

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: EL PROCESO DE TASACIÓN

Si tiene previsto financiar la compra de una vivienda, probablemente deberá obtener una tasación de la propiedad como uno de los [pasos entre la firma y el cierre](#). Estos son los puntos más importantes que necesita conocer sobre este tema:

¿Qué es una tasación? Una tasación es una opinión profesional sobre el valor de mercado de una vivienda. Mediante esta valuación, una entidad de crédito se asegura de que el precio de compra está en línea con el valor de la propiedad. El proceso está a cargo de un tasador residencial con licencia o certificado, un tercero independiente contratado por la entidad de crédito para proporcionar un juicio profesional sobre el valor de la vivienda. Los tasadores no representan al comprador ni al vendedor; su única responsabilidad es preparar una valuación justa y precisa de la propiedad. Si bien todos los tasadores aplican una serie de estándares para realizar su tarea, [los tasadores que son REALTORS®](#) asumen un compromiso mayor, ya que adhieren a los preceptos del Código de Ética REALTOR®.

¿Tengo que encargar una tasación? Si va a pedir una [hipoteca](#) para adquirir una vivienda, la entidad de crédito por lo general le exigirá que obtenga una tasación para definir cuál es la "relación préstamo-valor" (LTV, por sus siglas en inglés), es decir, el porcentaje del precio de la vivienda que tomará prestado. Cuanto más alta es la relación LTV, más arriesgada será la inversión para la entidad de crédito, por lo que suele procurarse que no supere el 80%. Si va a pagar el precio al contado, no es necesario que encargue una tasación, pero aun así puede ser útil obtener la opinión de un tercero independiente para asegurarse de que no está pagando de más por la vivienda. En ciertos casos, el requisito de la tasación puede ser dejado de lado por la entidad de crédito o el comprador con el objetivo de que la oferta sea más atractiva para el vendedor.

¿En qué se fija un tasador? La metodología utilizada variará de un tasador a otro. Suelen tomarse como referencia bases de datos como los [Servicios de Listados Múltiples](#) (plataformas en línea que compilan listados de viviendas en un mercado determinado): los tasadores analizan las propiedades vendidas recientemente de características similares, llamadas propiedades comparables, con el objeto de estimar un valor razonable para la vivienda. También, tienen en consideración el estado de la vivienda, las refacciones o mejoras recientes, las comodidades de la propiedad, la ubicación, las dimensiones y demás características. Más allá del método que utilice el tasador, debe aplicar un criterio independiente e imparcial que esté respaldado por evidencia.

¿Las tasaciones se realizan de forma presencial? Las visitas en persona son una alternativa a la hora de llevar adelante una tasación, pero no siempre son un paso obligatorio. En algunos casos, se utilizan tasaciones híbridas o remotas: los tasadores recopilan datos a distancia y contactan a fuentes confiables de terceros que conocen la propiedad y el área en la que se encuentra, tales como agentes actuales o anteriores de las viviendas comparables que se toman como referencia.

¿Mi agente puede comunicarse con el tasador? Sí. Sus agentes y otras personas que participen en la operación pueden comunicarse con el tasador y brindarle información sobre la propiedad. Cabe recordar que está reñido con la ética y es ilegal que los agentes intimiden o intenten persuadir o sobornar a un tasador para influir en la valuación de una vivienda; asimismo, el tasador no puede revelar información confidencial en ningún momento.

¿Qué ocurre si el valor de la tasación es diferente del precio de compra? Si hay un desfase entre el valor de la tasación y el precio de compra, ello puede afectar el importe que la entidad de crédito le otorgue como préstamo hipotecario. Podría negociar que se incorpore una contingencia de tasación (una cláusula que exija que el valor tasado y el precio de compra estén alineados para que la operación siga adelante) en el contrato de compra, pero no es obligatorio que se incluyan este tipo de cláusulas.

¿Recibiré una copia de la tasación? Sí. La Ley Federal de Igualdad de Oportunidades de Crédito exige que las entidades de crédito envíen automáticamente una copia gratuita de las tasaciones de la vivienda y de toda otra valuación por escrito de la propiedad. Sin embargo, si la entidad de crédito no le exige el requisito de la tasación, no estará obligado a enviarle una copia del informe de la valuación.

¿Puedo solicitar que un tasador corrija o actualice la tasación? Si cree que el tasador no tuvo en cuenta información importante sobre la propiedad o viviendas comparables disponibles, puede reclamar que se lleve adelante una reconsideración del valor (ROV, por sus siglas en inglés) para que el tasador reevalúe su análisis. La entidad de crédito le proporcionará instrucciones sobre cómo elevar un pedido de ROV y su agente podrá asistirlo para recopilar la información necesaria a fin de elevar el reclamo. Si cree que un tasador ha emitido una opinión inexacta o sesgada, también puede presentar una denuncia ante los organismos reguladores estatales y federales correspondientes mediante la [Línea Directa Nacional de Denuncias sobre Tasaciones](#), o bien ante una organización sin fines de lucro de defensa del acceso justo a la vivienda ([aquí encontrará un listado ordenado por código postal](#)). Además, [aquí](#) encontrará más información y otros recursos sobre el tema.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal donde está comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](#) para obtener más información y recursos.