

EDICIÓN 2026 • HOUSTON Y CIUDADES CERCANAS

Guía para *Comprar Casa*

Un plan sencillo, paso a paso, desde la preaprobación hasta recibir las llaves de su casa.

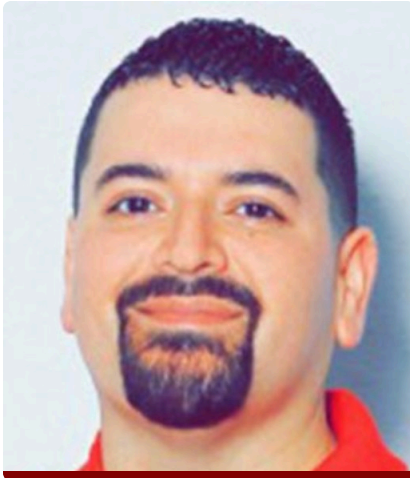


Luis Rendon

Broker, My City Homes Realty • Se habla español

713-996-9755

mycityhomesrealty.com



UN MENSAJE DE LUIS

Comprar casa debe ser emocionante, no abrumador.

Gracias por considerar a My City Homes Realty. Comprar una casa es una de las decisiones más importantes de su vida, y nuestro trabajo es que cada paso sea claro y sencillo.

Esta guía le explica cómo comprar casa en Houston y las ciudades cercanas: qué pasa y cuándo, cuánto cuesta y las preguntas que más nos hacen nuestros clientes. Guárdela y llámeme o envíeme un texto cuando quiera. Trabajamos en español y en inglés, y no existen preguntas tontas.

Luis Rendon

Broker, My City Homes Realty • TREC #524746

POR QUÉ NOS ELIGEN LOS COMPRADORES



5.0 estrellas en Google

Calificación de 5.0 en 140 reseñas de nuestros clientes.



Se habla español

Todo nuestro equipo le atiende en español o en inglés.



Expertos en primeros compradores

Préstamos FHA, VA, USDA, ITIN y para primeros compradores con nuestro prestamista.



Locales, todos los días

Houston, Pearland, Pasadena, Friendswood, League City, Manvel y ciudades cercanas.

Contenido

- | | |
|--|--|
| 01 Los 8 pasos para comprar casa | 05 Las 10 preguntas más comunes |
| 02 Costos y ayuda para el enganche | 06 Cómo le ayudamos a ganar |
| 03 Costos de Texas que debe conocer | 07 Lo que dicen nuestros clientes |
| 04 Cómo preaprobarse | 08 Empecemos |

01 • EL PROCESO

Los 8 pasos para comprar casa

1

Reunión y plan

Una consulta gratis y sin presión. Hablamos de su presupuesto, lo que necesita y las zonas que le gustan. Antes de visitar casas juntos, firmamos un acuerdo de representación por escrito y le explicamos primero cómo funciona nuestra comisión.

DÍA 1

2

Preaprobación

Un prestamista revisa sus ingresos, crédito y ahorros y le dice cuánto le puede prestar. Los vendedores esperan una carta de preaprobación con cada oferta.

1 A 3 DÍAS

3

Buscar y visitar casas

Le enviamos alertas del MLS de Houston, visitamos casas con usted y le señalamos zonas de inundación, impuestos MUD, reglas de la HOA y valor de reventa.

A SU RITMO

4

Hacer una oferta fuerte

Calculamos su oferta con ventas recientes cercanas y la escribimos en el contrato oficial de Texas (TREC). Al aceptarse, usted deposita el dinero de garantía y la cuota de opción.

1 A 2 DÍAS

5

Período de opción e inspección

Contrata una inspección profesional. Si encuentra problemas, negociamos reparaciones, un mejor precio o créditos, o puede cancelar durante el período de opción.

UNOS 5 A 10 DÍAS

6

Avalúo y aprobación del préstamo

El prestamista ordena el avalúo y termina la aprobación final del préstamo. Nosotros vigilamos cada fecha límite con el prestamista y la compañía de títulos.

2 A 4 SEMANAS

7

Revisión final (walk-through)

Visitamos la casa con usted para confirmar que las reparaciones acordadas están hechas y que todo está como se acordó.

1 A 2 DÍAS ANTES

8

Día del cierre

Firma en la compañía de títulos, el préstamo se fondea y la casa es suya. ¡Felicidades!

¡SUS LLAVES!

30–45 días

es el tiempo típico desde que aceptan su oferta hasta el cierre con préstamo. Las compras en efectivo pueden cerrar más rápido. El día que aceptan su oferta le damos un calendario con todas las fechas límite.

02 • CUÁNTO CUESTA

¿Cuánto dinero necesita para comprar?

Menos de lo que muchos creen. Varios programas piden poco o nada de enganche, y muchas veces el vendedor ayuda a pagar los gastos de cierre.

Enganche mínimo por tipo de préstamo

Préstamo VA Veteranos y militares	\$0 DE ENGANCHE	0%
Préstamo USDA Zonas suburbanas y rurales elegibles	\$0 DE ENGANCHE	0%
Convencional Opciones para primeros compradores		3%
Préstamo FHA Popular con primeros compradores		3.5%
Préstamo ITIN Sin número de Seguro Social		Varía

La barra muestra el enganche mínimo, hasta 20%. Los préstamos ITIN normalmente piden un enganche mayor, muchas veces 10% o más, según el prestamista. Los requisitos dependen del crédito, los ingresos y el prestamista.

EJEMPLO: CASA DE \$325K, PRÉSTAMO FHA

Enganche (3.5%)	\$11,375
Gastos de cierre (2% a 5%)	\$6.5K a \$16.3K
Ayuda del vendedor con el cierre	Negociable
Efectivo al cierre, sin ayuda	\$18K a \$28K

Solo es un ejemplo. Su prestamista le da un Loan Estimate oficial con sus números reales. La ayuda para el enganche puede bajar esta cantidad. Vea la siguiente página.

Dinero que pagará en el camino

- ✓ **Dinero de garantía (earnest money):** muchas veces cerca del 1% del precio; se le acredita al cierre.
- ✓ **Cuota de opción (option fee):** muchas veces de \$100 a \$500; también se le acredita al cierre.
- ✓ **Inspección de la casa:** normalmente unos cientos de dólares, durante el período de opción.
- ✓ **Avalúo:** lo fija su prestamista durante el proceso del préstamo.

02 • AYUDA PARA EL ENGANCHE

Ayuda para su enganche

La Texas State Affordable Housing Corporation (TSAHC) ofrece dos programas para compradores a través de prestamistas aprobados. Puede cubrir su enganche y gastos de cierre.

Hasta 5%

del monto del préstamo para su enganche y/o gastos de cierre

15%

de los intereses de su hipoteca cada año como crédito fiscal federal (MCC)

620

puntaje de crédito mínimo para préstamos del gobierno (640 convencional)

PARA LA MAYORÍA

Home Sweet Texas

Para compradores de ingresos bajos y moderados. No depende de su profesión, y algunos califican aunque ya hayan tenido casa.

- ✓ Hasta 5% de ayuda con préstamo de tasa fija
- ✓ Crédito fiscal (MCC) para primeros compradores

PARA HÉROES DE LA COMUNIDAD

Homes for Texas Heroes

Para maestros y educadores, bomberos, paramédicos (EMS), policías, oficiales correccionales y carceleros del condado, oficiales de seguridad pública, profesores de enfermería y salud, y veteranos.

- ✓ La misma ayuda de hasta 5% y tasa fija
- ✓ Crédito fiscal (MCC) gratis al usarlo con la ayuda

Dos tipos de ayuda

Subsidio (grant)

Nunca se tiene que pagar.

Segundo préstamo perdonable

Se perdona por completo después de 3 años, si no vende ni refinancia antes.

Hay límites de ingresos y de precio que varían por condado y tamaño del hogar. La casa debe ser su residencia principal.

EJEMPLO: CASA DE \$325K, FHA

Préstamo FHA (96.5%) **\$313,625**

Enganche necesario (3.5%) **\$11,375**

Hasta 5% de ayuda TSAHC **Hasta \$15,681**

Alcanza para **Enganche + parte del cierre**

Solo es un ejemplo. La cantidad depende del prestamista, la opción del programa y sus requisitos.



Cómo solicitarla: Nuestro prestamista preferido, Seth Saldivar de Texan Direct Lending, está aprobado por TSAHC. Díganos que le interesa y Seth revisará si califica antes de empezar a buscar casa. Datos de tsahc.org, octubre de 2026; los términos pueden cambiar.

03 • SOLO EN TEXAS

Costos de Texas que debe conocer



Impuestos a la propiedad

Texas no cobra impuesto estatal sobre ingresos, pero los impuestos a la propiedad son más altos. Le mostramos la tasa de cada casa.



Exención de homestead

Resta \$140,000 del valor para impuestos escolares (\$200,000 con 65+ años o discapacidad). Solicítela antes del 30 de abril.



Impuestos MUD

Muchos vecindarios nuevos están en un distrito de servicios (MUD) que sube la tasa. Lo revisamos en cada casa.



Zonas de inundación

Revisamos los mapas y la divulgación del vendedor, y le ayudamos a cotizar seguro contra inundación.



Cuotas de HOA

Muchas comunidades tienen cuotas y reglas de HOA. Se las conseguimos durante el período de opción.



Divulgación del vendedor

La mayoría de los vendedores debe darle por escrito los problemas conocidos. La revisamos con usted.

04 • PRIMER PASO: PREAPROBARSE

NUESTRO PRESTAMISTA PREFERIDO

Seth Saldivar

Texan Direct Lending

Seth trabaja de cerca con nuestro equipo y está aprobado por TSAHC para ayuda con el enganche. La preaprobación le dice su presupuesto y demuestra a los vendedores que está listo.



APROBADO TSAHC

FHA

VA

USDA

ITIN

CONVENCIONAL

PRIMER COMPRADOR

SE HABLA ESPAÑOL

Solicite en mycityhomesrealty.com/get-pre-qualified/. La aprobación depende del prestamista.

05 • RESPUESTAS CLARAS

Las 10 preguntas que más nos hacen

¿Cuánta casa puedo pagar?**01**

Depende de sus ingresos, deudas, crédito y enganche. El prestamista revisa qué parte de su ingreso mensual va a deudas, incluyendo el nuevo pago con impuestos y seguro. La preaprobación le da un número real, y le ayudamos a buscar por debajo de ese límite si lo prefiere.

¿Cuánto necesito de enganche?**02**

Desde 0% con préstamos VA y USDA, 3% con algunos convencionales y 3.5% con FHA. También necesitará dinero para gastos de cierre, garantía e inspección, pero el vendedor muchas veces ayuda con el cierre, y TSAHC ofrece hasta 5% de ayuda para el enganche.

¿Qué puntaje de crédito necesito?**03**

Los préstamos FHA aceptan desde 580 con 3.5% de enganche, y muchos convencionales empiezan cerca de 620. Cada prestamista tiene sus reglas. Si su crédito necesita mejorar, nuestro prestamista le da un plan.

¿Tengo que pagarle a mi agente?**04**

Antes de visitar casas firmamos un acuerdo por escrito que indica nuestra comisión. Es negociable, y en muchas ventas el vendedor acepta pagar una parte o toda. Le explicamos sus opciones antes de firmar.

¿Cuánto tiempo toma comprar casa?**05**

Encontrar la casa puede tomar días o meses. Cuando aceptan su oferta, el cierre normalmente toma de 30 a 45 días con préstamo, y menos en efectivo.

¿Es buen momento para comprar?**06**

Según HAR, el área de Houston ha tenido cerca de 5 meses de inventario este otoño. Eso significa más opciones y más espacio para negociar que hace unos años. El mejor momento es cuando el pago mensual cabe en su presupuesto.

¿Qué es el período de opción?**07**

Es parte del contrato de Texas. Por una pequeña cuota de opción, usted tiene varios días, muchas veces de 5 a 10, para inspeccionar la casa y cancelar por cualquier razón sin perder su dinero de garantía.

¿Qué es el dinero de garantía y lo puedo perder?**08**

Demuestra al vendedor que va en serio y lo guarda la compañía de títulos. Se aplica a sus gastos de cierre. Podría perderlo si cancela después del período de opción por una razón que el contrato no permite; por eso vigilamos cada fecha.

¿Puedo comprar casa con ITIN? 09

Sí. Algunos prestamistas ofrecen préstamos ITIN para quienes no tienen número de Seguro Social. Normalmente piden un enganche mayor y buen historial de pagos. Nuestro equipo y prestamista le guían en español.

¿Qué pasa el día del cierre? 10

Revisa y firma los documentos finales en la compañía de títulos, normalmente en una hora. Lleve una identificación con foto y sus fondos por transferencia o cheque de caja, como le indique la compañía de títulos. Cuando el préstamo se fondea, recibe sus llaves.

PREPÁRESE PARA SU PRÉSTAMO

Documentos a tener listos

- ✓ Talones de pago de los últimos 30 días
- ✓ W-2 o declaraciones de impuestos de 2 años
- ✓ Estados de cuenta bancarios de 2 meses
- ✓ Identificación con foto (y carta del ITIN, si aplica)

Mientras se procesa su préstamo

- ✓ **No** abra tarjetas de crédito ni préstamos nuevos
- ✓ **No** compre carro ni muebles grandes todavía
- ✓ **No** cambie de trabajo sin avisar a su prestamista
- ✓ **Sí** siga pagando todas sus cuentas a tiempo



¿Va a comprar construcción nueva?

Lleve a su propio agente desde la primera visita a la casa modelo, y haga una inspección independiente. Las casas nuevas también pueden tener problemas, y el vendedor del constructor trabaja para el constructor.

10

DÍAS O MENOS PARA
CONTRATO

LOGROS RECIENTES

Morningside Place: Nuestros compradores estaban preaprobados y listos. Visitamos rápido, hicimos una oferta fuerte y la casa quedó bajo contrato en menos de 10 días de salir al mercado.

Parkview Manor, Pasadena: La casa llevaba unos dos meses en venta. Usamos su historial y las ventas cercanas para negociar un mejor precio para nuestros compradores.

06 • SU EQUIPO

Cómo le ayuda My City Homes Realty a ganar

- ✓ **Alertas del MLS** con casas nuevas que coinciden con su búsqueda
- ✓ **Consejos del vecindario:** escuelas, inundación, impuestos y reventa
- ✓ **Ofertas calculadas** con ventas recientes cercanas
- ✓ **Negociación firme** de precio, reparaciones y costos
- ✓ **Control de fechas** con su prestamista y la compañía de títulos
- ✓ **Profesionales de confianza:** inspectores, seguros y prestamistas
- ✓ **Servicio bilingüe** en español e inglés
- ✓ **Ayuda después del cierre,** incluida su exención de homestead

07 • LO QUE DICEN NUESTROS CLIENTES

5.0



140 reseñas en Google

Familias del área de Houston que compraron y vendieron con nosotros



Debo decir que todos los miembros de este increíble equipo son muy profesionales, gracias por ayudarme a cumplir mi sueño.

JOSÉ M. • Reseña en Google



Como compradora por primera vez, él hizo desaparecer todo el estrés. Contestó todas mis preguntas y nos dio más información para saber qué esperar en todo el proceso.

VANESSA G. • Reseña traducida del inglés



Después de una experiencia muy estresante con otro prestamista, Luis llegó y cambió todo para nosotros. Nos ayudó a encontrar el prestamista correcto y nos guió en cada paso.

LILLY M. • Reseña traducida del inglés

08 • EMPECEMOS

¿Listo para encontrar *su* casa?

Llame o envíe un texto para una consulta gratis y sin presión. Hacemos un plan, le conectamos con un prestamista y empezamos su búsqueda el mismo día.



Luis Rendon, Broker

📞 713-996-9755 • llamada o texto

✉️ luis@mycityhomesrealty.com

🌐 mycityhomesrealty.com

📍 4608 W. Walnut St., Ste. A, Pearland, TX 77581



Escanee para
preaprobarse en línea

My City Homes Realty • Luis Rendon, Broker • Licencia TREC #524746. Esta guía es información general para compradores y vendedores en Texas, no es asesoría legal, fiscal ni de préstamos. Los programas, tasas y requisitos de préstamos cambian y dependen del prestamista; consulte a un oficial de préstamos con licencia y a un profesional fiscal o legal para su situación. Igualdad de oportunidades en la vivienda. Se habla español.