



Guía del Comprador de Casa en Texas

Tu camino paso a paso para comprar tu propia casa

Por Maria Primera, NMLS #1920759 · M First Mortgage LLC, NMLS #2698014

Ya sea que quieras dejar de pagar renta, comprar tu primera casa, mudarte a una más grande o invertir en una propiedad, conocer el proceso te ahorra tiempo, dinero y estrés. Un primer paso clave es saber cuánto podrías pedir prestado. Eso depende de tus ingresos, tu historial de crédito, tus deudas y tus ahorros, entre otros factores.

Soy Maria Primera, originadora de préstamos hipotecarios con licencia (NMLS #1920759) en M First Mortgage LLC (NMLS #2698014), un bróker hipotecario con oficina en Richmond, Texas. No somos un banco ni un prestamista: trabajamos con varios prestamistas para comparar programas y buscar la opción que mejor se ajuste a tu situación.

Empieza con el pie derecho: la consulta inicial es gratis y sin compromiso. Te explico tus opciones con claridad, en español o en inglés, para que evites errores que cuestan tiempo y dinero, y te acompaño en cada paso hasta el día del cierre.

1 Pide tu consulta gratis

Puedes escribirme directamente o tu agente de bienes raíces nos puede presentar. Agendamos una llamada inicial de unos 30 minutos, sin costo, o una reunión en persona en mi oficina en Richmond. En esa consulta conocemos tu situación, resolvemos tus dudas, revisamos tu perfil como comprador y te digo qué documentos aplican en tu caso.

Pregunta todo lo que necesites, aquí no hay preguntas tontas. Tu información se comparte solo con las partes involucradas en tu préstamo y cuando la ley lo requiere.

2 Reúne tus documentos

Con tus documentos listos empezamos la aplicación. La lista exacta depende de tu tipo de ingreso, del programa y del prestamista, pero en general esto es lo que te vamos a pedir:

Para todos los compradores:

- Identificación oficial con foto vigente (licencia de conducir o pasaporte)
- Número de Seguro Social o ITIN, según tu caso
- Estados de cuenta bancarios de los últimos 2 meses, con todas las páginas
- Comprobante de los fondos para el enganche y los costos de cierre (si un familiar te regala dinero, también una carta de regalo)
- Si aplica, tarjeta de residencia permanente o permiso de trabajo vigente

Si eres empleado (W-2):

- Talones de pago de los últimos 30 días
- Formas W-2 de los últimos 2 años
- Declaraciones de impuestos, si tu caso las requiere (por ejemplo, si recibes comisiones, bonos u otros ingresos)

Si trabajas por tu cuenta (self-employed):

- Declaraciones de impuestos personales y del negocio de los últimos 2 años
- Estado de pérdidas y ganancias (P&L) del año en curso
- Documentos del negocio (licencia, registro o carta de tu contador)
- Algunos programas usan de 12 a 24 meses de estados de cuenta bancarios en lugar de declaraciones de impuestos

Si usas ITIN:

- Carta del IRS que te asigna tu número ITIN
- Declaraciones de impuestos de los últimos 2 años
- Comprobantes de tus ingresos (talones de pago, formas 1099 o estados de cuenta, según el caso)

Si eres veterano o militar (VA):

- Certificado de elegibilidad (COE); en muchos casos lo podemos solicitar por ti
- Forma DD-214 si ya saliste del servicio activo, o una constancia de servicio si sigues activo

Si ya tienes otras propiedades, también te pediremos el estado de cuenta de cada hipoteca, la póliza de seguro y, si las tienes rentadas, los contratos de arrendamiento.

3 Haz tu aplicación

Con tu aplicación y tu autorización revisamos tu reporte de crédito, tus ingresos, tus deudas y tus ahorros. Sin una aplicación no es posible darte un estimado real, porque cada caso es diferente. Con esa información comparo programas de varios prestamistas y te digo cuánto podrías pedir prestado y qué opciones tienes.

Después de aplicar recibirás la **Estimación del Préstamo** (Loan Estimate), un formulario estándar que muestra la tasa de interés, el pago mensual estimado y los costos de cierre de tu préstamo. Se entrega a más tardar 3 días hábiles después de recibir tu aplicación y te ayuda a entender y comparar ofertas.

Si hoy no calificas o el monto no es el que esperabas, te digo qué puedes mejorar (crédito, deudas o ahorros) para aumentar tus posibilidades de calificar en el futuro.

Dato útil: cuando comparas préstamos hipotecarios, las consultas de crédito que se hacen en un periodo corto normalmente cuentan como una sola para tu puntaje. Comparar opciones vale la pena.

Programas que podemos revisar contigo:

- **Convencional:** para compradores con buen historial de crédito. Algunos programas aceptan un enganche desde 3% del precio, por ejemplo para compradores de primera vez o con ingresos dentro de ciertos límites.
- **FHA:** requisitos de crédito más flexibles. El enganche puede ser desde 3.5% del precio si tu puntaje de crédito es de 580 o más; con un puntaje menor, el enganche mínimo es mayor.
- **VA:** para veteranos, militares y algunos cónyuges sobrevivientes que califiquen. Normalmente no requiere enganche.
- **USDA:** para casas en zonas rurales y suburbanas elegibles, con límites de ingreso. No requiere enganche si calificas.
- **Trabajadores independientes y Non-QM:** opciones que pueden usar estados de cuenta bancarios en lugar de declaraciones de impuestos.
- **ITIN:** para compradores que usan ITIN en lugar de número de Seguro Social.
- **Inversionistas:** préstamos para propiedades de renta, incluidos programas que toman en cuenta la renta de la propiedad (DSCR).
- **Terrenos:** financiamiento para la compra de lotes residenciales.
- **Refinanciamiento:** para cambiar la tasa o el plazo de tu préstamo actual, o para usar parte del capital (equity) que has acumulado en tu casa, lo que se conoce como cash-out.

Todos los programas están sujetos a la aprobación del prestamista y a requisitos de crédito, ingresos, propiedad y elegibilidad, y pueden cambiar sin previo aviso. No todos los solicitantes califican. En Texas también existen programas de asistencia para el enganche, cada uno con sus propios requisitos; pregúntame cuáles podrían aplicar en tu caso.

4 Obtén tu carta de precalificación

Antes de buscar casa vas a necesitar una carta de precalificación o de preaprobación. Esta carta indica el monto aproximado que podrías pedir prestado según la información revisada hasta ese momento, y le muestra al vendedor que vas en serio. Se la enviamos a tu agente de bienes raíces y ahí empieza la búsqueda de tu casa.

Importante: una carta de precalificación o de preaprobación no es una aprobación ni un compromiso de préstamo. La aprobación final la da el prestamista después de revisar a fondo tu información (underwriting), el avalúo de la propiedad y tus documentos.

Si todavía no tienes agente de bienes raíces, con gusto te comparto contactos de agentes con experiencia que hablan español. La decisión siempre es tuya.

La carta tiene una vigencia limitada. Si pasa ese tiempo y aún no encuentras casa, actualizamos tus documentos y emitimos una carta nueva.

5 Encuentra tu casa y haz tu oferta

Cuéntale a tu agente qué buscas (zona, escuelas, tamaño y presupuesto) para que se enfoque en las casas que de verdad te interesan.

Cuando encuentres la casa, tu agente te ayuda a preparar la oferta y a negociar. En Texas, el contrato de compra suele incluir un depósito de garantía (earnest money) y un periodo de opción (option period), un plazo corto en el que puedes hacer la inspección y decidir si sigues adelante.

Una vez firmado el contrato, me lo envías y empieza el proceso de aprobación: el prestamista ordena el avalúo, revisa tu expediente y emite la aprobación final cuando todo está en orden. Desde el contrato hasta el cierre suelen pasar entre 30 y 45 días, aunque cada caso es distinto.

Mientras tu préstamo está en proceso:

- Paga todas tus cuentas a tiempo.
- No abras tarjetas ni créditos nuevos, y no compres carro ni muebles a crédito.
- No cambies de trabajo sin hablar conmigo primero.
- No hagas depósitos grandes que no puedas documentar.
- Responde pronto cuando te pidamos un documento.
- Consigue tu seguro de casa con tiempo. Si la casa está en una zona de inundación, el prestamista también pedirá seguro contra inundaciones.

Es el último paso. Al menos 3 días hábiles antes del cierre recibirás la **Declaración de Cierre** (Closing Disclosure), con los términos finales de tu préstamo y todos los costos. Compárala con tu Estimación del Préstamo y, si algo es distinto a lo que esperabas, avísame para revisarlo antes de firmar.

La firma normalmente se hace en una compañía de título (title company). Lleva tu identificación y los fondos para el cierre en la forma que te indiquen. Cuando todo está firmado y el cierre se completa, recibes las llaves de tu casa. ¡Felicidades, lo lograste!

Cuidado con el fraude: antes de enviar dinero por transferencia, confirma las instrucciones llamando a la compañía de título a un número que ya conozcas. Nunca uses datos bancarios que te lleguen solo por correo electrónico.

Después de mudarte, solicita la exención de vivienda principal (homestead) en el distrito de tasación de tu condado. Puede bajar el monto de tus impuestos a la propiedad.

¿Quieres dar el primer paso?

Pide tu consulta gratis. Te atiendo por teléfono, WhatsApp o correo, en español o en inglés.

 Llamar al (281) 505-5306

 Escíbeme por WhatsApp

 Envíame un mensaje

Teléfono y WhatsApp:

(281) 505-5306

Dirección:

24200 Via Mazzini Way, Suite 301,
Oficina 217, Richmond, TX 77406

Email:

maria@mfirstmortgage.com

Web:

tuhogarentexas.com

M First Mortgage LLC, NMLS #2698014 · Maria Primera, NMLS #1920759 · Richmond, Texas ·
tuhogarentexas.com

Tu Hogar en Texas es un nombre comercial registrado de M First Mortgage LLC, un bróker hipotecario con licencia en Texas. No somos un banco ni un prestamista. Esta guía es solo informativa; no es una oferta de crédito ni un compromiso de préstamo. Todos los préstamos están sujetos a la aprobación del prestamista y a requisitos de crédito, ingresos y propiedad. Los programas y requisitos pueden cambiar. Verifica nuestras licencias en [NMLS Consumer Access](#). Guía actualizada en octubre de 2026.



Igualdad de Oportunidades en la Vivienda · Equal Housing Opportunity

TEXAS RESIDENTS: CONSUMERS WISHING TO FILE A COMPLAINT AGAINST A MORTGAGE COMPANY OR RESIDENTIAL MORTGAGE LOAN ORIGINATOR LICENSED IN TEXAS SHOULD SEND A COMPLETED COMPLAINT FORM TO THE DEPARTMENT OF SAVINGS AND MORTGAGE LENDING (SML): 2601 N. LAMAR BLVD., SUITE 201, AUSTIN, TEXAS 78705; TEL: [1-877-276-5550](tel:1-877-276-5550). INFORMATION AND FORMS ARE AVAILABLE ON SML'S WEBSITE: SML.TEXAS.GOV.