

- Persona 1: Este pódcast únicamente tiene fines educativos y proporciona información general sobre préstamos para vivienda. Para recibir asesoramiento sobre préstamos para vivienda específico a tus circunstancias, comunícate con un asesor de préstamos para vivienda de Chase para más información.
- Nadeska Alexis: Hola, soy Nadeska y esta es la segunda temporada de Beginner to Buyer. Beginner to Buyer cuenta con la tecnología de Chase Home Lending. Puedes encontrar muchas herramientas y recursos útiles para comprar tu primera vivienda si visitas BeginnerToBuyer.com. En nuestro último episodio nos acompañó Ryan Serhant para darnos consejos sobre cómo cultivar relaciones sólidas con el equipo con quien vas a comprar tu vivienda. Nos explicó cómo te puede ayudar a nivel financiero, algo de especial importancia cuando se toma una decisión de tal envergadura. Hay muchas cosas a tener en cuenta. Quizás ya tengas algo de dinero ahorrado para el pago inicial, pero ¿qué pasa con los costos del cierre? Si te acabas de comprar una casa, ¿tienes ahorros suficientes para hacer renovaciones? ¿Hay algún programa que pueda ayudarte como comprador por primera vez? Quiero asegurarme de que cuentas con una hoja de ruta financiera muy clara con la que guiarte. Así que para ayudarme, he pedido que nos acompañe Arielle Figueroa, formadora en Modern Money Education. Pero primero escuchemos a Dani Malloy y su experiencia al comprar una vivienda en Chicago.
- Dani Malloy: Sí. Mi marido y yo llevábamos unos 5 años viviendo en un apartamento en Chicago, antes de mudarnos donde estamos ahora, en otro apartamento. Y nos encantaba ese sitio, pero era un dúplex con un dormitorio y no había espacio para nosotros dos, un perro y un bebé. Así que buscamos una casa el año pasado, o de hecho cuando me quedé embarazada, pero no funcionó. Teníamos un plazo marcado, y si no encontrábamos una casa en un tiempo determinado, tendríamos que ajustar el plan y buscar un apartamento más grande. Así que terminamos aquí en Chicago, todavía en la propia ciudad, en el barrio de River West. Y acabamos de instalarnos en este apartamento.
- Nadeska Alexis: Pues qué bueno que al final hayan podido encontrar un lugar temporal. Creo que es un sacrificio que muchos han tenido que hacer, en vista de que el mercado está un poquito difícil. Me alegro de que todo saliera bien al final. Y al iniciar la búsqueda, porque entiendo que se produjo en 2 fases, ¿miraron casas propiamente dichas, o quizás también consideraron un apartamento más grande en Chicago?
- Dani Malloy: Gran pregunta. Lo que realmente buscábamos eran viviendas unifamiliares, como casas separadas, porque hay ciertas cosas que queríamos, como un jardín para nuestro perro, o simplemente la sensación de tener nuestro propio espacio. No queríamos tener obligaciones con nadie, ya fuera un condominio, la asociación de propietarios... Y al principio estábamos bastante abiertos a todo, ya sabes, hay muchísimos apartamentos en Chicago y algunos se ven muy lindos. Tenemos amigos que han vivido en condominios y parecía que estaban muy bien. Pero luego empezamos a ver cuánto costaba todo, y en casi todo lo

que llegamos a considerar, la asociación de propietarios ponía una cuota muy alta. Así que del precio que ves en Redfin, hasta que llegas a lo que realmente te va a costar al mes... ¡uf! es muchísimo más, es como te dije, mucha obligación con otras personas.

Lo que queríamos era algo para nosotros solos. Y, por supuesto, buscábamos viviendas unifamiliares, lo que limitaba considerablemente las opciones en Chicago. Solo hay ciertos vecindarios en los que llegue a haber alguna vivienda unifamiliar y hay mucha demanda. Recuerdo que fuimos a visitar una casa abierta al público, en pleno invierno y literalmente en medio de una ventisca, así que pensamos que no iba a haber nadie, ¡y allí creo que estaban otras 30 parejas, entrando y saliendo! Fue muy agobiante. Y nos dimos cuenta de que el mercado de la vivienda estaba cargadito, como en todas partes, imagino, pero en las zonas de Chicago donde buscábamos estaba claro.

Nadeska Alexis: Desde luego. De nuevo, esa es una experiencia por la que mucha gente ha pasado, lamentablemente. En Nueva York ha ocurrido lo mismo, sin duda. Y en ese momento, tuvieron que hacer su lista con lo imprescindible y lo que estaban dispuestos a sacrificar. Entonces, ¿qué era lo que absolutamente necesitaban, sobre todo con un bebé y un perro, y con qué estaban dispuestos a ser flexibles?

Dani Malloy: Sí. Yo diría que, sí o sí, necesitábamos algún tipo de jardín, aunque no fuera muy grande. Por supuesto, un garaje, muy importante también. Creo que la mayoría de casas que vimos tenían garaje para un vehículo al menos. Y definitivamente 3 dormitorios, eso era algo que... Por lo general, mi esposo y yo trabajamos desde casa, y al vivir y trabajar juntos en el mismo sitio te das cuenta de lo rápido que te quedas sin espacio, así que...

Nadeska Alexis: Muy bien expresado. Sí señor.

Dani Malloy: Sí. Es como... bueno, ¿cómo podemos compartir un mismo espacio sin querer asesinarnos uno al otro cuando los dos estamos trabajando?

Nadeska Alexis: Y teniendo en mente, por supuesto, esa lista con lo imprescindible, tú y tu esposo se pusieron a trabajar juntos en un presupuesto. ¿Y cómo están planeando esta compra desde el punto de vista financiero, sobre todo recién llegado el bebé, que no es precisamente barato?

Dani Malloy: En absoluto. Recuerdo que al sumar lo que iba a costar cuidarla... porque nuestra hija está todo el día en una guardería casera con licencia. Y no es cara, pero sigue siendo mucho dinero. Estando solteros, con doble ingreso, sin hijos... se puede pensar de otra manera en el dinero.

Nadeska Alexis: Indudablemente.

Dani Malloy: Nosotros tuvimos que hacerlo al quedar yo embarazada. Y sí, nos sentimos muy agradecidos por haber vivido en el apartamento anterior. El alquiler era bastante bajo para tratarse de Chicago, los dos trabajábamos a tiempo completo y pudimos ahorrar mucho, e intentábamos vivir algo por debajo de nuestras posibilidades, dentro de lo razonable porque estamos en Chicago, que es una ciudad increíble en términos de comida, bebida y diversión. Seguíamos pasándola bien, pero ahorrando dinero. Nos dijimos que queríamos poder permitirnos el 20% inicial del pago de una vivienda, que es un poco la vía tradicional, pero supongo que era lo que me habían metido en la cabeza desde pequeña, que había que tener ese 20% al presentar una oferta. Lo que fui aprendiendo con el tiempo, y aunque me sienta muy afortunada porque nos lo podíamos permitir, es que en realidad no te hace falta ese 20%.

Y hay muchísimos programas para quienes van a comprar su primera vivienda, si calificas, que te permiten un pago inicial mucho menor. Pero luego hay que tomar en cuenta el seguro hipotecario privado y todo lo demás que fui aprendiendo por el camino. Así que, básicamente, sabíamos que queríamos hacerlo y estábamos ahorrando con ello en mente. Y luego hablamos del precio con el que nos sentiríamos cómodos, e intentando tener en cuenta: "vale, ¿cuánto será el costo total al mes? ¿Cuáles son las tasas de interés en este momento?" Y creo que el año pasado, cuando estábamos buscando, fue aún más loco porque las tasas de interés habían sido las más bajas en muchísimo tiempo, así que la gente estaba intentando aprovecharse y yo pensando, "uf, me mata que la tasa que tenemos ahora sea 2 puntos más alta que la del año pasado", aunque también me digo: "Quédate con la casa y punto. Llévate la casa, eso es lo que importa".

Nadeska Alexis: Eso, conténtate con la casa. Siempre queda la opción de refinanciar más adelante, cuando las tasas vuelvan a bajar. Así que me alegro de que saliera bien. Y mencionaste por ejemplo darte cuenta de que no siempre hay que adelantar todo ese 20%, contante y sonante, para el pago inicial. ¿Dónde aprendiste estas cosas? ¿Te comunicaste con un asesor de préstamos para vivienda, o qué otros recursos te sirvieron para aprender en este proceso?

Dani Malloy: Uno de nuestros amigos nos recomendó a un agente de bienes raíces con el que trabajó al comprar su casa hace un par de años. Su especialidad son los nuevos compradores y fue él quien nos envió todos estos recursos. Así que estábamos en una situación donde vimos que en realidad no nos hacía falta recurrir a esos programas, pero fue muy interesante ver que existían. Y creo que fue al hablar con amigos de nuestra misma edad que estaban pasando por lo mismo, o con algún amigo soltero que se compró un apartamento por su cuenta con uno de esos programas para nuevos compradores. Parece que todo el mundo pasa por esas etapas a la vez que sus amigos, y nosotros tenemos muchos que ahora están teniendo bebés y decidiendo dónde van a vivir, los que aún siguen en su apartamento. Así que fue como un esfuerzo conjunto.

- Nadeska Alexis: Esa es siempre una buena opción. Y también parece que entablaron una relación bastante buena con su agente de bienes raíces. ¿Cuán importante fue para ti, en todo este proceso ?
- Dani Malloy: A principios de este año, en 2022, nos dimos cuenta de que queríamos vivir en una zona suburbana. El tipo con el que estábamos antes se especializaba en la ciudad de Chicago, así que, lamentablemente, tuvimos que buscar a otra persona. Recibí una recomendación de uno de mis primos, que vive en un barrio en las afueras, al oeste de Chicago. Me texteé con todos los familiares que viven en la zona que nos interesaba, y me dijo que habían trabajado con esta mujer. Así que la contacté por teléfono o email, y a los pocos días me respondió. Eso fue a principios de febrero, y ahora se ha hecho casi amiga nuestra.
- Nadeska Alexis: Es estupendo que su agente de bienes raíces les fuese tan útil. Y mira, al pasar de mirar en el centro de la ciudad a zonas más suburbanas, y sabiendo que ustedes querían una vivienda unifamiliar, y tratándose un poco de la segunda parte de su búsqueda, ¿qué otras cosas aprendieron? ¿Hay algún buen consejo, o recomendación, o as en la manga que quizás no tuviesen la primera vez?
- Dani Malloy: Creo que vimos la importancia de ser un poco más selectivos, honestamente, con las casas que visitábamos porque, si algo te gusta de verdad, si ves un anuncio y crees que hay posibilidad de que quieras ofertar, te tienes que mover cuanto antes, porque hubo casos en los que nos interesaba una vivienda y ni siquiera pudimos verla, cuando aún buscábamos en Chicago, porque ya había gente interesada y le habían hecho 3 ofertas en un solo día. Es cuestión de ser selectivos y muy rápidos, creo yo.
- Nadeska Alexis: En cuanto al estado de la vivienda que iban a comprar, ¿necesitaban que estuviera totalmente lista para mudarse? ¿Estaban abiertos a hacer renovaciones o mejoras menores si el diseño, en general, resultase adecuado para la familia?
- Dani Malloy: La casa que hemos terminado comprando es de los años cincuenta; creo que se construyó en 1957, pero los propietarios la cuidaron muy bien. Con cocina nueva, los baños también relativamente nuevos... Hay ciertas cosas de mantenimiento que nos va a tocar hacer pero, la verdad, probablemente fuera la casa en mejores condiciones de todas por las que ofertamos y muchas de las que vimos. Y es un alivio porque ahora me doy cuenta de que, incluso con todos los detallitos que el inspector notó, me parece que la casa se ve genial, aunque todavía quede mucho trabajo. ¡Y el jardín es súper amplio, así que voy a tener que ponerme a aprender jardinería!
- Nadeska Alexis: Ya llegaste a la meta, así que, aunque no vaya a ser siempre divertido, al menos estarás con ganas de mudarte a tu propia vivienda a estas alturas. ¿Y cuáles dirías que son tus mayores inquietudes en este momento, si es que las tienes?

- Dani Malloy: Pues estoy un poco nerviosa. Es la primera vez que soy propietaria de vivienda, así que me pongo un poco nerviosa al pensar en todo el mantenimiento que habrá que hacer. Y tengo bastante claro que, al menos al principio, todo el tiempo y la energía emocional que me sobren los dedicaré pensar cómo hacer que esta casa se sienta como un hogar.
- Nadeska Alexis: Yo creo en ti, tú puedes con esto, sin duda. La intención la tienes, y eso ya es media batalla ganada. Y yo me pregunto, con estas inquietudes que tienes, si... En este podcast invitamos a muchos expertos que vienen a responder cualquier pregunta que puedan tener nuestros nuevos compradores. Entonces, ¿hay alguna pregunta de suma importancia para ti y tu marido que yo pueda plantear a uno de nuestros expertos?
- Dani Malloy: Lo único con lo que no estamos familiarizados, pero que sabemos que es algo que se puede hacer, y lo mencionaste antes, es el tema de la refinanciación. Así que me encantaría un mini máster de refinanciación. ¿En qué momento podríamos hacerlo? ¿Y hay algún motivo por el que quizás no nos vaya a interesar? Cuando sea... No me parece algo por lo que tenga que preocuparme ahora mismo, pero cuando llegue el momento, realmente no voy a saber nada.
- Nadeska Alexis: Bueno, creo que es bueno que lo tengas ya en mente. Dani, gracias por la pregunta. Gracias por compartir tu historia con nosotros. Por supuesto que voy a hacer llegar esa pregunta a nuestros expertos y me gusta el título, ¿cómo lo llamaste? Mini máster de refinanciación.
- Dani Malloy: Sí.
- Nadeska Alexis: Nos quedamos con el título. Gracias.
- Dani Malloy: Estupendo. Muy bien. Muchas gracias.
- Nadeska Alexis: Para aclarar algunas de esas cuestiones financieras que surgen al comprar una vivienda, invitamos de nuevo a Arielle Figueroa. Arielle, qué bueno tenerte de vuelta en el pódcast de Beginner to Buyer. La última vez nos diste un montón de buena información. Qué ganas de escuchar todo lo que nos vas a contar. ¿Te importaría hablarnos un poquito sobre ti y tu experiencia?
- Arielle Figueroa: Muchísimas gracias por invitarme de nuevo, Nadeska. Es un verdadero placer estar aquí. Soy Arielle Minicozzi Figueroa. Empecé mi carrera en la industria hipotecaria como agente de préstamos en un banco importante. Terminé trabajando allí unos 6 años antes de convertirme en asesora financiera, y recientemente dejé ese rol para centrarme únicamente en orientación y capacitación, para ayudar a mis clientes a enfocarse en sus presupuestos, en acumular crédito, en su plan de ingresos y en cosas así, y no tanto en gestionar sus inversiones.

Nadeska Alexis: Guau. Muy bien. Por eso Arielle es la persona perfecta para ayudarnos a profundizar en todos los aspectos financieros a considerar a la hora de comprar una vivienda. Y quiero empezar con una de las cosas que más se preguntan: “¿Puedo calificar para una hipoteca si tengo alguna deuda?”

Arielle Figueroa: Me encanta esa pregunta. Es una que surge mucho porque creo que hay esta percepción, correcta o incorrecta, de que si tienes alguna deuda, no puedes o no deberías estar solicitando una hipoteca. En realidad, depende de cuánta deuda tengas. Cuando un banco o una compañía hipotecaria comprueban si puedes o no calificar, van a ver tus ingresos brutos, asumir un múltiplo de ese número y luego restarle cualquier pago de deuda que aparezca en tu informe de crédito, y lo que queda es lo que se usa para ver si calificas para el pago de tu hipoteca: capital, intereses, impuestos, seguro, cuotas de la asociación y cargos de mantenimiento. Así que, con tal de que tengas suficiente dinero restante una vez que se deduzcan los pagos de tu deuda actual, por supuesto que podrás calificar para una hipoteca. También te interesa que sea algo que puedas pagar cómodamente, que esté dentro de tu presupuesto, que por tener la hipoteca además de tu deuda actual no te vayas a ver en estrecheces financieras.

Nadeska Alexis: Claro. ¿Y para ti cuáles son algunos de los tipos de deuda más comunes?

Arielle Figueroa: Sin ninguna duda, los préstamos estudiantiles, sobre todo en la actualidad. Casi todos nuestros clientes tienen deudas por préstamos estudiantiles de mayor o menor magnitud. Muchos tienen deudas bastante grandes. Especialmente si tienes una profesión como la de médico, abogado... en ese tipo de carreras uno va a estar endeudado hasta el cuello, pero aunque no sea el caso, casi todo el mundo tiene algún tipo de deuda estudiantil. Las de la tarjeta de crédito, por supuesto, también son muy comunes. Préstamos para vehículo. Esas son las más típicas que vemos. Y hay otros tipos de deuda, pero esos son los 3 más comunes.

Nadeska Alexis: Entonces, ¿cómo calcularías tu deuda acumulada, particularmente en comparación con tus ingresos totales? ¿Y todas estas deudas tienen el mismo peso al presentar una solicitud de préstamo? ¿Se ven de la misma manera las deudas por préstamos estudiantiles, por préstamos para vehículo y las de tarjeta de crédito?

Arielle Figueroa: Esa es muy buena pregunta, ¡o más bien varias, en plural! Para responder a la primera, sobre cómo puedes ver la magnitud de tu deuda: Asumiendo que aún no tengas copias de todos tus estados de cuenta, o aunque sí las tengas y solo quieras volver a verificar y asegurarte de que no has olvidado nada, yo diría que la mejor opción y la que siempre recomiendo a mis clientes es annualcreditreport.com. Es un servicio gratuito, y antes solo podías obtener un informe gratis al año en cada una de las 3 agencias: Experian, Equifax y TransUnion. Pero desde la pandemia de COVID y hasta el día de hoy, te permiten ver tu informe de crédito gratis una vez por semana. Así que ahora no hay excusa para no saber cuánto debes. Puedes solicitarlo por Internet o correo

postal, y el informe te indicará todas las deudas que se estén reportando a las agencias de crédito para que puedas ver tu grado de endeudamiento.

Nadeska Alexis: Y una vez que averigües cuánto debes, ¿los prestamistas hipotecarios van a considerar todas las deudas de la misma manera, por ejemplo, al comparar un préstamo para vehículo con préstamos estudiantiles con deudas de tarjeta de crédito?

Arielle Figueroa: No. Cuando se trata de tu informe de crédito y de calificar para una hipoteca, en el momento de ver los pagos, estar o no endeudado depende del tipo de deuda que sea. Los préstamos estudiantiles, de nuevo, son unos de los más obvios. Si estás en un plan de pago basado en tus ingresos, como Pay As You Earn, Revised Pay As You Earn u otros que también puedas escoger, el prestamista puede tomar en consideración ese pago más bajo en lugar del pago real que aparezca en tu estado de cuenta, siempre que estés cumpliendo con dicho plan de pago.

Estos son ejemplos de un tipo de deuda que podría interpretarse de distintas maneras. Los préstamos para vehículo son otro. Cuando tienes un préstamo, o cualquier préstamo a plazos, en este caso. Este tipo de préstamo es básicamente cuando se recibe la cantidad de una sola vez y la vas pagando con el tiempo, sin poder volver a pedir otra cantidad adicional. Cuando falten menos de 12 meses para terminar de pagar, en muchos casos el prestamista podrá ignorar ese pago mensual y no incluirlo en el cálculo para calificar porque se eliminará muy pronto, y en verdad no tendrá que preocuparse de que no puedas pagar la hipoteca por tener esa deuda en curso.

Nadeska Alexis: Muy bien. Gracias por ser tan clara. Y una vez que tengas una mejor idea de la magnitud de tu deuda, el siguiente paso es intentar reducirla, lo que para algunas personas puede ser un poco abrumador. Entonces, ¿cuáles son algunas de las estrategias que les das a tus clientes para les resulte más manejable?

Arielle Figueroa: Sí, es una gran pregunta. Hay 2 estrategias principales que consideramos. La primera se conoce como el “método avalancha”, porque consiste en pagar las deudas en orden, comenzando con la de mayor tasa de interés hasta la más baja. Te puede ahorrar un poco de dinero, pero puede tomar un tiempo hasta ver los resultados de esos pagos. Así que a menudo usaremos el otro, que se conoce como el “método bola de nieve”. Al seguir ese método, consideramos el pago de deudas en orden desde la que tenga el saldo más bajo hasta la del saldo más alto y, una vez que todo se empiece a liquidar, verás rápidamente los primeros resultados del plan de pago, así que es muy motivante desde el punto de vista psicológico.

Nadeska Alexis: Eso suena muy útil, desde luego. Y por supuesto, a la hora de comprar una casa, la gente pasa por diferentes etapas. Para algunas personas, la vivienda quizás sea una necesidad más inmediata. Otras tendrán un poco más de tiempo para hacer planes. Así que me encantaría seguir repasando contigo cómo preparar tus finanzas a corto y largo plazo. Empecemos con el corto plazo. Si yo

espero comprar una vivienda de aquí a 3 meses o un año, ¿cómo debería ir preparándome a nivel financiero?

Arielle Figueroa: Mira, cuanto antes lo hagas, mejor. Aunque tu estrategia sea comprar más a largo plazo, siempre puedes empezar temprano y tener tiempo adicional para resolver cualquier contratiempo que surja por el camino. Y más aún si es a corto plazo, lo que más te conviene es ahorrar. Esto ya lo vimos en la última temporada cuando hablamos de estrategias sobre activos, presupuesto y crédito, el ABC de las finanzas. Sin duda te conviene ahorrar todo lo que puedas, para así tener un colchón. Y aunque no termines gastándolo todo en tu compra, podrás recurrir a ese dinero en caso de que tengas que hacer reparaciones de emergencia después de comprar la casa, para amueblarla o, cuando todo esté dicho y hecho, y si aún te sobra dinero, lo puedes usar en tu fondo de jubilación o para cosas divertidas, como irte de vacaciones.

Nadeska Alexis: Seguro que una de las preguntas que a veces te plantean es: ¿cómo podría ahorrar y pagar mi deuda al mismo tiempo? ¿Cómo decides asignar el dinero y qué les dices a tus clientes en esa situación?

Arielle Figueroa: Muy buena pregunta. Siempre nos gusta ver nuestro ejercicio de presupuestación en términos de porcentajes. Queremos centrarnos no solo en las estrategias a largo plazo, como pagar deuda o ahorrar para la jubilación, sino también a corto plazo, como ahorrar para comprar una casa, lo que la mayoría de nuestros clientes planea hacer en un periodo de entre 1 y 5 años, mientras que la jubilación puede ser dentro de 10, 20 o 30 años.

Así que en general nos gusta verlo en términos de porcentajes. La manera más fácil de hacerlo es aproximadamente 50 y 50% si tus metas importantes son 2, o en 4 partes del 25% para otras tantas metas. No hay respuesta correcta o errónea. Solo te conviene usar la cantidad restante para ahorrar para todas esas metas y asegurarte de asignar al menos una parte al pago de deudas y otra a algunas de tus demás metas. Así sentirás motivación, porque si no haces más que pagar deudas, sin darte margen para esos cambios importantes en la vida como comprar una vivienda, casarte o irte de vacaciones, vivir así es muy frustrante.

Nadeska Alexis: Desde luego, no nos interesa en absoluto. Y como mencionaste antes, y como siempre has dicho: es muy importante tener un presupuesto. Es algo que, por desgracia, a muchos no nos han enseñado, y que en mi opinión se tendría que dar en la escuela. Pero si nunca has hecho un presupuesto en tu vida y el proceso te intimida un poco, ¿por dónde se empieza? ¿Cuál es el primer paso para elaborar un presupuesto adecuado para ti y tu familia?

Arielle Figueroa: Con todos nuestros clientes seguimos la misma estrategia, que consiste primero en tomar todas tus fuentes de ingresos, ya sea tu salario de empleado o, si trabajas por cuenta propia, lo que ganes con tu negocio, si tienes un segundo empleo o rentas por alquiler... Sean cuales sean esas fuentes, suma todos tus

ingresos y luego, divídelos en grupos y empieza a restar. El primer grupo que contemplo son los gastos obligatorios, todo lo básico, como comida, gasolina para ir y volver del trabajo, cualquier factura médica que haya que pagar... cosas sin las que realmente no podrías vivir. Cuando eso está cubierto, miro los pagos mínimos de deuda. Ya hablamos del pago de deudas y las estrategias relevantes.

Cuando mencioné antes lo de dividir en base a tus metas, debí aclarar que me refería más bien a los pagos adicionales para liquidar tu deuda más rápido, pero los pagos mínimos deberían incluirse en ese segundo nivel de tu presupuesto, antes de abordar tus metas. De allí, el tercer nivel son esas metas. Cosas como tus planes de jubilación, esos pagos adicionales para terminar de pagar tu deuda más rápido, ahorrar para una vivienda y, como acabamos de mencionar, tener esos porcentajes. Dividir esas metas en distintos porcentajes puede ser una manera muy buena de atacar tus metas a corto y largo plazo, sin sentir que te estás privando de nada.

Nadeska Alexis: Una pregunta que surge a menudo es qué tipos de préstamos hay disponibles. No hay un préstamo único para todos.

Arielle Figueroa: Muy buena pregunta. La mayoría de préstamos para los que casi todo el mundo calificaría se dividen en 2 categorías: los de la Administración Federal de Vivienda o FHA, y los convencionales. Los préstamos de la FHA están asegurados por el gobierno. Hasta hace poco exigían un pago inicial más bajo que los préstamos convencionales, pero eso ha cambiado en los últimos 2 años. Ahora bien, es un préstamo patrocinado pero no administrado por el gobierno, esos serían los de Fannie Mae o Freddie Mac, que ahora tienen un requisito de pago inicial del 3% para aquellos compradores que califiquen.

Hay ciertas consideraciones sobre qué tipo de préstamo podría ser mejor para tu situación, dependiendo de tu puntaje de crédito, del dinero que tengas para el pago inicial y los costos de cierre, del tipo de propiedad que estés comprando, si es una propiedad unifamiliar o multifamiliar... Pero la mejor forma de averiguar cuál es el mejor tipo de préstamo para ti es hablar con tu banco o agente de préstamos y pedir que te guíen para que puedas tomar una decisión fundamentada, porque no hay una respuesta única. Y esa es la mejor manera de averiguar cuál es el más adecuado para ti.

Nadeska Alexis: Desde luego, y a veces, incluso después de seleccionar un préstamo que en este momento te resulte adecuado, las cosas pueden cambiar en el futuro. Así que me encantaría plantearte una de las preguntas de los compradores de vivienda que han participado en nuestro pódcast. Se llama Dani, y su pregunta tenía que ver con la refinanciación, me encantaría un tutorial sobre la refinanciación. ¿En qué momento podríamos refinanciar? ¿Y hay algún motivo por el que quizás no nos vaya a interesar?

Arielle Figueroa: Sí. Básicamente, la refinanciación es tomar tu antiguo préstamo y liquidarlo con un nuevo préstamo a una nueva tasa de interés y con nuevos términos. Así que,

al igual que con cualquier préstamo que vayas a pedir, ya sea uno nuevo o una refinanciación, lo que te interesa es asegurarte de que sea asequible en sus términos y que puedas calificar. En concreto, si tienes una hipoteca en curso y estás pensando en refinanciar, conviene asegurarte de que vayas a ahorrar dinero tanto a corto como a largo plazo. Y, de nuevo, la mejor manera de saber si va a ser así es haciendo números, ya sea por Internet con una calculadora de hipoteca o con tu agente de préstamos y diciéndole: “Lo primero de todo, ¿cuánto dinero voy a ahorrar cada mes? Y lo segundo, ¿cuánto voy a ahorrar durante la vigencia del préstamo en comparación con mi hipoteca en curso?”

Y ver si lo vas a poder liquidar más rápido, aunque vayas a gastar más dinero al mes. Solo para darte un ejemplo, si tienes una hipoteca en curso a 30 años y te pasas a una a 15 años, tus pagos mensuales podrán ser más altos, pero a largo plazo es posible que ahorres mucho más dinero e intereses. Sin embargo, también puede ocurrir lo contrario. Es posible que salga un pago mensual más bajo, pero a largo plazo estés gastando más dinero. Y de nuevo, no hay respuesta correcta o errónea. Lo que quieres es asegurarte que tenga sentido en tu situación, y cuanto más tiempo vayas a quedarte en esa casa, más importante será planear tu estrategia en el largo plazo y también en el corto.

Nadeska Alexis: Muy bien, muchas gracias. Y, por supuesto, la planificación financiera no termina después de haber comprado la vivienda. Así que, muy rápido: cuando estás pensando en refinanciar o, en general, intentando vigilar tu presupuesto y mantenerlo todo bajo control, ¿siguen siendo importantes las cosas como tu puntaje de crédito? ¿Deberías controlar eso después de comprar una vivienda?

Arielle Figueroa: Sí, sin ninguna duda. Es decir, aunque puede que a corto plazo no necesites un préstamo tras la compra de una vivienda, porque en general va a ser una de las mayores operaciones que haremos en la vida, tener buen crédito sigue siendo importante. Vigilar tu crédito puede ser importante no solo para saber cuánto gastas y retiras, sino también para asegurarte de no ser víctima de robo de identidad y esas cosas. Así que siempre recomendamos a nuestros clientes que obtengan sus informes de las 3 agencias de crédito al menos una vez al año, solo para ver qué dicen, asegurar que reconocen todo lo que indican, aclarar cualquier cosa extraña o que no parezca correcta y tener una idea nítida de la situación en términos de saldos y pagos de deuda.

Nadeska Alexis: Muy bien. Estar siempre pendiente, tiene sentido. Y digamos que has llegado al punto en que ya te has comprado tu nueva casa, te has instalado, estás feliz... ¿Cómo deberías, a estas alturas, seguir pensando en tus finanzas?

Arielle Figueroa: Sí. Lo ideal... ya organizaste tu presupuesto, tu plan de ahorros y tus metas antes de comprar la vivienda, pero aún después de todo eso es importante que sigas ahorrando. Como comentamos la temporada pasada, tener una vivienda en propiedad implica muchos gastos imprevistos, cosas como arreglar ese aire acondicionado que se rompe en pleno mes de julio y con 90 grados a la sombra o el abre-puertas del garaje, ¡que a mí me sucedió! Ese tipo de problemas son

normales cuando tienes tu propia casa, y no sabemos cuánto van a costar, pero si seguimos ahorrando a la vez que mantengamos la propiedad, incluso después de cerrar la compra, podremos estar preparados para esos imprevistos financieros que inevitablemente van a surgir.

Siempre me gusta decir que el 10% es mi número aproximado. El pago de la hipoteca en sí, más impuestos, seguro y cargos de la asociación de propietarios, sea cual sean los costos totales de la vivienda, calcula el 10%. Si puedes continuar ahorrando esa cantidad aún después de haber comprado la casa, deberías estar en buena situación ante cualquier emergencia que pueda surgir.

Nadeska Alexis: Muy bien, Arielle, y también me encantaría hacerte alguna pregunta para nuestra sección Temas de dinero. ¿Puedes decirme cómo te puede ayudar a nivel financiero el tener una vivienda en propiedad?

Arielle Figueroa: Sí, es muy buena pregunta. Muchas veces la gente se pregunta cuáles son las ventajas tributarias, o con relación a tu puntaje de crédito, de tener tu propia casa. Y puede que haya algún beneficio fiscal. Si los desglosas en tu declaración, te podrán aplicar deducciones sobre tus impuestos sobre la propiedad y los intereses de tu hipoteca. Hay ciertas limitaciones y no podrás beneficiarte a menos que lo desgloses, pero es algo que puedes comentar con tu contador o tu preparador de impuestos, por si puedes hacerlo. Asegúrate de guardar la documentación de lo que estás pagando. Y si lo haces a través de una compañía hipotecaria, deberían enviarte un estado de cuenta a finales de año antes de presentar tu declaración, y que puedes usar como referencia. Y en cuanto al crédito, como cualquier otro tipo de deuda que figure en tus informes, sea por préstamo estudiantil, para vehículo, o de tu tarjeta de crédito, lo primerísimo que tienes que hacer para mejorar tu crédito teniendo una hipoteca es realizar esos pagos a tiempo.

Si ves que no te va a ser posible cumplir con algún pago, y también lo comentamos en la anterior temporada, comunícate con tu prestamista, y averigua si tienes opciones para no incurrir en incumplimiento de pago. Muchas veces estarán dispuestos a trabajar contigo para asegurar que tus finanzas vuelvan a estar encaminadas. Pero sí que tenemos un dicho con el que me gusta advertir a cualquiera que vaya a pedir una hipoteca o comprarse una casa solo por ese tipo de ventajas. En asesoría nos gusta decir: “no dejes que la cola de tus impuestos menea al perro de tu planificación financiera”, y es una gran verdad si se aplica a los propietarios de vivienda, sobre todo a la residencia principal. Te interesa considerar los factores financieros. Te conviene asegurar que resulte asequible para ti y tu situación, y que sea beneficioso para tus finanzas.

Pero al mismo tiempo, tu residencia principal también es una decisión muy personal. Vas a vivir ahí mucho tiempo, así que también querrás tener eso en cuenta, no solamente los aspectos financieros, sino que la casa te encante y que esté en un lugar donde seas feliz. Podrás estar cerca de amigos, familiares,

servicios públicos... cosas así. Y aunque eso implique gastar un poco más de dinero en la casa, de nuevo, siempre que sea una decisión que tenga sentido en lo financiero, es algo que también hay que tomar en consideración.

Nadeska Alexis: Gracias, Arielle. Creo que es importante lo del sentido en lo financiero, especialmente en nuestro entorno económico; me parece que hay un montón de gente que anda un poco nerviosa por muchas cosas, pero supongo que tu consejo no cambiaría demasiado, al margen de todo eso. Presupuestar y seguir ahorrando siempre es importante. ¿Verdad?

Arielle Figueroa: Al ciento por ciento.

Nadeska Alexis: Muy bien. Muchas gracias por tu tiempo. Fue increíble tenerte de vuelta en el pódcast.

Arielle Figueroa: Gracias, Nadeska.

Nadeska Alexis: Una hoja de ruta financiera es una forma excelente de prepararte para tener tu propia vivienda. Sin embargo, es importante que tu información venga de una fuente de confianza, como este pódcast. Hay muchos mitos sobre la compra la propiedad de viviendas, así que la próxima vez desmentiremos alguno de esos bulos. Hasta entonces, puedes aprender más visitando beginnertobuyer.com y, por supuesto, no te pierdas la primera temporada. Beginner To Buyer ha sido creado por Magnet Media y Chase Home Lending. Nuestros productores ejecutivos son Ashley Bobo y Akash Vaswani. Nuestra productora principal es Pamela Lawrence y nuestro editor de medios es Matthew DiPietro.

Persona 1: Este pódcast únicamente tiene fines educativos y proporciona información general sobre préstamos para vivienda. No pretende proporcionar asesoramiento legal, tributario o financiero ni indicar la disponibilidad o idoneidad de ningún producto o servicio de JPMorgan Chase Bank, N.A. Chase tampoco es responsable de, y no provee ni respalda los productos, servicios u otro contenido de terceros que se comenten en este pódcast. Para recibir asesoramiento sobre préstamos para vivienda específico a tus circunstancias, comunícate con un asesor de préstamos para vivienda de Chase para más información.