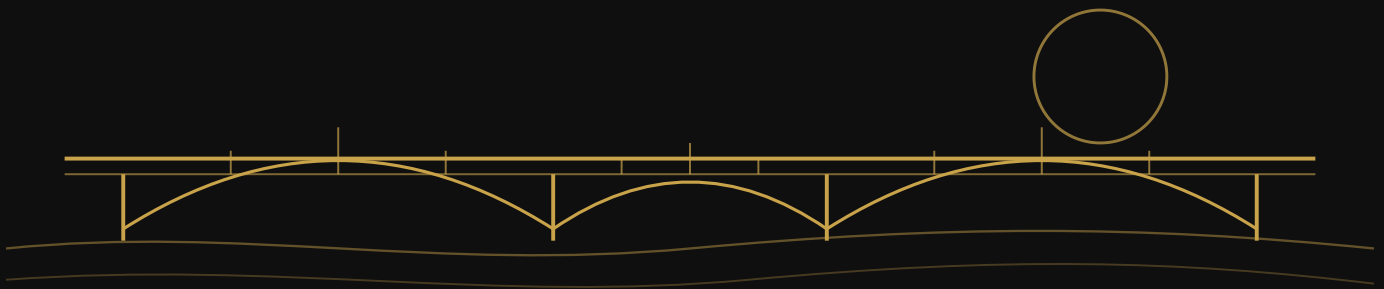


Cómo comprar casa en Texas desde México

Guía 2026

Lo esencial para comprar en el Valle del Río Grande viviendo en México: quién puede comprar, los 7 pasos, formas de pago, documentos, visitas con visa, cierre a distancia, fraude en transferencias, rentas, impuestos, puentes internacionales y un glosario de 25 términos.



7

pasos, de la primera visita al cierre

13

puentes internacionales del Valle, en una tabla

25

términos de una compra, en inglés y español

44

fuentes públicas, consultadas el 18 de octubre de 2026



Amy Herrera

RE/MAX Elite

Agente de bienes raíces con licencia en Texas, TREC #808068. Corredor: RE/MAX Elite, TREC #9007399.

Llamadas y textos (956) 238-3688 · WhatsApp (956) 617-6667 · amyherrerare.com

Aviso: Información general, no asesoría legal, fiscal, migratoria ni crediticia. Amy no es abogada, contadora, asesora migratoria ni prestamista. Amy atiende a todos los compradores por igual.

Edición del 18 de octubre de 2026. Cada dato que puede cambiar fue verificado el 18 de octubre de 2026 y lleva su fuente.

Antes de empezar

LA RESPUESTA CORTA

Sí, una persona que vive en México puede comprar casa en Texas. No necesita ser ciudadana ni residente de Estados Unidos. Se compra de contado o con un préstamo para extranjeros o con ITIN, se cierra con una compañía de títulos (title company) en Texas, muchas veces sin viajar, y si después renta o vende la casa aplican reglas fiscales de EE. UU. que conviene revisar con un contador.

Contenido

1	¿Quién puede comprar? La ley SB 17, explicada con fechas	3	8	Rentar su casa desde México	10
2	El camino en 7 pasos	4	9	Impuestos a la propiedad, homestead y otros impuestos	11
3	Formas de pagar y cómo mover su dinero	5	10	Puentes internacionales del Valle	12
4	Lista de documentos	6	11	Glosario: 25 términos en inglés y español	13
5	Visitas con visa B1/B2 o tarjeta de cruce	7		Fuentes	14
6	Cerrar la compra desde México	8		Cómo le ayuda Amy	15
7	Cuidado con el fraude en transferencias	9			

Cómo leer esta guía

- Es información general para quien vive en México y busca casa en los condados de Starr, Hidalgo, Cameron y Willacy, en el sur de Texas.
- Cada dato que puede cambiar (leyes, formularios, cifras, carriles de los puentes) indica su fuente y se verificó el 18 de octubre de 2026. Antes de actuar, confirme con la fuente o con un profesional con licencia.
- Los contratos y avisos oficiales de Texas están en inglés. El glosario de la página 13 traduce los términos que más va a escuchar.

Quién es quién en una compra en Texas

Agente del comprador. Le ayuda a buscar, ofertar y negociar con los formularios de la Comisión de Bienes Raíces de Texas (TREC).	Compañía de títulos (title company). Recibe el dinero en depósito, revisa el título, emite el seguro de título y conduce el cierre.
Prestamista con licencia NMLS. Solo si usa préstamo. Le entrega por escrito su Estimación de Préstamo (Loan Estimate).	Inspector de casas con licencia. Revisa el estado de la casa durante el periodo de opción.
Abogado con licencia en Texas. Poderes, empresas, fideicomisos, herencias y cualquier duda legal.	Contador o asesor fiscal. De preferencia con experiencia en Estados Unidos y México: ITIN, rentas, venta y herencia.
Agente de seguros con licencia en Texas. Seguro de casa, viento y granizo, e inundación.	Administrador de propiedades con licencia. Si va a rentar la casa (vea la página 10).

Amy no es abogada, contadora, asesora migratoria ni prestamista, y no recomienda estructuras legales ni fiscales. Con gusto le presenta a profesionales con licencia; usted elige con quién trabajar.

1 ¿Quién puede comprar?

Sí, un ciudadano mexicano puede comprar casa, terreno o condominio en Texas. La ley de Texas da a los extranjeros los mismos derechos de propiedad que a los ciudadanos, con una excepción: la ley SB 17. México no está entre los países que esa ley restringe.

La ley SB 17, explicada con fechas

- **Vigente desde el 1 de septiembre de 2025.** Está en el Código de Propiedad de Texas, capítulo 5, subcapítulo H.
- **A quién restringe.** A gobiernos, empresas y ciertas personas ligadas a países designados por razones de seguridad nacional. Hoy esos países son China, Irán, Corea del Norte y Rusia.
- **México no está en la lista.** El texto de la ley no menciona a México.
- **A quién no aplica.** A ciudadanos y residentes permanentes de EE. UU. Además, una persona con presencia legal que vive en EE. UU. puede comprar la casa que será su residencia principal.
- **Reglas en camino.** El 9 de octubre de 2026 el Procurador General de Texas publicó una propuesta revisada de reglas para aplicar la ley. La fecha más temprana en que podría adoptarlas es el 8 de noviembre de 2026.
- **La lista puede cambiar.** El Gobernador puede designar otros países o entidades. Si tiene dudas sobre su caso, consulte a un abogado con licencia en Texas.

Cómo trabaja Amy con esta ley

Amy atiende a todos los compradores por igual y no pregunta su nacionalidad ni su ciudadanía para decidir si le atiende. Si la compañía de títulos pide a los compradores alguna declaración relacionada con SB 17, la pide a todos de la misma manera.

En Texas no hay zona restringida

En México existe una zona restringida para extranjeros junto a las fronteras y las playas. En Texas no hay nada parecido: puede comprar en McAllen, Brownsville, South Padre Island o cualquier ciudad del Valle, a su nombre, sin fideicomiso bancario.

Ranchos, huertas y terreno agrícola

Si un extranjero compra terreno agrícola o forestal en EE. UU., la ley federal AFIDA le pide presentar el formulario FSA-153 en la oficina del USDA (Farm Service Agency) del condado donde está el terreno, dentro de los 90 días siguientes. No presentarlo a tiempo puede costar una multa de hasta el 25% del valor del terreno. Una casa en una colonia o fraccionamiento normalmente no es terreno agrícola; si compra rancho o huerta, pregúntelo a su abogado.

¿A su nombre o con una empresa?

Comprar a nombre propio, en copropiedad, con una LLC o con un fideicomiso tiene efectos legales y fiscales en ambos países. Decídalo con un abogado con licencia en Texas y un asesor fiscal antes de firmar el contrato. Dato útil: una regla federal de FinCEN iba a obligar a la compañía de títulos a reportar ciertas compras de contado a nombre de empresas o fideicomisos. Un tribunal federal en Texas la anuló el 19 de marzo de 2026 y el gobierno apeló; mientras esa decisión siga vigente, el reporte no se exige. Esto podría cambiar.

Fuentes, verificado el 18 de octubre de 2026: Texto de SB 17, capitol.texas.gov/tlodocs/89R/billtext/html/SB00017F.htm · Reglas propuestas (resumen del despacho Winstead, 16 oct 2026), winstead-realestate.com · Zona restringida, SRE, sre.gob.mx · AFIDA, USDA FSA, ecfr.gov (7 CFR 781) · FinCEN, fincen.gov/rre

2 El camino en 7 pasos

1 Confirme que puede comprar y arme su equipo

Como ciudadano mexicano, puede comprar (página 3). Elija a su agente y, según su caso, a su prestamista, abogado y contador. Defina a nombre de quién se va a escriturar la casa antes de ofertar, porque el contrato se firma con ese nombre.

2 Decida cómo va a pagar

De contado, con un préstamo para extranjeros no residentes o con un préstamo con ITIN (página 5). Antes de ofertar, tenga listo un comprobante de fondos o una carta de preaprobación del prestamista: el vendedor la va a pedir.

3 Calcule el costo de ser dueño

Sume impuestos a la propiedad (una segunda casa no tiene la exención de homestead, página 11), seguro de casa, seguro contra viento en los condados de Cameron y Willacy, cuotas de la HOA, mantenimiento y, si va a rentar, la administración.

4 Planee sus visitas

Con la tarjeta de cruce puede visitar hasta 25 millas de la frontera por hasta 30 días sin I-94 (página 7). Agrupe sus visitas en uno o dos viajes y vea por videollamada las casas que no alcance a visitar en persona.

5 Haga su oferta con el contrato de Texas

El contrato estándar de reventa de TREC (formulario 20-19) pide entregar el dinero de buena fe y la cuota de opción a la compañía de títulos dentro de los 3 días siguientes a la fecha efectiva (página 8). Tenga sus dólares listos antes de firmar. Use el periodo de opción para la inspección.

6 Cierre en persona o a distancia

Puede firmar en la compañía de títulos, ante un funcionario consular de EE. UU., ante un notario público en México con apostilla, por notarización en línea o con un poder notarial, si la compañía de títulos lo aprueba (página 8). Confirme por teléfono cada instrucción de pago (página 9).

7 Después del cierre: vivir, rentar, vender o heredar

Dé a la HOA, al seguro y al distrito de avalúo una dirección y un correo donde reciba avisos. Si renta, aplica una retención de impuestos sobre la renta (página 10). Si vende, aplica la retención FIRPTA, y si fallece, puede aplicar el impuesto federal sobre herencias (página 11).

Un consejo práctico

Muchas compras desde México se retrasan por dos cosas: el dinero no llega a tiempo a la compañía de títulos y el método de firma no se aprobó con anticipación. Resuelva ambos antes de firmar el contrato.

3 Formas de pagar y cómo mover su dinero

Hay tres caminos: de contado, con un préstamo para extranjeros no residentes o con un préstamo con ITIN. Cada prestamista pone sus propios requisitos, enganche y tasa, así que compare y pida todo por escrito.

De contado

El camino más simple y el más rápido de cerrar. El dinero debe llegar en dólares a la cuenta de depósito de la compañía de títulos. Si compra de contado, normalmente no necesita ITIN para comprar.

Préstamo para extranjeros

Algunos bancos y prestamistas privados ofrecen préstamos para personas que viven fuera de EE. UU. (foreign national loans). Los requisitos varían mucho por prestamista: pregunte qué documentos de México aceptan.

Préstamo con ITIN

Pensado sobre todo para personas que viven en EE. UU. y declaran impuestos con un ITIN en lugar de un número de Seguro Social. Si vive en México, pregunte al prestamista si califica.

Programas del gobierno

Desde el 25 de mayo de 2025, los préstamos FHA ya no están disponibles para residentes no permanentes; HUD lo confirmó en un comunicado del 9 de octubre de 2026. En general, FHA, VA y USDA no están pensados para quien vive fuera de Estados Unidos.

Cómo comparar prestamistas

- Pida a dos o tres prestamistas con licencia NMLS su Estimación de Préstamo (Loan Estimate) por escrito, con el mismo precio y la misma fecha, y compárelas línea por línea.
- Pregunte cuánto tarda su proceso con compradores que viven en México, qué traducciones piden y si aceptan su método de firma para el cierre.
- Amy no es prestamista y no toma solicitudes de préstamo. Le puede presentar prestamistas con licencia que atienden a compradores de México, y usted elige.

Cómo mover el dinero

- **Transferencia bancaria en dólares** a la cuenta de depósito de la compañía de títulos, después de confirmar las instrucciones por teléfono (página 9). Pregunte a la compañía de títulos qué formas de pago acepta para el cierre.
- **Documento el origen de sus fondos.** Si usa préstamo, el prestamista le pedirá estados de cuenta y comprobantes de cada movimiento grande. Guárdelos desde hoy.
- **Efectivo en la frontera.** Llevar más de 10,000 dólares en efectivo o instrumentos monetarios al entrar o salir de EE. UU. es legal, pero debe declararlo ante CBP. Si viaja en familia o en grupo, se suma lo que llevan todos.
- **Efectivo en el cierre.** Un negocio que recibe más de 10,000 dólares en efectivo, incluidas las aportaciones a un depósito (escrow) y la venta de inmuebles, lo reporta al IRS con el Formulario 8300 dentro de 15 días.
- **No divida el efectivo.** Partir el dinero en montos pequeños para evitar esos reportes es un delito federal aunque el dinero sea legal.
- **Del lado mexicano,** pregunte a su banco los límites para depositar, cambiar o transferir dólares.

Fuentes, verificado el 18 de octubre de 2026: HUD, comunicado 26-084 (9 oct 2026), [hud.gov/news/hud-no-26-084](https://www.hud.gov/news/hud-no-26-084) · CBP, dinero e instrumentos monetarios, [cbp.gov/travel/international-visitors/kbyg/money](https://www.cbp.gov/travel/international-visitors/kbyg/money) · IRS, Formulario 8300, [irs.gov \(guía del Formulario 8300\)](https://www.irs.gov/guides/guide-form-8300) · IRS, estructuración, [irs.gov/irm/part4/irm_04-026-013](https://www.irs.gov/irm/part4/irm_04-026-013)

4 Lista de documentos

Imprima esta página o guárdela en su teléfono. No todos los puntos aplican a todos los compradores; su compañía de títulos y su prestamista le dirán qué necesitan en su caso.

IDENTIDAD Y VIAJE

- ☐ Pasaporte vigente.
- ☐ Visa B1/B2 vigente o tarjeta de cruce (visa láser).
- ☐ Permiso I-94, si va a pasar de las 25 millas o quedarse más de 30 días (página 7).
- ☐ Una segunda identificación con foto (por ejemplo, su INE), por si la compañía de títulos o quien certifique su firma la pide.

DINERO

- ☐ Comprobante de fondos (estados de cuenta recientes) para ofertas de contado.
- ☐ Carta de preaprobación del prestamista, si usa préstamo.
- ☐ Historial del origen de su dinero: estados de cuenta y comprobantes de transferencias.
- ☐ La cuenta en dólares desde la que hará la transferencia, lista antes de firmar el contrato.
- ☐ Número de teléfono verificado de la compañía de títulos para confirmar instrucciones de pago.

IMPUESTOS

- ☐ ITIN, si ya lo tiene o si lo va a necesitar para rentar, vender o pedir un préstamo con ITIN (página 10).
- ☐ Datos de su contador en EE. UU. y de su contador en México.

CONTRATO Y CIERRE

- ☐ Nombre exacto de quién va a comprar (persona, pareja o empresa), igual en todos los documentos.
- ☐ Método de firma aprobado por escrito por la compañía de títulos y, si aplica, por el prestamista (página 8).
- ☐ Poder notarial redactado por un abogado, si otra persona va a firmar por usted.
- ☐ Documentos de la empresa o fideicomiso preparados por su abogado, si compra a nombre de una entidad.
- ☐ Reporte de inspección y, en su caso, aviso del vendedor sobre el estado de la propiedad (Seller's Disclosure).
- ☐ Documentos de la HOA (reglas y certificado de reventa), si la casa tiene asociación.

ANTES Y DESPUÉS DEL CIERRE

- ☐ Pólizas de seguro de casa y, si aplica, de viento y de inundación, vigentes desde el día del cierre.
- ☐ Dirección postal y correo electrónico donde reciba avisos de impuestos, HOA y seguro.
- ☐ Contrato con un administrador de propiedades con licencia, si va a rentar.
- ☐ Copia de su escritura registrada y de su póliza de seguro de título, guardadas en un lugar seguro.

Lo que nadie necesita saber para mostrarle casas

Para mostrarle casas, nadie necesita saber su origen nacional, su religión ni si tiene hijos. Si alguien le pide esos datos para decidir qué casas o qué zonas mostrarle, puede negarse: la ley federal de vivienda justa (Fair Housing) prohíbe esa práctica.

5 Visitas con visa B1/B2 o tarjeta de cruce

No necesita una visa especial para comprar. Con la tarjeta de cruce (visa láser) y sin I-94 puede visitar hasta 25 millas de la frontera por hasta 30 días. Comprar una casa no le da visa, residencia ni permiso para trabajar.

Las reglas, en corto

- **Tarjeta de cruce (visa láser, formulario DSP-150):** sin I-94, hasta 30 días y dentro de 25 millas (unos 40 km) de la frontera.
- **Visa en el pasaporte:** sin I-94, hasta 72 horas dentro de esas 25 millas.
- **Más lejos o más tiempo:** necesita un I-94. Puede solicitarlo provisionalmente en línea en i94.cbp.dhs.gov o en la aplicación móvil de CBP, y luego presentarse en el puerto de entrada dentro de los siete días siguientes para terminar el trámite.
- **En Texas el límite es de 25 millas en todo el estado.** Arizona y Nuevo México tienen zonas más amplias; Texas no.
- **Su admisión manda, no su casa.** El I-94 indica hasta qué fecha puede permanecer. Ser dueño de una casa no cambia esa fecha.

¿Qué ciudades del Valle quedan dentro de las 25 millas?

DISTANCIA AL RÍO	CIUDADES	SIN I-94, CON TARJETA DE CRUCE
0 a 9 millas	Brownsville, Hidalgo, Roma, Rio Grande City, Sullivan City, La Joya, Peñitas, Palmview, Mission, McAllen, Pharr, San Juan, Alamo, Donna, Weslaco, Mercedes, San Benito, Port Isabel	Dentro
10 a 17 millas	Los Fresnos, Harlingen, South Padre Island, Laguna Vista, Edinburg (centro), Elsa, Edcouch, La Villa	Dentro
20 a 22 millas	Sebastian, norte de Edinburg	Dentro, cerca del límite
Unas 25 millas	Lyford	En el límite: trátelo como fuera
26 a 40 millas	Raymondville, Lasara, San Isidro, Port Mansfield	Fuera

Distancias aproximadas en línea recta desde el centro de cada ciudad hasta el río, calculadas para esta guía. No son una determinación de CBP. Confirme con CBP antes de viajar, sobre todo si va a ver casas en el norte de los condados o en el condado de Willacy.

Durante sus visitas

- Lleve siempre su pasaporte y su visa o tarjeta de cruce; el agente de CBP puede preguntarle el motivo de su viaje.
- Si además de visitar y comprar piensa trabajar en la casa, administrarla como negocio o quedarse temporadas largas, consúltelo antes con un abogado de inmigración.
- Para inmigración, busque un abogado de inmigración o un representante acreditado por el Departamento de Justicia. Según USCIS, un notary public en EE. UU. no está autorizado a darle servicios legales de inmigración.

Fuentes, verificado el 18 de octubre de 2026: 8 CFR 235.1(h)(1), [law.cornell.edu/cfr/text/8/235.1](https://www.law.cornell.edu/cfr/text/8/235.1) · 8 CFR 212.1(c)(1), [law.cornell.edu/cfr/text/8/212.1](https://www.law.cornell.edu/cfr/text/8/212.1) · CBP, I-94, cbp.gov/travel/international-visitors/i-94 · CBP, I-94 provisional (21 mar 2025), cbp.gov · USCIS, estafas comunes, uscis.gov

6 Cerrar la compra desde México

Muchas veces se puede cerrar sin viajar, si la compañía de títulos (y el prestamista, si lo hay) aprueban el método de firma con anticipación. Pregúntelo el primer día.

La compañía de títulos

Recibe su dinero en depósito, revisa el título del vendedor, emite su seguro de título y conduce el cierre. En Texas, el Departamento de Seguros fija la prima del seguro de título y todas las compañías cobran la misma prima. Usted puede elegir la compañía de títulos que quiera.

Dinero de buena fe y cuota de opción (contrato TREC 20-19)

- Dentro de los 3 días siguientes a la fecha efectiva del contrato, el comprador entrega a la compañía de títulos el dinero de buena fe (earnest money) y la cuota de opción (option fee). Si el último día cae en sábado, domingo o día festivo, el plazo pasa al siguiente día hábil.
- La cuota de opción le da el derecho de cancelar el contrato por cualquier motivo durante el periodo de opción. El aviso debe darse antes de las 5:00 p.m., hora local de la propiedad.
- Si cancela a tiempo, la cuota de opción no se devuelve y el dinero de buena fe sí. Si la cuota no se entrega a tiempo, pierde ese derecho de cancelar.
- Una transferencia internacional puede tardar más de 3 días: tenga sus dólares listos antes de firmar.

Cinco maneras de firmar

MÉTODO	QUÉ SABER
En persona en la compañía de títulos	Lo más sencillo si su viaje cabe dentro de la zona de 25 millas (página 7).
Ante un funcionario consular de EE. UU. en México	La ley de Texas reconoce los reconocimientos de firma hechos por cónsules de EE. UU. en el extranjero. Es con cita, que suele ser escasa, y tiene un costo por sello. Consulte mx.usembassy.gov .
Ante un notario público en México, con apostilla	Texas reconoce los reconocimientos de firma hechos en el extranjero por un notario público de ese país u otro funcionario autorizado. México es parte del Convenio de la Apostilla de La Haya desde el 14 de agosto de 1995. Pregunte si la compañía de títulos pide traducción.
Notarización remota en línea	Un notary public en línea de Texas (online notary) puede notarizar aunque usted esté fuera de Texas, por video y audio, verificando su identificación. Confirme que la plataforma pueda verificar su pasaporte.
Poder notarial a una persona de confianza	Lo redacta un abogado. Un poder usado para una operación que se registra debe registrarse en la oficina del secretario del condado donde está la casa, a más tardar 30 días después de registrar el documento de la operación.

En Texas, un agente de bienes raíces que no es abogado no puede redactar documentos que transfieran o afecten la propiedad (salvo los formularios de TREC) ni opinar sobre su validez legal. Por eso Amy le presenta a un abogado.

Fuentes, verificado el 18 de octubre de 2026: TREC 20-19, párrafo 5, trec.texas.gov/sites/default/files/pdf-forms/20-19_4.pdf · TDI, preguntas sobre seguro de título, tdi.texas.gov/title/titlefaqs.html · Código de Procedimientos Civiles y Recursos de Texas 121.001, texas.public.law · Convenio de la Apostilla, HCCH, hcch.net · Código de Gobierno 406.110, texas.public.law · Código de Sucesiones 751.151, texas.public.law · Código de Ocupaciones 1101.654, texas.public.law

7 Cuidado con el fraude en transferencias

Antes de enviar cualquier transferencia, llame a la compañía de títulos a un número que usted ya tenga verificado y confirme las instrucciones de pago de viva voz. Nunca confíe solo en un correo.

Por qué importa

En 2025 el Centro de Denuncias de Delitos en Internet del FBI (IC3) recibió 24,768 denuncias por compromiso de correo electrónico de negocios, el tipo de fraude que suele desviar transferencias de cierre, con pérdidas reportadas de 3,046,598,558 dólares. En la categoría de bienes raíces (inversiones, rentas y tiempo compartido) recibió 12,368 denuncias, con pérdidas de 275,110,419 dólares.

Señales de alerta

- Un correo, mensaje o llamada que cambia la cuenta bancaria a última hora, aunque parezca de su agente, de la compañía de títulos o del prestamista.
- Prisa: "transfiera hoy o pierde la casa".
- Una dirección de correo casi igual a la de siempre, con una letra distinta.
- Instrucciones que piden enviar el dinero a una persona en lugar de a la cuenta de depósito de la compañía de títulos.

Cómo protegerse, paso a paso

1. Al abrir el depósito, pida a la compañía de títulos su número de teléfono principal y guárdelo. Búsquelo también en su sitio web oficial o en sus documentos impresos.
2. Antes de transferir, llame a ese número (no al que viene en un correo) y confirme nombre del banco, número de cuenta, número de ruta y beneficiario.
3. Si algo cambia, deténgase y vuelva a llamar a la compañía de títulos. Avise también a su agente.
4. Después de transferir, llame para confirmar que el dinero llegó.
5. No mande fotos de su pasaporte, estados de cuenta ni contraseñas por correo sin cifrar. Pregunte a la compañía de títulos por un portal seguro.

Si cree que envió dinero a una cuenta falsa

- Llame de inmediato a su banco y pida que revierta (recall) la transferencia. El tiempo es clave.
- Presente una denuncia en www.ic3.gov sin importar el monto, con todos los detalles de la transferencia.
- El equipo de recuperación del IC3 ayuda a congelar fondos: en 2025 congeló 679,013,183 dólares, un 58% de éxito sobre los intentos de robo que atendió.

Fuentes, verificado el 18 de octubre de 2026: FBI IC3, Informe Anual 2025, tablas por tipo de delito y sección del equipo de recuperación, [ic3.gov/AnnualReport/Reports/2025_IC3Report.pdf](https://www.ic3.gov/AnnualReport/Reports/2025_IC3Report.pdf)

8 Rentar su casa desde México

Puede rentar su casa de Texas viviendo en México, pero conviene planear los impuestos antes de firmar su primer contrato de renta. Decídalo con un contador que conozca los dos países.

Dos maneras de pagar impuestos sobre la renta en EE. UU.

Sobre la renta bruta (la regla general)

Si usted no hace nada, quien le paga la renta (su inquilino o su administrador) debe retener el 30% de la renta bruta para el IRS, o un porcentaje menor si un tratado lo permite, sin descontar gastos.

Sobre la ganancia neta (por elección)

La ley de EE. UU. (sección 871(d)) y el tratado fiscal entre México y EE. UU. le permiten elegir pagar sobre la ganancia neta: renta menos gastos como impuesto a la propiedad, seguro, mantenimiento y depreciación. Se elige adjuntando un escrito a su declaración federal (Formulario 1040-NR) del primer año.

- Para la opción neta, entregue a su administrador el Formulario W-8ECI, que requiere un número de contribuyente de EE. UU. (normalmente un ITIN), y presente cada año su Formulario 1040-NR a tiempo.
- Las rentas vacacionales de casas y condominios pagan el impuesto estatal de hospedaje de Texas del 6%, más los impuestos locales de hospedaje que apliquen.
- En México también puede tener obligaciones fiscales por esa renta. Pregúntelo a su contador en México.

El ITIN, en cinco puntos

- Es un número del IRS solo para impuestos. No da estatus migratorio ni permiso para trabajar.
- Se pide con el Formulario W-7, normalmente junto con una declaración o con una excepción del IRS, como las de rentas con retención o venta de inmuebles con FIRPTA.
- El pasaporte vigente es el único documento que basta por sí solo. Un agente certificador de aceptación (CAA) puede revisarlo y devolvérselo al momento.
- El IRS calcula unas 7 semanas; de 9 a 11 si lo pide desde el extranjero o entre el 15 de enero y el 30 de abril.
- Vence si no lo usa en una declaración federal durante tres años seguidos.

Quién administra la casa

En Texas, quien renta una propiedad o controla la renta de una casa unifamiliar por cuenta de otra persona a cambio de un pago debe tener licencia de bienes raíces. Contrate a un administrador de propiedades con licencia, pídale su número de licencia y lea el contrato de administración antes de firmar. Revise también las reglas de la HOA sobre rentas, sobre todo si piensa rentar por temporadas.

Fuentes, verificado el 18 de octubre de 2026: IRS, Publicación 519 (2025), irs.gov/publications/p519 · IRS, instrucciones del W-8ECI, irs.gov/instructions/iw8eci · IRS, ITIN, irs.gov/tin/itin · IRS, W-7, irs.gov/instructions/iw7 · IRS, renovar un ITIN, irs.gov/tin/itin/how-to-renew-an-itin · IRS, agentes de aceptación, irs.gov · Contralor de Texas, impuesto de hospedaje, comptroller.texas.gov/taxes/hotel · Código de Ocupaciones 1101.002, texas.public.law

9 Impuestos a la propiedad, homestead y otros impuestos

Texas no tiene impuesto estatal a la propiedad: lo cobran las entidades locales (condado, ciudad, distrito escolar y otros distritos). Una casa que no es su residencia principal paga sin la exención de homestead.

Impuestos a la propiedad

- El distrito de avalúo de cada condado fija el valor de la casa cada año, y cada entidad local fija su tasa. La suma de esas tasas varía por ciudad y por distrito escolar.
- Antes de ofertar, calcule el impuesto anual con la tasa completa, sin exención. En amyherrerare.com/property-taxes (en inglés) encontrará las tasas por ciudad del Valle.

La exención de homestead (residencia principal)

- Es para la casa donde usted vive de forma principal. Al pedirla, declara que no reclama otra residencia principal, ni en Texas ni fuera de Texas.
- Los distritos escolares deben dar una exención de 140,000 dólares sobre el valor de una residencia principal.
- Se pide con el Formulario 50-114 en el distrito de avalúo, en general antes del 1 de mayo.
- En una residencia principal, el valor tasado no puede subir más del 10% por año (más mejoras nuevas). Una segunda casa no tiene ese límite.
- Si su residencia principal está en México, su casa de Texas no califica. Si algún día se muda a vivir a Texas, pregúntelo en el distrito de avalúo.

Seguros en el Valle

En los condados de Cameron y Willacy, el seguro contra viento y granizo a veces se contrata con TWIA, la aseguradora estatal de último recurso. TWIA pide que antes le haya negado cobertura una aseguradora privada y que la casa tenga un certificado de cumplimiento (WPI-8). Hidalgo y Starr no están en el área de TWIA. Pida cotizaciones antes de ofertar, sobre todo cerca de la costa.

Impuestos federales que conviene conocer

- **Al vender (FIRPTA).** Si el vendedor es extranjero, el comprador por lo general retiene el 15% del precio para el IRS. Si el comprador va a vivir en la casa, la retención es del 10% cuando el precio no pasa de 1 millón de dólares, y no hay retención cuando no pasa de 300,000 dólares. No es el impuesto final: usted declara con el Formulario 1040-NR y puede pedir una retención menor con el Formulario 8288-B.
- **Al fallecer.** Para personas que no son ciudadanas ni residentes de EE. UU., la declaración del impuesto federal sobre herencias (Formulario 706-NA) es obligatoria si sus bienes en EE. UU., incluida una casa, valen más de 60,000 dólares. Hable con un abogado de planeación patrimonial.
- **Por pasar mucho tiempo en EE. UU.** La prueba de presencia sustancial cuenta sus días con una fórmula: con 31 días en el año y 183 en tres años (todos los del año, un tercio del anterior y un sexto del previo) podría considerarse residente fiscal. Existen excepciones, como la de conexión más cercana con México (Formulario 8840) y la de quienes cruzan a trabajar con regularidad. Lleve un registro de sus días.

Fuentes, verificado el 18 de octubre de 2026: Contralor de Texas, impuesto a la propiedad, comptroller.texas.gov/taxes/property-tax · Exenciones, comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/exemptions · Código de Impuestos 23.23, texas.public.law · TWIA, twia.org/coverage-eligibility · IRS, FIRPTA, irs.gov (FIRPTA) e instrucciones del 8288, irs.gov/instructions/i8288 · IRS, herencias de no residentes, irs.gov · IRS, Publicación 519, irs.gov/publications/p519

10 Puentes internacionales del Valle

Los 13 cruces de pasajeros de los condados de Starr, Hidalgo y Cameron, de oeste a este. Los carriles y horarios cambian: confirme con CBP antes de cruzar y revise los tiempos de espera en vivo en bwt.cbp.gov. Esta guía no indica tiempos de espera.

CRUCE	LADO DE EE. UU. / LADO DE MÉXICO	PEATONES	SENTRI	READY
Presa Falcón	Falcon Heights / Nueva Ciudad Guerrero	No	No	No
Roma-Miguel Alemán	Roma / Ciudad Miguel Alemán	Sí	No	Confirme
Rio Grande City-Camargo	Rio Grande City / Ciudad Camargo	Sí	No	Confirme
Chalán de Los Ebanos (transbordador)	Los Ebanos / Ciudad Gustavo Díaz Ordaz	Sí	No	No
Anzaldúas	Mission / Reynosa	No	Sí	Sí
McAllen-Hidalgo	Hidalgo / Reynosa	Sí	Sí	Sí
Pharr (Nuevo Amanecer)	Pharr / Reynosa	No	Sí	Sí
Donna-Río Bravo	Donna / Río Bravo	Sí	No	Sí
Progreso (Las Flores)	Progreso / Nuevo Progreso	Sí	No	Sí
Los Indios-Lucio Blanco	Los Indios / Lucio Blanco (Matamoros)	Sí	No	Sí
B&M (Puente Viejo)	Brownsville / Matamoros	Sí	Confirme	Sí
Gateway (Puerta México, Puente Nuevo)	Brownsville / Matamoros	Sí	Confirme	Sí
Veterans (Los Tomates)	Brownsville / Matamoros	Sí	Sí	Sí

"Confirme" significa que las fuentes no coinciden. El puente ferroviario West Rail es solo para trenes de carga.

Carriles SENTRI y Ready

- **SENTRI** es el programa de viajero confiable de CBP: en el carril SENTRI, todas las personas del vehículo deben estar inscritas.
- **Ready** es para documentos con chip de radiofrecuencia (RFID), como la tarjeta de pasaporte de EE. UU., la tarjeta de cruce más reciente y las tarjetas de viajero confiable. Un grupo puede combinar distintas tarjetas con chip. Una licencia REAL ID no sirve para el carril Ready.

Fuentes, verificado el 18 de octubre de 2026: TxDOT, Guía de cruces fronterizos Texas-México 2024, txdot.gov (guía 2024) · CBP, tiempos de espera en vivo (consultado el 18 de octubre de 2026), bwt.cbp.gov · CBP, páginas de los puertos de Hidalgo, Progreso, Brownsville, Roma y Río Grande City, cbp.gov y · CBP, carriles Ready, cbp.gov

11 Glosario: 25 términos en inglés y español

Los términos que más va a escuchar, en el orden aproximado en que aparecen en una compra.

Buyer's agent agente del comprador

Agente con licencia que representa al comprador durante la búsqueda, la oferta y el cierre.

Listing agent agente del vendedor

Agente que representa al vendedor y anuncia la casa.

MLS servicio de listado múltiple

Base de datos donde los agentes publican las casas en venta.

Proof of funds comprobante de fondos

Estado de cuenta que demuestra que tiene el dinero para una compra de contado.

Pre-approval preaprobación

Carta del prestamista que indica que revisó su información y que podría prestarle hasta cierto monto, sujeto a condiciones.

Loan Estimate Estimación de Préstamo

Formulario estándar que el prestamista le entrega con los costos y condiciones del préstamo. Sirve para comparar.

Offer oferta

Propuesta de compra que se hace con el contrato de TREC firmado por el comprador.

Effective Date fecha efectiva

Fecha de la aceptación final del contrato, anotada en el propio contrato. Desde ahí corren los plazos.

Earnest money dinero de buena fe

Depósito que el comprador entrega a la compañía de títulos para mostrar su compromiso.

Option fee cuota de opción

Pago al vendedor por el derecho de cancelar por cualquier motivo durante el periodo de opción.

Option Period periodo de opción

Días acordados en el contrato para inspeccionar y decidir si sigue adelante.

Inspection inspección

Revisión del estado de la casa por un inspector con licencia.

Seller's Disclosure aviso del vendedor

Formulario en el que el vendedor informa lo que sabe sobre el estado de la propiedad.

Appraisal avalúo

Estimación del valor hecha por un valuador con licencia, normalmente cuando hay préstamo.

Survey plano de agrimensura

Plano que muestra los límites del terreno, construcciones y servidumbres.

Title company compañía de títulos

Empresa que recibe el dinero en depósito, revisa el título y conduce el cierre.

Escrow depósito en garantía

Cuenta donde un tercero guarda el dinero hasta que se cumplen las condiciones.

Title insurance seguro de título

Póliza que protege al dueño contra problemas en la propiedad legal del inmueble.

Wire transfer transferencia bancaria

Envío de dinero de banco a banco. Confirme siempre las instrucciones por teléfono.

Closing cierre

Firma final, entrega del dinero y registro de la escritura.

Deed escritura

Documento que transfiere la propiedad al comprador; se registra en el condado.

Power of attorney poder notarial

Documento que autoriza a otra persona a firmar por usted. Lo redacta un abogado.

Apostille apostilla

Certificación del Convenio de La Haya que autentica un documento público de un país para usarlo en otro.

Notary public (Texas) notary de Texas

Verifica identidad y atestigua firmas. No es abogado ni da asesoría legal; no equivale a un notario público de México.

Homestead exemption exención de residencia principal

Reducción del valor gravable de la casa donde vive de forma principal.

Fuentes

Todas las fuentes se consultaron el 18 de octubre de 2026. Las leyes, formularios, cifras y carriles pueden cambiar después de esa fecha.

1. Legislatura de Texas, texto de SB 17 (89R): <https://capitol.texas.gov/tlodocs/89R/billtext/html/SB00017F.htm>
2. Winstead, resumen de las reglas revisadas de SB 17 (16 oct 2026): <https://www.winstead-realestate.com/2026/10/16/texas-oag-publishes-revised-proposed-rules-implementing-sb-17-what-texas-real-estate-market-participants-should-know/>
3. SRE, fideicomiso en zona restringida: <https://sre.gob.mx/permiso-par-a-constituir-un-fideicomiso-en-zona-restringida>
4. AFIDA, 7 CFR 781: <https://www.ecfr.gov/current/title-7/subtitle-B/chapter-VII/subchapter-D/part-781>
5. FinCEN, regla de bienes raíces residenciales: <https://www.fincen.gov/rre>
6. TREC, contrato 20-19: <https://www.trec.texas.gov/forms/one-four-family-residential-contract-resale> y https://www.trec.texas.gov/sites/default/files/pdf-forms/20-19_4.pdf
7. HUD, comunicado 26-084: <https://www.hud.gov/news/hud-no-26-084>
8. CBP, dinero e instrumentos monetarios: <https://www.cbp.gov/travel/international-visitors/kbyg/money>
9. IRS, guía del Formulario 8300: <https://www.irs.gov/businesses/small-businesses-self-employed/irs-form-8300-reference-guide>
10. IRS, manual sobre estructuración: https://www.irs.gov/irm/part4/irm_04-026-013
11. 8 CFR 235.1 y 212.1: <https://www.law.cornell.edu/cfr/text/8/235.1> y <https://www.law.cornell.edu/cfr/text/8/212.1>
12. CBP, I-94: <https://www.cbp.gov/travel/international-visitors/i-94> y <https://i94.cbp.dhs.gov/>
13. USCIS, estafas comunes: <https://www.uscis.gov/scams-fraud-and-misconduct/avoid-scams/common-scams>
14. TDI, seguro de título: <https://www.tdi.texas.gov/title/titlefaqs.html>
15. Código de Procedimientos Civiles y Recursos de Texas 121.001: https://texas.public.law/statutes/tex._civ._practice_and_remedies_code_section_121.001
16. HCCH, Convenio de la Apostilla: <https://www.hcch.net/en/instruments/conventions/status-table/?cid=41>
17. Código de Gobierno de Texas 406.110: https://texas.public.law/statutes/tex._gov't_code_section_406.110
18. Código de Sucesiones de Texas 751.151: https://texas.public.law/statutes/tex._est._code_section_751.151
19. Código de Ocupaciones de Texas 1101.002 y 1101.654: https://texas.public.law/statutes/tex._occ._code_section_1101.002 y https://texas.public.law/statutes/tex._occ._code_section_1101.654
20. FBI IC3, Informe Anual 2025: https://www.ic3.gov/AnnualReport/Reports/2025_IC3Report.pdf
21. IRS, Publicación 519 (2025): <https://www.irs.gov/publications/p519>
22. IRS, W-8ECI, W-7, ITIN y agentes de aceptación: <https://www.irs.gov/instructions/iw8eci>, <https://www.irs.gov/instructions/iw7>, <https://www.irs.gov/tin/itin/individual-taxpayer-identification-number-itin>, <https://www.irs.gov/tin/itin/how-to-renew-an-itin>, <https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/acceptance-agent-program>
23. Contralor de Texas, hospedaje, impuesto a la propiedad y exenciones: <https://comptroller.texas.gov/taxes/hotel/>, <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/>, <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/exemptions/>
24. Código de Impuestos de Texas 23.23: https://texas.public.law/statutes/tex._tax_code_section_23.23
25. TWIA, cobertura y elegibilidad: <https://www.twia.org/coverage-eligibility/>
26. IRS, FIRPTA, excepciones e instrucciones del 8288: <https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/firpta-withholding>, <https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/exceptions-from-firpta-withholding>, <https://www.irs.gov/instructions/i8288>
27. IRS, herencias de no residentes: <https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/some-nonresidents-with-us-assets-must-file-estate-tax-returns>
28. TxDOT, guía de cruces 2024: <https://www.txdot.gov/content/dam/docs/division/tpp/international-trade/2024-border-crossing-guide.pdf>
29. CBP, tiempos de espera y puertos: <https://bwt.cbp.gov/>, <https://www.cbp.gov/about/contact/ports/hidalgo-texas-2305>, <https://www.cbp.gov/about/contact/ports/brownsville-indios>
30. CBP, carriles Ready: <https://www.cbp.gov/newsroom/local-media-release/customs-and-border-protection-wants-remind-travelers-about-ready-lanes>

Cómo le ayuda Amy



Amy Herrera RE/MAX Elite

Amy Herrera, agente de bienes raíces con licencia en Texas, TREC #808068. Corredor: RE/MAX Elite, TREC #9007399. Oficina: 2575 E Griffin Pkwy Ste 14, Mission, TX 78572.

- Le explica en español cada paso, cada formulario de TREC y cada aviso de Texas, que están en inglés.
- Busca y le muestra casas en todo el Valle (condados de Starr, Hidalgo, Cameron y Willacy), en persona o por videollamada.
- Prepara y negocia su oferta, y le recuerda cada plazo del contrato.
- Coordina con la compañía de títulos, el prestamista, el inspector y sus asesores para que pueda cerrar desde México cuando sea posible.
- Le presenta a abogados, contadores, prestamistas y administradores con licencia. Usted elige.

Hablemos

AGENDE UNA LLAMADA DE 30 MINUTOS

Por teléfono o video, en español

calendly.com/amybusiness/30min

WHATSAPP

(956) 617-6667

wa.me/19566176667

LLAMADAS Y MENSAJES DE TEXTO

(956) 238-3688

Desde México marque +1 956 238 3688

CORREO Y SITIO WEB

amyherrera68@gmail.com

amyherrerare.com/es

Siga leyendo en amyherrerare.com

- [Comprar casa en Texas desde México](#)
- [¿Puede un mexicano comprar casa en Texas?](#)
- [Crédito hipotecario para extranjeros](#)
- [Cerrar la compra desde México](#)
- [Rentar su casa en Texas siendo extranjero](#)
- [Impuestos de propiedad por ciudad \(en inglés\)](#)

Lo que Amy no hace: no redacta poderes ni documentos legales, no toma solicitudes de préstamo y no da asesoría legal, fiscal ni migratoria. Para eso le presenta a profesionales con licencia.

Aviso: Información general, no asesoría legal, fiscal, migratoria ni crediticia. Amy no es abogada, contadora, asesora migratoria ni prestamista. Verificado el 18 de octubre de 2026; la información puede cambiar.

 **Igualdad de oportunidades en la vivienda (Fair Housing).** Amy atiende a todos los compradores, sin importar raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional.

Avisos de TREC (en inglés): [Texas Real Estate Commission Information About Brokerage Services](#) · [Texas Real Estate Commission Consumer Protection Notice](#)