

---

# 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 quieres. 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."

---