



GUÍA GRATUITA

PARA QUIENES VIENEN DE OTRO ESTADO · HOUSTON, TEXAS

CÓMO COMPRAR CASA EN HOUSTON SI VIVES FUERA DEL ESTADO

La guía completa para mudarte con confianza a Houston. Qué necesitas saber de áreas, préstamos, crédito e inversión, explicado simple, para que llegues con un plan real y sin sorpresas.

JO

JHOANA OLARTE

Team Leader · J Signature Group

jsignaturegroup.com

ANTES DE EMPEZAR

HOLA, MIS QUERIDOS AMIGOS

Sé que mudarse a otra ciudad asusta. Escogiste una carrera, una vida, un lugar donde todo te queda a la mano, y de un momento a otro estás pensando en empezar de cero en Houston. Lo entiendo, y créanme que no es tan complicado como parece.

En J Signature Group hemos ayudado a muchas familias que nos vieron primero desde Nueva York, California, Florida, o desde su propio país. Llegan con miedo, llegan con dudas, y terminan encontrando acá una vida mucho mejor que la que tenían.

Esta guía recopila lo que hemos aprendido en esas conversaciones reales. Qué áreas conviene mirar según lo que buscas, cómo funciona el préstamo si aún no tienes trabajo acá, los errores que cometen las personas que llegan sin un plan, y cómo organizar tu visita a Houston para que no pierdas el tiempo.

Léanla con calma. Tomen notas. Y cuando estén listos, acá estamos nosotros para ayudarlos a hacerlo realidad, sin presión y sin costo para ustedes.

JHOANA OLARTE

TEAM LEADER · J SIGNATURE GROUP

LO QUE VERÁS

- 01 ¿Por qué Houston? Lo bueno y lo no tan bueno
- 02 Las 5 grandes áreas de Houston
- 03 Tu situación laboral define tu préstamo
- 04 Crédito y documentos clave
- 05 5 errores que NO debes cometer
- 06 Tu plan de visita a Houston
- 07 ¿Vivir o invertir? Dos caminos

LA CIUDAD

POR QUÉ HOUSTON ES PARA TI

01

Houston es una de las bases económicas más fuertes de Estados Unidos. Medicina, petróleo, aeroespacial, tecnología, todo converge acá. Pero también es grande, es calurosa, y hay cosas que es mejor saber antes de llegar.

\$250K

CASA NUEVA DESDE

Precios accesibles comparado con Nueva York, California o Florida, con casas mucho más amplias.

#1

CENTRO MÉDICO

El Texas Medical Center es el complejo médico más grande del mundo, enormes oportunidades laborales.

0%

IMPUESTO ESTATAL

Texas no cobra impuesto estatal sobre tus ingresos, lo que compensa otras diferencias de costo.

**Economía diversa y estable**

Petróleo, medicina, NASA, tecnología, puerto. Aun durante COVID se mantuvo fuerte.

**Ciudad multicultural**

Mucha comunidad latina, consigues trabajos que te piden solo el español en ciertas áreas.

**Casas amplias a buen precio**

Terrenos grandes y metraje que en otros estados es impensable por ese dinero.

**Comida y vida cultural**

Restaurantes de todo el mundo, eventos culturales, vida nocturna, deportes profesionales.

LO QUE TAMBIÉN DEBES SABER

Houston es **calurosa y húmeda** buena parte del año, y las distancias son grandes, vas a manejar más de lo que estás acostumbrado. Además, los **property tax** (impuestos anuales sobre tu casa) son más altos que en muchos otros estados, hay que tenerlos en el presupuesto desde el primer día.

EL MAPA

LAS 5 GRANDES ÁREAS DE HOUSTON

02

Houston es enorme, cada zona tiene su personalidad. Esta es una guía rápida para que identifiques con cuál te identificas más antes de venir a visitar. La idea es que llegues sabiendo qué quieres mirar.

OESTE

KATY · FULSHEAR

Katy, Fulshear, Brookshire

Las mejores escuelas del área. Zonas planas, poco arboladas, muy organizadas. Gran crecimiento económico y plusvalía. La opción más popular entre familias latinas.

NORTE

CYPRESS · TOMBALL · CONROE

Cypress, Waller, Magnolia, Tomball, Conroe

Más naturaleza, más árboles, precios cómodos.

Cypress y Tomball son zonas tranquilas con buenas escuelas. Conroe está cerca de The Woodlands y del Lago Conroe, rodeada de naturaleza, ideal si buscas vida de pueblo con todo a la mano.

ESTE

CROSBY · NEW CANEY

Crosby, Splendora, New Caney, Baytown

Precios más económicos. Ideal si trabajas en industrias manufactureras o petroquímicas. Crecimiento menor, pero oportunidad para quien busca entrar al mercado.

SUR

PEARLAND · LEAGUE CITY

Pearland, League City, Galveston, NASA area

Cerca de la playa y de la NASA. Pearland es muy apetecida por las escuelas. League City es ideal si te gusta el mar y quieres estar a 30 minutos de Galveston.

EL QUINTO CUADRANTE

Suroeste · Richmond, Rosenberg, Iowa Colony, Rosharon. Zonas nuevas, todavía en desarrollo, más rurales. Si buscas terreno grande y tranquilidad absoluta, puede ser tu zona. Si te gusta tener todo a la mano, todavía no es el momento.

EL PRÉSTAMO

TU SITUACIÓN LABORAL DEFINE TU PRÉSTAMO

03

El banco quiere ver que vas a seguir teniendo ingresos cuando te mudes a Houston. Cómo lo demuestres depende de cómo trabajas hoy. Estos son los 4 perfiles que vemos todo el tiempo, identifica el tuyo.

01

Self-employed, tienes tu propio negocio

Es el perfil más sencillo. El banco solo necesita comprobar que tu negocio funciona sin que tú estés físicamente en tu estado actual. Si tu empresa opera por sí sola, puedes mudarte sin perder tu ingreso.

02

Trabajador W2 remoto (desde casa)

Si tu empleador te deja seguir trabajando desde Houston, perfecto. El banco solo corrobora con tu empresa que tu trabajo continúa igual, y se usa el mismo ingreso. Sin cambios.

03

Transferencia dentro de tu misma compañía

Con una carta de transferencia de tu empleador es suficiente. Si tu sueldo sube, se usa el nuevo. Si queda igual, se usa el actual. Es uno de los caminos más limpios.

04

Apenas estás viendo venirte, sin trabajo acá

El banco necesita ingreso en Houston. Buena noticia: con una **offer letter** (carta de oferta de un empleador local) se puede iniciar todo el trámite, aunque aún no tengas tu primer talón de pago.

PARA QUE LO TENGAN EN CUENTA

Houston tiene uno de los mercados laborales más activos del país. Hispanos, latinos, bilingües, profesionales de salud, construcción, oficios, todos encuentran oportunidades. Si necesitan referencias, **nosotros podemos ayudarles**. Lo importante es llegar con un plan.

LOS DOCUMENTOS

CRÉDITO Y DOCUMENTOS QUE VAS A NECESITAR

04

El crédito define qué tasa de interés te dan, y qué tasa de interés define cuánto pagas al mes por 30 años. Entre más alto el crédito, mejor la tasa, mejor tu mensualidad. Esto es lo que tienes que tener listo.

**2 años de historial laboral**

Continuos, idealmente en la misma línea de trabajo. Se explican pausas con documentos.

**2 años de historial de vivienda**

Renta o propiedad. El banco verifica que tus pagos hayan sido puntuales.

**Crédito desde 580 para préstamo FHA**

Entre más alto mejor, pero no te descartes si está por debajo de 700. Siempre hay opciones.

**Últimos 2 años de taxes**

Especialmente importante si eres self-employed o tienes ingresos variables.

**Offer letter o carta de transferencia**

Si te estás mudando sin tener aún talones de pago de Houston, esto es clave.

**Estados de cuenta bancarios**

Últimos 2 a 3 meses, para verificar ahorros, down payment y estabilidad financiera.

TRUCO QUE CASI NADIE SABE

Los simuladores de crédito de apps como Wells Fargo, Bank of America o Credit Karma **no son precisos**. Usan cálculos internos que muchas veces no reflejan lo que realmente verá el banco. Descarga la **app oficial de Experian**, te da tu reporte de crédito real gratis cada mes, sin costo. Ese sí es el número que importa.

LO QUE NO DEBES HACER

5 ERRORES QUE NO DEBES COMETER

05

Estos son los errores que vemos cometer una y otra vez a personas que vienen de fuera del estado. Tomarse el tiempo de leer esto puede ahorrarles meses de frustración y miles de dólares.

01

VENIR A LA LOCA, SIN UN PLAN

Llegar sin trabajo, sin offer letter, sin pre-aprobación. El banco no te va a dar un préstamo sin ingresos comprobables. Haz el plan primero, la mudanza después.

02

COMPRAR SIN HABER CONOCIDO EL ÁREA

La casa se puede remodelar, el vecindario no. Houston es gigante, cada zona tiene su personalidad. Antes de comprar, ven, maneja, respira el área donde piensas vivir.

03

OLVIDAR EL PROPERTY TAX EN EL PRESUPUESTO

En Texas, el property tax anual puede sumar miles de dólares al año. Si solo miras el precio de la casa y la mensualidad base, te vas a llevar una sorpresa fea. Inclúyelo desde el inicio.

04

CONFIAR EN LOS SIMULADORES DE CRÉDITO

Hacer movimientos financieros basados en lo que dice Credit Karma puede bajarte el crédito real. Antes de cerrar cuentas, pagar deudas o pedir tarjetas nuevas, consulta con un prestamista.

05

INVERTIR SIN TENER LOS NÚMEROS CLAROS

Si tu plan es invertir, no se puede sin pre-aprobación del lender. Sin saber tu tasa, tu down payment, y sin un CMA (análisis comparativo de mercado), cualquier asesoría sería engañarte.

EL PLAN

TU PLAN DE VISITA A HOUSTON

06

Venir a Houston antes de comprar es la mejor inversión de tiempo que puedes hacer. Así es como lo organizamos con nuestros clientes para que el viaje rinda.

01

Habla primero con un prestamista

Antes de mirar casas, necesitas saber dónde estás. Un prestamista te dice cuánto te prestan, a qué tasa y cuánto necesitas de down payment. Así vienes con un plan y con números claros, no con suposiciones.

02

Contáctanos con tu pre-aprobación

Con los números en mano, te mostramos las áreas y constructoras que sí se ajustan a tu presupuesto. Houston tiene miles de constructoras, si vienes sin organización vas a terminar cansado y sin ver las opciones que realmente encajan contigo.

03

Recibe tu mapa de áreas recomendadas

Te enviamos un mapa con las zonas que mejor encajan con tu perfil y tu presupuesto. Así tienes un punto de partida claro antes de viajar.

04

Planea un fin de semana en Houston

Renta carro, reserva hotel céntrico al área que vas a mirar, y dedica el primer día a recorrer zonas. Ver el vecindario te dice más que cualquier foto.

05

Visita las casas con tu agente JSG

Armamos juntos una lista corta de 5 a 8 casas y te acompañamos una por una. Te explicamos el builder, los incentivos reales, lo bueno y lo que no se ve a simple vista. Sin presión, a tu ritmo.

DOS CAMINOS

¿VIVIR O INVERTIR?

DOS ESTRATEGIAS

07

Muchos clientes de fuera del estado nos preguntan si conviene venirse a vivir o comprar la casa como inversión. Son dos caminos completamente distintos, con requisitos diferentes. Esta comparativa te ayuda a ver en cuál estás.

CRITERIO	COMPRAR PARA VIVIR	COMPRAR PARA INVERTIR
Requisito de trabajo	Trabajo estable en Houston (W2 remoto, transferencia u offer letter)	El préstamo evalúa ingresos globales, incluyendo renta proyectada
Down payment típico	Desde 3.5% (FHA) o 5% (convencional)	20% a 25% mínimo en la mayoría de préstamos de inversión
Áreas recomendadas	Las que encajen con tu estilo de vida y escuelas	Las que tengan mejor cash flow y tiempo corto de renta
Herramienta clave	Lista de casas + visita en persona	CMA (análisis comparativo) obligatorio antes de decidir
¿Se puede rentar?	No, el banco exige que vivas en la casa	Sí, es el propósito desde el día uno
Recurso adicional	Curso de compradores JSG	BiggerPockets.com para calculadoras de ROI

LO MISMO LES DIGO SIEMPRE

Si tu plan es invertir, **sin números no hay asesoría real**. Necesitas tu pre-aprobación del lender (cuánto te prestan, a qué tasa, cuánto pides de down payment) antes de que te pueda decir qué área conviene. Si no, sería adivinar, y tu dinero vale más que eso.



CUANDO ESTÉS LISTO, AQUÍ ESTAMOS

TU CASA EN HOUSTON EMPIEZA CON UN PLAN

Agenda tu consulta de representación sin costo y sin compromiso. Te ayudamos a armar el plan real para tu mudanza, sin presión y a tu ritmo. Eso es lo que hacemos.

TELÉFONO

832-924-2724

AGENDA TU CITA

jsignaturegroup.com/contactanos

WHATSAPP

Escribe "GUIA"

AGENDAR MI CONSULTA

KATY · FULSHEAR · CYPRESS · TOMBALL · HOUSTON