

E10

Nadeska Alexis: [00:00:00] Hola, soy Nadeska Alexis y esto es Beginner to Buyer. Beginner to Buyer cuenta con la tecnología de Chase Home Lending. Obtén herramientas adicionales excelentes e información útil para ayudarte a comprar tu primera vivienda al visitar BeginnertoBuyer.com.

A lo largo de esta serie, has recibido muchos consejos e información esenciales de expertos en la industria de bienes raíces para comprar una vivienda. En nuestro episodio anterior, hablamos sobre ese último paso que puede intimidarnos tanto, el cierre, pero todavía no hemos terminado. Vas a tener que planear algunas cosas tras recibir las llaves que te van a preparar de por vida para triunfar en la propiedad de tu vivienda. Cuando hice el cierre de mi primer apartamento, me sentí muy aliviada de que el proceso de compra hubiera terminado. Estaba muy emocionada de empezar a decorar, pero luego, por supuesto, me topé con la realidad. Me di cuenta de que había otras cosas esenciales que necesitaba priorizar, como cambiar las cerraduras de las puertas y administrar mi presupuesto para algunas reparaciones.

Amaya Gunasekera: [00:00:51] Me llamo Amaya. Vivo en Greenville, South Carolina, y soy logopeda.

Nadeska Alexis: [00:00:57] Felicidades. Compraste tu primera vivienda el año pasado. ¿Cómo te sientes al ser propietaria de una vivienda? ¿Celebraste cuando recibiste tus llaves?

Amaya Gunasekera: [00:01:05] Sentí que tardó mucho en llegar, pero también sucedió muy rápido, y fue en 2020, un año muy particular. Pero por fin he llegado, me alegro de estar aquí, algo asentada. Sinceramente, aún hay algunas cajas que no se han abierto. Todavía es una labor en curso, pero es estupendo estar en esta fase.

Nadeska Alexis: [00:01:26] Oye, no hay prisa. Tómate tu tiempo y desempácalo lentamente para evitar el estrés. Como mencionaste, comprar el año pasado fue... fue una locura de año a nivel mundial. Entonces, ¿cuándo empezaste a pensar en comprar tu primera vivienda?

Amaya Gunasekera: [00:01:39] Conseguí un trabajo en el área y en el entorno que quería, era la ciudad que quería. Pensé: "Bueno, déjame empezar a buscar una casa ahora". Y, por supuesto, el mundo dio un vuelco de 180 grados en marzo de 2020. Tengo problemas pulmonares subyacentes y estoy tomando medicamentos que suprimen mi sistema inmunitario y estaba trabajando en un hospital.

Nadeska Alexis: [00:02:00] Guau.

Amaya Gunasekera: [00:02:01] Pensé: "Bueno, quizás debería tomarme un tiempo libre". Cuando regresé al trabajo, empecé a mirar más en serio y me puse en contacto con un prestamista hipotecario y un agente de bienes raíces. Y empezamos a pensar en las cosas.

Nadeska Alexis: [00:02:15] Mmm. Bueno, ya sabes, también podrías haber tomado la decisión de alquilar por un poco más de tiempo. Entonces, ¿qué fue lo que realmente te atrajo de ser propietaria de una vivienda? ¿Qué significa para ti ser propietaria de una vivienda?

Amaya Gunasekera: [00:02:26] Para mí, ser propietaria de una vivienda es independencia. Es una señal de haber alcanzado esa comodidad en mi vida que me permite avanzar y encargarme de las cosas por mi cuenta y tener más independencia y seguridad financiera.

Nadeska Alexis: [00:02:40] Eso es increíble. ¿Te preparaste en esa etapa de planificación? Me refiero a que no solo se trata del precio de compra inicial, sino de cualquier cosa que pudiera surgir después del cierre, como reparaciones o costos adicionales a largo plazo.

Amaya Gunasekera: [00:02:55] Sí. Cuando presupuestaba e intentaba calcular cuánto dinero podía gastar, también revisé mis ahorros para ver cuánto dinero tenía allí para guardar y ahorrar para un día lluvioso y simplemente no contar con ese dinero en absoluto. Simplemente verlo como un fondo que está ahí para la casa, y decirme: "Si algo sucede, entonces esto es para la casa". Mi agente de bienes raíces y mi prestamista definitivamente me ayudaron a procesar una parte de todo eso y a solucionar algunos problemas.

Nadeska Alexis: [00:03:27] Una vez que saliste y empezaste a mirar a tu alrededor, ¿tenías una lista de cosas imprescindibles que no eran negociables para ti? ¿Y otra lista de cosas en las que estabas dispuesta a ser flexible para asegurarte de mantenerte dentro de tu presupuesto?

Amaya Gunasekera: [00:03:38] Mi ubicación era importante. Quería tener al menos 2 dormitorios, 2 baños y siempre me han atraído esas casas más pequeñas y antiguas que tengan una historia que contar. Así que eso es lo que estaba buscando. Cuando empecé a mirar casas, me sorprendió lo rápido que tomé una decisión y me lancé a la conquista. Es una casa antigua, quizás tenga 60 años. Cuando entré, me sentí como en casa. Estaba bien iluminada y ventilada y tenía un plan de piso abierto. Pero era una casa antigua con la madera original con pequeños rayones, huellas de que algo pudo haber sucedido ahí, cosas así.

Nadeska Alexis: [00:04:17] Una vez que fuiste a hacer la inspección, ¿cómo te fue? ¿No hubo problemas? ¿Surgió alguna reparación preocupante?

Amaya Gunasekera: [00:04:24] Eran cosas muy pequeñas que debían hacerse. Pero después de mudarme, hubo un problema importante que apareció más tarde y que no fue detectado en la inspección de la vivienda.

Nadeska Alexis: [00:04:34] ¿Qué problema?

Amaya Gunasekera: [00:04:35] Quería instalar un timbre en la puerta y, luego, una tubería de agua y electricidad para el lavaplatos. Así que traje a un electricista a instalar esas cosas. Y básicamente, dijo que el voltaje y la electricidad que la casa era capaz de soportar no era lo que estaba llegando a la casa. Su consejo fue: "Soluciona esto porque si lo sobrecargas, puede provocar un incendio, fallas eléctricas. Eso sería un gran problema, ¿sabes?". Me dije: "Caramba, aquí vamos. Al tercer día de ser propietaria".

Nadeska Alexis: [00:05:08] Oye, el tercer día. Qué broma. Sí. Y un problema de seguridad, un riesgo de seguridad, eso es algo que tienes que priorizar.

Amaya Gunasekera: [00:05:15] Exacto. Le decía a mi madre: "¿Realmente crees que tengo que hacer esto? La casa parece estar bien". Y me dijo: "Amaya, ¿estás loca? Esto es un problema de seguridad. Tienes que solucionar cualquier asunto de seguridad que surja. No importa lo que sea. Esto es parte de ese dinero con el que no estás contando para nada que no sea de la casa y que tienes que poder gastártelo sin dudarlo, ¿sabes?". Terminó costando unos varios miles de dólares. Y solo me dije: "bueno, supongo que tenemos que hacer esto". Así que lo hice y ahora tengo un lavaplatos, un timbre y buen flujo eléctrico.

Nadeska Alexis: [00:05:51] Al final, salió todo bien. Creo que eso es (especialmente para los compradores de vivienda por primera vez) como una sorpresa que no viste venir. He pasado por eso también. Siempre hay algo así que te sorprende y deprime, pero me alegra saber que habías planificado y presupuestado. Entonces, ¿eso usó una gran cantidad de ese presupuesto para reparaciones que habías apartado? ¿O planeaste para que te quedara suficiente dinero para algo más que pudiera surgir?

Amaya Gunasekera: [00:06:14] Sí, quiero decir, absorbió mucho dinero, pero estoy intentando poner una pequeña cantidad mensual en el fondo para que vuelva a crecer. Espero que algo así no vuelva a suceder pronto.

Nadeska Alexis: [00:06:25] Bueno, ahora que tienes el gran problema eléctrico resuelto, el lavaplatos, el timbre, ¿tienes alguna otra preocupación importante o pregunta para nuestros expertos?

Amaya Gunasekera: [00:06:37] Una de mis preguntas es cómo puedo generar capital en la vivienda. ¿Dónde invierto mi tiempo, esfuerzo y dinero para aprovecharlo al máximo? Supongo que eso es lo que quisiera saber.

Nadeska Alexis: [00:06:48] Esa es una excelente pregunta porque tienes razón. Como dijiste, tienes tus fondos para cualquier emergencia apartados. No quieres volverte loca, quieres darle prioridad a las cosas más importantes. Amaya, muchas gracias por compartir tu historia con nosotros. Espero que tengas tiempo de desempacar esas cajas en los próximos meses.

Amaya fue muy inteligente al planificar con anticipación para cualquier gasto esperado e inesperado. Esas cosas a veces suceden sin más, y tener todo listo para resolverlas te dará una gran ventaja. Sé que puede ser bastante difícil apartar ese dinero, especialmente cuando ya estás ahorrando para comprar tu primera vivienda. Pero te garantizo que sentirás un gran alivio al haberlo hecho. Anteriormente en la serie, hablamos mucho sobre cómo prepararnos financieramente para comprar una vivienda. Ahora, creo que es importante escuchar más sobre cómo presupuestar para ser propietario de una vivienda porque hay una diferencia. Así que me volví a comunicar con nuestra experta favorita en todo lo que tenga que ver con presupuestos, Arielle Figueroa. Es una planificadora financiera certificada y trata de enseñarles a las personas habilidades sostenibles que pueden implementar al tener sus propias viviendas.

Arielle, muchas gracias por estar aquí de nuevo. Anteriormente en la serie nos diste un excelente consejo sobre cómo planear la compra de una vivienda. Ahora, estamos en la etapa en la que hemos completado el cierre, finalmente tenemos las llaves y nos hemos mudado, pero todavía tenemos que tomar algunas decisiones financieras importantes. Entonces, en este momento, después del cierre, ¿por qué el presupuesto de un propietario de vivienda sigue siendo tan importante?

Arielle Figueroa: [00:08:14] Oh, qué gran pregunta. Y muchas gracias por haberme invitado nuevamente, Nadeska. Lo aprecio mucho. ¿Por qué es tan importante un presupuesto? Un presupuesto es importante para toda tu vida, desde el momento en que empiezas tu primer trabajo hasta la jubilación. Sé que las personas odian oír esto, pero crear un presupuesto nunca dejará de ser importante.

Como hablamos, incluso después de comprar una vivienda, aún surgirán gastos inesperados. Si has contribuido a tus ahorros, si sigues ahorrando para cuando lleguen esas reparaciones inevitables, deberías estar bastante bien económicamente en términos de cubrirlas sin estrés. Pero es muy común que alguien que compra una vivienda por primera vez, se salga un poco de su presupuesto planificado, especialmente para cosas como muebles. Odio decirlo, pero calcula tu presupuesto para eso y duplícalo porque probablemente será mucho más de lo que crees. Pero tener ese presupuesto realmente te dará el marco para tu vida financiera general. Como propietaria de vivienda, como inquilina, en realidad no importa, pero crear un presupuesto es muy importante para asegurarte de que vas a poder cubrir todos tus gastos y cumplir con tus metas financieras. Mantenerse al día con todas esas cosas es muy importante.

Nadeska Alexis: [00:09:26] Absolutamente. Y mira, creo que hay muchas maneras y opciones creativas para elaborar presupuestos en este momento porque las compañías intentan hacerlo mucho más divertido. Hay sitios web y aplicaciones, o puedes ponerlo por escrito si eres más tradicional, como yo. Así que tienes muchas opciones, pero en términos generales, ¿en qué deberías enfocarte al crear tu presupuesto una vez que tengas tu primera vivienda?

Arielle Figueroa: [00:09:47] Lo ideal es que ya tengas tu presupuesto y que solo tengas que actualizarlo, pero si todavía no tienes un presupuesto, ese puede ser un ejercicio muy simple y fácil. Es solo cuestión de tomar tus ingresos, detallar todas las fuentes si tienes varias (e idealmente lo serán), sumar todo y luego restar tus gastos en el orden específico. Me gusta revisar primero los gastos básicos de manutención, las cosas imprescindibles que son más importantes. Luego, reviso los pagos mínimos de mis deudas. Así que las cosas que realmente tienes que pagar o vas a tener problemas con tus acreedores. Y después de eso, empezamos a ver cosas como ahorros para cubrir metas a largo plazo, mayores pagos de tu deuda para pagarla más rápido, y gastos discrecionales (cosas como salir a comer, arreglarte el pelo y las uñas, compras generales y todas las cosas divertidas que las personas hacen para que sus vidas valgan la pena).

Nadeska Alexis: [00:10:41] Muy bien. ¿Y cuáles son algunos de esos gastos rutinarios que siempre deberías esperar al ser propietario de vivienda por primera vez, incluyendo cosas como el mantenimiento regular, por ejemplo?

Arielle Figueroa: [00:10:50] Absolutamente. Las cosas de mantenimiento regular, como las reparaciones anuales de tu vivienda, especialmente si vives en lugares con un clima más frío en los que hay nieve y hielo que realmente pueden desgastar tu vivienda por fuera. Pero también surgen otros gastos mayores y bastante más comunes de lo que la gente tiende a creer. Cosas como tuberías que estallan, tener una gotera en tu lavadora u otros posibles problemas con el resto de tus electrodomésticos (cosas como que la puerta automática de tu garaje no funciona, reparar la entrada, hay miles y miles de cosas que pueden surgir). No necesariamente sabemos cuáles serán, pero si podemos prepararnos y ahorrar un poco de dinero adicional para cuando surjan, será más fácil resolverlas.

Nadeska Alexis: [00:11:35] Muy bien. Un día, cuando la puerta automática de mi garaje deje de funcionar, definitivamente voy a pensar en ti y me voy a reír en lugar de enojarme o estresarme. Sabes, ya he tenido varias sorpresas divertidas, como tuberías que estallan, y cuando llamas al reparador, te dice: "Sí, lo siento mucho, no eres la única, muchos están igual". Así que me digo: "Fantástico, simplemente me voy a quedar aquí y me congelaré en temperaturas de 20 grados". Todo es parte de la diversión. Puedes reírte de ello en el futuro. Ahora, un tipo de gasto que es uniforme, algo de lo que nadie puede escaparse son los impuestos sobre la propiedad. ¿Cómo funcionan los impuestos sobre la propiedad?

Arielle Figueroa: [00:12:05] Los impuestos sobre la propiedad dependerán de tu ubicación. Y de hecho, es gracioso que lo digas porque solía vivir en un estado con impuestos sobre la propiedad muy altos, que es New Jersey. Y vivía en el condado de Bergen, que es el lugar con impuestos sobre la propiedad más altos (o quizás el segundo) en todo Estados Unidos, además de California. Así que es solo una de esas cosas que realmente tienes que pagar. Por lo general, la ciudad o el condado en el que estás tasaré el valor de tu propiedad, y usará una fórmula para calcular un porcentaje, y ese será el pago de los impuestos sobre tu propiedad.

Ahora, normalmente el valor de la tasación difiere del valor de mercado de tu vivienda. Por lo general, es mucho más bajo. Así que si fueras a vender tu vivienda en el mercado, tal vez te darían \$300,000. Eso no significa que tu tasador va a decir que \$300,000 es el número que está considerando. Podría estar considerando \$200,000. Pero normalmente así es cómo se calculan los impuestos sobre la propiedad. Y dependiendo de dónde vivas, los impuestos pueden usarse para cosas como reparar carreteras, financiar el sistema escolar, brindar servicios públicos, todas esas cosas que son muy, muy importantes.

Nadeska Alexis: [00:13:15] Así es. ¿Puedes esperar pagar eso de una sola vez cada año? ¿O puedes dividir esos pagos a lo largo del año? ¿Cómo funciona eso normalmente?

Arielle Figueroa: [00:13:23] Eso depende mucho de dónde vivas. Volviendo al ejemplo del condado de New Jersey en el que vivía, los impuestos sobre la propiedad se pagaban trimestralmente. Cada año, en enero, abril, julio y octubre, recibías una factura o tu compañía hipotecaria se encargaba de eso por ti y pagaba esos impuestos trimestralmente. Ahora vivo en Arizona y en mi condado los impuestos sobre la propiedad se pagan anualmente, por lo que realmente dependerá del lugar.

Pero lo que hace que esto sea un poco más fácil de administrar y también distribuye los pagos es el uso de fondos depositados en fideicomiso (que se conoce en inglés como

escrowing). Esto significa que eliges que tu compañía hipotecaria cobre tu pago de impuestos sobre la propiedad como parte de tu hipoteca. Y luego asumen la responsabilidad de hacerle el pago a tu asesor de impuestos o a la oficina de registro de impuestos correspondiente.

Y si lo haces de esa manera, normalmente es tu impuesto anual dividido por 12, y esa cantidad se agrega a tu pago mensual regular, a menos que se queden sin dinero porque los impuestos aumentaron o hubo una nueva tasación sobre tu propiedad y tuviste que sacar de tu reserva para eso. Y en ese caso, solo aumentarán un poco o incluso, a veces pasa, que si han cobrado dinero de más el año anterior, pueden disminuir la cantidad que se tasa de esa porción del impuesto sobre la propiedad.

Nadeska Alexis: [00:14:40] Oh, guau. Es bueno saberlo. Y supongo que esa es una gran opción si eres el tipo de persona que no quiere sorprenderse cada cierto número de meses porque tienes que entregar un cheque tan grande, puedes pedirles que lo retiren mensualmente. Arielle, otro término que vemos mucho una vez que estás comprando tu primera vivienda es la HOA. ¿Qué significa eso?

Arielle Figueroa: [00:14:57] Sí, me alegro mucho de que hayas dicho eso. La HOA es en una asociación de propietarios de vivienda, a veces se conoce como “mantenimiento”, pero básicamente son lo mismo. Si vives en un condominio o una cooperativa, o incluso si, al igual que yo, vives en una vivienda unifamiliar, pero eres parte de una comunidad planificada, es posible que tengas cargos de HOA o de mantenimiento que tienes que pagar además de tu seguro, impuestos sobre la propiedad y el pago de tu hipoteca. Y al igual que con los impuestos sobre la propiedad, esos cargos de la HOA cubren generalmente el mantenimiento de las áreas comunes de tu comunidad. Para nosotros, cubre el cuidado de los jardines y parques. Si vives en un condominio, puede cubrir un gimnasio compartido o un área compartida donde las personas puedan reunirse. Así que cubre cosas importantes, pero es un gasto adicional a tener en cuenta cuando piensas en comprar dentro de una comunidad o fuera.

Nadeska Alexis: [00:15:49] Así es. Ya mencionaste algunas de las cosas a tener en cuenta al mudarte. Cosas como cambiar las cerraduras de la casa. Eso es importante. Ahora, creo que como propietario de vivienda por primera vez, especialmente si no te mudas a una propiedad nueva, probablemente tengas una lista de cosas que necesitas hacer, algunas reparaciones, etc., pero ¿qué deberías priorizar? Solo para que no te salgas de presupuesto de inmediato.

Arielle Figueroa: [00:16:11] Diría que cualquier cosa que vaya a costar más dinero a la larga si no la reparas. Cualquier cosa que tenga que ver con una fuga o un problema eléctrico, un riesgo de seguridad, moho. Ay, eso es lo peor. Y cualquier cosa que sea difícil de hacer después de mudarte con todos tus muebles porque el acceso será un problema. Esas serán cosas como pintar o, si vas a hacer renovaciones importantes, derribar paredes, cosas como esas, todas esas son cosas de las que me encargaría lo antes posible. De esa manera, una vez que te hayas mudado, hayas traído todos tus muebles, tu ropa esté en el armario, todo esté configurado y listo, sabes que no tienes que preocuparte por tener que volver a mover todo, hacer todas las reparaciones y volver a armarlo todo.

Nadeska Alexis: [00:16:57] Absolutamente, también aprendí eso de mi experiencia. No fue nada divertido. A veces solo tienes que hacerlo de inmediato y salir de eso. Y además de aquellas cosas inmediatas pero muy importantes, ¿hay planes a largo plazo en los que crees que las personas deberían empezar a pensar temprano? Puede ser cualquier cosa, desde la refinanciación hasta sacar préstamos sobre el valor líquido de la propiedad o renovaciones considerables que los beneficiarían a largo plazo si quisieran vender en algún momento.

Arielle Figueroa: [00:17:23] Sí, dependerá de tu vivienda, por supuesto, pero definitivamente creo que las cosas más comunes son cosas como reparar el tejado. Especialmente si vives en un clima más frío con nieve y hielo que causa mucho desgaste y reparar un tejado puede costar decenas de miles de dólares. Ese es un gasto enorme para el que las personas deberían empezar a planificar desde el primer día. Cosas como reparar tu calentador de agua o tu caldera, incluso reinstalar el tendido eléctrico, dependiendo de la antigüedad de tu casa. Hay un montón de piezas más costosas que puedes anticipar que vas a tener que hacer con el tiempo. Puedes empezar a prepararte con antelación en vez de esperar hasta que surjan los problemas y tener que encontrar una manera de financiarlos. Estarás en una posición mucho mejor. Y, honestamente, lo bueno de tener un presupuesto y empezar a ahorrar es que simplemente elimina ese estrés.

Nadeska Alexis: [00:18:13] Presupuesto. La palabra “presupuesto” será la que nos haga felices en este episodio. Arielle, una de las cosas importantes de ser propietaria de una vivienda es que, en lugar de pagar el alquiler y gastar dinero que nunca volverás a ver, con una vivienda acumulas capital. Ese es un término que escuchamos mucho, pero ¿puedes explicar qué es el capital? ¿Qué significa eso?

Arielle Figueroa: [00:18:33] El capital es simplemente la diferencia entre cuánto vale un activo, en este caso en la vivienda, y cuánto debes por esa vivienda. Lo ideal es que, a medida que pase el tiempo, el saldo de tu hipoteca baje y el valor de tu vivienda aumente, aunque eso realmente depende de las condiciones del mercado. Con el tiempo, lo ideal es que tu posición en torno al capital de tu vivienda aumente. Aunque el valor en sí no cambie o no suba drásticamente, el hecho de que estés pagando esa deuda significa que la diferencia entre esos dos números está aumentando.

Nadeska Alexis: [00:19:07] Muy bien. Y otro término que escuchas con mucha frecuencia es la refinanciación. Entonces, ¿en qué momento tiene sentido refinanciar tu vivienda?

Arielle Figueroa: [00:19:16] La refinanciación tendrá sentido si te ahorra dinero a corto y largo plazo. Si planeas mudarte de la casa bastante rápido, entonces ahorrar a largo plazo no es tan importante, realmente solo quieres obtener el máximo beneficio a corto plazo. Sin embargo, si planeas quedarte en la vivienda a largo plazo, cuanto más puedas ahorrar durante la vigencia del préstamo, mejor será tu situación. Así que tienes que tomar en consideración dos cosas clave y la mejor manera de determinar si tiene sentido refinanciar es hacer los cálculos. Y no hace falta que lo hagas por tu cuenta. Puedes ver todas esas cosas con la calculadora, pero también tienes la opción de llamar a tu prestamista o buscar a varios prestamistas y ver cómo calcularían ese pago. Y luego puedes tomar esas decisiones usando los datos.

Nadeska Alexis: [00:20:02] Sí, absolutamente. Definitivamente es más divertido que lo calculen por ti y que veas esa gran cantidad que puedes ahorrar con el paso del tiempo. Te vas a decir algo como: "Bueno, ahora entiendo por qué la refinanciación tiene mucho sentido". Arielle, aunque te tomes el tiempo para planificar y presupuestar y ahorrar para estar en una posición financieramente sólida una vez que compres una vivienda, a veces surgen emergencias, cosas que están fuera de tu control. Si terminas en una situación en la que no puedes hacer tus pagos mensuales, ¿qué le aconsejarías a un comprador de vivienda por primera vez para lidiar con eso?

Arielle Figueroa: [00:20:32] Para compradores de vivienda por primera vez o para compradores de vivienda experimentados, mi respuesta sería la misma: "Simplemente, habla con tu prestamista". Muchas personas piensan que al no hacer los pagos y olvidarse de ellos, desaparecerán. Pero cuanto más esperes, peor será tu situación y tendrás menos opciones. La mayoría de los bancos y la mayoría de las compañías hipotecarias tienen planes financieros para las personas que tienen dificultades para pagar. Y su meta es trabajar contigo de la manera que puedan para asegurarte que puedas recuperarte para que puedas continuar haciendo esos pagos en el futuro. Pero lo mejor que puedes hacer es comunicarte en cuanto sientas que tendrás dificultades para hacer un pago, antes de hacer el pago atrasado o incumplir un pago por completo, y ellos pueden guiarte a través de todas esas opciones y ayudarte a obtener orientación durante todo el proceso.

Nadeska Alexis: [00:21:27] Es muy bueno saber que tienes opciones. Puedo entender que las personas tengan miedo de comunicarse con los prestamistas y piensen que evitarlo es la decisión correcta, pero es bueno saber que hay soluciones. Muy bien. Hemos pasado por este proceso de tomar esta enorme decisión financiera, nos hemos mudado a nuestra vivienda y ahora llega, lo que creo que es la parte realmente divertida, que es amueblar tu vivienda. Pero al mismo tiempo, seguimos considerando nuestro presupuesto. Así que probablemente no queramos importar textiles de lujo de Italia en nuestro primer año como propietarios de una vivienda, ¿qué aconsejas a las personas para que puedan amueblar sus viviendas con un presupuesto ajustado?

Arielle Figueroa: [00:22:00] Creo que, de nuevo, se reduce a lo que más te importa. Si realmente quieres esos muebles de lujo de Italia, quizás puedas tenerlos, pero puede tomarte un poco más de tiempo en conseguirlos. Ahorra para asegurarte de que esa será una decisión financieramente sólida en lugar de comprarla de inmediato. Si puedes esperar, entonces tomarte tu tiempo para amueblar una vivienda es, en mi opinión, la mejor manera de asegurarte de que no te sales de tu presupuesto. Cuando compras tu vivienda, todo es emocionante. Imaginas todas las cosas hermosas que vas a comprar para llenarla, y luego así es como las personas enloquecen y pagan demasiado dinero por muebles que después de un par de meses, ni siquiera notarán. Si puedes esperar y hacerlo lentamente, eso te ayudará a comprar con un propósito en mente. Mantente dentro de tu presupuesto y asegúrate de que las piezas que compres sean las adecuadas para tu espacio, que sean las adecuadas para tu estilo de vida y que te duren mucho tiempo.

Nadeska Alexis: [00:22:55] Absolutamente. Te cuento una historia curiosa, Arielle. El año pasado, leí el libro de Michelle Obama. Escribe que su padre se mantenía firme en no querer

que la familia fuera pobre por gastos de vivienda. ¿Puedes explicarnos de qué se trata esa postura y cómo puedes asegurarte de evitarlo? Puedes tener suficiente dinero en tu presupuesto para poder salir y disfrutar de la vida, y de tu casa.

Arielle Figueroa: [00:23:15] Sí, ese es un gran libro, y el padre de Michelle Obama es un hombre inteligente. Ser pobre por gastos de vivienda simplemente significa que todos tus activos se invierten en tu casa y no tienes la flexibilidad de gastar en otras cosas porque todo tu dinero, todos tus activos, todo tu presupuesto va dirigido a tu casa. Para algunas personas eso puede funcionar, pero me imagino que para la mayoría de las personas existen otras cosas que querrán hacer en la vida además de pagar una hipoteca o terminar de pagar una vivienda.

Nadeska Alexis: [00:23:45] Espero que sí.

Arielle Figueroa: [00:23:46] Lo ideal es que lo evitemos. Y asegurarte de cumplir con ese presupuesto, de tener uno en primer lugar, de hecho, será realmente la clave para evitar acabar en esa situación.

Nadeska Alexis: [00:23:58] Absolutamente. Y creo que una de esas decisiones importantes que también tienes que tomar es decidir si invertir en cosas que hacen que tu casa sea placentera. ¿Cómo decides cuándo es el momento adecuado para hacer esas inversiones? ¿Debería instalar la piscina ahora? Porque hace mucho calor y he estado sudando toda la semana.

Arielle Figueroa: [00:24:14] Odio usar la respuesta del planificador financiero, pero depende. ¿Correcto? Esa es la palabra clave: depende. Si tener una piscina es muy importante para ti y va a mejorar tu calidad de vida. En mi opinión, aquí en Arizona, tener una piscina es obligatorio. No puedes pasar el verano sin ella, cuando la temperatura llega a 110 grados y te estás muriendo.

Nadeska Alexis: [00:24:34] Me imagino.

Arielle Figueroa: [00:24:35] Es genial usar esa piscina, pero lo hacemos prácticamente todos los días. Date esa oportunidad de sentarte y evaluar si es algo que vas a usar a largo plazo o solo lo vas a usar durante un tiempo y luego te vas a olvidar de ello y te vas a quedar preguntándote por qué gastaste el dinero en primer lugar.

Nadeska Alexis: [00:24:54] Eso es genial. Sí, si usas algo con mucha frecuencia, entonces realmente tiene sentido seguir adelante e invertir en ello. Ahora, según la propiedad que compres, es posible que puedas alquilar una parte de ella y tener un inquilino. ¿Crees que alquilarle a alguien es una buena manera de generar ingresos adicionales? ¿Y hay algún costo asociado con eso que quizás quieras considerar antes de optar por eso?

Arielle Figueroa: [00:25:17] En mi opinión, alquilarle un espacio a otras personas no es tan atractivo como parece a simple vista. Cuando eres propietario, básicamente eres el propietario de un negocio. Tu casa es tu activo. Tienes que asegurarte de mantenerlo mejor de lo que lo harías si fuera solo para ti. Y también tienes que asegurarte de cobrar ingresos de tus inquilinos, tienes que asegurarte de facilitar las reparaciones si no tienes una

compañía de administración de propiedades que lo haga por ti. Eres responsable de levantarte a las 2:00 AM y llamar al fontanero o bajar y hacerlo tú y arreglar el problema. Así que diría que alquilar un espacio puede ser una buena manera de compensar el costo de ser propietario de una vivienda. Pero definitivamente no es para todos. Conócete, tú te conoces mejor que nadie. Si las personas te van a molestar a toda hora, quizás puedas considerar contratar los servicios de una compañía de administración de propiedades, pero luego tienes que ver el costo adicional y determinar si eso tiene sentido. Hay muchas cosas a tomar en cuenta.

Nadeska Alexis: [00:26:14] Bien dicho. Arielle, gracias de nuevo por darnos información increíble. Pero me pregunto si hay algo que te gustaría que un comprador de vivienda por primera vez se llevara de esta conversación, ¿qué sería?

Arielle Figueroa: [00:26:24] Si hay una cosa que podría llevarse un comprador de vivienda por primera vez de esta conversación, sería ahorrar. Ahorra más, ahorra mucho más de lo que crees que vas a necesitar. Nunca te enfadarás por tener demasiado dinero ahorrado porque, si no lo usas para la compra de tu vivienda, si no lo usas para reparaciones, entonces es solo dinero adicional que puedes usar para otra cosa divertida y placentera que quieras. Así que ahorra, ahorra, ahorra. Vuelve a nuestros 3 principios. Y asegúrate de divertirte con el proceso.

Nadeska Alexis: [00:26:57] Los 3 principios que nunca olvidaremos. Muchas gracias, Arielle.

Arielle Figueroa: [00:27:00] Muchas gracias, Nadeska, aprecio tu ayuda.

Nadeska Alexis: [00:27:05] Arielle nos dio consejos muy valiosos. Como dijo, es muy importante pensar en el futuro. Asegúrate de cumplir con ese presupuesto de propietario de vivienda, implementa estrategias en torno a qué renovaciones priorizas, pero también recuerda disfrutar de tu vivienda. Y, por último, mantente en contacto con tu prestamista para que puedas actuar de forma proactiva si surge algún problema con el que puedas necesitar ayuda.

Ahora quiero profundizar un poco más en un par de términos que abordamos: capital y refinanciación. Ambos son términos muy importantes que debes aprender porque tu relación con tu prestamista continúa después de esa fecha de cierre. Así que me senté con Amy Bonitatibus. Amy es la directora de marketing de préstamos para vivienda de Chase, lo que significa que tiene mucha experiencia en comunicarse con la nueva generación de compradores de vivienda.

Amy, la primera vez que compras una vivienda, tienes tantas cosas en la cabeza que incluso es difícil concebir la etapa que viene después del cierre. Pero, por supuesto, en algún momento, el día de la mudanza llegará y probablemente todavía tengas muchas preguntas. Entonces, ¿cómo es la relación de un comprador de vivienda con su asesor de préstamos para vivienda después de haber comprado?

Amy Bonitatibus: [00:28:07] Sí. Hay mucho en qué pensar al pasar por el proceso de compra de una vivienda, pero tienes razón. Es importante pensar en lo que esto significa después de completar el cierre de esa vivienda porque algunos propietarios de vivienda van a tener esa

hipoteca durante 30 años. Y esa es una parte muy importante del proceso de la que las personas se olvidan a menudo. La relación con el asesor de préstamos para vivienda es una de las más importantes porque en Chase realmente valoramos las relaciones con nuestros clientes y las consideramos relaciones para toda la vida. Esto se debe a que a lo largo de un período de 30 años, las tasas y su entorno van a cambiar drásticamente. Y, con suerte, y lo que hemos visto en los últimos años, es que las tasas han bajado bastante y casi todos han querido aprovechar y ahorrar con las tasas y pagos mensuales más bajos. ¿Y quién no quiere un pago mensual más bajo? Esa relación con el asesor de préstamos para vivienda es fundamental. Llámalos y pregúntales sobre las tasas actuales. ¿Debería refinanciar? Haría eso cada dos años mientras monitoreas el mercado y en el que ves mucha cobertura en un entorno de tasas bajas, como este.

Nadeska Alexis: [00:29:18] Como mencionaste, la mayoría de las personas está escogiendo hipotecas de 30 años y, durante ese período, surgirán muchas preguntas. He hablado con muchos compradores de vivienda por primera vez mientras grabo este pódcast, y una de las preguntas principales que me hacen es cómo pueden generar capital en su vivienda. Sé que aquí hay varias opciones. Me encantaría empezar con cómo enfocas tu pago inicial. Algunos de nuestros compradores, por ejemplo, calificaron para pagos iniciales de hasta el 3%, pero ¿cuál sería tu consejo si les preocupa tener mucho capital desde el principio?

Amy Bonitatibus: [00:29:49] Bueno, mira, la situación de cada persona es muy diferente. Así que si tienes los medios para hacer un pago inicial mayor, por supuesto, es mejor porque puedes obtener un pago mensual más bajo al hacerlo, pero algunos, y particularmente los compradores de vivienda por primera vez, no tienen tanto dinero para ese gran pago inicial (como lo tendría alguien que vende su vivienda para comprar una nueva). Cada persona debería considerar su propia situación financiera y, para los compradores de vivienda por primera vez, otra sugerencia importante es que sepan qué, aunque tengan ese 5 o 10% para poner, escoger pagar de inicial entre el 3 y el 5%, y luego conservar ese dinero adicional para las cosas que van a surgir. Y siempre surgen cosas al comprar una vivienda. Inevitablemente, tendrás esa tubería defectuosa y a punto de romperse, así que abordemos eso rápidamente. Vas a tener ese baño que te pareció que estaba bien cuando caminaste por la casa, pero ahora que vives en ella todos los días, quieres algo distinto. Así que ten un poco de efectivo a mano para esas sorpresas que puedas o no haber anticipado.

Nadeska Alexis: [00:30:55] Ese es un buen punto, ¿verdad? Comprar una vivienda por primera vez es un gasto enorme. Quizás no quieras gastar demasiado en un pago inicial, si quieres ahorrar para todas las sorpresas agradables y desagradables que pueden surgir en algún momento al tener casa propia. Otra opción podría ser pagar un poco más de hipoteca. Y estoy segura de que hay varias maneras de hacerlo. ¿Cuál sería tu consejo en ese caso?

Amy Bonitatibus: [00:31:15] Si puedes hacer pagos adicionales de tu hipoteca, definitivamente te recomendaría hacerlo. Siempre es muy bueno hacerlo porque puedes ver cuántos meses o años puedes eliminar al final de tu plazo hipotecario. Por ejemplo, si tienes una hipoteca a 30 años y estás ganando \$100 adicionales por mes, puedes reducir varios años con el tiempo y pagar esa hipoteca aún más rápido. Así que Chase MyHome es una excelente página web y herramienta en la que las personas pueden entrar y hacer su propia

configuración. Tiene toda la información personalizada sobre sus viviendas al alcance de sus manos.

Nadeska Alexis: [00:31:51] Eso es excelente porque a veces puede parecer que esos \$100 adicionales al mes no hacen ninguna diferencia, pero cuando ves la cantidad de años que están eliminando de un préstamo, esa es otra historia. También mencionaste que muchos de nuestros propietarios de vivienda han sido realmente buenos presupuestando reparaciones sorpresa, pero muchos de ellos también quieren aumentar el valor de la propiedad a través de reparaciones estratégicas. Ahora, por supuesto, no vas a recuperar todo el dinero que gastes en cada mejora. Entonces, ¿en qué recomendarías que se enfoquen para generar capital con el paso del tiempo?

Amy Bonitatibus: [00:32:20] Sí, esa es una excelente pregunta. Y siempre he pensado que hacer renovaciones en la vivienda es una de las formas de hacerlo, ciertamente en el sentido de: "oye, quizás esto pueda aumentar el valor de mi casa". Pero lo más importante es hacer las cosas que te hagan más feliz. Depende del mercado, en un mercado como este, es probable que recuperes todo lo invertido y más. En un mercado normal, es posible que no lo hagas. Pero si te hace más feliz tener una cocina renovada o un baño renovado y tienes los medios para hacerlo, haz esas pequeñas mejoras. La mayoría de las veces, recuperarás ese dinero a largo plazo. Ahora hay ciertos proyectos, o sea, me encanta el espacio al aire libre y en este momento eso también le resulta atractivo a otras personas. Pero en general, la gente siempre ha dicho que instalar una piscina y todos los gastos que conlleva son difíciles de recuperar cuando llega la hora de vender la propiedad. Pero si estás en esa casa durante 30 años y tus niños tienen a todos sus amigos y nadan, esas son cosas que quizás quieras hacer de todos modos, solo para ese placer de vivir y usar el espacio. Cuando se trata de renovaciones, haz lo que te haga feliz y, por supuesto, hazlo de una manera que, con suerte, a otros les parecerá atractivo si buscas vender esa vivienda.

Pero retomando la pregunta de cómo crear capital, hacer mejoras es definitivamente una manera de hacerlo. También es excelente porque si estás haciendo ese pago adicional de \$100 al mes y dentro de 20 años quieres ayudar a tus hijos a pagar la universidad, puedes hacer un refinanciamiento con desembolso de efectivo y ayudarlos con la matrícula universitaria.

Nadeska Alexis: [00:33:52] Es bueno saber eso porque definitivamente hay muchas familias jóvenes que están comprando. Tienen niños pequeños y quieren dejarles sus viviendas. Pero antes de eso, es verdad, surgirán cosas como la universidad. Hay muchos términos que escuchas durante el proceso de compra de tu primera vivienda y que realmente no entiendes al leerlos en un papel. Pero después de pasar por el proceso se te quedan grabados en tu mente y los entiendes bien. En mi caso, el concepto de refinanciación simplemente no estaba en mi radar al hacer mi primera compra. ¿Puedes explicar qué significa refinanciar?

Amy Bonitatibus: [00:34:20] La refinanciación simplemente cambia los términos de tu hipoteca, fija a una nueva tasa y, por lo tanto, un nuevo pago. Es así de simple. En el caso de un refinanciamiento con desembolso de efectivo, que sé que es un término que muchas personas han escuchado y quizás no entiendan bien, un refinanciamiento con desembolso

de efectivo significa que estás aprovechando una nueva tasa, pero también estás retirando efectivo, que es el capital del que hemos estado hablando. Así que puedes retirar parte de ese efectivo del capital que has acumulado y usarlo para cosas como mejoras del hogar o matrículas universitarias.

Nadeska Alexis: [00:34:52] Entonces, Amy, ¿cómo sabe alguien cuál es el momento adecuado para refinanciar?

Amy Bonitatibus: [00:34:56] Esa es una excelente pregunta y esta es la buena noticia. Una de las cosas en la que nos hemos enfocado en Chase es: ¿cómo hacemos que sea realmente fácil para nuestros clientes aprovechar las tasas de interés más bajas y, a su vez, pagos mensuales más bajos? Así que te diremos cuándo es un buen momento para refinanciar. Por supuesto, siempre puedes llamar a tu asesor de préstamos para vivienda y preguntarle: "¿Oye, han bajado las tasas? ¿Puedo ahorrarme una cantidad considerable comparado con las tasas de hace 5 o 10 años, cuando compré esta casa?"

Nadeska Alexis: [00:35:22] Bueno, después de semanas y semanas de leer que las tasas del año pasado fueron históricas e increíblemente bajas, finalmente decidí refinanciar. Como dijiste, es mucho más simple de lo que esperaba. Y aprendí muchas cosas una vez más. Por ejemplo, cuando estaba decidiendo cómo refinanciar, tuve que escoger un préstamo a 30 años o un préstamo a 15 años. ¿Qué consejo darías en cuanto a estas dos opciones?

Amy Bonitatibus: [00:35:47] Bueno, como dije, la situación de cada cliente es diferente. Hay algunos que pueden haber comprado y vendido un par de veces y realmente están intentando pagar o liquidar esa hipoteca. Y es posible que tengan tanto capital acumulado que cuando refinancian, dicen: "Vamos a refinanciar en un plazo hipotecario de 15 años porque realmente queremos liquidar esa hipoteca en menos tiempo", y eso es fantástico. Para los compradores de vivienda por primera vez, recomendaría la de 30 años. Esa opción distribuye tu pago a lo largo de 30 años, lo que se traduce en un pago mensual más bajo. Y para los compradores de vivienda por primera vez, la mayor barrera para dar ese salto y comprar esa vivienda es, uno, ahorrar para el pago inicial, y dos, obtener un pago hipotecario mensual que sea asequible a largo plazo. Una hipoteca a 30 años es la mejor manera de lograrlo.

Nadeska Alexis: [00:36:37] Amy, muchas gracias por todos estos consejos. Creo que será fabuloso para nuestros compradores de vivienda por primera vez saber que, después del proceso, una vez que recibas esas llaves, todavía hay algún tipo de ayuda y respaldo si lo necesitas.

Puede ser difícil saber cuándo comunicarte con los prestamistas, pero, en general, es una buena idea mantenerte en contacto con ellos a medida que cambia el mercado y mientras continúas acumulando capital en tu vivienda. Lo ideal es que tu prestamista te haga fácil mantenerte al día sobre el valor de tu vivienda, las tasas de interés actuales, la refinanciación y otras cosas como esas.

Hemos cubierto muchísimo terreno en los últimos 10 episodios, así que si te has preguntado si tener tu propia vivienda es una buena opción para ti, espero que ahora sientas más

seguridad y tengas todo listo para dar este próximo gran paso en tu vida. Como dijo Cerita en nuestro primer episodio: “Una nueva perspectiva equivale a una nueva vida”.

Así que sigue educándote. Y, como siempre, puedes encontrar aún más información y recursos en BeginnertoBuyer.com. Beginner to Buyer ha sido creado por Magnet Media y Chase Home Lending. Nuestros productores ejecutivos son Keosha Burns y Akash Vaswani. Nuestra productora principal es Anna McClain, nuestro editor es Will Watts y Kelly Drake es nuestra asistente de producción.