



El funcionamiento y la importancia de los avalúos inmobiliarios

Cómo el avalúo inmobiliario puede afectar sus finanzas

Ya sea que esté comprando una vivienda nueva, refinanciando su préstamo hipotecario existente o vendiendo su casa, es importante comprender cómo se utiliza un avalúo inmobiliario para determinar el valor de la propiedad. Un prestamista utiliza el avalúo no solo para evaluar el valor de la propiedad, sino también para determinar su tasa de interés, el pago inicial requerido y la aprobación del préstamo. Este artículo proporciona información importante que debe saber sobre el proceso de préstamo hipotecario, el papel del avalúo inmobiliario en la determinación del valor de su propiedad y lo que puede hacer si cree que el avalúo no es preciso.

Para que un prestamista financie su nueva compra, refinanciamiento o préstamo con garantía hipotecaria (home equity loan, en inglés), necesitará un avalúo inmobiliario para ayudar a determinar el valor de su propiedad como garantía del préstamo. Por lo general, su prestamista ordenará el avalúo y usted pagará el costo del mismo como parte del proceso de financiación. Debido a que el prestamista utiliza el avalúo inmobiliario para determinar la relación entre el valor justo del mercado de la propiedad y el monto del préstamo que podría aprobarse, un avalúo que no sea

preciso puede afectar la cantidad de capital disponible para usted o cuánto podría pagar por una propiedad.

Una vez que se haya completado el avalúo, el prestamista debe proporcionarle una copia tan pronto como sea posible, pero a más tardar tres días antes del cierre. Por lo tanto, si sospecha que tiene el avalúo es incorrecto y podría afectar el valor de la propiedad, comuníquelo al prestamista de inmediato. Esto le ayudara a acelerar la revisión secundaria del avalúo y así evitara demoras en el cierre.

Para estar mejor preparado, preguntele a su prestamista al principio del proceso de préstamo si tienen un proceso para volver a analizar el avalúo, especialmente si puede proporcionar información que pueda afectar la valoración. Este proceso de volver a analizar el avalúo inmobiliario también se conoce como reconsideración del valor. Si su prestamista ofrece esta opción, pregunte qué información necesitará y cuáles son sus procedimientos para solicitar una reconsideración del valor. Además, para establecer expectativas, averigüe cómo el prestamista lo mantendrá informado sobre el estado de la revisión de la información que proporcione y sobre cualquier acción que el prestamista pueda tomar para responder a sus inquietudes.

Una vez que reciba una copia del avalúo, debe revisarla cuidadosamente, especialmente si el valor determinado en el avalúo no coincide con lo que cree que vale la propiedad. En algunos casos, el avalúo puede contener errores, excluir información importante o contener información potencialmente sesgada que afecte la valoración final. Para acelerar el proceso de solicitarle al prestamista la revisión del avalúo debido a posibles imprecisiones, es necesario recopilar y proporcionar cualquier información específica a fin de resolver sus inquietudes. Esta información puede incluir elementos como: un plano de la propiedad para corregir el tamaño del lote; medidas del tamaño de la vivienda para corregir el total de pies cuadrados de espacio habitable; imágenes del interior/exterior de su hogar que muestren mejoras actualizadas y

recibos de materiales y mano de obra para corregir los ajustes de las condiciones de la propiedad; y/o una lista de casas similares cerca de su propiedad que se vendieron en los últimos 12 meses, incluido el precio de venta correspondiente, las cuales podrían incluir ventas de propiedades comparables más razonables que las utilizadas en la valuación.

Si cree que el avalúo no fue preciso, si sospecha alguna posible discriminación en el proceso de préstamo o tiene una queja específica sobre el avalúo, debe comunicarse con su prestamista para solicitar una reconsideración del valor, si tienen un proceso para hacerlo. Para presentar una queja contra el prestamista si considera que hay un error en el avalúo y el prestamista se niega a hacer una reconsideración del valor, visite pave.hud.gov/gethelp (en inglés).

Si cree que el prestamista no ha solucionado sus inquietudes, puede comunicarse con el regulador federal principal del prestamista. La mayoría de los préstamos hipotecarios en la actualidad son otorgados por prestamistas que no pertenecen al sistema bancario y que están supervisados a nivel federal por la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (o CFPB, por sus siglas en inglés). La CFPB también supervisa muchos bancos grandes que otorgan préstamos hipotecarios. Las quejas contra esos prestamistas se pueden presentar en línea en consumerfinance.gov/es/herramientas-del-consumidor/.

También puede comunicarse con la FDIC para obtener ayuda. BankFind (banks.data.fdic.gov/bankfind-suite/bankfind) es una herramienta de la FDIC para que los consumidores localicen información sobre bancos asegurados activos e inactivos, incluido su regulador federal principal. Las quejas contra las instituciones supervisadas por la FDIC se pueden presentar en línea en el Centro de información y apoyo de la FDIC visitando ask.fdic.gov/fdicinformationandsupportcenter/s/?language=en_US (en inglés), o puede enviar una queja por correo a la Unidad de Respuesta al Consumidor, del Centro Nacional de Asistencia al Consumidor y al Depositante (NCDA), 1100 Walnut Street, Box #11, Kansas City, MO 64106. También puede comunicarse con la FDIC al 1-877-ASK-FDIC (877-275-3342) y digite #9 para recibir ayuda en español.

Para obtener más información sobre el perjuicio en los avalúos, visite el sitio web fdic.gov/resources/consumers/pave/index.html (en inglés), Consejos de la FDIC sobre el perjuicio en los avalúos y la valoración para abordar las preguntas frecuentes de los consumidores.

Conocer el proceso del avalúo inmobiliario puede reducir el estrés en el préstamo hipotecario y el proceso de financiación. Para proteger sus intereses, es importante comprender cómo un prestamista usa los avalúos para determinar su tasa de interés, el pago inicial requerido y la aprobación de su préstamo. Si cree que su avalúo inmobiliario es inexacto, tomar medidas rápidas puede proteger el valor de su vivienda y sus finanzas.

Recursos adicionales

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD)
hud.gov/espanol

La Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB)
consumerfinance.gov/es/coronavirus/asistencia-hipotecas-y-viviendas/asistencia-propietarios-de-vivienda/

Para más recursos para el consumidor, visite FDIC.gov/español o vaya al FDIC Knowledge Center. También puede llamar gratuitamente a la FDIC al 1-877-275-3342 #9 para español. Envíe sus comentarios o ideas para artículos a ConsumerNews@fdic.gov. ¡Suscríbese a esta y otras publicaciones gratis de la FDIC para mantenerse informado!

