
GUÍA DEL COMPRADOR DE CASA EN TEXAS

TU CAMINO HACIA LA PROPIEDAD DE VIVIENDA



Tu Guía Personal por
Sully Ruiz

EDICIÓN 2025

KELLER WILLIAMS REALTY

BIENVENIDA

BIENVENIDO A TU VIAJE DE COMPRA DE CASA

Gracias por dar el primer paso hacia encontrar tu hogar en Texas. Ya sea que seas un comprador por primera vez o te estés mudando al Estado de la Estrella Solitaria, esta guía te acompañará en cada paso del proceso. El mercado inmobiliario de Texas se mueve rápido, pero con la preparación y orientación adecuadas, estarás listo para encontrar el hogar perfecto para ti y tu familia.

— Sully Ruiz

PANORAMA DEL MERCADO DE AUSTIN Y CENTRAL TEXAS

El mercado inmobiliario del centro de Texas continúa siendo uno de los más dinámicos del país. Esto es lo que necesitas saber para 2025:

Precio Medio en Austin Metro	\$450,000 - \$550,000
Round Rock / Georgetown	\$400,000 - \$480,000
San Marcos / Kyle	\$320,000 - \$400,000
Días Promedio en el Mercado	45-60 días

MEJOR MOMENTO PARA COMPRAR

Aunque la primavera y el verano tienen más listados, los compradores inteligentes saben que el otoño y el invierno a menudo traen menos competencia y vendedores más motivados. La clave es estar preparado cuando aparezca la casa correcta.

LA REALIDAD DE TEXAS

En Texas, el mercado se mueve rápido. Las casas en áreas deseables pueden recibir múltiples ofertas en días. Tener tu pre-aprobación lista y un agente de confianza a tu lado hace toda la diferencia.

EL VIAJE DE COMPRA DE CASA

Cada compra exitosa de casa sigue un camino probado. Aquí están los cinco pasos esenciales que te llevarán desde soñar hasta ser propietario.

01

OBTÉN TU PRE-APROBACIÓN

Antes de enamorarte de una casa, sabe exactamente cuánto puedes pagar. Una carta de pre-aprobación de un prestamista muestra a los vendedores que eres un comprador serio y te indica tu rango de precios. Reúne tus documentos financieros—talones de pago, declaraciones de impuestos, estados de cuenta bancarios—y reúnete con un prestamista para comenzar.

CONSEJO PRO

Una pre-aprobación es diferente de una pre-calificación. La pre-aprobación implica verificación de tu información financiera y tiene más peso con los vendedores. En mercados competitivos, a menudo es requerida incluso para presentar una oferta.

02

ENCUENTRA TU CASA IDEAL

Crea dos listas: tus "imprescindibles" y tus "deseables." Sé realista sobre lo que necesitas versus lo que quieras. Tu agente de bienes raíces configurará búsquedas personalizadas y programará visitas que coincidan con tus criterios. Recuerda, ninguna casa es perfecta—enfócate en lo que más te importa.

CONSEJO PRO

No intentes hacerlo solo. Un agente de compradores no te cuesta nada (el vendedor paga la comisión) y proporciona experiencia invaluable en vecindarios, precios, negociaciones y todo el proceso de compra.

03

HAZ UNA OFERTA GANADORA

Cuando encuentres "la indicada," es hora de hacer una oferta. Tu agente te ayudará a determinar un precio competitivo basado en ventas comparables y condiciones del mercado. En Texas, el período de opción—típicamente 7-10 días—te da tiempo para realizar inspecciones y retirarte si es necesario, por una pequeña tarifa.

CONSEJO PRO

El período de opción de Texas es único en nuestro estado. Por una tarifa negociable (usualmente \$100-\$500), puedes terminar el contrato por cualquier razón durante este período. Es tu red de seguridad—úsala sabiamente.

04

COMPLETA LA DEBIDA DILIGENCIA

Una vez que tu oferta es aceptada, el reloj comienza a correr. Necesitarás completar una inspección de la casa, ordenar una tasación (tu prestamista maneja esto), y trabajar con una compañía de títulos para asegurar que la propiedad tenga un título limpio. Cualquier problema descubierto puede ser negociado con el vendedor durante esta fase.

CONSEJO PRO

Nunca te saltes la inspección de la casa. Un inspector calificado identificará problemas potenciales con los cimientos, techo, electricidad, plomería y más. Esta pequeña inversión puede ahorrarte miles en el futuro.

05

CIERRA Y RECIBE TUS LLAVES

¡La meta está a la vista! Antes del cierre, harás un recorrido final para asegurar que la propiedad esté en las condiciones acordadas. En el cierre, firmarás documentos, pagarás los costos de cierre y recibirás las llaves de tu nueva casa. En Texas, a menudo puedes cerrar dentro de 30-45 días de una oferta aceptada.

CONSEJO PRO

Lleva una identificación válida y un cheque de caja (o confirmación de transferencia bancaria) para tus costos de cierre y pago inicial. ¡No olvides configurar los servicios y cambiar tu dirección antes del día de la mudanza!

CAPÍTULO DOS

FINANCIAMIENTO SIMPLIFICADO

Entender tus opciones de financiamiento es clave para tomar decisiones informadas. Aquí hay un desglose de los tipos de préstamos más comunes y programas específicos de Texas que pueden ayudar.

COMPARACIÓN DE TIPOS DE PRÉSTAMO

TIPO DE PRÉSTAMO	PAGO INICIAL	IDEAL PARA
Convencional	3-20%	Buen crédito, ingresos estables
FHA	3.5%	Compradores primerizos, puntajes más bajos
VA	0%	Veteranos y militares activos
USDA	0%	Áreas rurales, aplican límites de ingresos

PROGRAMAS Y ASISTENCIA DE TEXAS

TSAHC (*Corporación de Vivienda Asequible del Estado de Texas*)

Asistencia para pago inicial y certificados de crédito hipotecario para compradores elegibles.

TDHCA (*Departamento de Vivienda de Texas*)

El programa Mi Primera Casa de Texas ofrece tasas competitivas y asistencia para pago inicial.

Programas de Ciudades Locales

Muchas ciudades de Texas ofrecen programas de asistencia adicionales—pregunta a tu prestamista sobre opciones en tu área.

COSTOS CLAVE A CONOCER

- Pago Inicial: Típicamente 3-20% del precio de compra
- Costos de Cierre: 2-5% del monto del préstamo (tarifas, seguro de título, impuestos prepagados)
- Impuestos de Propiedad: Texas no tiene impuesto estatal sobre la renta, pero los impuestos de propiedad promedian 1.8-2.2% del valor de la casa anualmente
- Seguro de Propietarios: Requerido por los prestamistas, varía por ubicación y cobertura

CONSEJO PARA AHORRAR DINERO

Pregunta a tu prestamista sobre comprar puntos para reducir tu tasa de interés. Un punto (1% del monto del préstamo) puede reducir tu tasa 0.25%. Si planeas quedarte en la casa a largo plazo, esto puede ahorrarte miles durante la vida del préstamo.

LOS 5 ERRORES PRINCIPALES A EVITAR

Incluso los compradores más preparados pueden tropezar. Aquí están los errores más comunes que veo—y cómo evitarlos.

1

No Obtener Pre-Aprobación Primero

Buscar sin pre-aprobación pierde tiempo y puede costarte la casa que amas. Los vendedores en mercados competitivos ni siquiera considerarán ofertas sin prueba de financiamiento.

2

Saltarse la Inspección de la Casa

Incluso las construcciones nuevas pueden tener problemas. Una inspección de \$400-500 puede descubrir problemas que cuestan decenas de miles en reparaciones. Es tu mejor seguro contra sorpresas ocultas.

3

Hacer Compras Grandes Antes del Cierre

Ese auto nuevo o juego de muebles puede esperar. Las compras grandes o nuevas cuentas de crédito pueden cambiar tu relación deuda-ingreso y poner en riesgo la aprobación de tu préstamo en el último minuto.

4

Renunciar al Período de Opción

En mercados calientes, algunos compradores renuncian al período de opción para hacer su oferta más atractiva. Esto es arriesgado—pierdes tu capacidad de retirarte si las inspecciones revelan problemas importantes.

5

Hacerlo Solo

Comprar una casa es la transacción financiera más grande que la mayoría de personas hace. Un agente de bienes raíces calificado proporciona experiencia, habilidades de negociación y tranquilidad—sin costo para ti como comprador.

TU LISTA DE VERIFICACIÓN PARA COMPRAR

- Revisa tu puntaje de crédito (apunta a 620+)
- Calcula tu presupuesto (pago mensual \leq 28% de ingresos)
- Obtén pre-aprobación con un prestamista
- Crea tu lista de imprescindibles vs. deseables
- Encuentra un agente de bienes raíces de confianza
- Comienza tu búsqueda de casa
- Haz una oferta y negocia
- Completa inspección y tasación
- Revisa documentos de cierre
- Haz recorrido final
- ¡Cierra y celebra!

CONECTEMOS

¿Listo para encontrar tu hogar en Texas? Estoy aquí para guiarte en cada paso del camino. Ya sea que estés comenzando a explorar o listo para hacer una oferta, hablemos sobre cómo puedo ayudar a hacer realidad tus sueños de ser propietario.



SULLY RUIZ

Agente de Bienes Raíces

(512) 555-0123
sully@sullyruiz.com
sullyruiz.com

"¿Listo para encontrar tu hogar en Texas? Hablemos."
