



Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Atendemos el área metropolitana de Houston

Ayuda al comprador y para el pago inicial en Houston: qué dinero no se devuelve y cuál solo se difiere

Primero distinga los cuatro tipos de dinero; luego ubíquese en un programa

Cuando el pago inicial no alcanza, varios programas oficiales de Texas y Houston pueden cubrir una parte: los estatales TDHCA, TSAHC y SETH operan todo el año, mientras que los de la ciudad y el condado son mayores pero se abren y cierran según los fondos. Esta guía primero aclara las cuatro estructuras que puede tomar la «ayuda», luego repasa los programas abiertos, los que están en pausa, y por último el orden paso a paso para usar uno de verdad. Estados de los programas verificados el 31 de octubre de 2026; rige la página oficial de cada programa.

Sección 1: cuatro tipos de dinero — la ayuda no siempre es gratis

Primero la estructura, después el monto

Todo se anuncia como «ayuda», pero el dinero se comporta de maneras muy distintas. Una parte nunca hay que devolverla; otra se perdona solo tras vivir en la casa un número de años; otra simplemente pospone el pago hasta el día de la venta; y una última no es dinero en absoluto, sino un crédito fiscal que se toma año tras año. Aclare primero estos cuatro tipos, y en cada programa de abajo sabrá qué preguntar y qué contar.

1. Subvención verdadera: se entrega una vez y nunca se devuelve

Una **subvención verdadera** se entrega una sola vez, en el cierre, y nunca hay que devolverla; tampoco deja un gravamen sobre la casa. Es también la estructura más escasa: en esta guía, solo los dos programas de TSAHC (Home Sweet Texas y Homes for Texas Heroes) la ofrecen.

2. Préstamo condonable: cumple el plazo viviendo ahí y el saldo se elimina

Un **préstamo condonable** es, en el papel, un préstamo con segundo gravamen. Siga viviendo en la casa como su residencia, no venda ni refinance durante el período de condonación, y al final de ese período todo el saldo se perdona. Los períodos comunes son 3 años a nivel estatal, y 5 o 10 años en los programas de la ciudad y el condado. Si vende, refinancia o se muda dentro del período, la parte no perdonada debe devolverse: la estructura premia quedarse.

3. Préstamo diferido: sin interés ni pago mensual, pero vence algún día

Un **préstamo diferido** no cobra interés ni pago mensual — la estructura más ligera de mantener — pero el capital nunca desaparece: vence, todo de una vez, cuando usted vende, refinancia o a los 30 años. No es condonación; es aplazamiento, y el día de la venta ese monto sale primero de su dinero.

4. El crédito fiscal MCC: no es efectivo, es impuesto compensado cada año

Un **Certificado de Crédito Hipotecario (MCC)** no entrega dinero. En su lugar, el 15% del interés hipotecario que paga cada año se convierte en un crédito directo contra su impuesto federal sobre la renta, año tras año, mientras tenga suficiente obligación fiscal para absorberlo. Funciona distinto de los tres primeros: ellos cubren el hueco de efectivo en el cierre; un MCC aligera la carga fiscal de mantener el préstamo.

Sección 2: programas abiertos — cinco canales estatales

Según los términos oficiales vigentes

1. TDHCA My First Texas Home («Mi primera casa en Texas»)

El programa principal para compradores primerizos del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (TDHCA). La ayuda es del 2%-5% del monto del préstamo, entregada como un segundo gravamen al 0% en una de dos estructuras: diferido 3 años y condonado si usted permanece, o diferido 30 años y pagadero al final — según lo que ofrezca el Rate Notice oficial el día de su solicitud. Solo para compradores primerizos (sin haber sido dueño de vivienda en los últimos 3 años; los veteranos y las compras en zonas objetivo tienen exenciones); el primer préstamo debe ser FHA, VA o USDA; puntaje de crédito mínimo de 620. Los límites de ingreso y de precio de compra se fijan por condado y tamaño del hogar y se publican cada año — esta guía no imprime cifras que caduquen a propósito; consulte la tabla vigente en el sitio de TDHCA, welcomehome.tdhca.texas.gov. Se requiere un curso de educación para compradores antes del cierre. Un punto fácil de pasar por alto: este programa puede implicar el impuesto federal de recaptura (recapture tax) — por lo general solo se activa si vende dentro de un número de años y tanto su ingreso como la ganancia de precio superan sus umbrales; haga que un CPA revise su caso.

2. TDHCA My Choice Texas Home: sin requisito de primerizo

También de TDHCA, con la misma ayuda del 2%-5% y las mismas dos estructuras, pero con cuatro diferencias clave: no exige ser comprador primerizo — califican la primera compra y las siguientes; permite préstamos convencionales; aplica límites de ingreso pero no tiene límite de precio de compra; y debe mudarse como residencia dentro de los 60 días posteriores al cierre. Un punto más a favor de quedarse a largo plazo: no está sujeto al impuesto de recaptura. Si ya fue dueño antes y compra de nuevo, empiece aquí.

3. TSAHC Home Sweet Texas: el que ofrece subvención verdadera

De la Texas State Affordable Housing Corporation (TSAHC): ayuda de hasta el 5% del monto del préstamo, en una de dos estructuras — una subvención verdadera que nunca se devuelve, o un segundo gravamen condonable a 3 años (si vende, refinancia o se muda dentro de los 3 años, pierde la condonación). Sirve a hogares de ingresos bajos a moderados; los límites de ingreso se fijan por condado y tamaño del hogar — vea la tabla vigente en tsahc.org. Puntajes mínimos: 620 para préstamos gubernamentales, 640 para convencionales.

4. TSAHC Homes for Texas Heroes: profesiones específicas

La misma ayuda de hasta el 5% y las mismas dos estructuras de Home Sweet Texas, restringida a profesiones concretas: maestros de escuelas públicas, asistentes de maestro, bibliotecarios, enfermeros escolares y consejeros escolares; docentes de profesiones de la salud y de enfermería; bomberos remunerados; personal de EMS; oficiales de paz y oficiales de seguridad pública; oficiales correccionales, oficiales correccionales juveniles y celadores de cárceles del condado; y veteranos y militares en servicio activo. Si su profesión está en esta lista, mire aquí primero.

5. SETH 5 Star Texas Advantage: todo el estado, menos tres ciudades

De la Southeast Texas Housing Finance Corporation (SETH): un segundo préstamo de hasta el 5% del monto final del préstamo, en una de dos estructuras — condonado a los 3 años, o diferido (sin pago mensual, sin interés acumulado, pagadero al vender, refinanciar o a los 30 años). El primer préstamo es a 30 años con tasa fija, FHA, VA, USDA o convencional. El programa declara expresamente que no hay requisito de comprador primerizo, y combinarlo con el MCC de SETH añade una subvención de 3,500 dólares. Funciona en todo el estado excepto en propiedades dentro de los límites de las ciudades de El Paso, Grand Prairie y McKinney. Detalles en sethfc.com.

6. El crédito fiscal MCC: apartado propio, porque es el más malinterpretado

Tanto TDHCA como TSAHC emiten MCC: el 15% del interés hipotecario que paga cada año se convierte en un crédito contra el impuesto federal sobre la renta, utilizable año tras año mientras tenga suficiente obligación fiscal. El MCC de TDHCA tiene una cuota de emisión de 400 dólares, exenta para militares; puede tomarse por separado o combinarse con My First Texas Home, y es en sí mismo un programa para compradores primerizos (con exenciones como la de veteranos).

El MCC de TSAHC tiene una regla dura: actualmente solo puede tomarse junto con un programa de préstamo de TSAHC, y debe solicitarse antes del cierre. Una vez hecho el cierre, no hay forma de añadirlo: si quiere un MCC, dígalos en la preaprobación (el paso 6 de la sección 4 lo repite a propósito).

Sección 3: en pausa / sin recepción — revise el estado antes de ir

La reapertura sigue los anuncios oficiales

Los dos programas siguientes anuncian montos mayores que los estatales, pero ninguno acepta solicitudes nuevas en este momento. Se describen aquí para que no haga un viaje en vano con información desactualizada; cuando alguno se reabra, registré el anuncio oficial. Estados verificados el 31 de octubre de 2026.

1. HAP de la ciudad de Houston: el tope ya es 75,000 dólares — y los fondos se agotaron

El Programa de Ayuda al Comprador (HAP) del departamento de vivienda de la ciudad, con su tope elevado a 75,000 dólares en 2026. Las condiciones, en breve: ingreso del hogar por debajo del 80% del ingreso mediano del área (AMI); comprador primerizo; vivienda ocupada por el dueño; la casa dentro de la jurisdicción de la ciudad de Houston, pagando impuestos de la ciudad y sin inquilinos; unifamiliar; una hipoteca a 30 años con tasa fija; una carta de preaprobación del prestamista con fecha dentro de los últimos 120 días; un certificado de educación para compradores de 8 horas de una agencia aprobada por HUD; al menos 350 dólares de dinero propio del comprador; y activos líquidos por debajo de 50,000 dólares. **Estado actual:** la página oficial de la ciudad anuncia que los fondos del programa se agotaron y que ya no se aceptan ni se procesan solicitudes nuevas; quienes ya tienen una preaprobación continúan dentro de su plazo actual, sin extensiones, y en adelante las cartas de preaprobación son válidas por 3 meses. La reapertura sigue el anuncio de la ciudad (houstontx.gov/housing).

2. DAP del condado de Harris: un titular de 40,000 sobre una base de 27,100 — y el canal general está lleno

El Programa de Ayuda para el Pago Inicial (DAP) del departamento de vivienda del condado. Lea primero la estructura: del máximo titular de 40,000 dólares, el monto base realmente disponible para pago inicial, partidas prepagadas y costos de cierre es 27,100 dólares; el resto son rubros de incentivo con tope — garantía de la casa hasta 1,800 dólares (3 años), seguro contra inundaciones 3,000 dólares (1 año), seguro de propietario con viento y granizo hasta 5,700 dólares (1 año), certificado de elevación hasta 500 dólares, cobertura de HOA hasta 1,500 dólares y una póliza de título del condado de 125 a 400 dólares. La ayuda es una segunda hipoteca «silenciosa», condonada tras un período de asequibilidad: 5 años por debajo de 25,000 dólares y 10 años entre 25,000 y 40,000. Otras condiciones: comprador primerizo (sin haber sido dueño en los 3 años previos a la solicitud); puntaje de crédito de 580 o más; ratio de vivienda igual o inferior al 39% y ratio total de deuda igual o inferior al 42%; al menos 1,000 dólares de dinero propio; activos líquidos no mayores de 30,000 dólares; la casa en un área de servicio no incorporada del condado y en un tramo censal calificado, y fuera de una zona de peligro de inundación; precio de compra con tope de 285,000 dólares para casa existente y 296,000 para construcción nueva; y un curso de educación para compradores aprobado por HUD. **Estado actual:** el canal general alcanzó su capacidad máxima y está cerrado; actualmente solo se aceptan solicitantes afectados por el huracán Beryl / el Derecho (hcd.harriscountytexas.gov; línea del condado 832-927-4955).

3. Ayuda al Comprador Harvey 2.0 (HbAP 2.0): solo para quienes Harvey afectó

En la misma página de vivienda de la ciudad: hasta 125,000 dólares como préstamo sin interés condonable garantizado por un gravamen, con la condonación escalonada según el monto otorgado. La elegibilidad es muy estrecha: debe poder demostrar que vivía dentro de los límites de la ciudad de Houston el 25 de agosto de 2017, o que perdió una casa por el huracán Harvey; además debe ser comprador primerizo con ingreso del hogar igual o inferior al 120% del AMI. Sin esa historia, no gaste tiempo en este programa; si actualmente se aceptan solicitudes nuevas debe confirmarse con la ciudad.

1. Primero ubíquese: condición de primerizo, profesión y nivel de ingreso

Ubíquese con tres preguntas: ¿ha sido dueño de una vivienda en los últimos 3 años? (esto decide los programas para primerizos); ¿está su profesión en la lista de Texas Heroes?; y ¿en qué nivel está, aproximadamente, el ingreso de su hogar? Contraste con la sección 2 y marque los programas candidatos. Para los límites de ingreso use siempre la tabla oficial del año en curso para su condado y tamaño del hogar: las cifras de años anteriores que circulan en línea no deben aplicarse a su caso.

2. Haga el curso temprano: el certificado debe existir antes del cierre

La mayoría de los programas exige un curso de educación para compradores completado, con certificado, antes del cierre (de un proveedor aprobado por HUD; el programa HAP de la ciudad exige 8 horas). Los certificados tienen una ventana de validez: demasiado temprano y puede caducar; demasiado tarde y puede no llegar al cierre. El ritmo seguro es terminar el curso antes de empezar la búsqueda en serio.

3. Encuentre el prestamista correcto: la ayuda solo viaja con el primer préstamo

No hay una ventanilla gubernamental donde reclamar este dinero por su cuenta: debe solicitarse a través de un prestamista participante certificado por el programa, en paquete con su primera hipoteca. Al elegir prestamista, pregunte primero: ¿de verdad trabaja con este programa, y con qué frecuencia? Owen es un corredor de préstamos con licencia (Loan Factory, NMLS #2541101) y puede ayudarle a verificar la elegibilidad, emparejar el programa y coordinar la presentación — exponga primero su ingreso, su profesión y la zona que busca, y luego se elige el canal.

4. Ciérrelo en la preaprobación: niveles y estructuras siguen el aviso oficial del día

El porcentaje de ayuda y las estructuras disponibles siguen el aviso oficial de tasas (Rate Notice) del día de la solicitud — se actualiza a diario. Lo correcto es confirmar durante la preaprobación qué programa y qué estructura (subvención / condonable / diferido) va a usar, y dejarlo por escrito. Si pregunta después de encontrar casa, por lo general ya no hay tiempo de cambiar de canal.

5. Vigile los límites al buscar casa: verifique que la casa califique antes de ofertar

Algunos programas tienen topes de precio de compra (el programa para primerizos de TDHCA, el DAP del condado) y otros limitan la geografía o los tramos censales (el DAP del condado, con más fuerza). Cuando una casa le llame la atención, confirme primero que esté dentro del área elegible del programa, y luego firme y oferte — no al revés.

6. MCC, una vez más: solicítelo antes del cierre; después no hay vía

Si quiere un MCC, solicítelo y déjelo emitido antes del cierre. En el momento en que el cierre se completa, la ventana de solicitud se cierra, sin ruta de recuperación. Esto ya se dijo en el apartado del MCC de la sección 2; aparece de nuevo aquí porque es el paso que más fácil se pospone más allá de su fecha.

7. Después del cierre: piense los movimientos dentro del plazo antes de hacerlos

La ayuda normalmente trae requisitos de ocupación y de plazo: vender, refinanciar o mudarse dentro de un período de condonación puede activar la devolución de la parte no condonada, y las estructuras diferidas vencen al vender, refinanciar o a los 30 años. Si es probable que se mude o refinance en pocos años, incorpórelo a la elección de estructura del paso 4.

Si esto está dentro de su transacción ahora mismo, pregúnteme: consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono

(347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web

owenrealestatetx.com

Correo electrónico

owenyerealtor@gmail.com

Atendemos

el área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general y no es un compromiso de préstamo ni una garantía de elegibilidad. Los montos, límites de ingreso y topes de precio siguen los términos oficiales de cada programa el día de la solicitud. Los estados y las cifras se verificaron el 31 de octubre de 2026 en las páginas oficiales de TDHCA, TSAHC, SETH, la ciudad de Houston y el condado de Harris.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.