

- 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 de nuevo. 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](#). Tomar la decisión de comprar una vivienda puede sentirse como una montaña rusa emocional. Además, algunos de los altibajos de tener tu propia casa los puedes tener solo al intentar comprender el valor de tu vivienda con respecto a su capital acumulado. Así que para ayudarte a conocer el valor real de tu vivienda tenemos a Dan Hofacker, ejecutivo en Chase Home Lending, para darnos una lección con los conceptos básicos sobre el capital acumulado de la propiedad, qué es, cómo hacerlo crecer y cómo puede usarse. Pero primero escuchemos a una pareja que recientemente se convirtió en propietaria de una vivienda en Pittsburgh, Pensilvania.
- Ronnie: Me llamo Ronnie y estamos en Pittsburgh. Trabajo para un senador estatal aquí.
- Miriam: Yo soy Miriam. Me crié entre Costa Rica y Pittsburgh, y antes de comprar esta vivienda vivíamos en otra parte de Pittsburgh. Pero nos mudamos a unos 5 minutos de mi madre, un poco por casualidad. Pero es bueno porque mi hermana tiene 10 años. Así que puedo pasar tiempo con ella, más de lo que lo haría si no viviera aquí.
- Nadeska Alexis: Estar cerca de la familia siempre es importante. Muy bien. Ustedes parecen una pareja fantástica y dinámica. Trabajando en política. Criándote entre Costa Rica y los Estados Unidos. Qué buena vida. Díganme, antes de que compraran su primera vivienda, felicitaciones, por cierto, ¿cómo vivían antes de eso?
- Ronnie: Primero nos mudamos juntos a un apartamento muy pequeño de un solo dormitorio y con 3 perros.
- Miriam: Y un gato.
- Ronnie: Y un gato. Eso duró alrededor de 4 o 5 meses. Y luego alquilamos una casa a principios de marzo de 2020, afortunadamente, porque ahí es cuando todo se paralizó. Y quiero muchísimo a Miriam, pero también me encanta tener mi propio espacio. Así que la pandemia más un dormitorio muy, muy pequeñito, en un apartamento de un solo dormitorio y 3 perros, no sé yo.
- Miriam: Sí, ese apartamento con una habitación no tenía puerta en el dormitorio, así que creo que hasta podría contar como estudio. Era muy, muy pequeño, y nuestro casero nos encantaba. Pero también necesitábamos más espacio para las 200 libras del peso total combinado de nuestras mascotas.

- Nadeska Alexis: Una vez que quedó claro que necesitaban más espacio, solo para tener ese espacio personal y también para que las mascotas pudieran moverse, ¿por dónde empezaron? ¿Fueron a comunicarse de inmediato con un agente de bienes raíces? ¿O comenzaron pensando en presupuestos y planificación financiera? ¿Cómo les fue con eso?
- Miriam: Creo que la idea de ser propietarios de una vivienda nos atraía mucho.
- Nadeska Alexis: ¿Cuáles fueron algunos de los principales motivos?
- Ronnie: Bueno, personalmente, nunca en mi vida pensé que fuera a tener mi propia vivienda. Mi madre no es propietaria de vivienda. Las únicas personas en mi familia con una vivienda propia eran mis abuelos y ya habían fallecido. Y acabamos vendiendo su casa. Así que no me parecía mala idea alquilar por el resto de mi vida.
- Nadeska Alexis: ¿Y eso era por motivos financieros o solo porque no había...?
- Ronnie: Oh, sí.
- Nadeska Alexis: Vale. ¿Te parecía que estaba por encima de tus posibilidades?
- Ronnie: Sí, pensaba que iba a ser un gasto demasiado alto, además de la hipoteca, y si algo se dañaba, yo sería la persona a quien llamar para solucionarlo. Así que me dije: "Estoy bien de alquilar".
- Nadeska Alexis: ¿Qué fue lo que finalmente les hizo cambiar de parecer y pensar que sí podía ser algo viable para ustedes, lo que obviamente era cierto?
- Ronnie: Fue cuando nos pusimos a mirar propiedades en Zillow y cuánto nos costaría la hipoteca, que resultó ser menos de lo que pagábamos de alquiler. Así que estaba más abierto a la posibilidad.
- Miriam: Hasta con las casas que no creíamos que pudiésemos pagar, nos dimos cuenta de que era mucho menos de lo que pagábamos en alquiler. También creo que, para ser sincera, no habríamos podido en absoluto comprar esta casa si no hubiera sido por la ayuda financiera de mis padres. Así que nos pusimos en serio con ello este año, durante Acción de Gracias, cuando mi padre vino de Costa Rica y básicamente nos dijo: "Deberían comprar una vivienda". Él acababa de recibir algo de dinero en herencia y nos dijo: "tomen una parte y vayan a comprarse una vivienda". Entonces pasamos de la teoría a decir: "Deberíamos encontrar un corredor. Deberíamos obtener la preaprobación. Deberíamos hacer todas estas cosas".
- Nadeska Alexis: ¿Y cómo fue la experiencia al dar todos esos pasos? Porque tener un poco de efectivo a mano es realmente necesario para el pago inicial, desde luego. Interesa tener algo de dinero apartado para cosas como los costos del cierre y,

más adelante, reparaciones, pero también hay cosas que tener en cuenta, como el puntaje de crédito, y los recibos de salario que piden y cosas así. Entonces, ¿cómo se sintieron en torno a los demás aspectos? ¿Y era algo sobre lo que la familia les podía dar consejo? ¿O luego tuvieron que hablar con un prestamista para entender cómo iba a funcionar todo eso?

Ronnie: Sí, teníamos que comunicarnos con un prestamista para averiguar todo eso, pero... Sí que intentamos hacerlo a través de un prestamista. Pero Miriam tuvo una experiencia muy mala con un tipo, y nos pareció que pudo haber algo de transfobia y racismo por su parte. Yo cambié legalmente de nombre, y en aquel momento no lo sabía, pero cuando le di toda mi información, se la di con mi nuevo nombre legal. Pero no aparecía nada. Así que Miriam habló con él.

Miriam: Dijo que, ay, no encontraba nada al revisar el historial de crédito de Ronnie. Y luego empezó a inventar cosas. Dijo que Ronnie tenía marcas negativas y poco crédito y un historial crediticio muy escaso. Como pareja, Ronnie y yo somos muy honestos sobre nuestras finanzas. Así que yo sabía que eso no era cierto. Y me dije: "Esto es muy sospechoso". Yo le pregunté si sería posible hacer la hipoteca basada solo en mi historial. Y me dijo que no. Luego le pregunté si nos aprobaría con un cofirmante, alguien con un puntaje de crédito perfecto que firmara como garante. Y dijo que bajo ninguna circunstancia nos aprobaría una hipoteca.

Y yo me sentí muy frustrada con eso, porque tenemos la suerte de contar con gente a quien podemos pedir que firmen conjuntamente, personas con buenos puntajes de crédito. Y que nos dijeran específicamente que este banco jamás nos daría la aprobación, incluso con un cofirmante, fue de lo más frustrante. Una vez que nos comunicamos con otro prestamista y el otro se enteró, a través de nuestro agente de bienes raíces, de que habían acabado aprobándonos, se trató de disculpar. Me llamó a mí, llamó a Ronnie, estaba intentando volver a hablar con nosotros.

Nadeska Alexis: Pero, ¿por qué a esas alturas del partido? Siento de veras que hayan tenido que pasar por eso, porque no solo fue poco profesional, sino que fue irrespetuoso. Un prestamista es importantísimo en el proceso para comprar una casa. Y en mi experiencia, lo que hace que un prestamista sea bueno es que te ayuda a solucionar problemas. Incluso cuando hay problemas, deberían tratar de ayudarte a encontrar soluciones o decir: "Si no podemos hacer esto ahora, tengo un plan con lo que podemos avanzar en 6 meses". Así que me alegra que hayan escogido a otra persona. ¿Cuánto tiempo les tomó darse cuenta de que lo que necesitaban era alejarse de ese prestamista?

Ronnie: Creo que justo después de esa conversación.

Miriam: Pues fue un viernes en la tarde. Fue durante la siesta. Yo soy niñera, así que fue durante la siesta. Estaba intentando no hacer mucho ruido y al mismo tiempo sonar asertiva por teléfono.

Ronnie: Realmente yo no había tenido una tarjeta de crédito hasta hace aproximadamente un año y medio. Así que me empecé a tomar muy en serio el crédito, y ya sabía que tenía buen crédito al enviar toda esta información al prestamista original. Pero Miriam estaba un poco desanimada y no quería continuar con el proceso, lo que por supuesto es natural. Pero después de hablar con nuestro prestamista, o sea, tras 5 minutos hablando con él, descubrimos cuál era la solución. Escribió mi antiguo nombre. "Aquí tienes todo tu crédito. Aquí está". Y me enseñó, o no me enseñó, sino que me dijo: "Sí, simplemente comunícate con las agencias de informes de crédito", lo que en sí era dificultoso, pero un dato curioso: puedes comunicarte con el emisor de tu tarjeta de crédito y actualizar el nombre asociado a esa tarjeta. Y luego, el emisor de tu tarjeta de crédito actualiza tus datos contactando a todas las agencias de informes de crédito. Y un mes después de actualizar el nombre asociado a mi tarjeta de crédito, volvimos a revisarlo y luego nos aprobaron por \$200,000.

Miriam: Fue en nuestra llamada inicial con el corredor que terminamos escogiendo, y nos dijo: "una pregunta extraña, pero ¿alguno de ustedes ha cambiado de nombre?" Y entonces le dijimos: "sí, eso es justo lo que ha sucedido". Porque aparentemente, los informes de crédito no solo usan el número del Seguro Social. Se revisan usando el número del Seguro Social y un nombre.

Nadeska Alexis: Pues me alegra que, aunque los desalentase un poco, no dejaran que eso los sacara por completo del juego. Y creo que eso es lo que cualquiera que nos escuche puede aprender con esta historia. Creo que muchas personas tienen una mala experiencia con un agente de bienes raíces o con un prestamista y luego deciden que tener una vivienda propia sencillamente no es para ellos. Estoy muy contenta de que hayan decidido seguir adelante. Entonces, una vez que aclararon las cosas con ese prestamista y se dieron cuenta de la cantidad que les iban a aprobar, ¿cuáles fueron sus próximos pasos? ¿Empezaron a ver casas de inmediato? ¿Hicieron una lista de necesidades y también de cosas que quizás podrían sacrificar para no salirse del presupuesto?

Ronnie: Primero vimos zonas específicas de Pittsburgh donde queríamos vivir. Creo que al principio, pensábamos: "Necesitamos esto, necesitamos aquello, tantos dormitorios...". Pero vimos rápidamente que, si no nos cerrábamos a la idea de tener menos dormitorios o vivir en zonas diferentes, nos abríamos a la posibilidad de ver otras casas. Encontramos muchas más opciones. En realidad no esperábamos comprarla tan rápido. Era un poco "la" casa, un agente de bienes raíces nos la mostró y nos dijo: "Se la van a llevar si no toman una decisión esta noche". Dijimos: "Qué demonios. Está bien".

Miriam: Sí, sobre todo porque llevábamos un par de meses mirando y no había mucho que nos impresionase, así que pensamos que tendríamos mucho más tiempo. Y luego fue ver la casa y presentar una oferta como 1 hora después. La habían puesto a la venta ese día después de mediodía. Nosotros la vimos a las 6, e

hicimos la oferta como a las 7:30, y la aceptaron a las 10:30 de la noche. Fue muy, muy, muy rápido.

Nadeska Alexis: Muy bien. Muchas gracias. Lo agradezco de veras. Ronnie y Miriam claramente tuvieron una dificultad adicional que superar durante el proceso de aprobación del préstamo. Y eso vuelve a poner de relieve la necesidad de encontrar a las personas adecuadas con las que trabajar, aquellas que comprendan tu situación particular y la mejor manera de ayudarte, para que tú te ocupes tan solo de generar esa riqueza generacional. Ronnie me dijo después que el sentido de comprar una vivienda era poder acumular un capital que poder legar a su sobrina. Ahora vamos a hablar de cómo entender el valor de tu vivienda y a explorar la idea de acumular capital con Dan Hofacker, ejecutivo en Chase Home Lending. Dan, creo que todos sabemos lo que significa el término "valor", pero ¿puedes explicar la importancia de entender el valor de una vivienda durante el proceso de compra?

Dan Hofacker: Claro, gracias. Dado que la propiedad sirve como garantía en caso de que el prestatario se vea en incumplimiento de pago, al prestamista le interesa que el préstamo no sea demasiado grande comparado con el valor de la propiedad. En otras palabras, el valor debería ser igual o mayor que el préstamo para vivienda, que se suele llamar la hipoteca.

Nadeska Alexis: Creo que los compradores por primera vez aprenderán que la tasación es una de las maneras en que se determina el valor de una vivienda durante el proceso. Pero, ¿puedes darnos un poco más de detalles sobre qué es exactamente la tasación y por qué es tan importante?

Dan Hofacker: Sí. La tasación es un proceso documentado que la mayoría de los prestamistas requiere para establecer el valor de una vivienda. Es una parte importante del proceso para obtener un préstamo para vivienda, el asegurarnos de entender el valor de la propiedad. Esto viene acompañado de otras cosas, como comprender la capacidad de pago del prestatario y asegurarse de que tenga buen crédito.

Nadeska Alexis: ¿Y cuál es el papel del tasador en este proceso? ¿Cuál es su importancia?

Dan Hofacker: Quien otorga la hipoteca requiere una tasación para ayudar a calcular el riesgo de hacer ese préstamo. Y puesto que la propiedad sirve como garantía, el tasador accederá a la propiedad para observarla, analizar los datos y luego presentar sus conclusiones al prestamista. Generalmente, en una típica transacción de compra de vivienda, la tasación se solicita como ayuda en la decisión por parte del prestamista de proporcionar fondos para una hipoteca y para evaluar propiedades con el fin de establecer sus calificaciones y valores hipotecarios. Suelen usar recursos tanto internos como externos. Visitan el lugar en persona. Inspeccionan la propiedad y muchas veces hablan con el propietario de la vivienda o con el prestatario.

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

Nadeska Alexis: Los informes de tasación pueden ser sumamente detallados, y así es como deberían ser. ¿Qué es lo que el tasador toma realmente en consideración en el momento de calcular el valor de la vivienda?

Dan Hofacker: A menudo, el tasador toma en consideración las características de tu vivienda. También estimará la antigüedad de la propiedad al hacer sus investigaciones. Al visitar la propiedad en persona, comprobará en que condición se halla y también la comparará con viviendas similares en la zona y por cuánto se han vendido. Se las suele llamar comparables, a las propiedades comparables a tu vivienda en particular. Y como el valor de tu casa se basa en el valor de viviendas similares en la zona, el mercado local tendrá un gran efecto sobre la tasación.

Nadeska Alexis: Desde luego. ¿Hay alguna situación en la que un prestamista no incluya la tasación como parte del proceso de préstamo?

Dan Hofacker: Por lo general sí que se incluye la tasación. Hay casos en los que se puede obtener una exención. Por lo general, esa exención proviene de lo que se conoce como entidades patrocinadas por el gobierno. También se las conoce como Fannie Mae y Freddie Mac. Y así, dependiendo de los datos de que dispongan Fannie Mae y Freddie Mac, si nada los intranquiliza y cuentan con datos recientes sobre el valor de tu vivienda, emitirán esa exención. Aun así hay clientes que, aunque puedan calificar para una exención, tal vez quieran seguir adelante con la tasación porque quieren ver ese informe detallado. Y así, aunque no se esté prescindiendo de la tasación, algunos prestamistas permiten que, si recientemente hubo una tasación (digamos, en los últimos 120 días), algunos permitirán que dicha tasación se use en parte como sustituto, en lugar de hacer una nueva.

Nadeska Alexis: ¿Y los tasadores siempre aciertan? ¿Qué pasa si yo solicito una hipoteca y luego no estoy de acuerdo con el valor que ellos ponen en el informe de tasación? ¿Qué puedo hacer en ese caso? ¿O hay algo que pueda hacer?

Dan Hofacker: Una de las cosas que tienen casi todos los prestamistas principales es un proceso de impugnación. A veces se conoce como proceso de reconsideración del valor. Un típico prestatario o consumidor tendrá que estar preparado para ofrecer datos que expliquen por qué cree que se equivocó el tasador, por qué, por ejemplo, piensa que obtuvo un valor de tasación insuficiente al compararlo con el de otras viviendas. A veces puede ser algo tan sencillo como que el tasador se haya equivocado por completo, u olvidado de una habitación, o es decirles "estas son otras viviendas que se han vendido recientemente en la zona, y nos parece que son mejores para comparar". Y luego todos esos datos se enviarán, generalmente a través del proceso que tenga el prestamista, para que el tasador los tome en consideración. Puede cambiar de opinión, puede cambiar algún número. Puede que diga: "No, de verdad creo que lo hicimos correctamente".

La otra opción es que al tasador, si es que lo hace, el cliente aún puede ir y pedirle que haga una segunda tasación, que en general tendrá que pagar por añadidura. Y si no hay grandes cambios en el valor o con la nueva tasación, lo que vemos es que el comprador o el prestatario también podrían pagar de su bolsillo la diferencia entre el valor de tasación y lo que se solicita como hipoteca. O bien podrían dar marcha atrás y renegociar con el vendedor utilizando, por ejemplo en este caso, el hecho de que la tasación dio un valor más bajo, como argumento para reducir el precio de venta.

Nadeska Alexis: Muy bien, excelente. Entonces sí que hay opciones cuando el informe de tasación no es del todo satisfactorio. Ahora bien, eso es determinar el valor de una vivienda antes de comprarla oficialmente. Pero una vez eres el propietario de esa vivienda, el valor puede cambiar ligeramente de significado. Entonces, ¿cómo puede un propietario hacerse una buena idea del valor de su vivienda?

Dan Hofacker: En ciertos casos, hay herramientas disponibles en Internet. Otra manera de calcular ese valor es con una tasación. Algunas cosas con un efecto real y que podrían incrementar el valor de tu vivienda serían, por ejemplo, poner nuevo el techo, el baño, los electrodomésticos... Por ejemplo, las cocinas con electrodomésticos modernos y atractivos, o con pisos y encimeras de alta calidad, probablemente aumentarán el valor de tasación de una vivienda. Y también deberías documentar todas las mejoras que hagas en tu casa. Y no hay problema en entregar una copia de todo eso al tasador para incluirla como parte de la inspección, para tenerla en cuenta.

Nadeska Alexis: ¿Y qué tipo de cosas pueden perjudicar el valor de una vivienda?

Dan Hofacker: Uno de los principales factores que pueden tener un efecto negativo es el envejecimiento de la infraestructura de la vivienda, como el sistema de climatización, la plomería o los electrodomésticos. Otra cosa sería que los cambios en el mercado de bienes raíces pudieran reducir el valor de tu vivienda. Si vives en una zona donde se estén produciendo ejecuciones hipotecarias, eso puede reducir el valor de la vivienda. Si tu vivienda no tiene mucho atractivo, si el patio lo tienes ocupado, por ejemplo, por un árbol muerto que pueda representar un peligro, si tienes moho o necesitas reparar el tejado, esas son otras cosas que podrían perjudicar el valor de tu vivienda.

Nadeska Alexis: Dan, y si mi casa está muy, pero que muy desordenada, ¿eso afecta su valor?

Dan Hofacker: Bueno, para aquellos que estén escuchando y que tengan niños: sin ninguna duda. Los niños, sobre todo a mis hijos, les digo todo el tiempo: "Eso va a afectar el valor de nuestra casa, así que tienen que limpiar este desastre". No, es solo una broma. Generalmente, si el desorden de una casa es tal que empieza a afectar sus condiciones estructurales, sí que tendría un efecto, pero por lo general, tenerlo todo patas arriba no va a influir en una tasación. La limpieza no afecta el valor. En realidad, no es raro que un tasador, al hacer una inspección, tenga que entrar en una casa desordenada y llena de trastos y abrirse paso

cuando estos le impidan identificar desperfectos como moho o grietas, o evaluar la antigüedad del sistema de climatización. No, no va a afectar. Te interesa asegurarte de que, cuando llegue el tasador, le sea fácil hacer el recorrido, ya que podría perjudicarte. Pero, por lo general, no va a ser así.

Nadeska Alexis: Muy bien. Es bueno saberlo. Dan, uno de los términos que por aquí usamos mucho es el de capital acumulado. Y quienes estén comprando su primera vivienda quizás no lo entiendan del todo. Entonces, ¿qué es exactamente el capital acumulado de una vivienda? ¿Y cómo puedes hacerlo crecer?

Dan Hofacker: Claro. En los términos más sencillos, el capital acumulado o valor líquido de la propiedad es la diferencia entre lo que vale tu vivienda y lo que debes de hipoteca. Algunas cosas que podrías hacer para incrementar el capital acumulado y cuánto vale tu vivienda es renovar los electrodomésticos, poner nuevo el techo, el baño, cosas por el estilo.

Nadeska Alexis: Muy bien. ¿Y cómo afectan los pagos de tu hipoteca al capital acumulado? Creo que otra cosa que algunos no tienen muy claro es, cuando pagas tu hipoteca cada mes, cuánto va realmente al capital y cuánto a los intereses y qué efecto tiene esa diferencia en el capital acumulado.

Dan Hofacker: Por lo general, por lo que ves en un pago de hipoteca y, por ejemplo, en el sitio web que tenemos en Chase, se puede determinar cuánto de ese pago va destinado al capital. De hecho, lo que algunos consumidores y clientes hacen es duplicar el pago o realizar uno adicional y decir: "Quiero que apliquen esto al capital y no a los intereses". Así pues, una de las maneras en que puedes aumentar el capital acumulado es pagando tu hipoteca, para que debas menos.

Nadeska Alexis: Muy bien. Y cambiar el valor de tu vivienda con algunas de esas mejoras que mencionaste antes, ¿eso afecta inmediatamente tu capital acumulado?

Dan Hofacker: Sí, casi todas las cosas que mencioné, como el sistema de climatización, los electrodomésticos, cosas por el estilo, incrementarán el capital casi en un dólar por cada dólar gastado. Otras cosas que mucha gente cree que van a aumentar el valor de su casa son, por ejemplo, dar una mano de pintura o poner estanterías personalizadas con el emblema de donde estudiaste o lo que sea, algo que a ti quizás te parezca importante. Y en general, eso no es algo que vaya a producir un aumento discernible en el valor de la vivienda.

Nadeska Alexis: Desde luego. Como dijiste, las cosas que sean más funcionales, un poco más universales, como la cocina, siempre van a dar mejores resultados.

Dan Hofacker: Sí, cualquier cosa que sea una cuestión de gustos personales, el color de las paredes, las cortinas, los cuadros, por lo general los tasadores no evalúan el gusto cuando determinan el valor de una vivienda. Y no es decir que a ti no te aporte valor o no te resulte agradable, pero en general no va a aumentar el valor.

Nadeska Alexis: Lo que tiene todo el sentido del mundo. ¿Y puedes hablarnos un poco sobre el costo potencial de posponer el mantenimiento de tu vivienda?

Dan Hofacker: Sí, aplazar el mantenimiento de tu vivienda, sobre todo si buscas obtener un préstamo o una línea de crédito sobre el valor líquido de la vivienda, o incluso venderla, en el momento en que quieras hacer esas cosas, eso podría afectar negativamente la capacidad de vender o de obtener financiación. Así que, en general, lo que te interesa es no posponer ese tipo de mantenimiento por mucho tiempo. Obviamente, tendría un efecto significativo, por ejemplo, si supieras que necesitas poner nuevo el techo. Si, por ejemplo, fueras a demorar eso, sí que podría afectar en caso de que entre agua, lo que podría causar moho y otros desperfectos que de verdad se notarían. Si tienes una ventana que gotea, lo normal es que el agua se acabe colando. Así que deberías encargarte de esas cosas sin mucha dilación.

Nadeska Alexis: ¿Y dirías que el capital acumulado es algo en lo que deberías empezar a pensar en cuanto compres tu vivienda? ¿O solo importa si piensas venderla más adelante o quieres tomar otro préstamo sobre el valor de tu vivienda, por ejemplo? ¿En qué momento deberías pensar en eso?

Dan Hofacker: Desde luego. El capital acumulado es algo que siempre deberías tener en mente, cuánto debes y qué mejoras has hecho. Y como mencioné antes, una de las cosas que están fuera de tu control y que, si lo hiciste todo bien, podrían tener un efecto real en el valor de la vivienda, es la situación del mercado. Como dije, si se están produciendo ejecuciones hipotecarias en tu vecindario, si las propiedades comparables en la zona se han vendido por menos porque el mercado de bienes raíces haya caído en general, eso podría ser un problema. Una de las cosas que descubrimos en el contexto de COVID de 2020 y 2021 es que, al haber mucha gente mudándose en distintas zonas, las tasas de interés alcanzaron niveles mínimos. Hubo aumentos en el valor de muchas viviendas. Hubo consumidores que pagaban por encima del precio de venta. Y eso fue incrementando el valor, en la medida en que las propiedades comparables eran el indicador de los precios de venta. Eso aumentó en gran medida el valor de la vivienda para los clientes de todo el país.

Y ese sería un ejemplo donde la influencia del mercado, en el caso, de estos últimos 2 años, podría incrementar el valor de las viviendas. Y luego, ahora que vemos un aumento general de las tasas de interés, habrá menos demanda, menos propiedades comparables, y las cosas se irán enfriando allá donde se note el efecto de la oferta y demanda, donde quizás haya un poco más de viviendas en venta, y mucha gente no va a querer mudarse, no va a estar dispuesta a aceptar un pago más alto, por ejemplo, con tasas de interés más elevadas, las comparables serán menos. Y por lo tanto, eso podría, a nivel de querer vender tu casa, afectar el valor de tu vivienda o, si lo que buscas es obtener un préstamo o línea de crédito sobre el valor líquido de la propiedad, pues lo mismo.

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

Nadeska Alexis: Y supongo que tiene sentido, al pensar en el capital acumulado, trabajar en las cosas que de verdad están bajo tu control, como hacer el mantenimiento y las mejoras que hagan falta, que vayan a mantener el valor de tu vivienda. Y supongo que, a veces, si dispones de tiempo, es esperar a que cambie en el mercado, ¿no?

Dan Hofacker: Por supuesto. Controlar lo que se puede controlar.

Nadeska Alexis: Muy bien, Dan. Muchas gracias por tu tiempo y por todos esos consejos. Lo agradecemos mucho.

Dan Hofacker: Por supuesto.

Nadeska Alexis: Espero que te haya resultado útil esta lección sobre el valor y el capital acumulado de la propiedad, y quizás consideres usar parte de este capital en reparaciones y otras mejoras en tu casa. Porque, personalmente, creo que una de las mayores alegrías que te da el tener tu propia casa es transformar ese espacio para que de verdad sea tuyo. La próxima vez, pediremos consejos a los hermanos Scott sobre cómo tomar buenas decisiones de diseño en nuestra nueva casa, qué proyectos podemos abordar por nuestra cuenta y cuándo deberíamos llamar a un profesional sin dudarlo. Hasta entonces, puedes aprender más visitando beginnertobuyer.com y consultando también la primera temporada del pódcast. 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 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 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.