
GUÍA DEL COMPRADOR MEXICANO

TU CASA EN Texas

Todo lo que necesitas saber para comprar casa en el Valle de Texas desde México — sin visa, sin residencia y sin adivinar.

JUAN JOSÉ ELIZONDO

REALTOR® · RE/MAX ELITE · TREC LIC. #620235

WhatsApp +1 (956) 522-1481

casas.juanjoseelizondo.com

elizondojuanjose@gmail.com

¿PUEDO COMPRAR SIN SER CIUDADANO O RESIDENTE?

Sí. En Estados Unidos **no necesitas visa ni residencia para ser dueño de una propiedad**. Miles de familias mexicanas ya tienen casa en Texas, y tú también puedes.

“Ser dueño de propiedad y tener estatus migratorio son dos cosas totalmente separadas.”

- 1 LA ESCRITURA VA A TU NOMBRE**
Como comprador extranjero adquieres el título de propiedad igual que cualquier residente: la escritura (deed) queda registrada a tu nombre — o al de tu cónyuge, tus hijos o una empresa, como tú decidas.
- 2 LA VISA DE TURISTA ES PARA VISITAR**
Tu visa de turista (B1/B2) te permite entrar al país de visita; **no limita en nada tu derecho a ser propietario**. Puedes comprar una casa aunque solo la uses unas semanas al año.
- 3 COMPRAR NO TE DA ESTATUS MIGRATORIO**
Seamos claros para que nadie te venda un cuento: **comprar una casa no te otorga visa, residencia ni camino a la ciudadanía**. Es una inversión patrimonial, no un trámite migratorio.

— DATO CLAVE

No existe un límite legal federal para que un extranjero compre vivienda residencial en Texas. Lo que cambia entre un comprador local y uno extranjero no es el *derecho* a comprar, sino la forma de *financiar* y de *declarar impuestos* — justo lo que verás en las siguientes páginas.

LAS 3 FORMAS DE COMPRAR

Todo comprador mexicano llega por uno de estos tres caminos. Identifica el tuyo desde ahora: define qué documentos vas a necesitar y cuánto enganche debes apartar.

A

DE CONTADO

Transfieres los fondos y compras sin crédito. Es el camino más rápido y con menos requisitos. Ideal si ya tienes el capital en dólares o lo vas a transferir desde México.

B

CRÉDITO FOREIGN NATIONAL

Para quien **vive y trabaja en México** y quiere financiar. Existen prestamistas especializados en extranjeros que no piden historial crediticio de EE.UU. Pide más enganche, pero te deja conservar tu capital.

C

CRÉDITO ITIN

Para quien **vive o trabaja en EE.UU. sin número de Seguro Social (SSN)**, usando un ITIN. Menos enganche que el Foreign National, pero requiere comprobar ingresos dentro del país.

FORMA	¿PARA QUIÉN?	ENGANCHE TÍPICO	LO ESENCIAL
De contado	Tienes el capital disponible	100% del precio	Prueba de fondos y transferencia internacional
Foreign National	Vives/trabajas en México	25% – 30%	Pasaporte + visa, estados de cuenta, ingresos de México
Crédito ITIN	Vives/trabajas en EE.UU. sin SSN	10% – 20%	ITIN + historial de ingresos en EE.UU.

— DATO CLAVE

El enganche es el factor que más cambia tu plan. Antes de enamorarte de una casa, define tu camino y aparta el enganche — así tu oferta llega con fuerza y no pierdes la propiedad por no tener los fondos listos.

CRÉDITO FOREIGN NATIONAL

El crédito diseñado para el comprador que vive en México. No necesitas historial crediticio de Estados Unidos: el prestamista evalúa tu solidez financiera con tus documentos mexicanos.

25–30%

ENGANCHE TÍPICO

6–12

MESES DE RESERVAS

3–6

MESES DE ESTADOS DE CUENTA

DOCUMENTOS QUE TE VAN A PEDIR

- **Pasaporte vigente** + visa estadounidense vigente
- **Estados de cuenta bancarios** de los últimos 3 a 6 meses
- **Comprobante de ingresos** / declaraciones de impuestos de México
- **Reservas** equivalentes a 6–12 meses de pagos (que demuestren que puedes sostener el crédito)
- Carta de referencia bancaria (según el prestamista)

— DATO CLAVE · LAS TASAS

Las tasas de un crédito Foreign National son **más altas que las de un crédito convencional** para residentes, y **cambian constantemente**. Por eso no verás aquí un número inventado: **te conecto directamente con prestamistas que trabajan con extranjeros** para que te coticen la tasa real del momento, según tu perfil.

“Tu historial en México sí cuenta. Un buen prestamista de extranjeros sabe leerlo.”

Cada prestamista tiene sus propios requisitos y su propia lista de países y perfiles que financia. Antes de comprometerte con una casa, obtén una **carta de pre-aprobación**: es lo que convierte tu oferta en una oferta seria.

CRÉDITO ITIN

Si ya vives o trabajas en Estados Unidos pero no tienes número de Seguro Social, el crédito ITIN es tu puerta de entrada a ser propietario.



¿QUÉ ES EL ITIN?

El **ITIN** (Individual Taxpayer Identification Number) es un número que emite el IRS para que personas sin SSN puedan declarar impuestos en EE.UU. Muchos prestamistas locales aceptan este número para otorgar crédito hipotecario.

10–20%

ENGANCHE TÍPICO

ITIN

EN LUGAR DE SSN

EE.UU.

INGRESOS COMPROBABLES
AQUÍ

LO QUE NECESITAS

- **ITIN vigente** emitido por el IRS
- **Historial de ingresos en EE.UU.** — comprobantes de pago, depósitos, declaraciones con tu ITIN
- Identificación oficial y comprobante de domicilio
- Historial de pagos (renta, servicios) que respalde tu comportamiento de pago

— DATO CLAVE

La gran ventaja del crédito ITIN frente al Foreign National es el **enganche más bajo** (10%–20% en lugar de 25%–30%). A cambio, sí debes comprobar ingresos *dentro* de Estados Unidos. Es el camino natural para quien ya construyó su vida de este lado de la frontera.

¿NO SABES CUÁL ES EL TUYO?

Si vives en México y quieres invertir, es Foreign National. Si ya trabajas en EE.UU. sin SSN, es ITIN. Si tienes el capital completo, es de contado. En una llamada corta te digo exactamente cuál te conviene y te conecto con el prestamista adecuado.

LOS COSTOS REALES

El precio de la casa es solo una parte. Un comprador informado presupuesta TODO desde el inicio para que no haya sorpresas al cierre ni cada año. Estos son los costos que debes contemplar — todo en **dólares (USD)**.

COSTO	RANGO TÍPICO	CUÁNDO SE PAGA
Enganche	10% – 30% del precio*	Al cierre
Gastos de cierre (closing)	2% – 5% del precio	Al cierre
Impuesto predial (property tax)	~2% – 3% del valor al año	Anual
Seguro de vivienda	Varía por casa y zona	Anual
Cuota HOA (si aplica)	Varía por fraccionamiento	Mensual / anual

**Según el camino que elijas (contado, Foreign National o ITIN).*

— DATO CLAVE · EL PREDIAL

El impuesto predial del Valle ronda el **2% – 3% del valor de la propiedad al año**, pero **varía según el condado y el distrito escolar** donde esté la casa. No es un número fijo: **verifícalo propiedad por propiedad** antes de ofertar. Yo te doy la cifra exacta de cada casa que te interese.

EJEMPLO ILUSTRATIVO — CASA DE \$300,000 USD

Enganche (25%)	≈ \$75,000
Gastos de cierre (2%–5%)	≈ \$6,000 – \$15,000
Predial anual (2%–3%)	≈ \$6,000 – \$9,000 / año

Ejemplo ilustrativo — verifica cifras reales con tu prestamista. Los rangos cambian por perfil, zona y momento del mercado.

EL PROCESO PASO A PASO

1

ASESORÍA INICIAL

Definimos tu presupuesto, tu camino (contado / Foreign National / ITIN) y la zona. Aquí resolvemos dudas antes de mover un solo dólar.

2

PRE-APROBACIÓN O PRUEBA DE FONDOS

Si finanzas, obtienes tu carta de pre-aprobación con un prestamista de extranjeros. Si compras de contado, preparas tu prueba de fondos. Esto le da fuerza a tu oferta.

3

BÚSQUEDA Y VISITAS

Revisamos opciones y visitamos las casas — **en persona o por video-tour** si estás en México. Verás cada propiedad como si estuvieras aquí.

4

OFERTA Y CONTRATO

Presentamos tu oferta por escrito y negociamos precio y condiciones. Te explico cada cláusula en español antes de que firmes.

5

INSPECCIÓN Y AVALÚO

Un inspector revisa el estado físico de la casa y (si finanzas) el prestamista ordena el avalúo. Aquí protegemos tu inversión.

6

TÍTULO Y CIERRE

Una **title company** (compañía de título) verifica que la propiedad esté libre de gravámenes y coordina el cierre. Si no puedes viajar, **puedes firmar con poder notarial o en el consulado**.

7

ENTREGA DE LLAVES

Se registra la escritura a tu nombre y recibes las llaves. Ya eres dueño de tu casa en Texas.

— DATO CLAVE · TIEMPOS

De contado el cierre suele tardar **2 a 4 semanas**; financiado, alrededor de **30 a 45 días** desde la oferta aceptada. Empezar con la pre-aprobación lista es lo que acorta todo.

IMPUESTOS Y ASPECTOS LEGALES

Comprar es la parte fácil. Estos son los temas fiscales y legales que un comprador extranjero debe conocer para dormir tranquilo.

- A** **ITIN SI VAS A RENTAR**
Si piensas **rentar** tu propiedad, necesitarás un **ITIN** para declarar ese ingreso ante el IRS. Rentar es perfectamente legal para un dueño extranjero; solo hay que declararlo correctamente.
- B** **FIRPTA AL VENDER**
FIRPTA (ley federal para vendedores extranjeros) aplica *solo cuando vendes*, no al comprar. Al vender, se retiene aproximadamente **10% – 15% del precio de venta**. No es un impuesto perdido: buena parte se **recupera al presentar tu declaración** en EE.UU.
- C** **COMPRAR VÍA LLC**
Algunos compradores usan una **LLC** (empresa). **Pro:** separa el activo a tu nombre personal y ordena la parte fiscal si tienes varias propiedades. **Contra:** añade costos de constitución y contabilidad, y algunos prestamistas financian distinto a una empresa. Es una decisión que se toma con contador.
- D** **HERENCIA (ESTATE TAX)**
Un extranjero dueño de bienes en EE.UU. puede quedar sujeto a **impuesto sucesorio (estate tax)** a partir de ciertos umbrales. Con planeación (LLC, seguros, estructura) esto se administra — pero hay que preverlo desde antes, no después.

— DATO CLAVE

Cada situación transfronteriza es distinta. **Siempre consulta a un contador especializado en situaciones transfronterizas (México–EE.UU.) — te puedo recomendar uno.** Esta guía te orienta; el contador te da la estrategia fiscal a tu medida.

5 ERRORES COMUNES DEL COMPRADOR EXTRANJERO

1

COMPRAR A CIEGAS, SIN REPRESENTACIÓN

Firmar con el agente del vendedor o comprar sin nadie de tu lado. Un agente que te represente a **ti** negocia por tu interés — y en Texas, su comisión normalmente la cubre la parte vendedora, según lo acordado en cada operación.

2

SUBESTIMAR EL PREDIAL

Muchos calculan solo la mensualidad del crédito y olvidan el **impuesto predial anual (2%–3%)**. En Texas pesa. Preséntalo en tu presupuesto desde el día uno.

3

NO CONSIDERAR EL TIPO DE CAMBIO Y LAS TRANSFERENCIAS

El dólar se mueve, y transferir grandes montos desde México tiene tiempos y comisiones. Usa **servicios de cambio y transferencia establecidos** y planea el envío con anticipación para no frenar tu cierre.

4

FIRMAR SIN ENTENDER EL CONTRATO

Todo el papeleo está **en inglés**. Firmar sin comprender cada cláusula es el error más caro. **Yo te explico cada documento en español** antes de que pongas tu firma.

5

ESPERAR EL “MOMENTO PERFECTO”

Esperar la tasa ideal o el fondo del mercado suele costar más que actuar. La casa correcta, en tu presupuesto y con buena asesoría, casi siempre gana a la casa “perfecta” que nunca llega.

“El error más caro no es pagar de más por una casa: es firmar algo que no entendiste.”

¿POR QUÉ EL VALLE DE TEXAS?

Para una familia de Monterrey y del noreste de México, el Valle del Río Grande es el punto de entrada natural a un patrimonio en dólares — cerca, accesible y con comunidad.

~3 h

DE MONTERREY POR
CARRETERA

USD

PATRIMONIO EN DÓLARES

2

AEROPUERTOS: MFE Y HRL

- **A ~3 horas de Monterrey por carretera** — lo suficientemente cerca para ir un fin de semana.
- **Aeropuertos MFE (McAllen) y HRL (Harlingen)** con vuelos a las principales ciudades de EE.UU.
- **Patrimonio en dólares** — proteges tu capital de la volatilidad del peso.
- **Precios accesibles** frente a Austin o San Antonio: tu dinero rinde mucho más.
- **Comunidad mexicana establecida** — servicios, comercios y vecinos que hablan tu idioma.

LAS CIUDADES DEL VALLE

McAllen	El corazón comercial y de servicios de la región.
Mission	Residencial tranquilo, en crecimiento, junto a McAllen.
Edinburg	Ciudad universitaria (UTRGV) y sede del condado.
Pharr	Puerta logística del cruce Pharr–Reynosa.
Weslaco	Punto medio del Valle, práctico y familiar.
South Padre Island	La playa: segunda casa vacacional y renta turística.

— DATO CLAVE

No todas las ciudades sirven para lo mismo. Vivir, invertir para rentar o tener casa de playa son decisiones distintas. En tu asesoría definimos cuál ciudad y qué tipo de propiedad encajan con tu objetivo real.

AUTOEVALUACIÓN

CHECKLIST: ¿LISTO PARA COMPRAR?

Marca lo que ya tienes resuelto. Cuando estas cinco casillas estén completas, estás listo para hacer una oferta seria.

DOCUMENTOS

- ☐ **Pasaporte y visa vigentes** — vigentes y a la mano (para Foreign National).
- ☐ **Estados de cuenta** de los últimos 3–6 meses y comprobante de ingresos.
- ☐ **ITIN** — si vas a financiar por ITIN o piensas rentar la propiedad.

DINERO

- ☐ **Presupuesto definido** en USD, incluyendo predial, seguro y gastos de cierre.
- ☐ **Enganche apartado** (10%–30% según tu camino) y plan de transferencia desde México.
- ☐ **Reservas** equivalentes a varios meses de pago, si vas a financiar.

ESTRATEGIA

- ☐ **Camino elegido** — contado, Foreign National o ITIN.
- ☐ **Pre-aprobación** o prueba de fondos en proceso.
- ☐ **Asesor que te representa** a ti — no al vendedor.

— DATO CLAVE

Si te falta más de una casilla, no te preocupes: eso es exactamente lo que resolvemos en la asesoría inicial. Llegar con la lista completa solo hace que todo sea más rápido.

EL SIGUIENTE PASO

TU CASA EN TEXAS empieza hoy

Agenda tu **primera consulta sin compromiso**. Revisamos tu caso, definimos tu camino y armamos un plan claro — en español, de principio a fin.

[WHATSAPP +1 \(956\) 522-1481](https://wa.me/19565221481)[CASAS.JUANJOSEELIZONDO.COM](https://casas.juanjoseelizondo.com)

LO QUE RECIBES EN TU ASESORÍA

- Definición de tu camino de compra (contado / Foreign National / ITIN)
- Conexión con prestamistas que trabajan con compradores extranjeros
- Búsqueda de propiedades a tu medida, con visitas en persona o por video
- Acompañamiento y explicación de cada documento en español, hasta las llaves

JUAN JOSÉ ELIZONDO

REALTOR® · RE/MAX ELITE · TREC LIC. #620235

WhatsApp +1 (956) 522-1481

casas.juanjoseelizondo.comelizondojuanjose@gmail.com

Esta guía es informativa y no constituye asesoría legal, fiscal ni financiera. Cifras expresadas como rangos típicos del mercado; verifica cada dato para tu caso. Juan José Elizondo, TREC Lic. #620235, operando bajo RE/MAX Elite. Información sujeta a cambios. 2026.