

¿Y Si el Avalúo Sale Bajo? Sus 5 Opciones

El avalúo (appraisal) salió por debajo del precio del contrato — ¿ahora qué? El appraisal gap explicado, y cinco caminos: renegociar, apelar, cubrir la diferencia o salirse.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Usted está en contrato por \$350,000. El avalúo regresa en \$335,000. Viene la llamada de pánico. Respire — un avalúo bajo es un *evento de negociación*, no un desastre, y tiene un manual bien conocido. En muchos casos hasta juega a su favor.

■ Por Qué Importa: El Prestamista Usa el Número MENOR

El prestamista basa su préstamo en el **menor entre el precio y el valor del avalúo**. Con 90% de financiamiento en nuestro ejemplo: el préstamo es 90% de \$335,000, no de \$350,000 — dejando un **"appraisal gap" de \$15,000** que debe salir de algún lado. Sus cinco opciones:

■ Opción 1: Renegociar el Precio (Intente Esto Primero)

El avalúo es palanca. El vendedor ahora tiene evidencia escrita de que su casa vale \$335,000 — y futuros avalúos FHA de esa casa pueden enfrentar el mismo número (los avalúos FHA se quedan pegados a la propiedad 4–6 meses; VA funciona parecido). Muchos vendedores, viendo que tendrían que reanunciar y chocar con el mismo muro, aceptan bajar al valor del avalúo o quedar a medio camino. **Usted acaba de ahorrar \$15,000 gracias al avalúo.**

■ Opción 2: Dividir la Diferencia

El desenlace más común en la vida real: el vendedor baja algo, el comprador trae algo extra. Un reparto de \$7,500/\$7,500 cierra la brecha y el negocio.

■ Opción 3: Apelar el Avalúo

La **reconsideración de valor** funciona cuando hay munición real: ventas comparables que el valuador no vio, errores de hecho (metraje equivocado, renovaciones ignoradas), o un micro-mercado genuinamente caliente. Su agente aporta mejores comps; nosotros presentamos la apelación. Expectativa honesta: las reconsideraciones ganan solo a veces — pero cuando el valuador de verdad omitió algo, funcionan.

■ Opción 4: Traer la Diferencia en Efectivo

Si ama la casa y cree en la zona, puede cubrir la brecha y seguir al precio original. Hágalo con conciencia — está pagando arriba del valor del avalúo, apostando a que el mercado alcance. A veces es correcto (casa única, zona subiendo), a veces es la emoción haciendo la cuenta.

■ Opción 5: Salirse del Negocio

Si su contrato tiene **contingencia de avalúo** (por eso insistimos en ella), puede salirse con su earnest money de vuelta. Ninguna casa vale pagar de más con arrepentimiento — y siempre llega inventario nuevo.

Antes de entrar en contrato: dos protecciones que no cuestan nada. Mantenga la contingencia de avalúo en su oferta — renunciar a ella se puso de moda en guerras de ofertas y es peligroso. Y deje que revisemos el precio contra ventas recientes *antes* de ofertar; el mejor problema de avalúo es el que nunca ocurre.

Una compradora en Kissimmee entró en contrato por \$385,000; el avalúo dijo \$370,000. Su agente encontró dos mejores comps y presentamos la reconsideración — el valor subió a \$378,000. El vendedor bajó \$4,000 y ella trajo \$3,000 extra. Cerró nueve días después — \$7,000 abajo del precio original del contrato.

■ El Papel del Bróker en Todo Esto

Cuando el avalúo sale bajo, el tiempo importa: plazos de contingencia, vencimiento del lock y ventana de apelación corren al mismo tiempo. Nosotros dirigimos el lado del prestamista — la reconsideración, la reestructuración del préstamo si el número se queda, y el consejo honesto sobre si la casa vale el estirón. En español.

Hablemos de Su Hipoteca

Nuestro equipo le atiende en español, inglés y portugués — sin costo ni compromiso.



Jade Taylor

BROKER / PROPIETARIA

NMLS # 1822210

(678) 753-5233 • jade@alvoradamortgage.com

English • Português • Español

ALVORADA MORTGAGE, LLC

OFICINA

2326 Wisteria Drive
Suite 210
Snellville, GA 30078

CONTACTO

Teléfono: (770) 742-6000
Fax: (770) 285-5530
WhatsApp:
+1 (678) 753-5233

ONLINE

alvoradamortgage.com
info@alvoradamortgage.com
Google Business Profile

LICENCIAS

NMLS # 2137907
Georgia # 2137907
Florida # MBR5158

¿Listo para comenzar?

Aplique en línea en unos 15 minutos: alvorada.my1003app.com/1822210/register

Este reporte tiene fines exclusivamente educativos y no constituye un compromiso de préstamo ni una oferta de términos específicos. Los requisitos, tasas y condiciones varían según el prestamista y están sujetos a cambios sin previo aviso. No todos los solicitantes calificarán. Alvorada Mortgage, LLC es un bróker hipotecario con licencia en los estados de Georgia y Florida. NMLS # 2137907 | Georgia - Licencia # 2137907 | Florida - Licencia # MBR5158.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY LENDER