TEXAS · PARA QUEDÁRSELO · INFORMACIÓN GENERAL · CADA REGLA CON SU FUENTE

Kit para Vender por su Cuenta

¿Va a vender su casa del Valle del Río Grande por su cuenta? Este kit explica las divulgaciones, los plazos del contrato, las visitas y las ofertas, lo que pedirá la compañía de título y los costos que normalmente paga el vendedor. Cada regla cita su fuente oficial, consultada el 2 de noviembre de 2026.

Contenido

1 El Aviso de Divulgación del Vendedor

2 Otros avisos que pueden aplicar

3 Pintura con plomo: casas de antes de 1978

4 Periodo de opción y depósito de garantía

5 Visitas y ofertas

6 Lo que pedirá la compañía de título

7 Costos que normalmente paga el vendedor

+ Fuentes

Los formularios cambian. Revise la fecha. TREC reemplazó su contrato de reventa por el formulario 20-19 el 1 de julio de 2026, y actualizó el Aviso de Divulgación del Vendedor (55-1) y el anexo de pintura con plomo (56-0) el 28 de mayo de 2026.[1] Descargue siempre la versión vigente en trec.texas.gov.



¿Dudas durante la venta? Llame o escriba, sin compromiso.

Amy Herrera, REALTOR®

RE/MAX Elite

Agente de bienes raíces · TREC #808068 · (956) 238-3688 · WhatsApp (956) 617-6667
amyherrera68@gmail.com · amyherrerare.com · calendly.com/amybusiness/30min
Veterana del Ejército de EE. UU. (Capitana, Reserva del Ejército) · MBA · Español e inglés

¿Cuánto vale mi casa?

El camino de una venta en Texas, de un vistazo

1	2	3	4	5	6	7
Precio según ventas cerradas recientes	Divulgaciones listas	Visitas	Oferta y contrato firmado	Periodo de opción	Título, survey y avalúo	Cierre

Este kit es información general, no asesoría legal ni fiscal. Consulte a un abogado de bienes raíces o a un contador (CPA) de Texas sobre su caso. Amy Herrera es agente de bienes raíces, no abogada ni asesora fiscal.

1. El Aviso de Divulgación del Vendedor

Quién debe darlo El vendedor de una propiedad residencial en Texas con no más de una vivienda debe entregar al comprador un Aviso de Divulgación del Vendedor (Seller's Disclosure Notice) por escrito. El aviso debe decir, en esencia, lo mismo que el modelo que trae la ley.[2]

El formulario TREC lo publica como formulario 55-1, para contratos firmados a partir del 1 de septiembre de 2023.[3]

Qué es Una declaración de lo que usted sabe sobre la condición de la propiedad en la fecha en que lo firma. La propia ley dice que no sustituye las inspecciones y que no es una garantía.[2]

Cuándo se entrega A más tardar en la fecha efectiva del contrato. Si el comprador firma sin haberlo recibido, puede terminar el contrato por cualquier motivo dentro de los siete días siguientes a recibirlo.[2] El contrato de TREC le da al comprador esos mismos siete días.[4]

Ventas que la ley exenta

Ventas por orden judicial o ejecución hipotecaria; síndicos de quiebra; traspasos al acreedor, y ventas de un acreedor que recuperó la propiedad por ejecución o por escritura en lugar de ejecución; ventas de un albacea, tutor o fideicomisario que administra una sucesión, tutela o fideicomiso; de un copropietario a otro; a un cónyuge o a un pariente en línea directa (como padre, hijo o nieto) de un vendedor; traspasos por divorcio; hacia o desde una entidad de gobierno; casas nuevas nunca habitadas; y propiedades donde la vivienda vale el 5% o menos del total.[2]

Lo que pregunta el formulario 55-1[3]

- Si usted vive en la casa y, si no, desde hace cuánto no vive ahí
- Los equipos y sistemas que tiene (Sí, No o Desconocido), tipo y edad aproximada del techo, y si alguno no funciona o necesita reparación
- Detectores de humo que funcionen
- Condiciones conocidas como termitas o madera podrida, drenaje o daños por agua, asentamientos o movimiento del suelo, reparaciones estructurales o de techo anteriores, incendios previos y pintura con plomo
- Preguntas sobre inundación: seguro contra inundación, ubicación en zona inundable, reclamos previos y cualquier ayuda de FEMA o de la SBA por inundación
- Otros asuntos como ampliaciones o reparaciones sin permiso, cuotas de HOA, violaciones de restricciones, demandas, distritos de aguas subterráneas y reglas costeras

Consejo práctico: conteste con lo que usted sabe, adjunte recibos de reparaciones y marque Unknown (desconocido) solo cuando de verdad no lo sepa. Un abogado de bienes raíces de Texas puede revisar sus respuestas antes de entregarlas.

2. Otros avisos que pueden aplicar

SI LA PROPIEDAD	QUÉ APLICA
HOA obligatoria (asociación de propietarios)	Aviso por escrito de las obligaciones de membresía,[5] y el certificado de reventa de la HOA, que la asociación debe entregar dentro de 10 días hábiles a partir de una solicitud por escrito.[6]
Distrito de mejoras públicas (PID)	Aviso por escrito de la obligación de pagar las cuotas del PID, antes de firmar el contrato.[5]
Distrito municipal de servicios o de agua (MUD)	Aviso legal al comprador.[7]
Fuera de los límites de la ciudad	Aviso de que la propiedad puede estar en la jurisdicción extraterritorial de una ciudad y sujeta a anexión.[5]
Junto a aguas con influencia de marea (costa de los condados de Cameron y Willacy)	Aviso de área costera incluido en el contrato.[8] TREC publica un anexo para propiedades en área costera (33-2) y otro para propiedades del lado del mar del Canal Intracostero del Golfo (34-4).[1]
Pozos o derechos de agua	Formulario TREC 61-0, divulgación del vendedor sobre aguas subterráneas y superficiales.[1]

¿No sabe cuáles aplican? Pregunte a un abogado de bienes raíces de Texas o a su compañía de título antes de firmar.

3. Pintura con plomo: casas construidas antes de 1978

La regla federal de divulgación sobre pintura con plomo aplica a la mayoría de las viviendas construidas antes de 1978.[9] Antes de que el comprador quede obligado por el contrato, el vendedor debe:

- Entregar al comprador el folleto de la EPA *Protect Your Family From Lead in Your Home*, disponible en varios idiomas.[9,10]
- Divulgar cualquier pintura con plomo o riesgo de plomo que conozca, y entregar los registros o reportes que tenga.[10]
- Incluir una Advertencia sobre el Plomo con el contrato. La versión de TREC es el anexo de divulgación del vendedor sobre pintura con plomo (formulario 56-0).[9,11]
- Dar al comprador un plazo de 10 días para inspeccionar, salvo que ambos acuerden por escrito otro plazo. El comprador puede renunciar a él por escrito.[10]
- Guardar una copia firmada de las divulgaciones durante tres años después de la venta.[9]

La EPA indica que el vendedor que no entregue la información correcta puede recibir sanciones. El localizador de profesionales de la EPA (Lead-Based Paint Professional Locator) muestra inspectores certificados.[9]

4. Periodo de opción y depósito de garantía

Así funciona en el contrato de TREC para reventa de viviendas de una a cuatro familias, formulario 20-19, párrafo 5:[4]

1

Fecha efectiva

La fecha de aceptación final, anotada en la página de firmas.

2

Dentro de 3 días

El comprador entrega el depósito de garantía (earnest money) y la cuota de opción (option fee) al agente de depósito (escrow agent) nombrado en el contrato, con frecuencia una compañía de título. Puede ser un solo pago. Si el plazo cae en sábado, domingo o día festivo legal, se recorre al siguiente día que no lo sea.

3

Periodo de opción

A cambio de la cuota de opción, el comprador puede terminar por cualquier motivo, con aviso antes de las 5:00 p.m. hora local del último día del plazo anotado en el contrato.

4

Cierre

La cuota de opción se acredita al precio de venta al cierre.

- Si el comprador termina a tiempo, la cuota de opción no se reembolsa (se la queda el vendedor) y el depósito de garantía se le devuelve al comprador.[4]
- El comprador autoriza al agente de depósito a entregar la cuota de opción al vendedor en cualquier momento.[4]
- Si el comprador se atrasa con el depósito de garantía, el vendedor puede terminar, o usar los recursos del párrafo 15, con aviso antes de que el comprador lo entregue.[4]
- Si no se anota una cuota de opción, o se paga tarde, el comprador no tiene el derecho ilimitado de terminar.[4]
- En el párrafo 5 el tiempo es esencial: los plazos son estrictos.[4]
- Los montos y el número de días se negocian entre usted y el comprador.

Ejemplo (solo ilustrativo, no es una recomendación)

La Fecha Efectiva es un lunes. El depósito de garantía y la cuota de opción vencen dentro de 3 días, es decir, el jueves (un plazo que cae en fin de semana o día festivo legal se recorre al siguiente día hábil). Si el contrato da 7 días de opción, el aviso de terminación del comprador debe llegar antes de las 5:00 p.m. del lunes siguiente.[4]

TREC indica que sus formularios están hechos para uso exclusivo de titulares de licencia de bienes raíces capacitados.[4] Si vende sin agente, considere que un abogado de bienes raíces de Texas prepare o revise su contrato.

5. Visitas y ofertas

Visitas

- Muestre la casa con cita. Pida el nombre completo y el teléfono de cada visitante, y confirme la cita antes del día.
- Guarde objetos de valor, medicinas, correspondencia, llaves y papeles personales. Procure no mostrar la casa a solas.
- Un agente que representa a un comprador debe decírselo desde el primer contacto.[12]
- Pregunte antes de la visita si el comprador espera que usted pague parte de la comisión de su agente. Es negociable y, si usted acepta, se anota en el párrafo 12B del contrato.[4]

Su anuncio y la vivienda justa

La regla de publicidad de la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) aplica a todo vendedor, incluso a los propietarios exentos de otras partes de la ley: ningún anuncio o declaración puede indicar preferencia, limitación o discriminación por raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional.[13] Describa la casa, no al comprador que imagina.

Ofertas

- Compare más que el precio: tipo de financiamiento y solidez de la preaprobación, depósito de garantía y cuota de opción, días de opción, fecha de cierre y cualquier gasto de cierre que el comprador le pida pagar (párrafo 12A(1)(b)).[4]
- Las contraofertas van y vienen hasta que ambos firman la misma versión final. Esa fecha de aceptación final es la Fecha Efectiva.[4]
- TREC publica el contrato de reventa y sus anexos en trec.texas.gov, incluido el anexo de financiamiento de terceros (40-11) para compradores con préstamo y la enmienda al contrato (39-11) para cambios posteriores, como reparaciones acordadas.[1]

Antes de su primera visita

- Llene el Aviso de Divulgación del Vendedor (y el anexo de plomo si la casa es de antes de 1978) para tener copias listas.
- Saque copias de su último estado de cuenta de impuestos, contacto y cuotas de la HOA, promedio de recibos de luz y agua, survey y recibos de reparaciones.
- Decida de antemano quién puede entrar y cuándo, y si pedirá primero una carta de preaprobación o comprobante de fondos.
- Asegure a sus mascotas, encienda las luces, abra las persianas y deje un lugar claro para que los visitantes dejen sus datos.

6. Lo que pedirá la compañía de título

El contrato firmado y sus anexos	El agente de depósito da recibo del depósito de garantía y la cuota de opción del comprador.[4]
Nombre legal y estado civil de cada vendedor	En Texas, ningún cónyuge puede vender la vivienda familiar (homestead) sin que firme también el otro, aunque sea propiedad separada de uno de ellos, salvo las excepciones que marca la ley.[14] Lleve identificación con foto; pregunte a su compañía de título qué necesita.
Datos para liquidar su hipoteca	Nombre del banco y número de préstamo. Liberar los gravámenes existentes es un gasto del vendedor según el contrato.[4]
Su survey y el T-47	Si el contrato pide su levantamiento (survey) existente, va acompañado de la declaración jurada T-47 o la declaración T-47.1 del Departamento de Seguros de Texas.[4]
Contacto de la HOA	Para pedir el certificado de reventa.[6]
Su número de identificación fiscal	Por lo general, la persona responsable del cierre presenta al IRS el formulario 1099-S, que requiere su número de identificación fiscal. La venta de una residencia principal de $250,000 o menos ($500,000 si es casado) puede quedar exenta si usted certifica por escrito que toda la ganancia es excluible.[15]
Vendedores extranjeros	Si un vendedor es persona extranjera, FIRPTA generalmente obliga al comprador a retener el 15% del monto realizado.[16] Planee con tiempo: amyherrerare.com/es/guias/firpta-vender-casa-en-texas.

Alerta de fraude electrónico. Confirme con su agente de título cualquier instrucción de pago electrónico, y desconfíe de los correos que digan que los datos de pago cambiaron o que le pidan responder de inmediato. **Usted elige la compañía de título.** Puede usar cualquier compañía de título; la ley federal (RESPA, sección 9) prohíbe que el vendedor condicione la venta a que el comprador use una compañía de título específica.

Lista para el día del cierre

- Identificación con foto de cada vendedor que firma (confirme con la compañía de título lo que necesita)
- Todas las llaves, controles de cochera y claves de portón y alarma
- Instrucciones de pago electrónico, incluida la cuenta a la que se enviará el dinero de su venta, confirmadas con su agente de título[17]
- Lecturas finales de servicios y la fecha en que se transfieren
- Todo lo que el contrato dice que se queda con la casa, como accesorios fijos y lo que lista el párrafo 2B[4]

7. Costos que normalmente paga el vendedor

COSTO	QUIÉN PAGA SEGÚN TREC 20-19	FUENTE
Liberación de gravámenes existentes, incluidas penalidades por pago anticipado y cuotas de registro; liberación de la responsabilidad del préstamo del vendedor	Vendedor (párrafo 12A(1)(a))	4
Estados de cuenta o certificados de impuestos; preparación de la escritura	Vendedor (párrafo 12A(1)(a))	4
Cuota de depósito (escrow fee)	Mitad vendedor, mitad comprador (12A(1)(a) y 12A(2))	4
Póliza de título del propietario	Quien indique la casilla del contrato (párrafo 6A); comprador y vendedor pueden negociarlo	4,18
Monto de la prima de título	Igual en todas las compañías de título de Texas; se basa en el precio de venta; lo fija la tabla de tarifas de TDI (vigente desde el 1 de marzo de 2026)	17,19
Levantamiento (survey)	Según la casilla marcada en el párrafo 6C	4
Impuestos del año en curso, cuotas y cargos de la HOA	Se prorratean hasta la fecha de cierre (párrafo 13)	4
Gastos de cierre del comprador	Solo si usted acepta, hasta el monto anotado en 12A(1)(b)	4
Compensación de corretaje	Según acuerdos escritos por separado; no la fija la ley y es totalmente negociable (12B)	4
Reparaciones	Solo las que acepte por escrito (enmienda al contrato de TREC, 39-11)	1
Impuesto estatal por traspaso	La Constitución de Texas prohíbe que una ley aprobada después del 1 de enero de 2016 imponga un impuesto al traspaso de título de dominio pleno	20

Impuestos sobre la ganancia

Si cumple los requisitos del IRS, puede excluir hasta $250,000 de ganancia en la venta de su vivienda principal, o $500,000 si es un matrimonio que declara en conjunto.[21] Vendedores extranjeros: vea FIRPTA en la sección 6. Esto no es asesoría fiscal; consulte a un contador (CPA).

Consejo: cuando tenga una oferta, pida a la compañía de título una hoja estimada de ganancia neta del vendedor (seller's net sheet).

Fuentes (todas consultadas el 2 de noviembre de 2026)

1 TREC Contracts page: 20-19 Resale Contract eff. 07/01/2026; 55-1 Seller's Disclosure Notice eff. 05/28/2026; 56-0 Lead Addendum eff. 05/28/2026; 61-0 Groundwater and Surface Water eff. 07/01/2026; 33-2; 34-4; 40-11; 39-11
https://www.trec.texas.gov/agency-information/contracts

2 Texas Property Code Sec. 5.008, Seller's Disclosure of Property Condition
https://tcss.legis.texas.gov/resources/PR/htm/PR.5.htm

3 TREC 55-1 Seller's Disclosure Notice, form page and PDF
https://www.trec.texas.gov/forms/sellers-disclosure-notice

4 TREC 20-19 One to Four Family Residential Contract (Resale), Paragraphs 5, 6A, 6C, 7B, 12, 13 and signature page
https://www.trec.texas.gov/sites/default/files/pdf-forms/20-19_4.pdf

5 Texas Property Code Secs. 5.011, 5.012, 5.014 (annexation, owners' association and public improvement district notices)
https://tcss.legis.texas.gov/resources/PR/htm/PR.5.htm

6 Texas Property Code Sec. 207.003, delivery of HOA subdivision information and resale certificate
https://tcss.legis.texas.gov/resources/PR/htm/PR.207.htm

7 Texas Water Code Sec. 49.452, notice to purchasers in water districts
https://tcss.legis.texas.gov/resources/WA/htm/WA.49.htm

8 Texas Natural Resources Code Sec. 33.135, coastal area property notice
https://tcss.legis.texas.gov/resources/NR/htm/NR.33.htm

9 U.S. EPA, Real Estate Disclosures about Potential Lead Hazards
https://www.epa.gov/lead/real-estate-disclosures-about-potential-lead-hazards

10 40 CFR 745.107 and 745.110, lead disclosure and 10-day evaluation (eCFR, current as of Oct 28, 2026)
https://www.ecfr.gov/current/title-40/part-745

11 TREC 56-0 Addendum for Seller's Disclosure of Information on Lead-Based Paint
https://www.trec.texas.gov/sites/default/files/pdf-forms/56-0.pdf

12 Texas Occupations Code Secs. 1101.558 and 1101.652(b)(21)
https://tcss.legis.texas.gov/resources/OC/htm/OC.1101.htm

13 42 U.S.C. 3603(b) and 3604(c), Fair Housing Act advertising rule (Cornell LII copy of the U.S. Code)
https://www.law.cornell.edu/uscode/text/42/3604

14 Texas Family Code Sec. 5.001, sale of homestead requires joinder of both spouses
https://tcss.legis.texas.gov/resources/FA/htm/FA.5.htm

15 IRS, Instructions for Form 1099-S
https://www.irs.gov/instructions/i1099s

16 IRS, FIRPTA Withholding
https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/firpta-withholding

17 Texas Department of Insurance, What is title insurance? (last updated 8/27/2025)
https://www.tdi.texas.gov/tips/title-insurance.html

18 Texas Department of Insurance, Title insurance FAQ
https://www.tdi.texas.gov/title/titlefaqs.html

19 Texas Department of Insurance, Texas Title Insurance Basic Premium Rates, effective March 1, 2026
https://www.tdi.texas.gov/title/titlerates2026.html

20 Texas Constitution Art. VIII, Sec. 29, transfer tax on conveyance of fee simple title prohibited
https://tcss.legis.texas.gov/resources/CN/htm/CN.8.htm

21 IRS Publication 523, Selling Your Home
https://www.irs.gov/publications/p523

Más de Amy en línea

¿Cuánto vale mi casa?
amyherrerare.com/es/cuanto-vale-mi-casa

FIRPTA: vender casa en Texas siendo extranjero
amyherrerare.com/es/guias/firpta-vender-casa-en-texas

Impuestos de propiedad por ciudad
amyherrerare.com/es/impuestos-de-propiedad

Glosario de bienes raíces
amyherrerare.com/es/glosario-bienes-raices

Nota del Mercado del Valle, cada mes
amyherrerare.com/es/notas-de-mercado

Guía para vender en el Valle (en inglés)
amyherrerare.com/guides/selling-your-home-rio-grande-valley

Amy Herrera, REALTOR®

RE/MAX Elite

TREC #808068 · (956) 238-3688
WhatsApp (956) 617-6667
amyherrera68@gmail.com
2575 E Griffin Pkwy Ste 14, Mission, TX 78572
amyherrerare.com/docs/trec-information-about-brokerage-services.pdf
amyherrerare.com/docs/trec-consumer-protection-notice.pdf

Igualdad de Oportunidades en la Vivienda

Este kit es información general, no asesoría legal ni fiscal. Consulte a un abogado de bienes raíces o a un contador (CPA) de Texas sobre su caso. Amy Herrera es agente de bienes raíces, no abogada ni asesora fiscal.