

- 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: Hola, soy Nadeska, dándote otra vez la bienvenida a nuestra segunda temporada de Beginner to Buyer. Beginner to Buyer cuenta con la tecnología de Chase·Home·Lending, y puedes obtener herramientas y recursos útiles para comprar tu primera vivienda si visitas beginnertobuyer.com. Supongo que ya escuchaste nuestro último episodio, y por tanto oíste lo que nos contó Arielle Figueroa, de Modern Money Education. Nos ofreció una detallada hoja de ruta financiera para la compra de una vivienda. Y como señaló, hay muchas maneras de trazar un plan. Por ejemplo, mucha gente da por hecho que ha de hacer un pago inicial del 20%, aunque no siempre es así. Así que en este episodio, Cerita Battles, directora de Préstamos Comunitarios y Asequibles de Chase, me ayudará a desmontar algunos de los mitos más comunes en torno a la compra y la propiedad de una vivienda. Pero antes nos conectaremos con un propietario que se informó al detalle antes de iniciar el proceso para comprar su vivienda, para que no caiga en alguno de esos grandes mitos que comentaremos más adelante.
- Dave: Me llamo Dave. Vivo en Minneapolis con mi pareja Anna y nuestro perro Marvel. Me gusta correr, andar en bicicleta, hacer senderismo con mi perro y explorar los alrededores de Minneapolis y Minnesota, ahora que vivimos aquí.
- Nadeska: Eso es increíble. ¿Y cuándo decidieron tú, tu esposa y Marvel que era hora de ponerse en serio a buscar su primera vivienda?
- Dave: Diría que probablemente 2 o 3 semanas después de que comenzara la pandemia. Desde el principio nos dimos cuenta de que necesitábamos algo más de espacio. Así que empezamos a buscar por el área metropolitana de D. C., donde vivíamos por aquel entonces. Pero ya más en serio, estábamos considerando mudarnos a Minnesota, donde estaríamos más cerca de la familia y también el costo de vida era un poquito más asequible.
- Nadeska: ¿Querrás decir muchísimo más asequible? La costa este es carísima, carísima.
- Dave: Sí.
- Nadeska: Muy bien. No les culpo por su decisión. Ahora, yo no sé ustedes, pero yo me paso el día mirando Zillow y Redfin solo por ver cómo están las propiedades. ¿Ustedes eran de esas personas, o empezaron a buscar solo tras decidir que iban en serio y que de verdad querían comprar?
- Dave: Desde luego que Anna, mi prometida, era a quien más le gustaba mirar y buscar por ahí, aunque nos compensábamos entre los dos, tal vez ella lo hacía más a menudo, pero siempre compartíamos las casas que nos llamaban la atención. Pero al principio pensábamos más en la casa en su totalidad, en lugar de decidir qué partes eran las que

nos gustaban más, qué era lo que realmente nos atraía. Así que estuvimos buscando una temporada, por decirlo suavemente.

Nadeska: Y dime cómo se pusieron de acuerdo. Porque en las parejas es importante tener una lista de aquello que es imprescindible y de lo que estarían dispuestos a sacrificar, y no siempre serán de la misma opinión. ¿Entonces qué hicieron ustedes para ponerse de acuerdo?

Dave: Lo primero que intentamos fue meternos de lleno en el proceso. Y hacer visitas, trabajar con un agente de bienes raíces para mirar sitios, y no tardamos en ver que podíamos adoptar distintos enfoques. Así que, después de unos cuantos viajes y conversaciones frustrantes, después de decir: "Esta casa me gusta, esta casa no me gusta", intentamos hacer una lista con los requisitos fundamentales, para intentar verlos en detalle y comprender qué es lo que nos gustaba y tal vez el motivo por el que no nos gustaba, en lugar de decir simplemente: "¡esta casa no me gusta!" Empezó como una lista básica, pero se fue transformando en una herramienta más analítica, solo porque así es como piensa mi cerebro: correcto, incorrecto o indiferente. Pero sí, hubo mucho debate, por lo general en el carro después de ver la casa en cuestión, y fue lo que nos llevó a esa situación.

Nadeska: Y dime, porque de hecho he podido echar un vistazo a esa tarjeta de puntaje que, de verdad, es increíble y muy específica. ¿Es una especie de documento con vida propia? ¿Lo van actualizando sobre la marcha o se ha mantenido más bien estático desde el principio?

Dave: Oh, creo que lo modificábamos después de cada casa, y a veces incluso antes de hacer la visita. Aprendimos lo importante que era revisar bien esta lista, antes siquiera de contactar a nuestro agente inmobiliario, porque la mitad de las veces íbamos a una casa y nos dábamos cuenta de algo que creíamos que no era un gran problema y luego resultaba que para nosotros sí lo era. Queríamos hacer perder el menor tiempo posible, sobre todo el de nuestro agente, que tenía que programar estas citas e ir en carro para verse con nosotros. Y ese sentimiento de frustración no nos habría ayudado en el largo plazo.

Nadeska: ¿Y en qué etapa del proceso se encuentran ahora mismo?

Dave: Pues estamos en un buen momento, se puede decir que hemos tenido éxito. Justo el pasado día 31 cerramos la compra de una vivienda, así que oficialmente ya hemos entrado en la etapa de propietarios.

Nadeska: Felicidades.

Dave: Gracias.

Nadeska: Y también van a celebrar su boda este verano, así que 2 de los acontecimientos meas importantes en la vida, sobre todo en términos de presupuesto: comprar tu primera casa y casarte. ¿Cómo presupuestaron las dos cosas?

Dave: Anna y yo llevamos juntos desde el 2017, y compartiendo presupuesto quizás desde el verano de 2019. Tenemos mucha experiencia hablando de finanzas y prioridades, y de por qué son esas nuestras prioridades, de quiénes somos como personas y de cómo nuestra crianza dicta la relación que tenemos con el dinero. Hemos sido capaces de usar herramientas para presupuestar y ayudarnos a gestionar esas prioridades. Y básicamente es el método del sobre, dónde guardar el dinero para asignarle una función en cuanto lo ganas. Así que llevamos mucho tiempo ahorrando para la casa. Llevamos mucho tiempo ahorrando para la boda. De modo que ahora tenemos unos sobres virtuales de dinero algo más llenos de lo que yo preferiría, esperando cumplir con su función. Así que no ha sido tan estresante, porque fuimos proactivos al ir apartando el dinero.

Nadeska: Proactivos y, obviamente, ambos son excelentes planificadores. Entonces, una vez que llegó el momento de pasar por el proceso de preaprobación, ¿les resultó fácil?

Dave: Sí. Entre el trabajo con los posibles prestamistas y todo el proceso en general, resultó muy sencillo. También habíamos tomado unas clases para nuevos compradores de vivienda que patrocinaba el estado de Minnesota, lo cual fue útil. Y bromeábamos con que nuestros prestamistas y obviamente todos los demás nos lo quisieran poner así de fácil, porque al final es mucho dinero el que les estamos dando. Y te sorprendería lo mucho que pueden ayudarte cuando se están jugando una hipoteca a 30 o 15 años.

Nadeska: Es estupendo que se sintieran tan preparados, eso ayuda mucho. Y en este proceso, ya dijiste que la preaprobación fue algo bastante sencillo, pero cuando llegó el momento de hacer ofertas y ponerse a negociar, ¿cómo les fue con eso? ¿se encontraron con alguna sorpresa o desafío por el camino?

Dave: El proceso de ofertar fue sin duda el más frustrante en términos de curva de aprendizaje. La falta de transparencia en el proceso de compra, y lo de tener que ofertar a ciegas fue algo muy, muy duro para los dos. Yo también he trabajado como contratista, pero casi siempre con una política de libros abiertos, así que estoy muy acostumbrado a la transparencia y a realizar transacciones de mucha envergadura. Así que lo de ver una casa, deducir cuánto valdría para nosotros en base al precio anunciado, y luego enviar la oferta solo para enterarnos al cabo de varias semanas, o quizás la siguiente, de que no habíamos ganado y sin un porqué, al menos en aquel momento, pues nos resultaba muy desmoralizante al principio.

Nadeska: ¿Y tú y tu prometida lo veían como algo para empezar, como su casa para toda la vida, o algo intermedio?

Dave: En realidad intentábamos verlo como nuestra vivienda para los próximos 5 o 10 años. Es muy difícil predecir dónde estarás en 5 años. Quiero decir, hace 5 años casi ni había conocido a mi prometida y de ninguna manera me habría imaginado que aquí es donde me encontraría hoy. Y eso lo aplicamos al futuro y decimos: "Mira, vamos a preocuparnos únicamente de lo que podamos controlar en este momento; esto nos lo apuntamos para el futuro y ya veremos si aún tiene sentido en un año, en medio o en tres".

Nadeska: Eso es genial. Son unos planificadores excelentes, pero también entienden que no se puede predecir todo lo que va a suceder en la vida. Entonces, ¿dirías que al final consiguieron todo lo que les parecía absolutamente indispensable para su nueva casa?

Dave: Pues sí. Ahí sí que tuvimos mucha suerte. Diría que había muchas casas que habrían cumplido con nuestros requisitos, pero nos costó concretar qué era lo más esencial. Y creo que eso es lo que aprendimos en el proceso, que habrá cosas en las que realmente quieras poner el foco, como cuán grande es el jardín y qué es lo que consideras grande, pero si sabes que eso es lo que quieres, podrás descartar muchas otras casas y concentrarte en lo que te interesa realmente. Así que sí, va a ajustarse a lo que necesitamos. En el sótano hay una pared enorme y ya la tenemos llena de post-its con cosas que queremos cambiar en distintos lugares, todo a su tiempo, claro está, pero por el momento es muy emocionante, desde luego.

Nadeska: ¿Qué dirías que significa para ti ser propietario de vivienda, en especial estando a punto de casarte?

Dave: Para mí, ser propietario de vivienda es poder invertir en ti mismo y hacer que tus prioridades y quien eres como persona queden reflejados en algo físico. Poner un mueble en un apartamento es una cosa, pero cambiar por completo la función de un espacio, o el modo en que fluye, o el diseño del jardín trasero... Se hace más fácil expresarte, y además de una forma más permanente. Es un ritmo más tranquilo, tienes tiempo para pensar en las cosas y ser más metódico en la planificación en lugar de mudarte, poner las cosas en su lugar y luego pensar en renovar el contrato de arrendamiento o tener que mudarte de nuevo. Para mí significa reducir un poco la marcha, no porque vaya a ser aburrido o poco emocionante, sino para prepararme mejor para, no sé, lo que pueda surgir en la vida y lo que quiera hacer con mi vida.

Nadeska: Desde luego. Bueno, mira, a medida que se va acercando la boda, creo que es muy chévere que ya hayan llegado juntos al final de esta travesía tan increíble, y seguro que a veces estresante, pero aprendiendo y creciendo como pareja. Echando la vista atrás, ¿hubo alguna parte que les resultase divertida, o quizás se les ocurrió alguna forma de enfrentar algunos de los aspectos más estresantes, algo que quieras compartir con otros nuevos compradores?

Dave: Sí. Sin duda, fue estresante. Reitero eso y también que hubo algún momento en que nos enzarzamos en discusiones. Somos humanos, todos tenemos distintos niveles del estrés que podemos tolerar, manejar o mitigar de una u otra manera. Pero creo que, para nosotros, el modo en que quisimos enfocarlo fue reduciendo la marcha. Si había alguna casa que hubiésemos visto por Internet que nos gustara, completábamos la tarjeta de puntaje, repasábamos la lista, comparábamos resultados, comentábamos sobre por qué la habíamos calificado así, no los puntos en sí, sino en qué no coincidíamos, y luego dejábamos el tema para más adelante. A quienes estén pasando por el mismo proceso y a mí mismo, en caso de que vuelva a hacerlo, les diría simplemente: respira hondo, consúltalo con la almohada... Hay tantas casas que, si te precipitas en el proceso, solo te arriesgas a sufrir mucho remordimiento de comprador en el futuro, y eso no vale la

pena. Tómate tu tiempo. Te seguirá siendo posible realizar el proceso en cuestión de 3 o 4 días, incluso tomándote esos descansos.

Nadeska: Ese es un gran consejo, y además el proceso tiene una gran carga emocional. Así que, ¡felicitaciones por su nueva casa, y también felicitaciones por adelantado por su boda! Para ti es un año súper emocionante, así que me alegra que te hayas tomado el tiempo para compartir tu historia con nosotros.

Dave: Gracias. Y sinceramente, muchas gracias por este pódcast. Ya escuchamos la primera temporada, casi siempre en el carro de regreso a casa después de hacer alguna visita, y en cada etapa de este proyecto. A veces lo escuchábamos juntos y otras, por separado, pero oír a otras personas contando su historia y diciendo: “¡Mira, así es este proceso!”, sinceramente, nos dio muchísima tranquilidad. Así que gracias en primer lugar por lo que estás haciendo.

Nadeska: Nos alegra un montón que la primera temporada les haya sido útil a Dave y Anna, y qué genial que ahora nos devuelvan el favor compartiendo su propia historia. Ciertamente fueron de lo más organizados al encarar el proceso de compra de su vivienda y parece que al final dio su fruto. Siendo los dos tan buenos planificadores, me parecieron muy interesantes las opiniones de Dave sobre si comprarse una casa para empezar o bien una que fuese la definitiva. Ahora bien, ¿esta idea de la casa toda la vida es solo un mito, o es algo en lo que deberías pensar al comprar tu primera vivienda? Damos ahora la bienvenida a Cerita Battles, directora de Préstamos Comunitarios y Asequibles de Chase, para desmontar ese y otros mitos sobre la compra de una vivienda.

Cerita, qué bueno tenerte de regreso en la segunda temporada del podcast. Nos diste un montón de buena información la pasada temporada, tanta que espero que estés lista para este episodio. Me encantaría si nos ayudaras a disipar algunos de los mitos más comunes en torno a la compra y la propiedad de una vivienda, ¿qué te parece?

Cerita: Suena genial.

Nadeska: Muy bien, sé que no es tan emocionante como el juego de verdad o reto, pero vamos a llamar a este juego verdad o mito. Y voy a empezar con ciertas cosas que solemos dar por supuestas a la hora de comprar nuestra primera vivienda. Tú dime si es verdad o si es un mito, y por qué. ¡Allá vamos! La primera es que se necesita realizar un pago inicial del 20% para comprar una vivienda.

Cerita: Eso es un mito. Y creo que el motivo es porque todo el mundo piensa que hay que adelantar mucho dinero para comprar una casa. Creo que la menor cantidad que puedes poner como pago inicial para una vivienda es aproximadamente el 3%. Y actualmente tenemos un programa llamado Chase DreaMaker que te permite comprar con ese pago inicial del 3%. Ahora bien, lo único que diría es que, cuanto mayor sea el pago inicial de tu casa, más capital estarás sembrando. Y en ciertos casos, dependiendo de cuánto sea el pago inicial, también podría afectar la tasa que recibieras. Y de nuevo, será al menos el 3%, pero cuanto más dinero adelantes, tanto mayor será el impacto positivo en tu tasa.

Nadeska: Pues muchas gracias, porque nuestra próxima pregunta sigue esta misma línea, ya que mucha gente piensa que siempre hay que estirar el presupuesto para hacer un pago inicial más grande, y a veces está bien lo de estirar el presupuesto, pero tampoco conviene llegar al límite, ¿verdad? Así que, ¿dirías que eso es verdad o también un mito?

Cerita: Eso también es un mito. Desde luego que no hay que llegar ni sobrepasar el límite. Creo que es una de esas cosas en las que siempre es importante trabajar con un representante bancario o agente de préstamos en tu zona y comentar estas cuestiones tan específicas porque, de nuevo, no te interesa dejar para mañana lo que puedas hacer hoy, solo por dar por sentado que te va a tocar estirar el presupuesto o hacer un pago inicial del 20%. De nuevo, he visto productos con tan solo un 3% de pago inicial y obviamente también con un 5 o un 10%. Así que, al margen del dinero que tengas, asegúrate de hablar con tu agente de préstamos para que pueda orientarte en base a los diferentes productos y programas de los que disponga.

Lo otro que diría al respecto es que, aún cuando ya tengas pensado hacer el pago inicial para una vivienda, ya sea del 3% o del 20%, hay programas de ayuda para el pago inicial, por lo que no todo tiene que salir de tu bolsillo. Hay programas estatales y locales para los que uno puede calificar y que podrán cubrir todo el pago inicial y, en ciertos casos, los costos del cierre. Y de nuevo, sin duda es bueno estar preparado, hablar con un agente de préstamos, investigar esas cosas, pero que sepas que es un mito eso de que hay que adelantar un 20%.

Nadeska: Gracias. Eso es información muy, muy útil. Y me alegra que de hecho en tu respuesta mencionases los costos de cierre, porque nos lleva a nuestra próxima pregunta. Muchos nuevos compradores también dan por hecho que el pago inicial es la única cantidad que hay que pagar en el cierre. ¿Verdad o mito?

Cerita: Eso también es un mito. Está el pago inicial y luego están los costos del cierre, y los costos del cierre son todo lo que hay que pagar para tramitar ese préstamo. Así que sería el título de propiedad, los impuestos, el seguro, ese tipo de cosas es lo que se incluye en tus costos de cierre. Así que el pago inicial reduce la relación préstamo-valor y, por lo tanto, podrías lograr financiarlo al 100%. O sea, si la vivienda cuesta \$100,000, una financiación del 100% es de \$100,000. Pero si quieres adelantar... Supongamos que el pago inicial es del 1%, eso son \$1,000 dólares, \$2,000 si es del 2%, \$3,000 si es del 3%. De nuevo, el pago inicial va destinado al capital o la cantidad total de esa vivienda. Los costos del cierre son los cargos asociados a tramitar ese préstamo. Así que es el título de propiedad, son los impuestos y el seguro, son tus cargos de solicitud y otras cosas por el estilo. Son los gastos asociados a la compra de esa vivienda.

Nadeska: Muy bien. Así que, de nuevo para los nuevos compradores, ya hablamos del pago inicial, y esto también es de lo primero que siempre viene a la mente. Dime, ¿es verdad o mito eso de que necesitas que tener un crédito excelente para comprar una vivienda?

Cerita: Yo diría que eso es un mito. Pero también voy a decir que siempre es bueno tener buen crédito. Pero diría que es un mito. Creo que hoy día hay muchos que piensan que hay

que tener un puntaje de crédito de 750 o más para comprar una vivienda. Y cuando lo piensas, hay más opciones y oportunidades. Una cosa que diría es que, cuanto más bajo sea tu puntaje de crédito, más afectará la tasa que puedas recibir para el préstamo. Y, de nuevo, no es para que renuncies a participar en este proceso de compra, puedes comprar una casa con un puntaje de crédito de 620 o más, pero cuanto más alto sea, mejor será la tasa que recibas.

Nadeska: Muy bien. Y esta próxima pregunta parece afectar especialmente a la generación del milenio; en este caso es un gran problema. En esa generación muchos piensan que no se puede comprar una vivienda teniendo un préstamo estudiantil. ¿Verdad o mito?

Cerita: Oh, eso es un mito. Se puede tener un préstamo estudiantil y aun así comprar una casa. Creo que lo que hay que recordar es que, al considerar tu relación deuda-ingreso, tienes que ver toda tu deuda y dividirla por tus ingresos. Pero cuando lo haces, tus préstamos estudiantiles irán a esa proporción de deuda, esa relación deuda-ingreso, porque se considerarían parte de tu deuda. Y por eso, cuando consideres tu deuda global, lo importante es que comprendas que tu préstamo estudiantil formará parte de esa ecuación.

Y, obviamente, cuando vemos tu deuda por préstamo estudiantil hay un par de cosas que tenemos en cuenta. En el momento de evaluar una solicitud de préstamo, creo que lo normal, o lo que casi todos los prestamistas consideramos normalmente es el 1% de dicha deuda por préstamo estudiantil. Y tengo entendido que hay otros productos y programas, creo que relacionados con la Administración Federal de Vivienda, que aceptarán cualquier pago que hagas de deuda por préstamo estudiantil. Así que recuerda que a tu relación deuda-ingreso se incorporará el pago que hagas de deuda por préstamo estudiantil o ese 1% de tu préstamo estudiantil en sí.

Nadeska: Muy bien. Eso es muy, muy útil. Y para la siguiente pregunta, creo que a veces hay un poco de confusión entre estar precalificado para una hipoteca y estar preaprobado. Así que, ¿puedes echarnos una mano con esto? ¿Estar precalificado es mejor que estar preaprobado?

Cerita: Te diré, eso es un mito o no es verdad. En realidad, lo que te interesa es obtener la preaprobación. La precalificación es solo la información que nos das o que le das al prestamista sobre tus ingresos, tus activos, ese tipo de cosas. Y luego, en base a lo que digas, es posible que puedas precalificar para un préstamo.

Pero la preaprobación realmente es dar un paso más allá. Eres tú quien envía esa información. Por tanto, sea un formulario W2 o una declaración de impuestos o lo que sea, todo irá a manos de un evaluador, quien decidirá si aprobar la solicitud de préstamo en base a toda la información que proporciones y será esta persona quien te dé la preaprobación. Y en general será una preaprobación, pero puede haber condiciones, como proporcionar ciertas cosas antes del cierre o lo que sea. Pero con la preaprobación recibes una carta, puedes ir y decir que ya tienes tu carta de preaprobación. Puedes mostrársela al vendedor para avisarle de que un prestamista te ha preaprobado para comprar una vivienda. Y siempre es mejor cuando puedes mostrar

a alguien que te han preaprobado en lugar de precalificado, porque dicha preaprobación la firma un evaluador.

Nadeska: Uno de los elementos más importantes en la compra una vivienda es, por supuesto, decidir qué tipo de hipoteca solicitar. Y creo que muchos nuevos compradores dan por hecho que hay que pedir una hipoteca de tasa fija a 30 años. ¿Es eso cierto?

Cerita: No, eso es un mito. Se pueden obtener distintos términos para una hipoteca. Y de nuevo, dichos términos podrán depender de tu pago y de lo que más cómodo te resulte pagar. Hay hipotecas a 30 años, a 20, a 15 años... También está la opción de una hipoteca de tasa ajustable, ya sea que pagues el capital durante 3 años o que en esos 3 años pagues el interés y luego vaya al capital. Pero sí, lo llaman tasa ajustable y pueden ser de 3, 5 y 7 años, y creo que también hay de 10 años. Así que hay términos y opciones diferentes. Y de nuevo, es una de las cosas que sin ninguna duda te interesará comentar con tu agente de préstamos, porque los términos se basan en lo que quieras cubrir con el pago y cuánto tiempo pienses quedarte en esa vivienda. Y por lo tanto, esos factores determinarán los términos que decidas fijar para tu hipoteca, bien sea de tasa ajustable o bien sea fija a 10, 15, 20 o 30 años.

Nadeska: Cerita, gracias por ayudarnos a disipar algunos de esos mitos tan comunes sobre la compra de tu primera vivienda. Ahora, una vez que has dado el paso y ya tienes tu propia vivienda, creo que sigue habiendo ciertas confusiones habituales. Así que vamos a hacer lo mismo. Verdad o mito: ¿tener tu propia vivienda es una herramienta para generar patrimonio?

Cerita: Eso voy a decir que es verdad. Es un medio para generar patrimonio, porque el patrimonio tiene que ver con tus activos, y por tanto tu vivienda se convierte en un activo. Así pues, el modo en que rentabilices la propiedad de tu vivienda es lo que en verdad te ayudará a generar ese patrimonio personal o generacional. Así que sí, sin duda es una herramienta para generar patrimonio.

Nadeska: Muy bien, gracias. Y entiendo que hay varios aspectos que hacen que tu vivienda sea una herramienta para generar patrimonio. Así que me parece que es momento para profundizar un poco más en todo esto. Por ejemplo, con la siguiente pregunta: ¿es verdad o mito lo de tener garantizado que tu vivienda vaya a aumentar de valor?

Cerita: Eso es un mito porque el capital acumulado o el valor líquido de tu vivienda dependen de tu ubicación, de donde estés, de donde hayas decidido comprarla, del dinero que hayas adelantado, del capital que ya hayas acumulado y, obviamente, de la ubicación. Si tu ubicación es atractiva, casi siempre podrás ver que el valor de tu vivienda empieza a aumentar. Y eso puede tomar un tiempo.

Así que, de nuevo, yo siempre pienso en las condiciones actuales del mercado y en el hecho de que las tasas han aumentado y, por lo tanto, la gente no está comprando tanta vivienda. Y como consecuencia, el valor de tu vivienda podrá seguir igual durante un tiempo, hasta que el mercado cambie de nuevo y veas que la gente empieza a comprar más vivienda y demás. Y de nuevo, creo que sí hay oportunidades para que tu

vivienda genere valor adicional, pero no es algo automático. Así que, cuando pienses en tener tu propia vivienda, esa opción la tienes que considerar a largo plazo y en función de si estás viviendo en un lugar que pueda o no resultar atractivo, en una zona en concreto donde la gente esté buscando o quiera comprar una casa.

Nadeska: Desde luego, la ubicación es algo que, lamentablemente, no puedes cambiar una vez que has comprado. Pero hay ciertas cosas que puedes hacer para agregar valor. Pero otra confusión habitual o, mejor dicho, una idea que se suele tener es que todos los proyectos de mejora del hogar van a agregar valor. ¿Eso es verdad o mito?

Cerita: Creo que eso es un mito. Pero creo que tienes la opción de mirar e investigar qué es lo que buscan los compradores. Y en algunos casos, ya sabes, hay compradores que tal vez quieran una piscina. Hay quienes que tal vez quieran tener renovado el baño, la cocina, ese tipo de cosas. Así que asegúrate de que los trabajos que hagas en tu casa sean del valor que la gente esté buscando, que resulte atractivo o que los posibles compradores quieran. Siempre pienso en mí misma en este espacio en particular. Agregué un armario, o amplíé mi armario, porque tengo ropa por todas partes, y esa ampliación de mi armario podría agregar valor o podría no agregarlo, quizás es el espacio adicional lo que podría haber agregado valor, o qué se yo. Sin ninguna duda, investigar y comprender qué es lo que busca el consumidor o un potencial comprador debería ayudarte a decidir las mejoras del hogar y otras cosas que quizás te interese hacer.

Nadeska: Y verdad o mito: ¿los costos de mantenimiento es algo de lo que uno se pueda preocupar más adelante, en algún momento?

Cerita: Yo diría que eso es un mito. Siempre hay que pensar en el mantenimiento. Esa es una de las cosas que, cuando tienes tu propia casa, siempre hay que tener en cuenta, en caso de que algo se averíe, y tengo muchos ejemplos. Mi esposo estaba arreglando el jardín y en ese momento una piedrita golpeó una de nuestras ventanas y la rompió. Y para esos problemas de mantenimiento hay que contar con los medios para poder remediarlos. Y eso probablemente fuera algo grave, pero podrías tener un problema de mantenimiento simple, por ejemplo, si el inodoro no se descarga o algo así y tienes que llamar a alguien para solucionarlo, o al plomero o lo que sea. Hay que estar preparado para ese tipo de cosas. Por eso siempre dicen que, cuando compres una casa, te asegures de contar con suficientes activos y ahorros para poder ocuparte de esos imprevistos.

Nadeska: Desde luego. No sería una compra de vivienda de verdad si no hubiera que hacer algún trabajo de plomería en algún momento, parece que es algo inevitable. Gracias por el apunte. Otra pregunta para ti. Las garantías del hogar son lo mismo que el seguro para vivienda. ¿Verdad o mito?

Cerita: Eso es un mito. Y diría que, cada vez que compras una vivienda, siempre es bueno contratar una garantía. Creo que en cosas así pensamos al comprar un vehículo, siempre tenemos una garantía para el mantenimiento o en caso de que suceda algo. Así que siempre es bueno invertir en una garantía, por si tienes que hacer una obra importante o si pasa algo grave, se avería el calentador de agua, el aire acondicionado, ese tipo de

cosas, que son gastos considerables. Así que te interesa contar con algún tipo de garantía para el hogar que te ayude a encargarte de cosas así.

El seguro de vivienda es para cuando algo suceda, yo vivo en Florida y aquí tenemos mal tiempo, pueden venir huracanes y ese tipo de cosas. Por lo tanto, mi seguro debería encargarse de... yo lo que hago normalmente es asegurarme de tener el valor de reemplazo para poder encargarme de cualquier cosa que suceda en mi vivienda. El seguro contra inundaciones es algo en lo que no se suele pensar al comprar una vivienda, o se cree que no hace falta incluirlo al contratar el seguro, pero sí que se puede añadir. Así que, si mi casa se inunda, con el seguro contra inundaciones estaría resuelto. Por lo tanto, el seguro es que, si tienes un problema por algo que le haya sucedido a tu vivienda, entonces el seguro te lo cubrirá.

La garantía del hogar es para las cosas dentro de tu vivienda que puedan requerir algún tipo de reparación, o para algo que quizás tengas que arreglar, o algo que deje de funcionar y que tengas que cambiar, para tenerlo cubierto. Y esa es la diferencia entre el seguro, porque tu casa tiene que estar asegurada, eso es obligatorio al comprar una vivienda, contratar el seguro. La garantía es opcional, pero yo recomiendo encarecidamente contratar una, para poder encargarte de todas esas cosas que podrían suceder, de nuevo, de manera imprevista.

Nadeska: Cerita, siempre aportando la claridad que necesitamos. Así que tenemos garantías y el seguro de vivienda, dos cosas muy diferentes, pero en verdad habría que tener ambas, por seguridad. Ahora, la siguiente pregunta es de las gordas. En esta fue un poco más difícil decir claramente si era verdad o mito, pero hemos visto que, a menudo, los nuevos compradores entran en su primera vivienda y tienen esa sensación de haber comprado su casa para toda la vida. Según tu experiencia, ¿qué tan común es que alguien compre una casa y se quede ahí hasta el fin de los tiempos?

Cerita: Diría que no es algo tan común como uno podría pensar. Creo que probablemente... y mira lo que te digo, creo que ni siquiera cuando mis padres compraron su casa, pero probablemente cuando mis abuelos compraron la suya sí podría haber sido su vivienda definitiva. Porque es muy común oír que, al morir los bisabuelos, les dejaron la casa a sus hijos y así sucesivamente. Pero diría que, hoy día, eso es más bien un mito. Porque lo que suele suceder es que tu situación vaya a cambiar. Así que yo podría adquirir mi primera vivienda como una mujer soltera que quiere tener algo en propiedad y la compra, pero luego me caso y entonces queremos comprar algo juntos. Es lo que le sucedió a mi esposo. Cuando estaba soltero, mi esposo compró lo que pensaba que iba a ser su casa para toda la vida, pero cuando se casó conmigo, yo quería algo mejor. Y además ahora estamos pensando en tener hijos y esas cosas. Tener 3 dormitorios y 2 baños quizá estaba bien para él, pero ahora tenemos que mudarnos a una casa de 4 o 5, solo para cuando nuestra familia crezca.

Y de nuevo, según tus circunstancias, claro que puedes mudarte y no tener una casa para toda la vida. Y luego cuando pienso en las condiciones del mercado en los últimos 3 o 4 años, en aquel momento el mercado iba muy bien, con el valor de la vivienda en aumento, y aunque tal vez pensaras que esa casa iba a ser la definitiva, tenías la

oportunidad de salir y comprar otra aún mejor, solo por las condiciones del mercado y el hecho de que era un mercado del vendedor. Ahora estamos pasando al mercado del comprador, pero en aquel momento era favorable para el vendedor, así que algunos ponían su casa en venta, obviamente por un dineral, y luego podían ir y comprarse una mejor para ellos. Así que creo que la casa para toda la vida es indudablemente un mito, porque creo que van surgiendo oportunidades según tu situación.

Nadeska: Desde luego. Los tiempos han cambiado mucho. Y si llegas a ese punto en el que te das cuenta de que esta no es tu casa para toda la vida, tal vez empezarás a pensar en el valor de reventa de tu vivienda y el costo de revenderla. ¿Puedes ayudarnos a entender esas 2 cosas?

Cerita: Sí. Cuando llegas a esa etapa y compras tu primera vivienda, desde luego que te conviene pensar en su valor de reventa. Y solo lo puedo explicar con un ejemplo. Tenía un amigo que compró su... bueno, no diría que fuera su casa definitiva, sino que la compró con la intención de revenderla. Pero resulta que la vivienda que compró estaba cerca de una vía férrea. Y por eso todas mañanas pasa un tren como a las 6:00 AM. Así que el valor de reventa de esa casa le estaba dando problemas, y aún sigue con dificultades para revenderla, debido al tren que pasa por allí. Así que la decisión que tuvo que tomar, porque no podía revenderla o recuperar lo que invirtió, es que ahora la está alquilando para poder buscar... ya no diría que su casa para toda la vida, sino una que esté mejor, más nueva, quizás más grande.

Así que hay que pensar dónde estás comprando. Tienes que pensar si la zona es atractiva, esas cosas, o si la vivienda ofrece o no las comodidades que la gente busca, y así poder determinar si con el valor de reventa podrías ganar dinero o cubrir costos, en aquellos casos en que no fuera posible recuperar lo hubieras invertido. Y creo que eso es todo lo que hay que tener en cuenta si piensas revender una vivienda, especialmente en el entorno actual.

Nadeska: Muchas gracias por esta excelente información. Agradezco que te hayas prestado a jugar este juego de verdad o mito. Ahora, antes de dejarte marchar, rápidamente tengo que preguntar, en caso de que haya alguien escuchando que siga con inquietudes sobre cualquier parte del proceso para comprar una casa, ¿dónde podrían obtener información confiable?

Cerita: Yo les recomendaría que visiten el Centro de Educación para Compradores de Vivienda de Chase, que se encuentra en [chase.com](https://www.chase.com). Y en ese sitio hay muchísima información, hay sugerencias y consejos para nuevos compradores, hay un montón de artículos que hablan de todas las preguntas que me hiciste hoy. Por lo tanto, pueden consultarlo y leer alguna de esas preguntas en particular y obtener más respuestas. Pero hay mucha información acerca del proceso de compra, de la financiación de una vivienda, de cómo buscar, de qué hacer cuando tienes tu propia casa, además de cómo mantenerla cuando ya has finalizado el proceso. Así que, de nuevo, creo que todos los aspectos de esta travesía del comprador de vivienda están en el Centro de Educación de Chase. Así que no duden en visitarlo. Pueden acceder a través de [chase.com](https://www.chase.com).

Esta transcripción se exportó el 15 de marzo de 2023; ve la versión más reciente [aquí](#).

- Nadeska: Cerita, muchas gracias de nuevo, me encantó tenerte de regreso en la segunda temporada, siempre con excelentes consejos.
- Cerita: Muchas gracias. Te lo agradezco mucho. Y también agradezco esta oportunidad. Mucha información excelente para quienes están interesados en comprar y también para los que quieran seguir manteniendo su propiedad. Así que muchísimas gracias.
- Nadeska: Espero que el programa haya aclarado alguna de esas confusiones habituales sobre la compra y la propiedad de una vivienda porque, como mencioné antes, es muy importante investigar y obtener toda la información de una fuente de confianza. Así que acompáñame en el próximo episodio, donde consideraremos el impacto psicológico de tener una vivienda propia, y nos haremos esa pregunta fundamental: ¿tener tu propia casa te puede hacer más feliz? Hasta entonces, puedes aprender más visitando [beginnertobuyer.com](#), y siempre puedes regresar a la primera temporada del podcast como repaso. 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 podcast 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 J.P. Morgan 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 podcast. Para recibir asesoramiento sobre préstamos para vivienda específico a tus circunstancias, comunícate con un asesor de préstamos para vivienda de Chase para más información.