

Tasaciones hipotecarias: La clave para una refinanciación exitosa

Durante el proceso de compra de una vivienda, de venta de la misma a otra persona o al capitalizar, las **tasaciones hipotecarias** son un paso fundamental y clave de la transacción.

De tal manera, que como parte de este proceso, querrás comprender cómo funciona el proceso de tasación y cómo un tasador determina el valor de una vivienda. Sigue leyendo y podrás comprenderlo todo.



Cómo funcionan las tasaciones hipotecarias

Las tasaciones hipotecarias son informes periciales realizados por un perito independiente y supervisado por empresas de tasaciones autorizadas por el Banco de España.

Todo esto en virtud de lo dispuesto en la Orden Ministerial ECO 805/2003, que determina el valor de tasación de los bienes inmuebles y del derecho implicado en la concesión de un anticipo hipotecario.

¿Qué son tasaciones hipotecarias?

La tasación de una vivienda es una estimación [imparcial](#) del valor real (o justo de mercado) de lo que vale una vivienda. Estas casi siempre se usan en transacciones de compra y venta y comúnmente se usan en transacciones de refinanciamiento.

Todos los prestamistas solicitan una tasación durante el proceso del préstamo hipotecario para que exista una forma objetiva de evaluar el valor de mercado de la vivienda y garantizar que la cantidad de dinero solicitada sea la adecuada.

Las tasaciones son realizadas por profesionales altamente capacitados que están autorizados y / o certificados para determinar el valor de una vivienda de manera justa, objetiva y sin prejuicios en el estado donde se encuentra la propiedad. Entre las posibles finalidades de una tasación se encuentran:

- Para garantías hipotecarias de créditos o préstamos
- Tasar inmuebles pertenecientes a compañías de seguros para determinar su valor razonable
- Ayudar a determinar los activos de las instituciones de inversión inmobiliaria colectiva y los fondos de pensiones



La evaluación y cómo se determinan los valores

A menudo, cuando solicitas una hipoteca, el prestamista pide un depósito desde el principio para cubrir el costo de la tasación. Así es como lo mantiene invertido para que no vaya a otro lado durante el proceso.

Las propiedades de unidades múltiples y las propiedades en áreas rurales generalmente costarán más para ser tasadas que una residencia unifamiliar en un área densamente poblada.

El contenido de la casa, la cantidad de dormitorios y baños, la funcionalidad del plano de planta y los pies cuadrados también son factores clave para evaluar en un informe pericial el valor de la casa.

Además, la tasación de un condominio generalmente costará lo mismo que la tasación de una casa, a pesar de que la primera suele ser mucho más pequeña.

El informe pericial debe contener un análisis y conclusiones sobre el valor de la propiedad en función de las observaciones que le realice a la casa.

Es completamente posible que una casa se venda a su valor de tasación exacto, pero las tasaciones generalmente las ordena el banco (un tasador seleccionado) después de que el comprador y el vendedor acuerdan un determinado precio de compra.



Lo que los compradores de vivienda necesitan saber

Cuando estás comprando una casa y está bajo contrato, la tasación será uno de los primeros pasos en el proceso de cierre.

Si la tasación es igual o superior al precio del contrato, el objetivo de la transacción procede según lo previsto. Sin embargo, si es inferior al precio del contrato, puede retrasar o descarrilar la transacción.

La solución sería solicitar una revisión de la tasación, renegociar el precio de compra (más bajo) con el vendedor, buscar otros programas de préstamos o depositar más dinero, asumiendo que tienes dinero extra disponible.

Lo que los vendedores de viviendas deben saber

Para ponerlo en otra perspectiva, puedes verlo desde el punto de vista del prestamista. El prestamista está a punto de respaldar una gran inversión financiera para el comprador y necesita pensar en el peor de los casos.

Para ellos, eso significa hacerse la pregunta: ¿Cómo recuperamos nuestro dinero si el prestatario no realiza los pagos? Parte de esa respuesta es asegurarse de que no estés prestando más dinero del que vale la casa. ¿Y cómo sabes cuánto vale la propiedad? La tasación de la vivienda

Si la tasación es demasiado baja para que el prestamista acepte la solicitud de hipoteca del comprador, el vendedor tendrá que bajar el precio o el comprador tendrá que aportar más efectivo para que el trato funcione.



Lo que los propietarios de viviendas de refinanciamiento deben saber

Si estás refinanciando una hipoteca convencional, una tasación baja puede impedir que lo hagas. La vivienda debe tasarse por encima de la cantidad que deseas refinanciar para que se apruebe tu préstamo.

Si actualmente pagas un seguro hipotecario privado lo más probable es que debas pagar incluso después de refinanciar.

Sin embargo, el valor de mercado actual de tu casa puede ser más alto de lo que asume el prestamista. Si ese es el caso, puede terminar con un préstamo que sea menos del 80 por ciento del valor real de la vivienda.

Los informes de tasaciones hipotecarias

La tasación se lleva a cabo lo antes posible después de que las dos partes acuerden un precio, para dar tiempo suficiente para programar una visita a la propiedad y la producción del informe legal.

Un prestamista seleccionará un tasador de viviendas que se comunicará con el vendedor para fijar una fecha y hora para una visita a la vivienda.

Un informe pericial uniforme de tasación residencial, generalmente se basa en estos factores:

1- Una inspección de tasación

Tradicionalmente, los tasadores expertos en la materia revisan tanto el exterior como el interior de una casa como lo señalé anteriormente, para asegurarse de que esté en buen estado estructural y tomar nota en el documento.

El tasador suele tomar fotografías de las distintas partes de la casa durante el recorrido. **Este maneja la visita domiciliaria individualmente, pero los propietarios pueden estar presentes, especialmente si todavía viven en la casa. Los compradores pueden solicitar estar presentes, aunque no es habitual.**

Las visitas de tasación para préstamos respaldados por el gobierno pueden diferir de las visitas para préstamos convencionales.

Las preocupaciones sobre el coronavirus han cambiado el proceso de evaluación, al menos temporalmente. Por ejemplo, al tasador se le podría permitir hacer una tasación alternativa, que podría depender de una inspección exterior combinada con fotos y/o videos del interior de la casa del vendedor.

2- Investigación

Una parte importante de la determinación del valor del tasador es el precio de viviendas comparables vendidas recientemente en el mercado inmobiliario.

Para obtener información comparativa, los tasadores suelen revisar los registros gubernamentales, así como la información de venta de viviendas del Servicio de Listado Múltiple (MLS).

MLS es una base de datos de bienes raíces que incluye listados de viviendas e información de ventas publicada por estos profesionales. Aunque la base de datos es técnicamente privada, gran parte de la información está disponible en línea de forma gratuita.

3- Enfoque de valoración

El tasador podría decidir que el enfoque de comparación de ventas es la forma más adecuada de evaluar el valor o podría adoptar un enfoque basado en el costo, que es una estimación de cuál sería el costo de construir la casa hoy combinado con el valor del terreno.



Directrices gubernamentales de tasaciones hipotecarias

¿Estás buscando una empresa de servicios de tasaciones hipotecarias de primera para agilizar tu proceso de tasación? Puedes subcontratar los servicios de tasación que ofrezco para lograr una excelencia inigualable en la gestión de tasación.

Puedes ubicarme en la página oficial luis@peritinformatic.com, o en www.peritinformatic.com, mi nombre es José Luis Martir Millán, perito informático colegiado y titulado. También puedes contactarme a través del número de teléfono 937376420, de lunes a viernes de 9:00 a 19:00 hora local.