

- Persona 1: Este pódcast únicamente tiene fines educativos y proporciona información general sobre préstamos para vivienda. Para recibir asesoramiento sobre préstamos para vivienda específico a tus circunstancias, comunícate con un asesor de préstamos para vivienda de Chase para más información.
- Nadeska Alexis: Hola, soy Nadeska y estás escuchando la 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. Fue muy divertido escuchar a los hermanos Scott en nuestro último episodio porque, como siempre, nos dieron unos consejos excelentes para hincar el diente a tus proyectos de renovación del hogar. Ahora tal vez lo tengas todo listo para asumir el reto de una remodelación a gran escala, sobre todo si te puede generar ingresos adicionales. Así que esta vez aprenderemos qué es una unidad de vivienda accesoria, o ADU, y hacer que tu propia casa se ponga a trabajar para ti. Keelan Sears y Amy, su pareja, están tratando de construir una ADU que les genere ingresos en su hogar en Denver, Colorado. Pero antes, escuchemos la estrategia tan particular que idearon para comprar su primera vivienda.
- Keelan Sears: Sí, pues antes de comprar nuestro hogar actual vivíamos, de hecho, en una casa rodante, y antes de eso estábamos en un apartamento. Y creo que a todo el mundo le ocurre lo mismo en un momento dado: cuando vives en un apartamento, te das cuenta de que tu dinero no va a ningún lado. Y te viene ese momento en que dices: "¡Madre mía, es que desaparece sin más!" Y te sientes súper frustrado. En ese momento no teníamos dinero suficiente para una casa, así que intentamos buscar una manera en la que básicamente pudiéramos vivir y ahorrar dinero. Y era cuando más de moda estaba eso de vivir en una casa rodante, así que decidimos comprarnos una.
- Conseguimos una Airstream de 28 pies que era como del 2010, así que no fue una locura de precio, y empezamos a reacondicionarla con paneles solares y un módem portátil con router para wifi, básicamente para que, en caso de venderla, quien la comprase pudiera usarla para trabajar estando en la carretera, que en ese momento era un poco lo que se estilaba. Así que nuestro plan consistía básicamente en vivir ahí por toda la duración del préstamo, terminar de pagar el vehículo y luego usarlo para el pago inicial de una casa. Y resultó que al cabo de un año íbamos tan avanzados con el préstamo y hecho tantas modificaciones que nos bastaba para hacer un pago inicial, todo en un año. Así que nuestro plan para comprar una vivienda acabó concretándose mucho antes de lo que pensábamos.
- Nadeska Alexis: Guau, en un año. Es muy, muy impresionante. ¿Y cómo les fue con eso de vivir en su casa rodante todo ese año? Seguro que pudieron reducir algunos gastos, ¿pero lo disfrutaron de veras?
- Keelan Sears: Pues sí, nos encantó.

- Nadeska Alexis: Increíble.
- Keelan Sears: Sí, creo que nos sorprendió lo cara que podía ser vida en la carretera, por todo lo que se nos iba averiando. Desde luego que ahorras dinero al ir liquidando mes a mes un préstamo mucho más pequeño, pero hay un montón de cosas que se dañan estando en carretera, aunque eso hace que la aventura sea más interesante. Y creo que toda la experiencia de vivir en un espacio tan reducido fue muy especial y te hace mucho más consciente de tu impacto en el planeta y de los recursos que consumes.
- Nadeska Alexis: Y cuando llegó el momento de vender su casa rodante y ponerse a buscar otra vivienda, ¿les resultó fácil? ¿Ya tenían una casa con oferta aceptada, para mudarse al momento, o hubo una etapa de transición?
- Keelan Sears: Hubo una transición, y hay que agradecerse a nuestras madres, bueno, tanto a los padres de Amy como a los míos por alojarnos durante esta fase. Fue una gran suerte que tuvieran habitaciones de más para nosotros, así que básicamente nos quedamos a vivir con ellos. Vendimos la casa rodante y acto seguido empezamos a mirar casas. Así que fue relativamente sencillo, aunque no pudimos evitar que unas cosas se juntaran con otras y tuvimos la suerte de poder aprovecharnos de nuestros padres en aquel momento.
- Nadeska Alexis: Qué bueno escuchar que se les juntaron las cosas. Creo que puede ayudar a quienes están pasando por algún cambio que creían que iba a ir súper fluido y en realidad no ha sido así. Yo dormí en el sofá de mi madre durante 3 meses mientras intentaba cerrar la compra de mi primer apartamento porque hubo algún problema, pero con tal de que al final todo se solucione... Así que cuéntame ahora un poco sobre el proceso de búsqueda de su vivienda. ¿Se sentían confiados con sus finanzas en aquel momento? ¿Y qué pusieron en su lista de cosas imprescindibles y de lo que estaban dispuestos a sacrificar tú y Amy?
- Keelan Sears: No creo que nos sintiéramos muy seguros de nuestras finanzas al principio. Creo que a esas alturas ya sabíamos que había programas para nuevos compradores y ciertas condiciones que te permitían adelantar menos dinero en caso de que fuese tu primera vivienda. Pero a pesar de todo, era un gran paso y no teníamos lo que se dice un plan de contingencia, aparte de hacernos con esa casa y buscar algún modo de capitalizar esa compra en el futuro.
- Nadeska Alexis: ¿Entonces trataron de ser realistas con esa lista de cosas que podían permitirse? ¿Pudieron quizás hablar con un asesor de préstamos para vivienda? ¿Quién les ayudó a decidir lo que tenía sentido en su situación?
- Keelan Sears: Recurrimos a Jason, nuestro agente de bienes raíces, y nos ayudó un montón. Jason es un tipo muy agradable y fue enormemente servicial durante todo el proceso. Nuestro criterio al principio era buscar un lugar donde pudiéramos alquilar al menos un dormitorio en Airbnb. Para un caso de emergencia y por si

resulta que no podemos cubrir la hipoteca o si surge cualquier gasto inesperado, con el techo o algo así, básicamente para poder generar ingresos adicionales. Creo que esa era nuestra única prioridad en aquel momento. Y lógicamente de ahí pasamos a decir: "Bueno, si quieres alquilar, la ubicación lo es todo, así que centrémonos en eso".

Nadeska Alexis: Así que lo que buscaban específicamente era un lugar en el que estuviese permitido poner una unidad de vivienda accesoria, para alquilarla y así obtener ingresos adicionales, tal como dijiste.

Keelan Sears: Sí.

Nadeska Alexis: Y entonces tuvieron suerte y encontraron una propiedad que realmente se ajustaba a lo que necesitaban, ¿verdad?

Keelan Sears: Sí, fue en plena búsqueda de vivienda, cuando Jason nos dijo: "Oigan, muchos de estos lugares tienen permiso para ADU". Entonces se nos prendió el bombillo y nos dijimos: "Bueno, pues busquemos casas con permiso para ADU". Y fue entonces, o puede que algunas casas después, cuando encontramos esta. Y pensamos: "De acuerdo, aquí podemos poner una ADU, tiene un garaje..." Aunque parecía que alguien ya había empezado a construir su ADU, y que luego le entró miedo y vendió la casa sin más. Costaba un poco saber por qué la estaban vendiendo y por qué aceptaron la primera oferta que recibieron, y aún no nos queda claro cuál fue el motivo, pero esta casa ya tenía permiso para ADU.

Nadeska Alexis: Muy bien. Y cuéntame ahora qué les sucedió después de comprar la propiedad. Porque asumo que, con la zonificación y los permisos, las agencias de la ciudad tendrían algo que decir, ¿no? Entonces, una vez que se mudaron, ¿hubo alguna sorpresa o pudieron seguir trabajando en su ADU?

Keelan Sears: El tema de los permisos en esta casa fue muy confuso. Estaba claro que se habían solicitado varios permisos para distintas cosas, pero no se llegó a conceder ninguno y no sabíamos por qué. Así que ciertamente estábamos asumiendo algún tipo de riesgo al comprar esta casa, y nuestro agente fue bastante claro al respecto. Pero la compramos de todos modos y, una vez que empezamos a investigar, resultó que, como no se había aprobado ninguno de esos permisos, ni siquiera el garaje era legal en aquel momento.

Nadeska Alexis: ¡Oh!

Keelan Sears: Y de hecho no iniciamos el proceso hasta un año después de considerar o terminar la construcción de esta ADU. Fue entonces cuando nos dimos cuenta de que ni siquiera el garaje era legal. Luego empezamos a hablar con las agencias de la ciudad, básicamente para preguntar cómo podíamos hacerlo de una manera legal. Y para que nos ayudaran con el proceso, que ha sido todo un dolor de cabeza.

- Nadeska Alexis: ¿Y han ido aprendiendo sobre la marcha, o pudieron seguir trabajando con ese agente de bienes raíces? ¿Cuentan con algún tipo de apoyo al respecto?
- Keelan Sears: Una vez decidimos que queríamos seguir adelante, nos pusimos a buscar una agencia de diseño especializada en ADUs. Y encontramos una aquí en Denver, una compañía de diseño. Les hicimos la consulta y dijeron: "Sí, claro que podemos hacer que funcione. Habrá que hacer alguna que otra triquiñuela, pero es posible, sin ninguna duda".
- Nadeska Alexis: Muy bien. ¿Y cómo les ha ido a nivel financiero? ¿Han tenido que pagar por más permisos? Y la construcción de su ADU, ¿cuánto les está costando?
- Keelan Sears: Desde luego, tuvimos que poner algo de dinero por adelantado. Diría que, probablemente, nos hemos gastado unos \$12,000 en el arquitecto. Creo que ha valido la pena, solo por el hecho de que son ellos quienes realmente están llevando la comunicación con las agencias y el proceso con los permisos. Y creo que hicieron tan buen trabajo con los permisos que sirvió para que las autoridades vieran el potencial de nuestra ADU.
- Nadeska Alexis: Qué bueno que les ayudaran. Creo que lidiar con ordenanzas, permisos y ese tipo de cosas pueden de veras volverte loco a menos que tengas experiencia, así que me alegra que recibiesen asistencia de profesionales. ¿Y tú y tu pareja decidieron pedir algún préstamo que les ayudase a cubrir todo esto, o están simplemente usando sus ahorros?
- Keelan Sears: Pues no, y no estoy seguro de si fue o no un error. Estuvimos comentando si deberíamos haber pedido un préstamo para cubrir los costos del arquitecto. Y al final retiramos una cantidad importante de nuestros ahorros, así que no estoy muy seguro de cuál debió haber sido nuestra estrategia. Hasta cierto punto, creo que habría sido útil pedir un préstamo para cubrir esos costos y dejar nuestro dinero como un fondo para emergencias y cosas así. Pero por otro lado, ahora no estamos pagando intereses por ningún préstamo.
- Nadeska Alexis: ¿Se sienten obligados a cumplir con algún plazo? Obviamente, su idea era poner esa unidad en alquiler, ¿verdad? Supongo que para ayudarles a compensar su actual hipoteca.
- Keelan Sears: Sí, parte del problema es que una vez que se solicita un permiso a las agencias de la ciudad, tienes un año para empezar los trabajos. Y, afortunadamente, nos está tomando una cantidad absurda de tiempo obtener estos permisos. Creo que llevamos más de un año intentándolo y todavía no los tenemos. Pero una vez que te conceden el permiso, tienes un año para empezar los trabajos. Así que andamos algo limitados de tiempo y esperamos aprovechar el capital de nuestra vivienda actual, viendo cómo está ahora el mercado, para pagar el proyecto. Pero no creo que podamos cubrirlo solo con un préstamo sobre el valor líquido de la propiedad.

- Nadeska Alexis: Ya veo, así que todavía están buscando una... Supongo que, si tuvieran que decir cuáles son sus inquietudes ahora mismo, estas siguen siendo determinar la mejor manera de financiar su ADU.
- Keelan Sears: Sí, eso es. Creo que ese es nuestro dilema actual.
- Nadeska Alexis: Antes de decidir comprar una propiedad donde pudieran poner una ADU, ¿tú y Amy se sentaron para calcular, al menos de un modo aproximado, cuál podría ser el retorno de esa inversión?
- Keelan Sears: Sí, fue algo en lo que pensamos tan pronto como compramos la casa. Nos fijamos en un apartamento tipo estudio en Denver, estimamos el alquiler promedio en 2 o 3 millas a la redonda y luego, con las calculadoras de hipoteca que hay por Internet, vimos cuál sería el pago en el mejor y el peor de los escenarios. ¿Cuánto pagaríamos con la peor tasa de interés que vemos anunciada? Y también en el mejor de los casos. Y nos dijimos: "Mira, en el peor de los escenarios, si al menos tenemos cubierto el pago de la hipoteca, o segunda hipoteca, o préstamo para nuestra ADU, entonces tiene sentido, porque básicamente tendríamos a alguien pagando la deuda por este activo, que irá aumentando de valor". Ese fue un poco nuestro razonamiento para cubrir los costos.
- Nadeska Alexis: ¡Y está muy bien pensado! Aunque ahora mismo estén pasando por una etapa difícil, creo que una empresa como esta normalmente acaba complicándose. Pero estoy segura de que, incluso con esos cálculos, al final verán que ha valido la pena, desde luego. Solo les hace falta un poco de orientación.
- Keelan Sears: Sí, exactamente.
- Nadeska Alexis: Muy bien. Bueno, Keelan, de verdad creo que es increíble el modo en que tú y tu pareja han enfocado esta situación. Creo que, sobre todo en un mercado tan difícil, muchas personas solo asoman la cabeza y dicen: "Mira, lo siento pero no tengo el presupuesto para esto. No puedo hacerlo y punto". Me encanta su estrategia de vivir en una casa rodante e ir mejorándola poco a poco para venderla. Parece que de verdad están yendo por buen camino. Y con todas las cosas por las que han pasado hasta llegar a este punto, ¿qué es lo que significa para ti y Amy el ser propietarios de una vivienda?
- Keelan Sears: Creo que, para mí y Amy, tener nuestra propia casa significa ser financieramente independientes en un entorno donde es difícilísimo de lograr hoy día. Y creo que este ha sido nuestro esfuerzo más creativo, y también diría a quienes están en algo parecido que luchen por lo que quieren, porque vivimos en un mundo que tal vez no esté hecho para los que no ganamos mucho dinero. Así que sean creativos, sean agresivos con sus finanzas mientras sean jóvenes y puedan permitírselo. Y creo que Amy estaría de acuerdo conmigo. Amy, te amo. Tenías toda la razón.

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

Nadeska Alexis: Keelan, muchas gracias por compartir tu historia, voy a pasar a nuestros expertos y obtendré algunas respuestas para ti y Amy.

Keelan Sears: Perfecto. Gracias.

Nadeska Alexis: Hay un montón de cosas a considerar antes de acometer un proyecto como el de una ADU. Es importante tener claros los requisitos locales de planificación y construcción, el posible retorno de la inversión e incluso lo que necesitas para convertirte en arrendador. Todo muy divertido. Así que nos hemos traído a un experto para que nos ayude a poner un poco de orden en todo esto. Kol Peterson trabaja con ADU Specialists, una organización que ofrece formación a profesionales de la industria. Muchos de quienes compran su primera vivienda están aprendiendo un montón de nuevos términos sobre la marcha, y uno de los que tal vez empiecen a escuchar con bastante frecuencia es el de unidad de vivienda accesoria o ADU. ¿Puedes decirnos qué es lo que significa?

Kol Peterson: Claro. Una unidad de vivienda accesoria tiene muchos sinónimos. Probablemente haya al menos 60 en EE. UU.: La casa de la abuelita, la suite del cuñado, la unidad de la suegra, la cabañita del jardín... Todos ellos implican lo mismo: son unidades secundarias de vivienda en lotes tradicionales de vivienda unifamiliar. Pueden presentar diversas formas en su estructura, pero son unidades independientes anexas a una residencia principal.

Nadeska Alexis: Y tal como acabas de describir, y la verdad es que no lo había pensado, tienen muchos sinónimos. ¿Significa entonces que tener una ADU en tu propiedad implica múltiples ventajas?

Kol Peterson: Hay gran variedad de motivos por los que alguien querría construir una ADU, pero tradicionalmente hay 2 finalidades principales. Una es ampliar la superficie útil en hogares multigeneracionales, y la segunda es generar ingresos adicionales por alquiler. Por lo general, estas son los 2 propósitos que hay tras la infinidad de razones por las que alguien querría construir una ADU. Y a menudo esos 2 motivos se juntan con el tiempo, de modo que alguien tal vez quiera ampliar su espacio para que la abuela viva ahí mientras cuidan de un bebé, pero a fin de cuentas la abuelita no va a querer quedarse a vivir con ellos ni nada parecido. Entonces su plan será alquilarlo hasta que el niño crezca y, cuando sea un adolescente, tal vez se merezca ese espacio adicional en la vivienda y que así la madre pueda trabajar remotamente. Y con el tiempo, los padres no querrán quedarse en esa ciudad todo el año, así que empezarán a alquilar la casa principal y se mudarán a la ADU para poder emigrar a Arizona durante el invierno o cosas así.

Nadeska Alexis: Mucha flexibilidad, desde luego. Y anteriormente mencionaste que es una construcción independiente, ¿las ADU siempre están separadas de la vivienda principal?

Kol Peterson: No siempre. De hecho, en gran parte de la costa este, en Massachusetts, por ejemplo, no se puede construir una ADU que esté separada de la vivienda principal, por norma general. Aunque no es una buena idea en cuanto a las ordenanzas municipales, requerir que la ADU esté unida a la casa principal. Pero no, sin ninguna duda las ADU pueden tener distintas formas estructurales. Como sucede en Portland o en casi toda la costa oeste, las ADU pueden presentar cualquier forma, ya sea una ADU independiente, una ADU encima de un garaje o de un taller, un garaje convertido en ADU, una ADU interna tras convertir un sótano o ático... Pero eso a veces podrá variar según la normativa vigente.

Nadeska Alexis: ¿Qué pasa si alguien ya tiene una vivienda en propiedad y quiere construir una ADU o convertir un espacio con ese propósito? ¿Qué cosas deberías tener en cuenta en esa situación?

Kol Peterson: Hay mucho a tomar en consideración. En primer lugar, ¿tu jurisdicción permite unidades de vivienda accesorias? Segundo, ¿cuál es la legislación? Y en muchos casos, por desgracia, te diría que en la mayor parte del país y casi toda la costa este, la normativa en materia de ADU es bastante deficiente. Así que me dedico mucho a la formación y a apoyar a órganos legislativos interesados en adoptar una mejor normativa, porque gran parte del país tiene reglamentos muy malos en lo que respecta a las ADU. Pero sea como sea, la verdad es que, aunque la legislación sea mala, la gente sigue construyendo sus ADU a pesar de todo. Por ejemplo, en las ciudades de Nueva York, Washington, D.C., Boston... se están construyendo decenas de miles, pero sencillamente no son legales. Hay conversiones de sótanos y decenas de miles casos similares en todas las principales ciudades del país, pero sin autorización legal de ADU. En cualquier caso, no quiero desviarme de tu pregunta, pero esa es la realidad.

Así que en la costa oeste, donde se pueden construir ADU y suponiendo que la regulación sea buena, la siguiente pregunta es: ¿te puedes permitir construir una? Quizá puedas permitirte construir una ADU interna, porque dispones de un garaje y convertirlo te va a costar unos \$125,000, pero no una ADU independiente, que te costará cerca de \$250,000. Así que, dependiendo de lo que cueste, de tu acceso a capital... todo eso probablemente influirá en el tipo de unidad de vivienda accesoria que puedas construir. Y luego a partir de ahí, es cuestión de determinar los pasos que deberás seguir para lograr construir esta ADU. Si vas a hacer una conversión interna, podrías ir directamente a un constructor. Si vas a optar por una construcción separada, podrías buscar una compañía de diseño y construcción o a un albañil, para pedirles un estimado de lo que podría costar.

Así podrás afinar la puntería y decidir si vas a construir algo de 400 o de 800 pies cuadrados. Y luego es cuestión de ir a un arquitecto y, después, a la agencia que corresponda para averiguar si la idea propuesta cumple con la normativa. Y a continuación podrás iniciar el proceso de diseño. Y entonces estarás 3 meses con el diseño, 3 meses con los permisos y 6 meses con la construcción. No te

voy a dorar la píldora con esto. Este es un proyecto a gran escala, para muchos probablemente será el más importante en su vida, aparte de tener un hijo.

Nadeska Alexis: Guau. Pues sí, yo iba a preguntarte cuál es el costo promedio para construir una ADU. Pero, tal como mencionaste, hay tantas versiones que es difícil de determinar. Así que hablemos un poco sobre los plazos. Si tu idea es generar ingresos adicionales, ¿cuánto tiempo deberías calcular hasta que eso suceda?

Kol Peterson: Bueno, volvamos por un segundo a los costos. Si comparamos manzanas con manzanas, una ADU independiente de nueva construcción , en el mercado de la costa oeste, en Portland, podría costar \$225,000. Mientras que en San Francisco, una ADU independiente de nueva construcción tendría un costo a partir de \$300,000. En el medio oeste, podría costar de \$160,000 para arriba. Así que todo depende del lugar donde estés y de lo que afecte al costo total, de cuánto pagues por hora a los contratistas... Así que en el tema de costos, sí hay una manera de aunar, de comprender a cuánto saldría una ADU independiente de nueva construcción. Y si hablas de convertir un espacio existente en ADU, eso puede variar mucho. Podría costar \$5,000, si lo que estás convirtiendo es un espacio terminado y muy sencillo, o tal vez podría ser \$125,000. Hay medios para calcular este costo, pero hay que tener algo de preparación sobre el tipo de ADU que vas a construir y con qué cuentas al comenzar.

Nadeska Alexis: Eso tiene sentido. Y luego los plazos variarán según tu ciudad, las normas para obtener permisos, etc.

Kol Peterson: Bueno, los plazos, al igual que el costo, variarán según el tipo de ADU que estés construyendo. Así que si estás convirtiendo un espacio habitable que ya existía, como un sótano equipado con todo lo que necesitas, la construcción quizás solo tome un par de meses. Si es una ADU de nueva construcción, tomará entre 6 y 9 meses. Aunque para los permisos, el plazo promedio será de unos 3 meses en todo el país. Y luego el diseño podría tomar otros 3 meses. Así que estamos hablando de un año o año y medio para que un propietario ejecute su plan para construir una ADU yendo a máxima velocidad, es decir, sin dormirse en los laureles. Ciertamente podría tomar 3 años si uno se toma su tiempo, que es lo que muchos hacen porque no es un esfuerzo insignificante y hay que ver el modo de... Imagina que vienes y me dices: "Quiero construir una ADU en el jardín trasero". Y yo te digo: "Nadeska, ¿tienes suficiente capital para esto? ¿Tienes \$300,000?"

Y me dices: "No". Y yo digo: "Bueno, pues vas a tener que pedir un préstamo para construirla". Para obtener un préstamo para construcción hay que justificar que percibes más ingresos, lo que significa que tienes que cambiar la forma de llevar tu libro de contabilidad durante un período de 2 años fiscales para así poder demostrar suficientes ingresos declarables que... suficientes ingresos que demuestren que tu relación deuda-ingreso es la adecuada para que un banco te conceda ese préstamo. Y en ese momento ya podrás pensar en iniciar el proceso. Así que el asunto de la financiación podrá tomar fácilmente 2 años

hasta que puedas arrancar el proceso, porque no te conviene empezar a menos que de verdad cuentes con el dinero para llevarlo a cabo. Porque, como te puedes imaginar, es una iniciativa costosa. No quieres emprender el camino, construir una base y darte cuenta de que no dispones de capital para terminar el proyecto.

Nadeska Alexis: Por supuesto. Entonces, si lo vas a considerar como una fuente adicional de ingresos, hay que tener en cuenta el dinero y el tiempo que tomará. Mencionaste los préstamos para construcción. ¿Es esa la única manera de financiar este tipo de renovación? ¿Hay disponible alguna subvención para vivienda, por ejemplo?

Kol Peterson: Sí hay subvenciones para vivienda. De hecho, los préstamos para construcción solo representan entre el 2 y el 5% del total de construcciones de ADU. Casi todo el mundo utiliza una serie de... Una combinación, como digo yo. Hay 5 fuentes de financiación a las que acceden las personas, que son: dinero contante de una manera u otra; préstamos de familiares o amigos, o sea, préstamos personales. También tienes la deuda de tu tarjeta de crédito, las líneas de crédito sobre el valor líquido de la propiedad y el dinero procedente de una refinanciación, que es una fuente importante. De modo que, si has acumulado capital sobre la propiedad donde vives, podrás aprovechar esa valorización, el aumento del valor de tu propiedad y acceder a esa financiación para construir tu ADU. Luego puedes obtener líneas de crédito sin garantía, que son préstamos personales que conceden los bancos asegurándolos con tu patrimonio personal, por así decirlo, si tienes acciones que poner como garantía. Y luego también hay préstamos para construcción, que son más complicados y que suelen conceder bancos y cooperativas de crédito locales. Pero esa es la opción menos popular debido a los trámites y dificultades administrativas que supone obtener uno.

Nadeska Alexis: Así que, lo veas como lo veas, te va a tocar hacer una inversión inicial bastante considerable. Entonces, si lo que buscas es generar ingresos, ¿tienes algún consejo para determinar si vale la pena, o cuánto podrías ganar con la ADU después de invertir todo ese dinero?

Kol Peterson: Sí, desde luego que hay maneras para calcularlo. La inversión con mejor retorno será la ADU más barata que puedas construir, obviamente, porque podrás generar una cantidad mayor de ingresos por alquiler, o aproximadamente la misma cantidad, en base a un proyecto menos costoso, por lo que los plazos serían menores. Si fueras a convertir una estructura existente, como un sótano o un garaje donde fuese viable, es decir, estructuralmente viable, sin goteras, moho ni deterioros, si fuese legal en lo que respecta a los permisos, entonces podrías obtener un retorno bastante bueno, quizás en 2 años o en 5, dependiendo de cómo vaya el aumento de...

Si te fijas en el aumento del valor de la propiedad como resultado de una ADU, entonces los plazos se reducirían en función del tiempo que te tome pagar el

proyecto. Si no tomas en cuenta la valorización de la propiedad, entonces los plazos serán más largos. Y en lo que respecta a una ADU independiente de nueva construcción, diría que de 8 a 12 años, sin incluir el incremento de valor por dicha mejora. Si incluyes ese aumento de valor, entonces serán de 4 a 6 años para que la inversión se pague sola.

Nadeska Alexis: Muy bien. Y cuando hayas hecho todos esos cálculos y decidido que sigue teniendo sentido seguir adelante, ¿qué otras cosas querrías tomar en consideración si quieres usar tu ADU para generar ingresos adicionales? Una vez que esté lista, la estés alquilando y, por ejemplo, vamos a suponer que es tu primera vez como arrendatario, hay ciertas cosas a tener en cuenta.

Kol Peterson: Si lo haces, y el propósito son los ingresos por alquiler, entonces vas a convertirte en casero y, por lo tanto, deberías familiarizarte con lo que eso implica. Lo llaman ingresos pasivos y eso tiene su motivo, porque no es tan difícil ser casero, para ser sincero. Solo hay que saber cuáles son los parámetros legales para serlo. Y, por supuesto, tendrás que hacer mantenimiento no en una vivienda, sino en dos, y probablemente vayas a compartir la propiedad con otra familia, por lo que tendrás que ver quién va a aparcar dónde si es que tienes un espacio limitado, o quién va a guardar las bicicletas o la cortadora de césped en qué parte de la propiedad...

Si has convertido tu garaje, ¿dónde vas a guardar tus bicicletas, canoas, botes de basura y maletas? Quizás te interese construir otra caseta en tu propiedad para tener cubiertas estas necesidades de almacenamiento. Sin duda hay ciertas cosas que tener en cuenta pero, en general, si puedes con el proceso de construcción de una ADU, que no es un esfuerzo insignificante, la propiedad en sí, el ejercer de arrendatario es bastante fácil a fin de cuentas

Nadeska Alexis: Claro, decidir dónde guardar la canoa, como bien dices, no es la parte más estresante de tener tu propia ADU.

Kol Peterson: Sin ninguna duda, lo más estresante son los \$10,000 al día que te vas a dejar en las distintas mejoras que tengas que hacer, o cuando haya que comprar electrodomésticos nuevos y digas: "Ay, Dios mío, no sabía que estos aparatos cuestan \$10,000. No sabía que las encimeras cuestan \$5,000. No sabía que el grifo del lavaplatos iba a costar \$700". Vas a hacer esto un día, y otro, y otro, y dirás: "Nunca he gastado tanto dinero en mi vida". Esa es la parte estresante de construir una ADU.

Nadeska Alexis: Desde luego. Y una vez que hayas superado todo eso y llegue la temporada de impuestos, ¿cómo afecta a esos ingresos adicionales que hayas percibido con tu ADU?

Kol Peterson: Buena pregunta. Los impuestos tienen un lado bueno y un lado malo. Cuando gastes todo este dinero, digamos que construyes una estructura de \$200,000 en tu propiedad, si vas a usarla para generar ingresos por alquiler, puedes

amortizar el valor de dicha mejora. Así que \$200,000 a desgravar durante 27 años y medio de amortización, significa que podrás deducir \$6,000 al mes, o al año, en tus ingresos por alquiler. Ese es el lado positivo. El lado negativo es que los impuestos sobre tu propiedad aumentarán cuando construyas una ADU, ya que habrás incrementado el valor de tu propiedad a ojos del tasador y, por lo tanto, tus impuestos subirán. Entonces hay una ventaja y una desventaja, pero todo eso se verá compensado por el hecho de que estás percibiendo... Si la alquilas, vas a ganar bastante dinero con esa propiedad.

De nuevo, es difícil especular cuántos ingresos podrás generar al alquilar una ADU. Pero en nuestro mercado, en Portland, un garaje convertido en ADU se alquilaría por unos \$1,500 al mes. Una ADU independiente de nueva construcción de 800 pies cuadrados podría alquilarse por unos \$2,200 al mes. Y eso es una minucia si vives en San Francisco. Pero, por supuesto, en San Francisco, una ADU de 400 pies cuadrados se alquilaría por \$2,300 al mes; una de 800 pies cuadrados, al menos por \$3,000. Todo depende de tu mercado y de lo que podrías ganar ahí. La mejor manera de averiguarlo es básicamente buscar en Craigslist y ver por cuánto se alquilaría un apartamento de un solo dormitorio en tu zona, y eso es aproximadamente lo que una ADU generaría de ingresos por alquiler.

Nadeska Alexis: Muy bien. Me alegra que menciones Craigslist. Hay distintas maneras, obviamente, de alquilar una ADU, y también puedes considerar un inquilino a largo plazo, o sea, ser un casero en condiciones, como dijimos, o alquilarla a corto plazo a través de Airbnb, por ejemplo. Entonces, ¿qué consejo darías en cuanto a valorar esas 2 opciones y cómo abordar cada una?

Kol Peterson: Primero con la de Airbnb, que es un poco más complicada porque tienes que partir de lo que permitan las agencias de la ciudad. En la nuestra, por ejemplo, y en toda California las ADU son muy populares. Ahora mismo los mayores mercados para las ADU se encuentran en la costa oeste, y eso se debe a que las regulaciones son muy buenas porque la legislación estatal así lo ha exigido. Y en esos 2 mercados, o al menos en California, no puedes alquilar a corto plazo, es decir, no puedes hacer un Airbnb en tu ADU. Muchas jurisdicciones dirán que no puedes poner tu ADU en Airbnb, por lo que no es posible. Pero puedes generar ingresos por alquileres a largo plazo. Y la diferencia entre el alquiler a corto plazo o Airbnb y el alquiler a largo plazo es que, si lo alquilas por 30 días o menos, se considera a corto plazo, y si lo alquilas por 30 días o más, es un alquiler a largo plazo.

Hay mucha gente predispuesta hacia Airbnb, pero no siempre es posible. Ahora bien, si puedes hacerlo, entonces te debes preguntar si estás dispuesto a lidiar con la falta de previsibilidad que conlleva un alquiler a corto plazo. Porque se pueden obtener muchos ingresos de alquiler a través de Airbnb, pero también es posible que no generes nada. Si resulta que hay una pandemia mundial y nadie puede viajar, por ejemplo, de golpe estarás sin poder acoger huéspedes a corto plazo, porque no los hay. O si tu jurisdicción dice que ya no se puede

alquilar a corto plazo, entonces de un día para otro te quedarás con una unidad que no puedes ni alquilar ni deshacerte de ella. Sin embargo, si puedes organizar un alquiler estructurado y es un buen mercado y con mucho turismo, si eres un buen anfitrión y te dan buenas valoraciones, entonces sí que puedes ganar bastante dinero con un Airbnb.

Y la ventaja de Airbnb es que no solo puedes generar unos ingresos por alquiler bastante buenos, sino que también puedes usar ese espacio como tú quieras cuando no esté alquilado en Airbnb. Alguien podría valorar esa opción si, por ejemplo, sus padres le ayudaron a pagar la ADU para tener un lugar donde quedarse cuando fueran de visita, porque ahora tienen nietos y van a querer estar con ellos 2 meses al año, pero no los otros 10 meses. Es una especie de mezcla, como decir: "¡Oh, sí, vamos a ponerla en Airbnb cuando no la esté usando la abuela!"

Nadeska Alexis: Muy bien. Kol, ¡cuántas cosas nos has contado! Excelente información. Básicamente, una ADU puede ser una gran fuente adicional de ingresos, puede ser estupenda para tus suegros, te da mucha flexibilidad... pero quizás no sea una solución para todo el mundo. Por supuesto, controlar los plazos es muy importante porque, como dijiste, hay que poner mucho dinero. Entonces, ¿qué consejo le darías en general a alguien que esté pensando en todo esto por primerísima vez? ¿Cuál es la manera más rápida de solo averiguar si podría o no tener sentido en tu situación?

Kol Peterson: Yo participo en una organización encargada de certificar especialistas en materia de ADU, que puedes ver si buscas aduspecialist.org en Google. Hay una lista de profesionales acreditados en el sector de bienes raíces, diseñadores y constructores. Todos han recibido formación y superado un examen que demuestra que conocen su oficio con las ADU. Así que quizás podrías comunicarte con un profesional de la zona y ver si puede ayudarte a decidir si una ADU es una opción viable para ti o no. Y esa es mi larguísima respuesta a tu relativamente simple pregunta.

Nadeska Alexis: En absoluto, ¡muchas gracias! Como apuntaste, aquí no hay nada que sea así de simple, así que agradezco que nos brindes tanta información útil. Kol, gracias por tu tiempo.

Kol Peterson: De nada.

Nadeska Alexis: En este episodio aprendimos que invertir en una ADU no es algo tan sencillo, tal como descubrió Keelan, el propietario de vivienda de hoy. Pero tengo la esperanza de que, a estas alturas, su mayor preocupación sea dónde guardar su canoa y que la inversión que hizo en su ADU esté empezando a dar sus frutos. Quizá estés en esa etapa de tu travesía como propietario de vivienda en la que tienes cierta flexibilidad financiera para pensar en hacerte con una propiedad a modo de inversión, así que la próxima vez voy a preguntarle a Alexis Hart McDowell cómo planificarlo. Hasta entonces, puedes aprender más visitando

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

beginnertobuyer.com, y siempre puedes regresar a la primera temporada del pódcast 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 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.