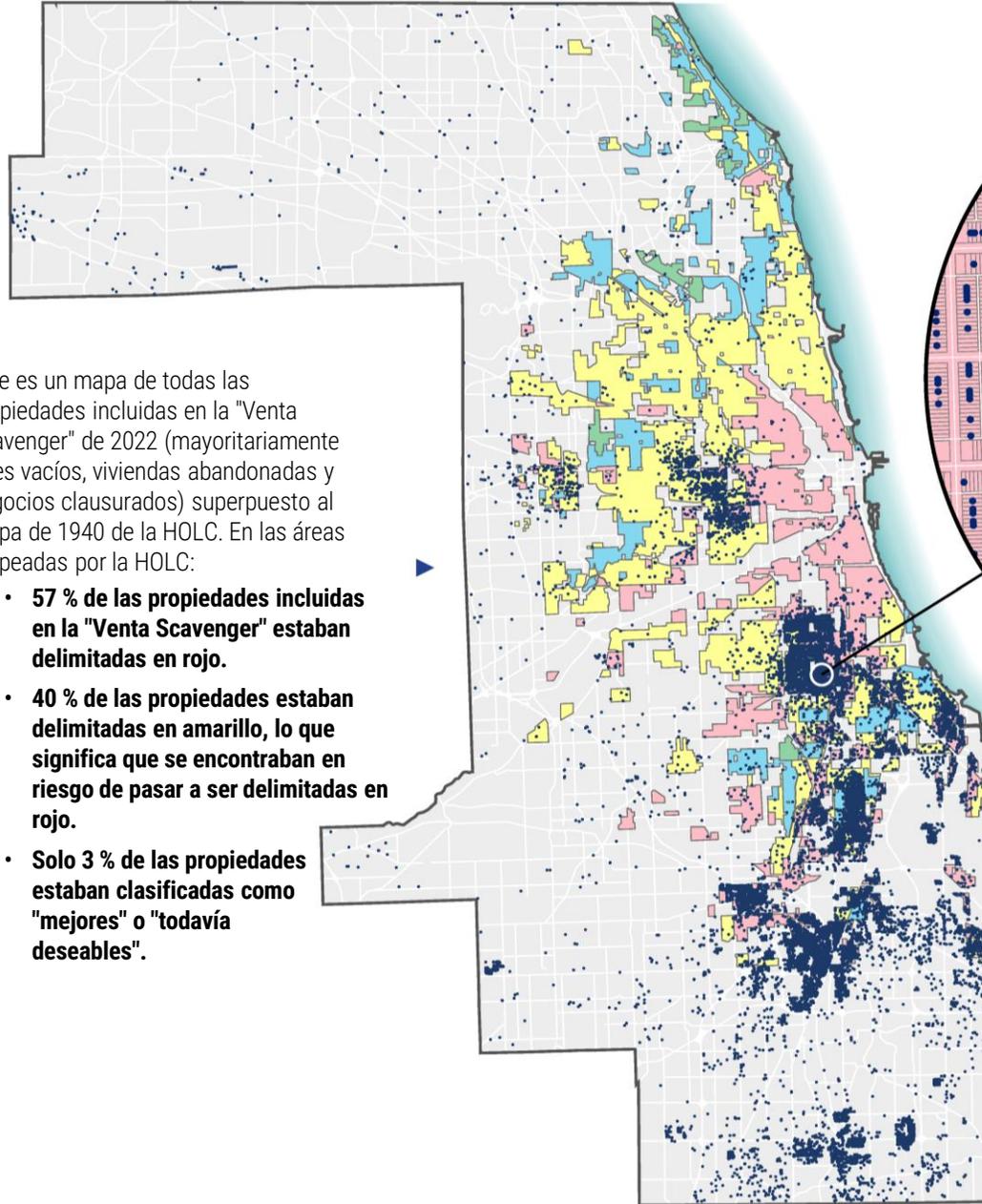
Génesis

- Iniciamos este estudio elaborando un mapa con las 27,358 propiedades que se ofrecían en la "Venta Scavenger" de 2022.
- **De inmediato hubo algo que se hizo evidente . . .** El mapa con la mayoría de las propiedades vacías, abandonadas y tapiadas que se ofrecían en la "Venta Scavenger" lucía casi idéntico al "Mapa de Seguridad" federal de 1940 del área de Chicago.

Propiedades incluidas en la "Venta Scavenger" en el condado de Cook

Este es un mapa de todas las propiedades incluidas en la "Venta Scavenger" de 2022 (mayoritariamente lotes vacíos, viviendas abandonadas y negocios clausurados) superpuesto al mapa de 1940 de la HOLC. En las áreas mapeadas por la HOLC:

- 57 % de las propiedades incluidas en la "Venta Scavenger" estaban delimitadas en rojo.
- 40 % de las propiedades estaban delimitadas en amarillo, lo que significa que se encontraban en riesgo de pasar a ser delimitadas en rojo.
- Solo 3 % de las propiedades estaban clasificadas como "mejores" o "todavía deseables".



Cada punto representa una de las 27,358 propiedades que se ofrecieron en la "Venta Scavenger" de 2022.

• Propiedades incluidas en la "Venta Scavenger"

Clasificación de la HOLC

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| A Mejor | C En declive |
| B Todavía deseable | D Peligrosa |

Corporación de Préstamos para Propietarios de Viviendas

- En los **albores de la Gran Depresión**, cuando se dispararon los impagos de las hipotecas, la Administración Roosevelt se propuso reformar toda la industria.
- Eso dio lugar a las **hipotecas tradicionales a 30 años** que consideramos comunes en la actualidad. Aquellos préstamos contaban con el respaldo del gobierno federal.
- Al principio, la Corporación de Préstamos para Propietarios de Viviendas (HOLOC, por sus siglas en inglés) concedió decenas de millones de dólares en préstamos en áreas de minorías de bajos ingresos. Sin embargo, una vez que se concedieron esos préstamos, se le encomendó otra tarea. . .

Los Mapas de Seguridad

- Siguiendo un tren de pensamiento emergente en la industria privada de las hipotecas, se encargó a la HOLC que identificara qué áreas eran las más "seguras" para la concesión de hipotecas.
- **Entre 1935 y 1940, la HOLC trazó los "Mapas de Seguridad" de 239 centros urbanos de Estados Unidos. . .**

Análisis

Hace más de 80 años, después de que las ejecuciones hipotecarias de viviendas se dispararan durante la Gran Depresión, el gobierno federal reformó las leyes que regulaban los préstamos hipotecarios en un intento de evitar futuras crisis económicas.

Como parte de ese intento, la ahora desaparecida Corporación de Préstamos para Propietarios de Viviendas (HOLC, por sus siglas en inglés), elaboró “mapas de seguridad” entre los años 1935 y 1940 en los que se clasificaba, de mejor a peor, a los candidatos a préstamos hipotecarios en [239 ciudades de Estados Unidos](#)³.

Las áreas consideradas de alto riesgo crediticio (lo que, según explicó en ese momento la Administración Federal de Vivienda se debía en parte a “grupos raciales o de nacionalidades indeseables”) se delimitaron en rojo, de acuerdo con un [estudio del Banco de la Reserva Federal de Chicago](#).⁴ Esas áreas fueron calificadas como “peligrosas”.

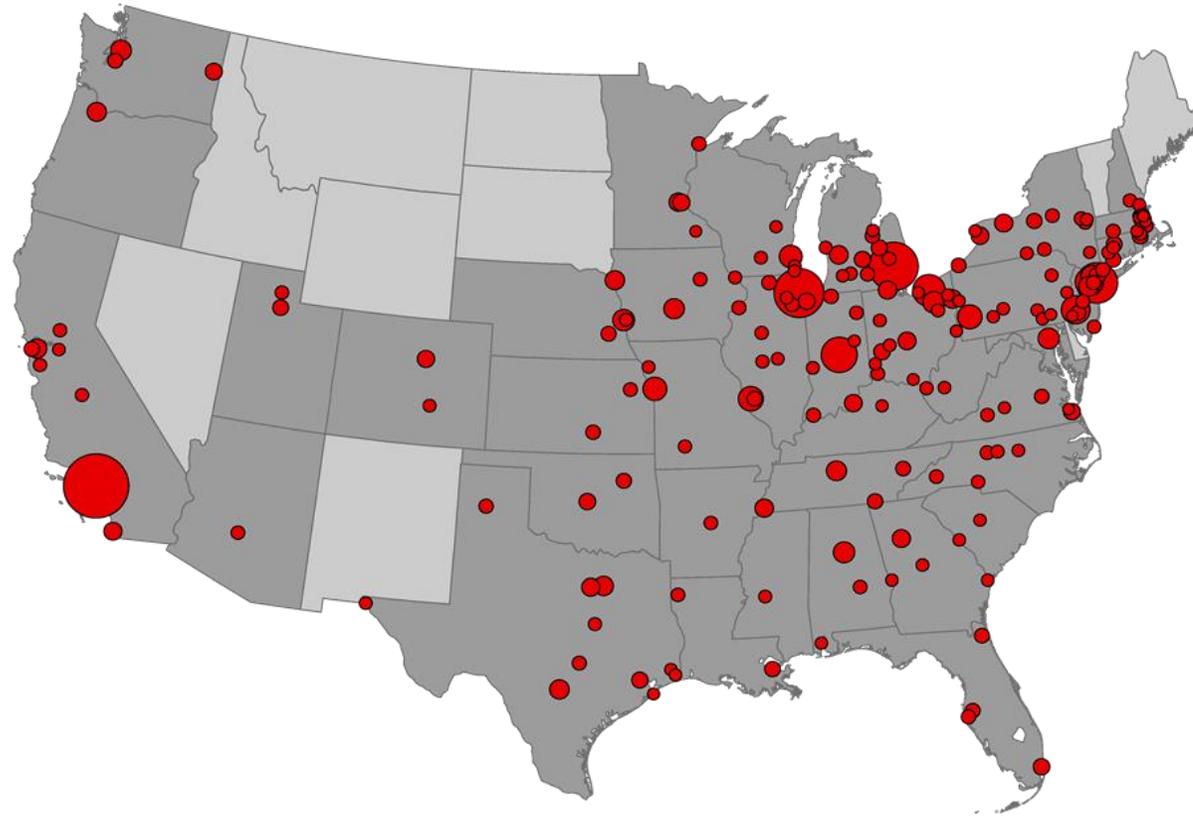


Figura 1: La HOLC cartografió mapas de "seguridad residencial" de 239 ciudades en 38 estados. Los puntos más grandes en el mapa representan áreas urbanas mapeadas más grandes. (Fuente: Mapping Inequality)

³ Robert K. Nelson, LaDale Winling, Richard Marciano, Nathan Connolly, et al., "Mapping Inequality," *American Panorama*, n.d.,

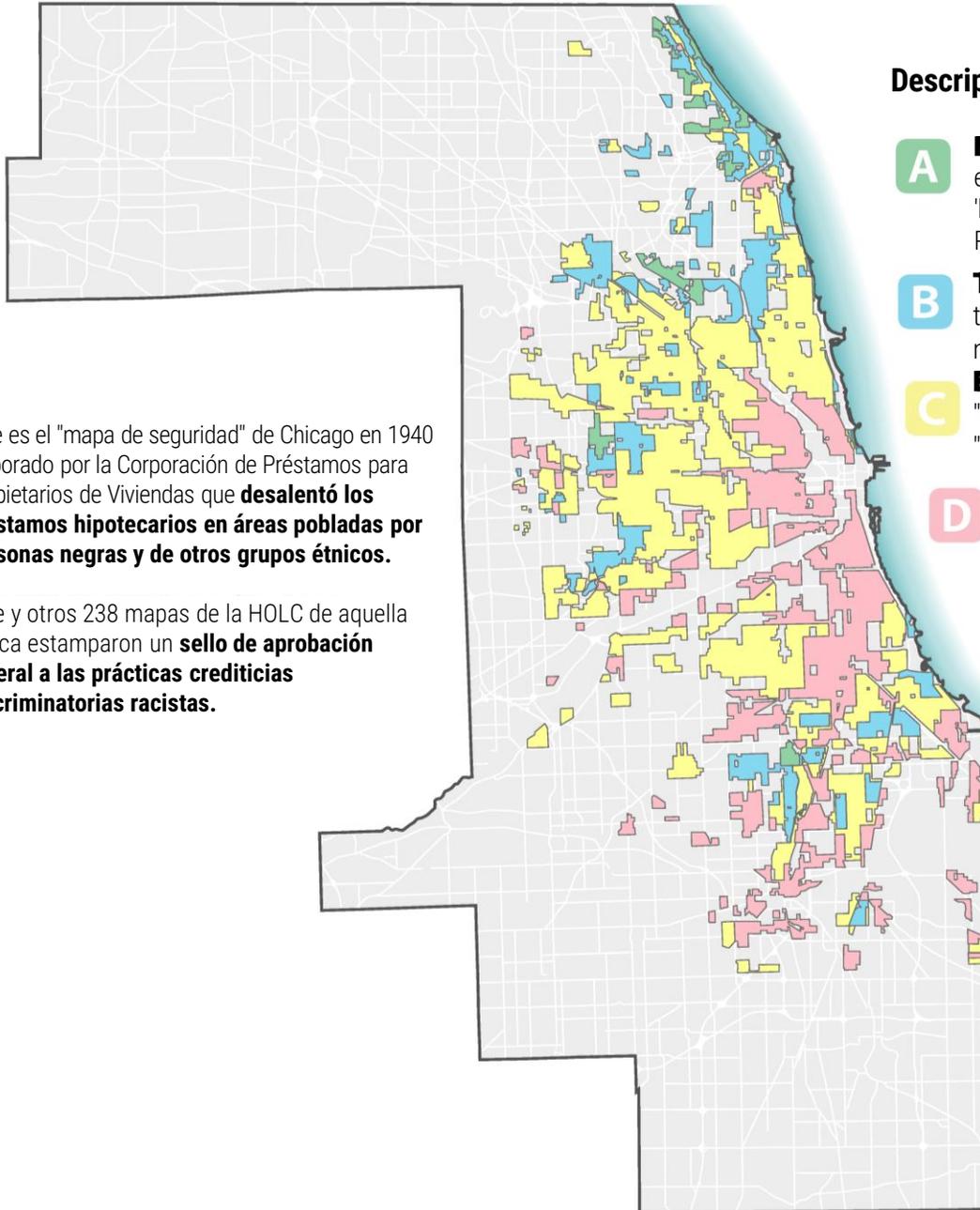
⁴ Aaronson, et al., "The Effects of the 1930s HOLC 'Redlining' Maps (REVISED August 2020)" *The Federal Reserve Bank of Chicago*, August 2020,

"Redlining" (línea roja)

- En las décadas de 1930 y 1940, los prestamistas hipotecarios compartían ampliamente la insidiosa creencia de que conceder préstamos en las áreas donde tenían sus hogares personas negras, de otras minorías o nacidas en el extranjero era demasiado riesgoso.
- Con base en esa creencia, **trazaron mapas con áreas sombreadas en rojo que representaban las áreas donde vivían grandes poblaciones de personas negras, de minorías étnicas y nacidas en el extranjero.**
- La HOLC hizo lo mismo, en efecto **aprobandando la práctica del "redlining"** al perfilar también esas áreas en rojo y declararlas "peligrosas". Eso hizo que fuera casi imposible obtener una hipoteca tradicional en esas áreas.

Este es el "mapa de seguridad" de Chicago en 1940 elaborado por la Corporación de Préstamos para Propietarios de Viviendas que **desalentó los préstamos hipotecarios en áreas pobladas por personas negras y de otros grupos étnicos.**

Este y otros 238 mapas de la HOLC de aquella época estamparon un **sello de aprobación federal a las prácticas crediticias discriminatorias racistas.**



Descripciones de las clasificaciones de la HOLC

- A Mejores** Estas áreas eran descritas como "puntos calientes", donde "todavía había espacio para un nuevo crecimiento residentes, eran 'homogéneas' y tenían demanda en 'los buenos y en los malos tiempos'", de acuerdo con un estudio de la Universidad de Pensilvania.
- B Todavía deseables** Se decía que estas áreas eran "como un automóvil de 1935: todavía funciona, pero no es lo que compra ahora la gente que puede permitirse uno nuevo.
- C En declive** Estas áreas eran descritas como "más antiguas, se están volviendo "obsoletas" y que tenían "restricciones a punto de vencer o ninguna restricción" así como "infiltración de una población de menor calidad".
- D Peligrosas** Se decía que estas áreas "representan aquellos vecindarios en los que ya han sucedido los hechos que están ocurriendo ahora en los vecindarios C". Tenían tasas de propiedad inmobiliaria más bajas, malas condiciones de vivienda, "influencias perjudiciales en un grado elevado" y "población indeseable o una infiltración de esta".

Figura 2: Descripciones sistematizadas contemporáneas de las 4 áreas descritas en los "mapas de seguridad residencial" de la HOLC, cerca de 1937⁵.

5 Amy Hiller, "Residential Security Maps and Neighborhood Appraisals. The Homeowners' Loan Corporation and the Case of Philadelphia." *Social Science History* 29 (2005): 207-233.

Contratación de préstamos

- El "redlining" dio origen a préstamos por contrato predatorios, los cuales pasaron a dominar los préstamos para vivienda en las áreas de minorías. Esos préstamos se concedían con:
 - Precios muy inflados de las viviendas
 - Tasas de interés onerosas
 - Ninguna adquisición de derechos sobre el capital hasta que el préstamo se hubiera pagado en su totalidad

Cláusulas raciales

- Las personas negras y de otras minorías que quisieron mudarse a áreas que no estuvieran delimitadas por la línea roja no tuvieron suerte, ya que:
 - Los vendedores de las viviendas los rechazaban.
 - Las instituciones financieras no les concedían préstamos para comprar en áreas no delimitadas por la línea roja.
- Esto dio lugar a las "cláusulas raciales", títulos de propiedad de vivienda en los que se prohibía expresamente su venta a personas negras, de otras minorías y, a menudo, judías.

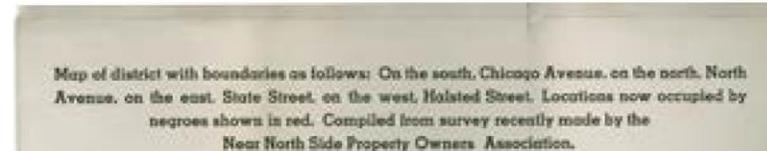
En las descripciones que acompañaban los mapas se empleaba un lenguaje tajante y racista. El mapa de Chicago de la HOLC declaró que el "atractivo" de un área de West Loop delimitada en rojo "sigue disminuyendo a medida que su población negra se vuelve cada vez más numerosa". Un vecindario de Maywood "es improbable que mejore mucho, debido a la edad y la poca calidad de su población, en gran parte conformada por negros".

Para Near North Side, donde los residentes se estaban oponiendo a la integración (ver la figura 3), se incluía una advertencia sobre la presencia de una "población negra" y sobre la existencia de planes para proyectos de construcción de viviendas. "La tendencia del atractivo, desde el punto de vista residencial, sigue siendo descendente", se afirmaba, antes de sugerir que el área "debería ser un lugar lógico para futuros proyectos de demolición de barrios bajos".

Aunque existe un debate sobre qué tan generalizado fue el uso de los mapas de la HOLC⁶, en general se reconoce que sí influyeron en las prácticas crediticias y reflejaron los métodos que usaban los bancos y otras instituciones prestamistas para decidir la autorización de préstamos hipotecarios. Cabe destacar que los mapas se elaboraron con la ayuda de los oficiales de crédito de los bancos locales, funcionarios de la ciudad, tasadores y agentes inmobiliarios, según la [Coalición Nacional de Reinversión Comunitaria](#)⁷.

6 Amy Hiller, "Residential Security Maps and Neighborhood Appraisals. The Homeowners' Loan Corporation and the Case of Philadelphia."

7 Bruce Mitchell y Juan Franco, "HOLC 'Redlining' Maps: The persistent structure of segregation and economic inequality," *National Community Reinvestment Coalition*, 20 de marzo de 2018, [🌐](#)



La Asociación de Propietarios de Near North Side propone pedir a cada propietario de un inmueble en el distrito que acepte vender y alquilar únicamente a personas blancas.



Es impensable que nos quedemos de brazos cruzados y permitamos que el gran distrito Near North Side, uno de los mejores del mundo, sea ocupado por una raza ajena a los hombres y mujeres que establecieron sus hogares y negocios aquí.

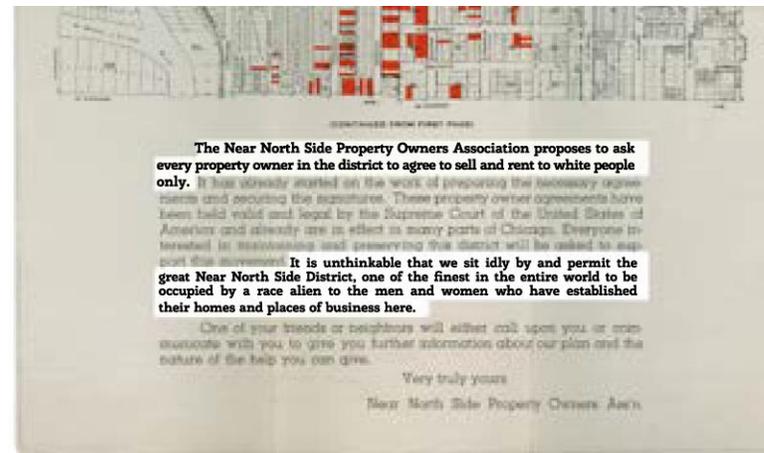


Figura 3: Panfleto distribuido por la Asociación de Propietarios de Near North Side en la década de 1930 (Fuente: Newberry Library, Chicago, IL).

Pérdida de riqueza generacional

- Los compradores por contrato, a los que se les retenía la escritura hasta terminar de pagar sus préstamos, tenían dificultades para hacer los pagos mensuales de los préstamos inflados y a menudo descuidaban el mantenimiento de sus viviendas, lo que provocaba que el vecindario se deteriorara.
- Los vendedores, por su parte, se apresuraban a recuperar la propiedad, muchas veces tras solo un mes impago.
- **La mayoría de los compradores por contrato incurrieron en impagos. Perdieron el dinero que entregaron por concepto de pago inicial y se quedaron sin el patrimonio que habían acumulado.**
 - Los compradores por contrato que no incumplieron sus pagos, normalmente terminaban pagando por sus casas más de lo que valían, por lo que también a ellos se les despojó de su riqueza.

Atenuación del "redlining"

- El "redlining" se mantuvo en vigor durante décadas, hasta que la Ley de Vivienda Justa de 1968 ilegalizó esta práctica.
- Sin embargo, **en realidad nunca desapareció del todo:**
 - Los bancos y otros prestamistas hipotecarios concedían **muchos menos préstamos en áreas de minorías**, con frecuencia cuando los potenciales compradores tenían buenas calificaciones crediticias.
 - Los tasadores hipotecarios **infravaloraban las propiedades en las áreas de minorías**, lo que condujo a que se denegaran los préstamos tradicionales y los compradores se vieran obligados a aceptar hipotecas de alto riesgo ("subprime").
 - Las **hipotecas de alto riesgo** compartían muchas de las características de los préstamos por contrato: pagos iniciales elevados y tasas de interés onerosas que tendían a generar impagos.
 - Las **tasaciones no equitativas de los impuestos sobre bienes raíces** forzó a las minorías a pagar más que su parte justa de los impuestos sobre bienes raíces, reduciendo aun más el valor de su inversión en vivienda.

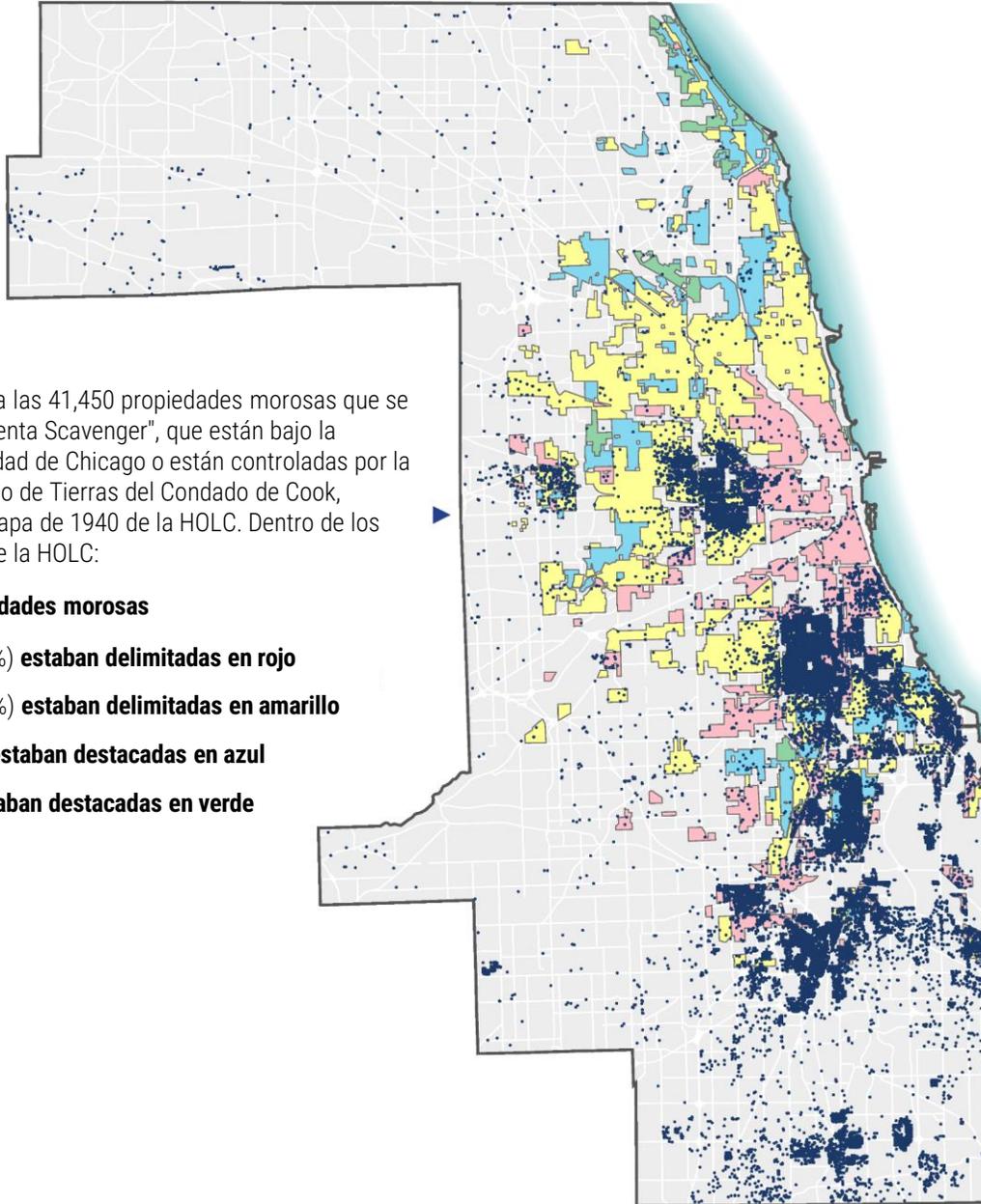
Decadencia urbana

- En la medida en que los propietarios pertenecientes a minorías enfrentaban todos esos obstáculos, se deterioraban vecindarios enteros, dejando grandes franjas de viviendas vacías y abandonadas en el sur y el oeste de Chicago, en numerosas comunidades suburbanas y en algunos suburbios al oeste de la ciudad.
- Nos quedó claro que el inventario de propiedades para la "Venta Scavenger" no contaba toda la historia. La ciudad poseía más de 8,000 propiedades con problemas y la Autoridad del Banco de Tierras del Condado de Cook tenía o estaba tratando de adquirir más de 5,600.
 - Por lo tanto, agregamos a nuestro análisis las propiedades de la ciudad y del Banco de Tierras y creamos **mapas de 41,150 propiedades morosas.**

Propiedades con problemas en el condado de Cook

Este mapa muestra las 41,450 propiedades morosas que se ofrecieron en la "Venta Scavenger", que están bajo la posesión de la ciudad de Chicago o están controladas por la Autoridad del Banco de Tierras del Condado de Cook, superpuestas al mapa de 1940 de la HOLC. Dentro de los límites del mapa de la HOLC:

- **26,048 propiedades morosas**
- **14,797 (56.8 %) estaban delimitadas en rojo**
- **10,541 (40.5 %) estaban delimitadas en amarillo**
- **701 (2.69 %) estaban destacadas en azul**
- **9 (0.03 %) estaban destacadas en verde**



Las propiedades que fueron delimitadas en rojo en 1940 tienen 2.75 veces más probabilidades de ser morosas en la actualidad en comparación con las que no fueron delimitadas en rojo.

Las propiedades que fueron clasificadas en 1940 como "mejores" tienen 60 veces menos probabilidades de ser morosas en la actualidad en comparación con todas las demás propiedades clasificadas por la HOLC.

• Propiedades morosas

Clasificación de la HOLC

A **Mejor**

B **Todavía deseable**

C **En declive**

D **Peligrosa**

No solo Chicago

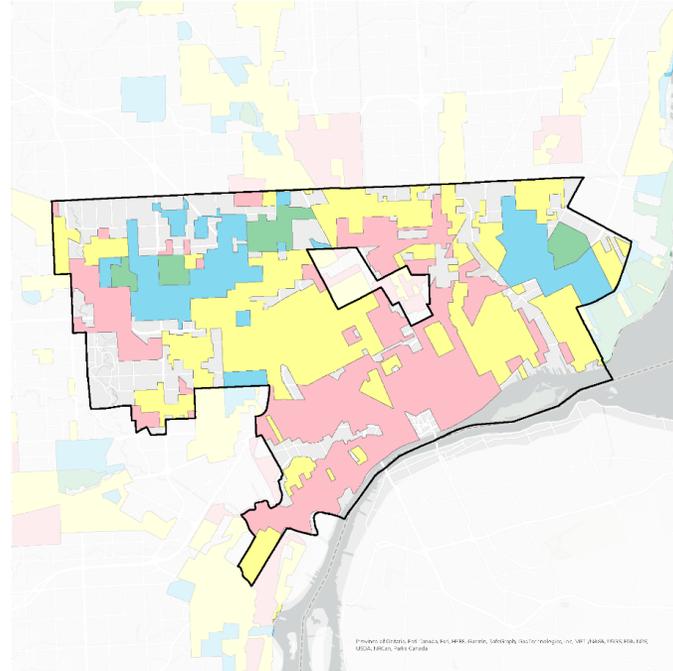
- Con el fin de ampliar nuestro estudio y determinar si el caso de Chicago era único, analizamos también otras ciudades más antiguas que tuvieran poblaciones negras importantes.

Detroit, Michigan

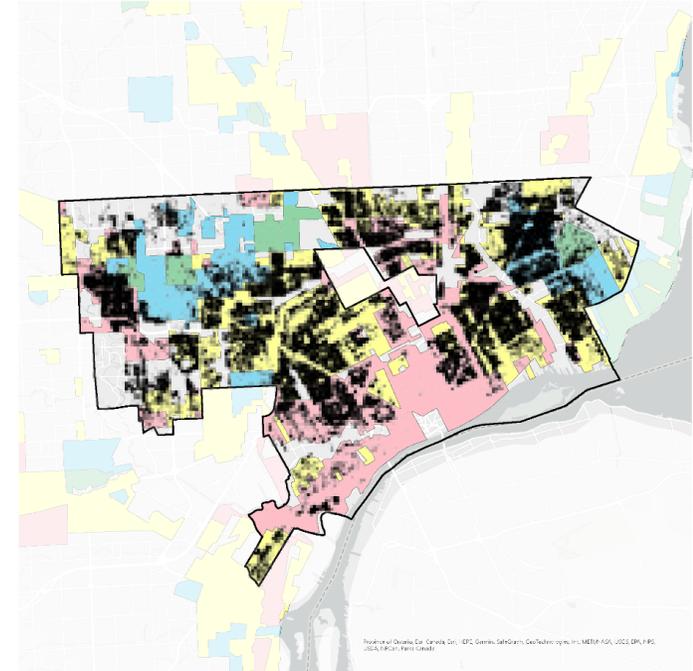
En Detroit, que se ha convertido en un símbolo de la decadencia urbana, la Autoridad del Banco de Tierras tenía en abril de 2022 75,527 propiedades morosas, de las cuales 71,491 están ubicadas en áreas mapeadas por la HOLC. De estas, 23,967, es decir, cerca de 33.5 % estaban delimitadas en rojo. Otras 37,095, es decir, cerca de 52 %, estaban delimitadas en amarillo.

Las propiedades delimitadas en rojo en Detroit tenían 1.2 veces más probabilidades que las no delimitadas en rojo de acabar en manos del Banco de Tierras de Detroit, el cual adquiere propiedades vacías, abandonadas y deterioradas.

Las probabilidades son mucho menores que en Chicago, porque es más probable que una casa situada en cualquier parte de Detroit esté vacía, abandonada o acumule una cuantiosa deuda de impuestos. El Banco de Tierras de Detroit posee cerca de 25 % de todas las propiedades en la Ciudad del Motor, por lo que la probabilidad de que una propiedad esté en la lista es de una entre cuatro.



En 1938, áreas delimitadas en rojo y consideradas como un riesgo de impago.



Ahora, cada punto representa una propiedad en manos del Banco de Tierras de Detroit.

• **Propiedades del Banco de Tierras de Detroit**

Clasificación de la HOLC

- A Mejor**
- B Todavía deseable**
- C En declive**
- D Peligrosa**

Filadelfia, Pensilvania

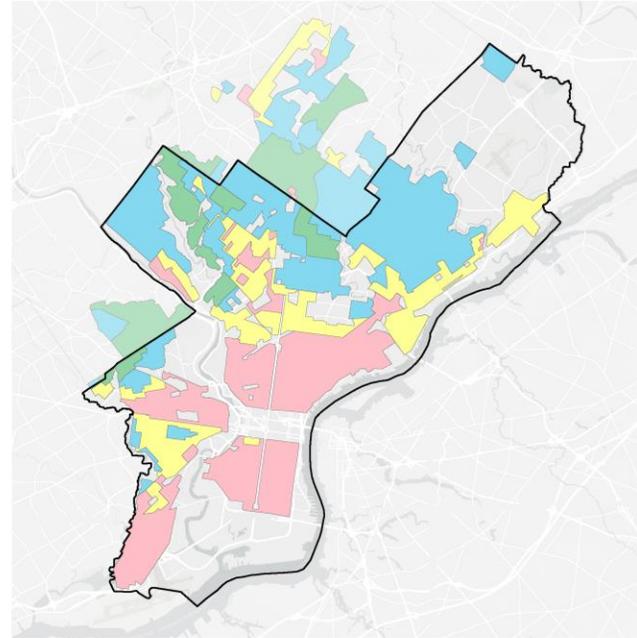
En Filadelfia, hasta abril de 2022, cerca de 82 % de las 6,167 propiedades disponibles públicamente ubicadas dentro de los límites del mapa de préstamos federales de esa ciudad y en poder de la Corporación de Desarrollo de la Vivienda de Filadelfia (PHCD, por sus siglas en inglés), la cual alberga la Autoridad de Redesarrollo Urbano y el Banco de Tierras de la ciudad, estaban delimitadas en rojo. Otro 15.5 % de esas propiedades estaban delimitadas en amarillo.

La probabilidad de que una propiedad morosa acabe en manos de la Corporación de Desarrollo de la Vivienda de Filadelfia era 5.4 mayor si se encontraba ubicada en un área delimitada en rojo.

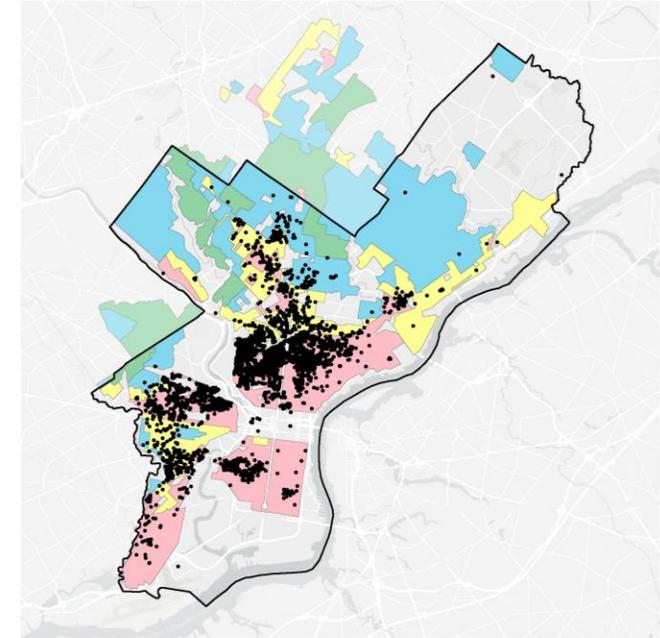
Esas ciudades adoptaron distintos enfoques para abordar el asunto de las propiedades con problemas. Dichos enfoques se detallan más adelante en este informe.

El condado de Cook es excepcional por su dependencia de una "Venta Scavenger", creada por la Asamblea General durante la Segunda Guerra Mundial para resolver el excedente de propiedades abandonadas tras la Gran Depresión.

Siete décadas después, el problema persistía, lo que llevó a la formación de la Autoridad del Banco de Tierras del Condado de Cook en 2013. Si bien se han hecho avances, estos han sido marginales, lo que indica que existe la necesidad de adoptar enfoques novedosos y sólidos para abordar el problema y sus causas subyacentes.



En 1937, áreas delimitadas en rojo y consideradas como un riesgo de impago.



Ahora, cada punto representa una propiedad disponible en el inventario de la Corporación de Desarrollo de la Vivienda de Filadelfia

• **Propiedades en el inventario de la PHCD**

Clasificación de la HOLC

- A** Mejor
- B** Todavía deseable
- C** En declive
- D** Peligrosa

Fracaso de la "Venta Scavenger"

- La "Venta Scavenger", obligatoria en el condado de Cook, fue creada por la Asamblea General en 1943, cuando el "redlining" y las ventas por contrato estaban en su máximo auge.
- En la actualidad, las propiedades que hayan acumulado durante los 20 años anteriores un atraso de 3 años en sus pagos de impuestos sobre bienes raíces se ofrecen en una subasta semestral a partir de apenas USD 250.
- Sin embargo, la mayoría de las propiedades nunca reciben una puja y las que sí lo hacen muchas veces acaban de vuelta en la lista porque los postores no terminan de formalizar la escritura. Documentamos esta situación en nuestro estudio sobre la "Venta Scavenger" de 2020.

La "Venta Scavenger" de 2022

- En 2022, la tesorera Maria Pappas adoptó varias medidas en un esfuerzo por hacer que la venta tuviera más éxito:
 - Se hizo una **promoción más intensa de la venta** para atraer a un mayor número de postores privados.
 - **No se cobró la tasa de USD 250** para obtener una lista de las propiedades que se ofrecían y, en su lugar, **estas se publicaron en línea** junto con un mapa interactivo que incluía los detalles de la propiedad.
- Como resultado de ello:
 - **Se inscribieron 941 postores privados**, en comparación con 360 en 2019.
 - **Pujaron con éxito por 5,180 propiedades**, la mayor cantidad en los últimos 15 años.

Al mismo tiempo. . .

- El Banco de Tierras, que anteriormente había pujado por más de 9,000 propiedades en las "Ventas Scavenger" pasadas, solo para devolverlas después y dejarlas deteriorarse, adoptó un enfoque más centrado y redujo sus pujas a 1,951.

Resultados de la "Venta Scavenger" en 2022

- Se recibieron pujas por 7,636 propiedades, **lo que nos deja con 19,722 que siguen quedando en situación de abandono.**
- Es importante destacar que, históricamente, la gran mayoría de propiedades por las que se reciben pujas nunca serán escrituradas. En su lugar, regresarán a la lista de impuestos morosos.

Análisis

La "Venta Scavenger" es inadecuada para la tarea de restaurar miles de propiedades morosas en comunidades que durante mucho tiempo han sufrido discriminación en la vivienda, desde la práctica del "redlining" hasta los escasos préstamos hipotecarios y las tasaciones hipotecarias inferiores al valor en las comunidades de minorías.

En primer lugar, la mayoría de las propiedades que se ofrecen en la "Venta Scavenger" nunca reciben una puja. En segundo lugar, solo en un pequeño porcentaje de los casos las pujas desembocan en una transferencia de la propiedad a nuevos propietarios o en el pago de las facturas de impuestos vencidas.

Los pujadores adquirieron la titularidad de solo 4,110, es decir, 8 %, de las 51,312 propiedades únicas que se ofrecieron en las ocho ventas que finalizaron en 2019. Y solamente 3,333 propietarios, es decir, 6.5 %, saldaron su deuda fiscal después de que se presentaran pujas por sus propiedades.

Numerosas propiedades nunca han tenido ninguna oportunidad de ser adquiridas, por cuanto 20,984 de las propiedades únicas ofrecidas nunca recibieron ni una sola puja. De las 30,328 que sí recibieron pujas, 13.6 % fueron escrituradas. En 3,333 casos, es decir, 11 %, el propietario saldó su deuda fiscal.

Los resultados de la venta de 2022 no forman parte de este análisis. Esto se debe a que los tribunales tardan entre seis meses y tres años en conceder la titularidad de una propiedad y por eso es imposible calibrar el éxito de esa venta.

Entre los pujadores, los gobiernos locales son por mucho los que detentan el mejor récord de adquisición real de propiedades, cosa que han hecho en tres de cada cuatro casos. Probablemente esto se deba a que los gobiernos locales deben presentar planes para las propiedades que pretenden adquirir como requisito para que el condado puje en su nombre.

En cambio, el Banco de Tierras ha tomado posesión de las propiedades en menos de uno de cada 10 casos, mientras que los pujadores privados han tomado posesión en alrededor de uno de cada 7 casos. Sin embargo, el Banco de Tierras ha adquirido en los últimos siete años más propiedades en total que los pujadores privados.

22,885 (75.5 %)

Devueltas: Cuando el pujador no completa el proceso de adquisición de la propiedad y el propietario original no salda la deuda, por lo que la propiedad se vuelve a incluir en una venta subsiguiente.



2007 - 2019 Results

4,110 (13.6 %)

Escrituradas: Cuando el pujador lleva hasta el final el proceso de adquisición de la propiedad.

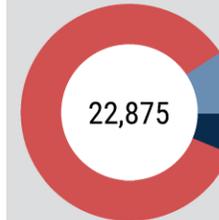
3,333 (11.0 %)

Rescatadas: Cuando el propietario original paga los impuestos sobre su propiedad, el interés de penalización y las tasas en su totalidad, satisfaciendo el derecho de retención del pujador.

Cuando los pujadores no adquieren la titularidad de una propiedad y el propietario no salda la deuda fiscal, la propiedad regresa a la "Venta Scavenger". Eso significa que las mismas propiedades vuelven a aparecer en la lista año tras año.

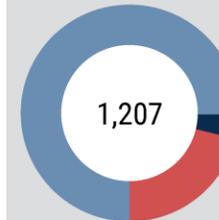
Como la mayoría de las propiedades incluidas en la "Venta Scavenger" son lotes vacío o viviendas y negocios abandonados, la incapacidad de la venta de hacer nada más que cambios cuantitativos permite que sigan deteriorándose las franjas de terrenos ociosos ubicados en vecindarios y suburbios de la ciudad donde viven principalmente minorías económicamente deprimidas.

Un ejemplo de ese deterioro continuado puede verse en una sola cuadra delimitada en rojo en North Lawndale, donde una de cada cuatro propiedades se convirtió en un lote vacío entre 1938 y 1973, año a partir del cual se duplicó esa proporción y así sigue hasta la actualidad. La ciudad posee 13 lotes en esa cuadra, que adquirió a través del que resultó inútilmente llamado "Programa de Reactivación", y desde 2019 el Banco de Tierras ha pujado por otros seis lotes.



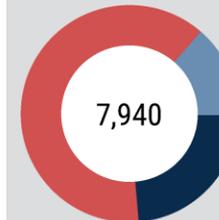
Pujas del Banco de Tierras

Escrituradas 2,128 (9.3 %)
Recuperadas 1,422 (6.2 %)
Devueltas 19,325 (84.5 %)



Pujas municipales

Escrituradas 905 (75.0 %)
Recuperadas 46 (3.8 %)
Devueltas 256 (21.2 %)



Pujas privadas

Escrituradas 1,077 (13.6 %)
Recuperadas 1,880 (23.7 %)
Devueltas 4,940 (62.8 %)

Un vecindario deteriorado

El investigador Chris Silber estudió **una cuadra en North Lawndale** para calibrar el nivel de deterioro causado a lo largo de los años por el "redlining" y el fracaso de los programas actuales para restaurar vecindarios en la ciudad y sus alrededores.

- Los hallazgos de este investigador fueron:
 - En North Lawndale, **la población cayó en picada** de 124,937 en 1960 a 24,790 en 2020.
 - La mayoría de las propiedades en North Lawndale entre 1950 y 1970 se **vendieron por contrato**.
 - En una cuadra de North Lawndale, **19 de las 43 ahora son lotes vacíos propiedad de la ciudad de Chicago o controlados por el Banco de Tierras**.

Del "redlining" al declive: La historia de una cuadra urbana

La población de **North Lawndale** cayó en picada de 124,937 en 1960 a 34,794 en 2020, y su inventario de viviendas descendió de más de 30,000 unidades en 1960 a cerca de 15,000 en la actualidad. Casi una de cada cinco propiedades en la comunidad tiene problemas de morosidad crónica.



Lote propiedad de la Ciudad en la esquina de 15th Street con Christiana Avenue en North Lawndale (Google Street View)

North Lawndale ha vivido un declive continuo, lento y doloroso, a partir de 1940, cuando la HOLC advirtió por primera vez a los bancos y a otros contra la concesión de préstamos de dinero allí,

ya que el área estaba dominada por judíos de clase trabajadora y existía el riesgo de que se produjera una "invasión de negros"²¹, según la documentación de "Mapping Inequality".

Entre 75 % y 95 % de todas las propiedades vendidas a personas negras entre 1950 y 1970 no se vendieron con créditos hipotecarios bancarios tradicionales, sino con contratos de venta financieramente onerosos, según el Centro de Equidad Social Samuel DuBois Cook de la Universidad de Duke²².

North Lawndale, epicentro de fatales disturbios tras el asesinato de Martin Luther King Jr. en 1968²³, continuó deteriorándose sin control durante las décadas de 1970 y 1980.

La historia de cómo la otrora vibrante comunidad degeneró a lo largo de los años hasta convertirse en un mar de propiedades vacías y abandonadas puede verse analizando una sola cuadra problemática entre South Spaulding Avenue y West 16th Street.

21 Nelson, et al., "Mapping Inequality."

22 Macnamara, et al., "The Plunder of Black Wealth in Chicago: New Findings on the Lasting Toll of Predatory Housing Contracts"

23 Satter, *Family Properties*, 255.



Concentración de lotes vacíos en una cuadra de North Lawndale. Imagen aérea del GIS del condado de Cook.

De las 43 propiedades que conforman la cuadra, 19 son lotes vacíos, todos ellos propiedad de la ciudad de Chicago o bajo el control del Banco de Tierras.

Muchas de esas propiedades de la ciudad han permanecido vacías durante décadas. En la esquina formada por 15th Street con Christiana Avenue, un lote propiedad de la ciudad donde una vez hubo un edificio de apartamentos ha estado vacío desde hace al menos medio siglo.

¿Y ahora qué?

La tesorera Maria Pappas, que ha **devuelto a las comunidades negras y latinas más de USD 220 millones en exenciones por pago excesivo o duplicado**, desea hacer más a favor de la creación de riqueza generacional en estas comunidades.

Para ello, será necesario encontrar un método mejor para devolver propiedades a un uso productivo y, por ende, hizo una serie de recomendaciones para cambiar el sistema.

Principales recomendaciones

- 1. Eliminar la "Venta Scavenger" y sustituirla con un programa de fideicomisarios del condado** que permita transferir mucho más rápido a unos dueños nuevos las propiedades vacías, abandonadas y con retrasos crónicos en sus impuestos.
- 2. Bajar la tasa de interés por mora inicial** de los impuestos retrasadas de 1.5 % a 0.75 % mensual con el fin de reducir la carga para las comunidades de minorías.
- 3. Crear un inventario público de todas las propiedades vacías, abandonadas y con retrasos crónicos en sus impuestos** en el condado de Cook, junto con los pasos que hay que seguir para adquirirlas y restaurarlas.

Recomendaciones

Legislación

- Eliminar la "Venta Scavenger" o hacer que sea opcional en el condado de Cook, donde actualmente es obligatoria, a fin de despejar el camino para la adopción de un sistema más eficaz para devolver las propiedades a un uso productivo.
- Proponer leyes que reduzcan la tasa de interés que el condado aplica a los pagos de impuestos sobre bienes raíces morosos, actualmente de 1.5 % mensual, a 0.75 % mensual. De esta manera se reduciría la sanción anual inicial de 18 % a 9 %. Eso ayudaría a evitar que los propietarios de bajos ingresos vean mermada o pierdan su riqueza generacional.
- Permitir a los propietarios realizar pagos parciales para satisfacer los gravámenes fiscales sobre su propiedad, en lugar de exigirles que paguen la cantidad completa en un solo pago. De esta manera, el proceso de rescate sería mucho más manejable para los propietarios de bajos ingresos.
- Reducir el período de rescate para las propiedades residenciales que acumulen tres o más años de morosidad fiscal, de dos años y medio a un año. Para esto haría falta enmendar la Constitución de Illinois, que actualmente establece un mínimo de dos años.

Legislación del condado

- En lugar de la "Venta Scavenger", establecer un programa de fideicomisarios del condado, en el que los beneficiarios serían los 558 distritos

fiscales del condado, en virtud de los estatutos estatales actuales que permiten al condado adoptar esta medida.

Esto tendría varias ventajas con respecto a la "Venta Scavenger":

- » las propiedades vacías y abandonadas no se deteriorarían durante tanto tiempo, ya que el período de rescate comenzaría dos años antes, al tiempo que se les seguiría concediendo a los propietarios más de tres años y medio para saldar su deuda de impuestos.
- » El producto de las ventas a promotores inmobiliarios locales, después de descontar los gastos, se destinaría a los distritos fiscales con problemas financieros, con el fin de aliviar a sus contribuyentes.
- » Los promotores inmobiliarios y gobiernos locales recibirían propiedades libres de gravámenes financieros y no tendrían que esperar para rehabilitarlas.
- » La deuda por impuestos y sanciones no aumentaría tanto como para superar el valor de mercado de las propiedades endeudadas y convertir el rescate en una mala inversión.
- Permitir al programa de fideicomisarios subastar a promotores inmobiliarios las propiedades adquiridas a través del programa de fideicomisarios del condado o transferirlas a los gobiernos locales o agencias sin fines de lucro.
- Exigir a los compradores privados, gobiernos locales y agencias sin fines de lucro que declaren el uso que pretenden dar a las propiedades que adquieran del programa de

fideicomisarios y fijarles un plazo para completar sus planes.

- Considerar nombrar a la Autoridad del Banco de Tierras del Condado de Cook administrador del programa de fideicomisarios del condado.
- Establecer controles y contrapesos para el Banco de Tierras exigiéndole auditorías anuales, solicitando inspecciones generales cada dos años de su trabajo y encomendándole a la Junta Directiva que incluya a oficiales del gobierno, agencias de vivienda sin fines de lucro, promotores inmobiliarios locales y residentes de los vecindarios antiguamente delimitados en rojo.

Procedimientos del condado

- Crear un sitio web público unificado para publicar allí la lista de todas las propiedades disponibles a través de ventas de gravámenes fiscales, ventas libres, diversos programas de la ciudad y el Banco de Tierras. Este sitio web público debería incluir una lista descargable de todas las propiedades, mapas del Sistema de Información Geográfica (GIS) para ver las propiedades y tutoriales sobre cómo podrían adquirirse. El Banco de Tierras también podría encargarse de administrar este sitio web.
- Considerar escriturar propiedades seleccionadas a fideicomisos de tierras comunitarios, o colocarlas bajo tutela, con el fin de apoyar la labor del Banco de Tierras y los gobiernos locales.
- Las oficinas de la Tesorería, de la Presidencia de la Junta, de la Secretaría y del Banco de Tierras deberían debatir sobre los hallazgos del estudio y colaborar para hacer los cambios que necesita el sistema de impuestos sobre bienes raíces. Deberían presionar a la Asamblea General para que promulgue cualquier modificación que sea necesario hacer en las leyes estatales.



De qué manera los inversionistas están ganando millones aprovechándose de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Illinois

**Maria Pappas,
Tesorera del condado de Cook**

Génesis

- Poco después de que la tesorera Maria Pappas creara la Unidad de Investigación, pidió a los investigadores que examinaran una **disposición arcana de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Illinois denominada "Ventas en Error"**.
- Sospechaba que los inversionistas fiscales, conocidos como "compradores de impuestos", se estaban lucrando a expensas del condado. Necesitaba que se hiciera un análisis en profundidad para confirmar sus sospechas.

Una tarea monumental

- Reunir, sistematizar y analizar los datos necesarios, que se encontraban en siete bases de datos y programas de computadora diferentes, **tomó todo un año.**
- Mientras tanto, la unidad estudió procedimientos similares en otros estados y documentó qué fondos de inversión libre, empresas de capital privado y otros inversionistas estaban comprando impuestos en el condado de Cook.

¡Eureka!

- El estudio se completó en octubre de 2022 y confirmó las sospechas de la Tesorera.
- **Los compradores de impuestos habían aprovechado vacíos en la generosa ley de "Ventas en Error" de Illinois (que ellos habían ayudado a redactar) para drenar cerca de USD 280 millones de las escuelas, parques, bibliotecas, departamentos de bomberos y otras agencias del gobierno.**

Quiénes fueron perjudicados

- De los 277.6 millones reembolsados por ventas en error desde septiembre de 2015 hasta septiembre de 2022, casi **87 % provenía de agencias gubernamentales en las comunidades negras y latinas, que eran las que menos podían permitírselo.**
- Los reembolsos, que incluyeron casi USD 27.8 millones por concepto de interés, dejó a muchas comunidades de minorías económicamente constreñidas sin los fondos necesarios para servicios esenciales.
- La pérdida de ingresos **presiona a los líderes del gobierno de esas comunidades para que aumenten los ya elevados impuestos sobre bienes raíces.**

¿Quién lo paga?

Chicago sufrió un mayor golpe financiero, pero la pérdida se repartió entre los 2.7 millones de habitantes de toda la ciudad, por lo que ascendió a apenas USD 31 por persona.

En los suburbios menos poblados de Chicago, el costo llegó a ser de USD 1,142 por persona.

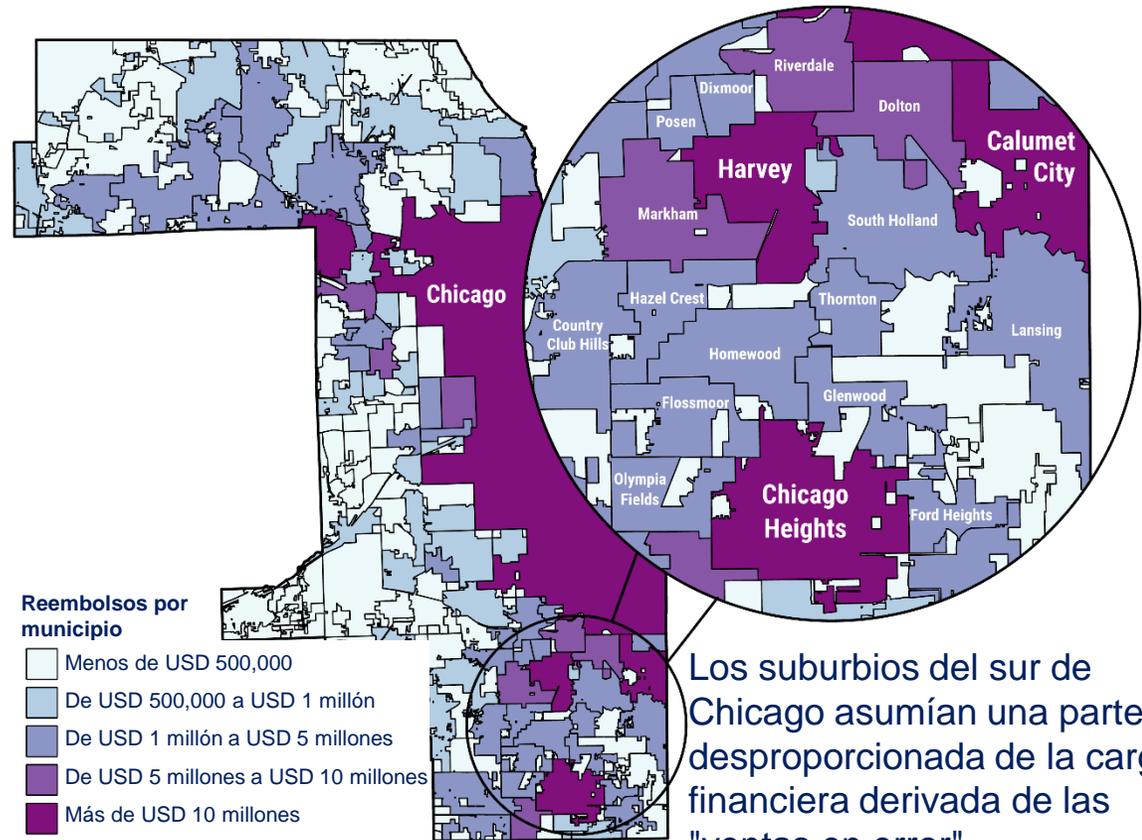
Municipalidad	Número de "ventas en error"	Total reembolsado	Interés pagado	Cantidad reembolsada por persona	Mayoría racial o étnica
Chicago	5,233	USD 85,426,671.37	USD 8,427,680.83	USD 31.11	Minoría mayoritaria
Ciudad de Calumet	358	USD 16,014,369.52	USD 1,181,162.11	USD 444.44	Negra
Harvey	599	USD 14,726,075.36	USD 1,650,773.44	USD 724.57	Negra
Chicago Heights	717	USD 11,248,918.95	USD 1,152,844.47	USD 409.35	Minoría mayoritaria
Markham	260	USD 8,194,283.37	USD 856,560.57	USD 702.71	Negra
Dolton	301	USD 7,159,968.95	USD 867,882.82	USD 334.17	Negra
Riverdale	289	USD 6,967,622.65	USD 903,991.41	USD 653.44	Negra
Park Forest	224	USD 6,625,351.90	USD 676,280.97	USD 358.48	Negra
Cicero	112	USD 6,538,243.09	USD 667,296.29	USD 76.68	Latina
Franklin Park	39	USD 5,717,691.45	USD 867,487.37	USD 309.62	Latina
Maywood	193	USD 5,511,349.84	USD 499,863.35	USD 234.41	Negra
Hazel Crest	105	USD 4,100,586.19	USD 188,467.91	USD 306.43	Negra
Homewood	36	USD 4,005,603.09	USD 575,642.22	USD 205.81	Minoría mayoritaria
South Holland	75	USD 3,843,977.19	USD 489,940.43	USD 179.08	Negra
Dixmoor	32	USD 3,396,315.30	USD 489,150.45	USD 1,142.39	Minoría mayoritaria
Blue Island	98	USD 3,331,108.64	USD 236,283.60	USD 147.67	Latina
Olympia Fields	28	USD 3,046,493.90	USD 221,865.82	USD 645.72	Negra
Lansing	87	USD 2,968,458.67	USD 303,577.67	USD 102.09	Minoría mayoritaria
Matteson	59	USD 2,932,610.38	USD 274,619.94	USD 153.76	Negra
Bellwood	56	USD 2,728,496.93	USD 150,777.17	USD 145.22	Negra
Country Club Hills	110	USD 2,638,945.15	USD 174,667.87	USD 157.31	Negra
Berwyn	43	USD 2,529,948.84	USD 116,626.38	USD 44.19	Latina
Sauk Village	147	USD 2,337,198.02	USD 132,725.69	USD 235.58	Negra
Chicago Ridge	15	USD 2,251,295.77	USD 321,229.24	USD 155.98	Blanca
Flossmoor	28	USD 2,097,438.95	USD 226,176.29	USD 216.14	Negra
Totales del condado	10,893	USD 277,555,866.79	USD 27,773,730.71	USD 52.61	

El golpe más duro

Este mapa muestra que **Chicago, muchos de sus suburbios al sur y unos pocos suburbios al oeste son los más perjudicados por las "ventas en error"**.

Todas las áreas más duramente golpeadas se encuentran en **comunidades negras, latinas o donde de minorías mayoritarias**.

Esto **dificulta a muchos suburbios financiar la educación y prestar servicios esenciales**, al tiempo que ejerce presión sobre los funcionarios locales para que aumenten las tasas fiscales, que ya son altas.



¿Qué es un comprador de impuestos?

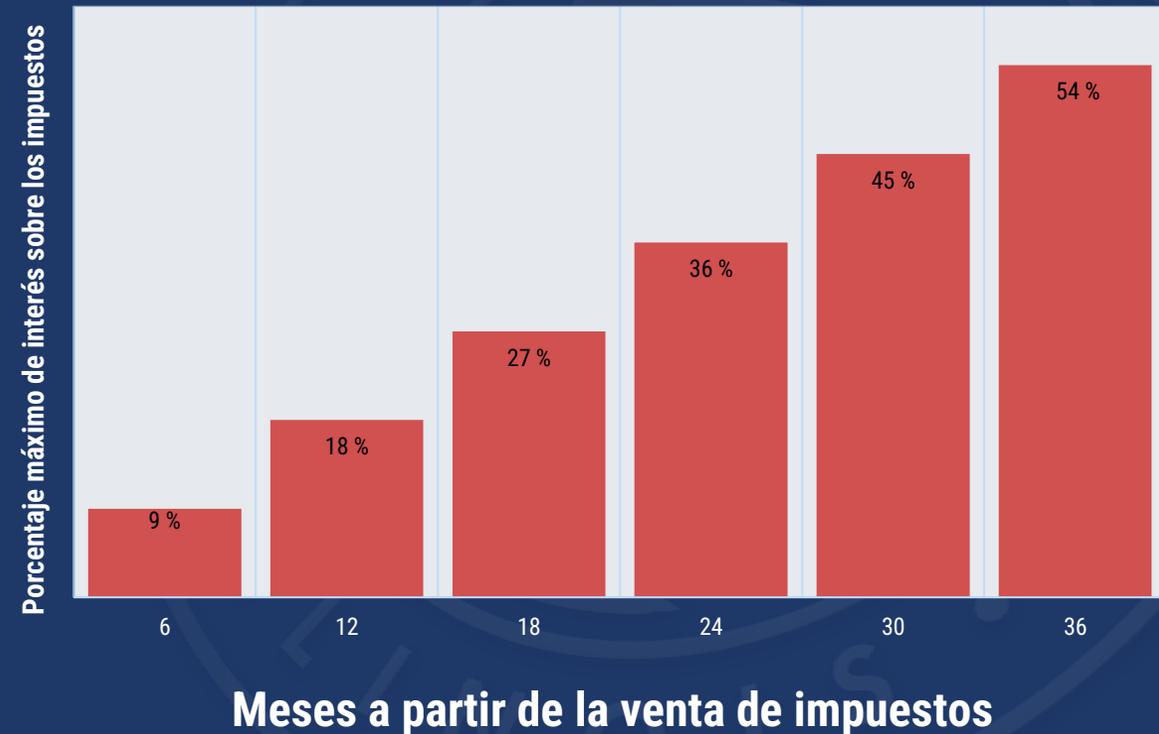
- En Illinois y en otros estados, los compradores de impuestos pagan impuestos morosos sobre bienes raíces, apostando a que el propietario pague su deuda vencida, más el interés, en un plazo de tres años.
- Aproximadamente 95 % de los propietarios saldan su deuda, con **un interés que puede ascender a 54 % al cabo de los tres años**. El importe de ese interés se paga a los compradores de impuestos.

Interés sobre la deuda fiscal

Los compradores de impuestos pueden obtener de los contribuyentes morosos un interés de hasta 9 %, aplicado cada seis meses.

Los propietarios tienen un plazo de 3 años para saldar su deuda que, con el interés, puede elevarse hasta 54 %.

El interés sobre los impuestos morosos que se venden en subasta puede dispararse.



Cuando los propietarios de bienes raíces dejan de pagar

- Cuando un propietario no salda su deuda en el plazo de tres años, el comprador de impuestos puede acudir a un tribunal para tomar posesión de la propiedad.
- Sin embargo, **la mayoría de los compradores de impuestos no quieren la propiedad, así que buscan la manera de llegar a un acuerdo sin asumir una pérdida y, a menudo, con un beneficio considerable.**

¿Qué es una "venta en error"?

- En muchos estados, los compradores de impuestos pueden revocar una compra de impuestos si el gobierno no debió haber vendido los impuestos en primer lugar o cometió errores en el proceso que causaron un perjuicio financiero al comprador de impuestos.
- En Illinois, el dinero se devuelve a los compradores de impuestos, por lo general con interés, por esos errores cometidos por el gobierno.

"Ventas en error" razonables

• Muchas ventas en error concedidas en Illinois también dan lugar a reembolsos en otros estados. Esto es así en las siguientes situaciones:

- El propietario saldó su deuda antes de que se llevara a cabo la venta de impuestos.
- El propietario tenía abierto un procedimiento de bancarrota en el momento de la venta de impuestos.
- La propiedad subyacente era un edificio, parque o autopista del gobierno.
- La propiedad se describió erróneamente de manera que parecía tener más valor del que realmente tenía, como cuando un terreno vacío aparece descrito como una casa de tres pisos.
- La propiedad pertenecía a una institución sin fines de lucro que está exenta del pago de impuestos sobre bienes raíces.

Solo en Illinois. . .

Illinois permite "ventas en error" por motivos que no serían admisibles en otros estados. A saber:

- Cuando un comprador de impuestos comete él mismo un error al no cumplir estrictamente las reglas de las ventas de impuestos. (No se paga interés).
- Cuando el Tasador de impuestos sobre bienes inmuebles comete un error inofensivo en la descripción de una propiedad. (Se paga un interés de 12 % anual).
- Cuando el propietario se declara en bancarrota después de que sus impuestos fueron vendidos. (Se paga un interés de 12 % anual).

¿Frívolo?

Estas son algunos de los motivos por los que se han concedido "ventas en error" en el condado de Cook:

- El Tasador dijo que un centro comercial en un suburbio de Chicago medía cero pies cuadrados, aun cuando eso es imposible.
- El Tasador describió una casa como que no tenía aire acondicionado, cuando sí lo tenía.
- Un comprador de impuestos calculó mal una factura de impuestos de una propiedad y se equivocó por tres centavos.
- El propietario de un inmueble se declaró en bancarrota después de la venta, algo que en otros estados no daría lugar a ningún reembolso.

3 centavos

Esta notificación de un comprador de impuestos al propietario tenía un error de 3 centavos en la cantidad de dinero que el propietario habría tenido que pagar para evitar perder su propiedad.

Aun cuando fue el comprador de impuestos quien cometió este error, y era mínimo, el comprador de impuestos recibió el reembolso de su dinero.

35 ILCS 200/22-5.

4. That the Section 22-5 Take Notice which was submitted to the Cook County Clerk on April 22, 2016 mistakenly states that the amount to redeem the subject property was \$9,122.36. *A true and correct copy of said Take Notice is attached hereto as Exhibit C.*

5. That the Estimate of Redemption dated April 15, 2016 which Petitioner utilized to prepare its 22-5 Take Notice improperly provides that the mailing fee paid was \$17.41, when, in fact, it was \$17.44 (*see Exhibit*

C). *A true and correct copy of said Estimate of Redemption is attached hereto as Exhibit D.*

6. The amount to redeem the subject property on April 22, 2016, was \$9,122.33, not \$9,122.36.

7. That Petitioner made a bona fide attempt to comply with the statutory requirements of the Property Tax Code but failed to do so.

8. That pursuant to Section 35 ILCS 200/22-50 of the Property Tax Code Petitioner seeks the Court's

FILED
DOROTHY BROWN
CLERK
2018CO12000520

Bancarrotas después de la venta de impuestos

En otros estados, cuando un propietario se declara en bancarrota después de que se hayan vendido sus impuestos, se le dice al comprador de impuestos que se ponga a la cola junto con los demás acreedores del deudor en bancarrota.

En Illinois, el comprador de impuestos puede lograr que se declare una "venta en error", con la que obtendrá el reembolso íntegro de su dinero más 12 % de interés anual.

En siete años, esto les ha costado a los contribuyentes del condado de Cook USD 22.2 millones, de los cuales USD 3 millones se pagaron por concepto de interés.

"Ventas en error" en bancarrotas

Situación de bancarrota	Número de casos	Total reembolsado	Interés pagado
Propiedades que formaban parte de un procedimiento de bancarrota en proceso y que no deberían haberse vendido en una venta de impuestos*	319	USD 5,223,513.53	USD 532,146.27
Solicitudes de bancarrota presentadas después de la venta de impuestos	888	USD 16,945,789.13	USD 2,478,045.97
Total	1,207	USD 22,169,302.66	USD 3,010,192.24

Los inversionistas

Estas compañías, de Illinois y de otros estados, son las que han más se han lucrado con las "ventas en error" en el condado de Cook.

Inversionistas que recibieron más de USD 1 millón por reembolsos de "ventas en error" entre septiembre de 2015 y septiembre de 2022			
Inversionista	"Ventas en error"	Total reembolsado	Incluidos intereses por
GREG R. BINGHAM y empresas vinculadas	2,309	USD 95,350,712.82	USD 7,822,972.00
WHEELER FINANCIAL	1,277	USD 28,300,152.32	USD 3,684,781.20
FIRST NATIONAL HOLDINGS	1,205	USD 23,668,863.65	USD 2,334,975.86
MADISON/STONEFIELD	244	USD 17,869,851.94	USD 2,251,744.77
PHOENIX BOND & INDEMNITY	214	USD 11,889,312.50	USD 1,543,177.46
ALTERNA	240	USD 8,285,797.90	USD 1,403,036.30
NAR SOLUTIONS INC	146	USD 6,969,887.98	USD 436,324.49
CAZENOVIA CREEK	85	USD 6,641,336.70	USD 421,001.82
PINE VALLEY ONE	373	USD 6,069,914.05	USD 680,948.77
PFS FINANCE HOLDINGS	52	USD 5,804,089.37	USD 970,645.18
TRYKO HOLDINGS	300	USD 5,402,817.05	USD 693,821.07
GSRAN-Z	334	USD 5,365,878.63	USD 305,724.87
NEWLINE FINANCIAL	270	USD 4,933,337.65	USD 415,830.45
RDG FUND	117	USD 4,579,922.60	USD 698,506.08
ICIB/OAK PARK INVESTMENTS	252	USD 3,381,204.93	USD 179,023.82
SABRE INVESTMENTS LLC	96	USD 2,564,880.60	USD 300,569.72
BELMONT REALTY CORP	145	USD 2,149,671.21	USD 124,047.52
CORONA INVESTMENTS	115	USD 1,991,914.60	USD 262,839.11
MUNICIPAL POINT CAPITAL	32	USD 1,690,139.03	USD 191,636.66
INTEGRITY INVESTMENT FUND	33	USD 1,667,714.86	USD 137,995.22
FAIR DEAL OF ILLINOIS	90	USD 1,637,481.43	USD 126,863.60
MMGJV INVESTMENT FUND	88	USD 1,540,180.07	USD 178,090.97
RIPPLECREEK INVESTORS LLC	24	USD 1,489,168.43	USD 122,480.97
INTERSTATE FUNDING CORP	59	USD 1,487,169.59	USD 211,980.16
SMM-TAX INC	66	USD 1,388,657.73	USD 99,434.68
FIG IL 18 LLC	77	USD 1,251,643.26	USD 75,241.84
SCRIBE FUNDING LLC	80	USD 1,192,865.75	USD 133,597.56
LONGSTREET CAPITAL FUNDING	45	USD 1,036,891.00	USD 125,268.27
5-HOLE ACQUISITIONS INC	44	USD 1,021,415.54	USD 89,173.27

Errores evitables del Gobierno

El estudio sobre las "ventas en error" descubrió asimismo que agencias del gobierno del condado de Cook, inclusive la Oficina de la Tesorería, cometieron equivocaciones que condujeron a "ventas en error".

- Las oficinas del Sheriff y del Secretario del Tribunal del Circuito no hicieron entrega oportuna de las notificaciones a los propietarios advirtiéndoles que sus impuestos habían sido vendidos y que estaban en peligro de perder sus propiedades.
- La Oficina del Tasador no corrigió errores que se habían cometido en las descripciones de las propiedades en ventas anteriores y, por ende, permitió que se repitieran "ventas en error".
- La Oficina de la Tesorería repetidamente dejó de sacar de las listas de ventas de impuestos parcelas destinadas a autopistas, aun cuando ya en ocasiones anteriores habían sido objeto de "ventas en error".

Las correcciones

La tesorera Maria Pappas ha propuesto modificar la legislación estatal y los procedimientos del condado con el fin de reducir drásticamente las "ventas en error".

Estas son las principales recomendaciones:

- Exigir a los compradores de impuestos que demuestren que un error fue "importante" para la venta de impuestos y que sufrieron un perjuicio financiero.
- Invalidar las "ventas en error" con base en equivocaciones administrativas en el sitio web del Tasador.
- Invalidar las "ventas en error" en los casos de solicitudes de bancarrota presentadas después de la venta de impuestos.
- Invalidar las "ventas en error" en virtud de la cláusula de "intento de buena fe", cuando el comprador de impuestos sea el responsable del error.
- Bajar la tasa de interés que los compradores de impuestos pueden cobrar a los propietarios y negocios en los subsiguientes pagos de impuestos.
- Hacer que las agencias del condado adopten varias medidas con el fin de prevenir que se produzcan "ventas en error" evitables aunque sean legítimas.

RECOMENDACIONES

A la luz de los hallazgos, la Oficina de la Tesorería hace una serie de recomendaciones a la Asamblea General de Illinois y a diversas oficinas del condado de Cook.

La Asamblea General de Illinois debe enmendar la ley de impuestos sobre bienes raíces para acabar con los vacíos jurídicos que permiten las "ventas en error":

- Exigir a los compradores de impuestos que demuestren que un error fue "importante" para la venta de impuestos y que sufrieron un perjuicio financiero. Esto evitaría que los compradores de impuestos se lucren de los errores frívolos.
- Invaldar las "ventas en error" con base en equivocaciones administrativas en el sitio web del Tasador, fuente de muchos errores que le cuestan a los organismos fiscales millones de dólares.
- Invaldar el interés que se pagaría a los compradores de impuestos en los casos en los que la Oficina de la Tesorería los haya alertado de la existencia de un error anterior relativo a una propiedad, los impuestos se compraron de todas maneras y posteriormente se pretende declarar la "venta en error" por ese mismo motivo.
- Invaldar las "ventas en error" por solicitudes de bancarrota presentadas y declaradas antes de la fecha efectiva de una venta de impuestos. Esto evitaría que los compradores de impuestos usen los casos de bancarrota antiguos como pretexto para obtener el reembolso de su dinero (con interés). El estatuto, tal como está redactado ahora, no requiere específicamente que el caso de bancarrota esté pendiente de resolución en el momento de la venta.
- Invaldar las "ventas en error" en los casos de solicitudes de bancarrota presentadas después de la venta de impuestos. Los compradores de impuestos tendrían que acudir a un tribunal de bancarrota y convertirse en acreedores del caso, en lugar de lucrarse a costa de un asunto que no tenía ninguna relación directa con una actuación oficial del condado. De esta manera, Illinois estaría en línea con las prácticas de otros estados.
- Invaldar las "ventas en error" en virtud de la cláusula de "intento de buena fe", cuando el comprador de impuestos sea el responsable del error. Esto haría que los compradores de impuestos (y no los contribuyentes) carguen con el costo de sus propios errores, como cuando un comprador de impuestos usa una dirección equivocada o comunica un monto incorrecto al propietario como el monto que debe pagar cuando se vende la escritura de impuestos.

Modificar los requisitos para que las notificaciones que realice la Oficina del Sheriff deban enviarse por correo certificado. Si un ayudante del Sheriff visita una propiedad y comprueba que es una dirección inexistente, un terreno vacío o una edificación claramente inhabitable (clausurada o

destruida por un incendio), no se debe requerir a la Oficina del Sheriff que envíe por correo certificado una "notificación de toma de posesión" a una propiedad que ha sido documentada como "fantasma". La Asamblea General debe enmendar además la ley de impuestos sobre bienes raíces del estado para ayudar a los propietarios que atraviesan por dificultades financieras:

- Bajar la tasa de interés que los compradores de impuestos pueden cobrar a los propietarios y negocios en los subsiguientes pagos de impuestos. La tasa actual es de 12 % anual y bajaría a 9 %.
- Dar a los propietarios la opción de acogerse a un plan de pago. Actualmente, para recuperar sus viviendas, negocios y terrenos, los propietarios deben pagar la cantidad completa adeudada en un solo pago.
- Duplicar la cantidad que los compradores de impuestos pagan a un fondo dedicado a las "ventas en error", el cual cada año se agota rápidamente. Actualmente, los compradores de impuestos en el condado de Cook pagan USD 100 por cada número de índice de propiedad que compran. Con esta medida, esa cantidad aumentaría a USD 200 y sería no reembolsable.

La Tesorera también recomienda una serie de cambios administrativos y de políticas para su oficina y las oficinas del Tasador, del Secretario del Condado, del Sheriff, del Secretario del Tribunal del Circuito, del Abogado del Condado y del Juez Principal.

Oficina del Tasador:

- La Oficina del Tasador debería asumir un papel más agresivo en la corrección de los errores y actualización de su sitio web. La Oficina de la Tesorería pide que el Tasador comunique a la Tesorera los cambios que harán y por qué podrían no hacer los demás cambios recomendados.

Oficina de la Tesorería:

- La Oficina de la Tesorería debería contratar a más personal que se dedique a identificar las propiedades susceptibles de ser objeto de errores y que no deberían incluirse en una venta de impuestos: propiedades que pertenecen al gobierno y a grupos sin fines de lucro, propiedades mal clasificados en el sitio web del Tasador y propiedades con procesos de bancarrota pendientes.
- La Tesorería debería automatizar el proceso para identificar las bancarrotas pendientes y las propiedades que son del gobierno, y ser más activa a la hora de identificar otras propiedades susceptibles de errores antes de ofrecerlas en una venta de impuestos.

La Tesorería debería proporcionar a los compradores de impuestos una lista de las propiedades que han sido objeto de "ventas en error" anteriores.

- Cuando los compradores de impuestos se inscriban en las ventas "Scavenger" y anuales deberán certificar que han recibido esa lista. El objetivo es reducir las reclamaciones de los compradores de impuestos fundamentadas en que no tenían conocimiento del error anterior (como sucede con las ventas de lotes previstos para la construcción de autopistas) y evitar que se lucren del mismo error una y otra vez. La lista debería compartirse con las oficinas del Tasador, del Secretario del Condado y del Abogado del Estado, quien representa a la Tesorería ante el tribunal en los casos relacionados con impuestos.

- La Tesorería no debería ofrecer en las ventas de impuestos anuales y "Scavenger" viviendas ocupadas por sus propietarios si la cantidad de impuestos adeudados es inferior a USD 1,000, viviendas que son propiedad y están habitadas por un residente que tiene sus impuestos congelados por ser una persona mayor, ni viviendas que son propiedad y están habitadas por una persona con discapacidad total, siempre y cuando el propietario acepte un plan de pago. Las ventas de impuestos han afectado de manera desproporcionada a los propietarios pobres y mayores y, en particular, a los propietarios negros y latinos.

Oficina del Secretario del Condado de Cook:

- Si una propiedad ha sido objeto de una venta en error anterior, el Secretario debe agregar una anotación con sello ("Venta anterior en error") a los certificados de ventas de impuestos. Esto, junto con la lista de ventas en error anteriores elaborada por la Tesorería, debería ayudar a evitar que los compradores de impuestos reclamen más tarde usando el argumento de que no tenían "real conocimiento" de un error anterior. El condado no debe pagar interés a los compradores de impuestos en los casos en los que hayan sido alertados de un error y de todas maneras hayan comprado los impuestos.
- El Secretario también tiene que redoblar sus esfuerzos para garantizar que los registros de las ventas de impuestos se ingresen de forma oportuna y correcta en el sistema informático del condado.

Oficina del Sheriff:

- El Sheriff debería automatizar completamente el proceso para entregar las "notificaciones de toma de posesión", es decir las notificaciones dirigidas a los propietarios y demás personas en la propiedad en las que se les advierte que la propiedad podría ser entregada a otro.
- El Sheriff debería exigir a los compradores de impuestos que presenten notificaciones de toma de posesión para 10 o más propiedades que introduzcan ellos la información electrónicamente usando un programa en línea, lo que reduciría los errores humanos y los retrasos innecesarios.
- La oficina también debería considerar aumentar el personal de su Unidad de Procesos Civiles, que son los ayudantes que entregan personalmente las notificaciones de toma de posesión.

Oficina del Secretario de la Corte del Circuito:

El Secretario de la Corte del Circuito debería automatizar por completo su proceso para enviar las notificaciones de toma de posesión por correo certificado a los propietarios y demás personas, así como para hacer seguimiento a esas notificaciones. De esta manera se reduciría el número de veces que no se notifica a tiempo a los propietarios que están en peligro de perder su vivienda o su negocio.

Oficina del Juez Principal:

- Las órdenes del Juez deben indicar de manera explícita los motivos por los que se admitió una "venta en error", por ejemplo un error del condado porque el tasador clasificó mal una propiedad como un terreno vacío cuando en realidad era una casa de un piso. Las órdenes judiciales normalmente establecen que se conceda una petición de "venta en error", pero no incluyen de forma detallada los motivos o no citan el estatuto específico. Si las órdenes fueran más concretas, las oficinas del condado, los investigadores jurídicos, el público y demás personas podrían hacer un mejor seguimiento y comprender las decisiones del tribunal.

Oficina del Abogado del Estado:

- La oficina del Abogado del Estado debería comunicar periódicamente a la Tesorería las sentencias judiciales que admitan "ventas en error", incluyendo la petición adjunto para que se reconozca el error, de forma tal que se pueda hacer seguimiento a los errores del condado y corregirlos.
- La oficina debe abogar por que las órdenes judiciales de "ventas en error" sean más detalladas.
- Asimismo, la oficina debería considerar contratar a más abogados para su unidad de Litigios de Impuestos sobre Bienes Raíces, la cual no tiene personal suficiente. (En julio de 2022, la Oficina del Abogado del Estado comenzó a proporcionar sistemáticamente peticiones y órdenes judiciales a la Oficina de la Tesorería).

Todas las oficinas del condado:

- Las oficinas del Tasador, del Secretario del Condado y de la Tesorería necesitan mejorar la comunicación y el intercambio de información.
- Las oficinas deben colaborar para normalizar la manera en que se introduce la información en el sistema informático del condado y ser más rigurosas en relación con la introducción de datos. El estudio encontró discrepancias en la manera como se ingresaban los datos (como los números y las fechas de los casos judiciales), así como numerosos casos en los que no se había ingresado ningún dato en absoluto, lo que obstaculizó el análisis de las medidas y políticas del gobierno. El público, los investigadores y demás personas deberían poder confiar en que la información que el gobierno recopila sea correcta y esté completa.
- Debería crearse un sistema electrónico e integrado de impuestos sobre bienes raíces que permita compartir fácilmente información, inclusive los datos sobre las "ventas en error", entre las oficinas del condado.

Divulgación

- Después de que la COVID cerrara las oficinas del condado y provocara la suspensión de las ventas de impuestos, seguida por las protestas que comenzaron como consecuencia del asesinato de George Floyd, **la tesorera Maria Pappas deseaba hacer algo que fuera más allá de la mera protesta.**
- Así que creó un innovador programa para ayudar a los negros y otras minorías.
- Decidió alertar a la gente de las comunidades negras para que **recuperaran decenas de millones de dólares que se les debían por no haber podido aprovechar exenciones de impuestos sobre bienes raíces que se habían aplicado anteriormente o porque habían pagado de más** en sus impuestos y no lo sabían.

"Black and Latino Houses Matter"

- La Tesorera y su equipo fueron a las comunidades negras y organizaron teletones para explicarle a la gente qué se le debía y cómo recuperarlo.
- También utilizó las ondas radiales y acudió a la estación WVON, propiedad de personas de raza negra, donde actuó como anfitriona del programa *"Black Houses Matter"*. Además ha organizado teletones con la colaboración de ABC-7 News.
- La iniciativa finalmente se amplió para incluir también a la comunidad latina, y el programa "Black Houses Matter" se transformó en "Black and Latino Houses Matter".

Divulgación

En marzo de 2020, la oficina lanzó el programa "Black and Latino Houses Matter" con el objetivo de ayudar a los propietarios de viviendas en las áreas más vulnerables.

Hasta la fecha, se han devuelto USD 150 millones a propietarios en las comunidades negras y USD 74.5 millones a propietarios en las comunidades latinas.

Maria Pappas fue reconocida por sus contribuciones y su compromiso de servicio a los ciudadanos del condado de Cook, y fue honrada como Persona del Año 2021 por el periódico "Dziennik Zwiaskowy - Polish Daily News" (noticias diarias polacas).



Divulgación

La tesorera Maria Pappas **formó equipo con la estación de televisión ABC 7 Chicago** para presentar una serie de bancos telefónicos.

Los **seis bancos telefónicos "Black and Latino Houses Matter"** ayudaron a los propietarios del condado de Cook a identificar reembolsos, solicitar exenciones de impuestos sobre bienes raíces y evitar la venta anual de impuestos.



Fecha del banco telefónico	Total de los reembolsos identificados
11-17 de marzo de 2021	USD 12.5 millones
12 de mayo de 2021	USD 2.7 millones
16 de junio de 2021	USD 1.7 millones
21 de septiembre de 2021	USD 2.2 millones
9 de diciembre de 2021	USD 3.4 millones
15 de junio de 2022	USD 3.4 millones
Total	USD 25.9 millones

Divulgación

Desde marzo de 2020, se han devuelto a los propietarios de bienes raíces en comunidades negras USD 150 millones.

Resumen de los reembolsos emitidos a la comunidad negra		
MUNICIPALIDAD	Total reembolsado 13 de marzo de 2020 - 23 de septiembre de 2022	
	Núm. de reembolsos emitidos	Valor en USD de los reembolsos emitidos
Bellwood	2,221	\$5,409,711
Broadview	1,016	\$2,522,444
Burnham	395	\$1,306,171
Calumet City	3,345	\$11,082,808
Calumet Park	857	\$1,464,902
CITY OF CHICAGO - BLACK WARDS	51,776	\$71,777,183
Country Club Hills	1,797	\$3,910,199
Dixmoor	240	\$556,141
Dolton	2,625	\$4,819,118
East Hazel Crest	228	\$515,203
Flossmoor	830	\$3,102,660
Ford Heights	96	\$214,533
Glenwood	852	\$1,742,580
Harvey	2,414	\$3,808,605
Hazel Crest	1,298	\$2,870,131
Lynwood	802	\$1,169,246
Markham	1,708	\$3,592,187
Matteson	1,585	\$5,002,820
Maywood	1,766	\$4,231,033
Olympia Fields	610	\$2,026,139
Park Forest	2,085	\$6,079,572
Phoenix	223	\$207,598
Richton Park	1,181	\$2,042,952
Riverdale	1,184	\$2,276,088
Robbins	325	\$414,938
Sauk Village	878	\$1,243,187
South Holland	2,476	\$6,973,687
TOTALS	84,813	\$150,361,835

Divulgación

Desde marzo de 2020, se han devuelto a los propietarios de bienes raíces en comunidades latinas cerca de USD 75 millones.

Resumen de los reembolsos emitidos a la comunidad latina		
MUNICIPALIDAD	Total reembolsado 13 de marzo de 2020 - 23 de septiembre de 2022	
	Núm. de reembolsos emitidos	Valor en USD de los reembolsos emitidos
Bensenville	59	\$391,726
Berwyn	3,234	\$8,563,559
Blue Island	1,539	\$3,294,066
Cicero	3,285	\$8,491,305
CITY OF CHICAGO- LATINO WARDS	23,105	\$31,812,425
Franklin Park	1,800	\$6,645,500
Lyons	845	\$1,929,183
Melrose Park	1,571	\$5,202,450
Northlake	746	\$3,595,363
Posen	494	\$785,652
Stickney	418	\$920,805
Stone Park	377	\$752,238
Summit	807	\$2,174,160
TOTALS	38,280	\$74,558,432.29

Traducciones

- El condado de Cook tiene una población muy diversa, repartida a partes casi iguales de blancos, negros y latinos provenientes de todas las partes del mundo.
- Para atender las necesidades de esta comunidad variada, prestamos servicios en línea en numerosos idiomas. Las traducciones al español y el polaco son las más usadas por los propietarios de bienes raíces en el condado.

SITIO WEB - CONTENIDO EN IDIOMAS EXTRANJEROS

El sitio web de la Oficina de la Tesorería cuenta con una función que permite a los propietarios usar cookcountytreasurer.com en **108 idiomas diferentes**.

La Oficina de la Tesorería implementó los servicios de traducción directamente en el código. Con solo seleccionar un botón, el contenido del sitio se traduce al idioma deseado a través de Google Translate.

**108 Idiomas
extranjeros**
disponibles en cookcountytreasurer.com

Afrikáans	Indostánico	Polaco
Albanés	Hmong	Portugués
Amhárico	Húngaro	Panyabí
Árabe	Islandés	Rumano
Armenio	Igbo	Ruso
Azerí	Indonesio	Samoano
Vasco	Irlandés	Gaélico escocés
Bielorruso	Italiano	Serbio
Bengalí	Japonés	Sesoto
Bosnio	Javanés	Shona
Búlgaro	Canarés	Sindi
Catalán	Kazajo	Cingalés
Cebuano	Jemer	Eslovaco
Chichewa	Kiñaruanda	Esloveno
Chino (simplificado)	Coreano	Somalí
Chino (tradicional)	Kurdo (kurmanyi)	Español
Corso	Kirguís	Sondanés
Croata	Lao	Suajili
Checo	Latín	Sueco
Danés	Letón	Tayiko
Neerlandés	Lituano	Tamil
Esperanto	Luxemburgués	Tártaro
Estonio	Macedonio	Télugu
Filipino	Malgache	Tailandés
Finés	Malayo	Turco
Francés	Malabar	Turcomano
Frisón	Maltés	Ucraniano
Gallego	Maorí	Urdu
Georgiano	Maratí	Uigur
Alemán	Mongol	Uzbeko
Griego	Birmano	Vietnamita
Guyaratí	Nepalí	Galés
Criollo haitiano	Noruego	Xhosa
Hausa	Oriya (odia)	Yidis
Hawaiano	Pastún	Yoruba
Hebreo	Persa	Zulú

WEBSITE - FOLLETOS INFORMATIVOS

Los contribuyentes pueden ver y descargar folletos informativos en cookcountytreasurer.com:

- Albanés
- Árabe
- Armenio
- Asirio
- Búlgaro
- Chino
- Croata
- Checo
- Filipino
- Alemán
- Griego
- Hebreo
- Indostánico
- Italiano
- Japonés
- Coreano
- Lituano
- Polaco
- Rumano
- Ruso
- Serbio
- Eslovaco
- Español
- Tailandés
- Ucraniano
- Urdu
- Vietnamita

Desde 2006, los folletos informativos han registrado **520,526** descargas (los folletos en idiomas extranjeros acumulan 424,279 descargas).

Los folletos se revisaron en 2021 y se agregaron 4 idiomas más. La Oficina eliminó la necesidad de tener traductores, ya que es fácil acceder a la información en idiomas extranjeros.

520,526
descargas de folletos

Idioma	Total (hasta el 30 de septiembre de 2022)
Albanés	9,065
Árabe	19,924
Armenio*	16
Asirio	13,291
Búlgaro	13,262
Chino	29,486
Croata	21,418
Checo	7,558
Inglés	96,247
Filipino*	39
Alemán	9,876
Griego	10,366
Hebreo*	41
Indostánico	994
Italiano	10,390
Japonés	3,071
Coreano	24,093
Lituano	10,046
Polaco	135,084
Rumano	14,716
Ruso	18,432
Serbio	14,075
Eslovaco	5,614
Español	32,676
Tailandés	3,847
Ucraniano	7,987
Urdu	8,885
Vietnamita*	27
Total de descargas	520,526

*IDIOMA NUEVO AGREGADO EN 2021

Preguntas y respuestas

