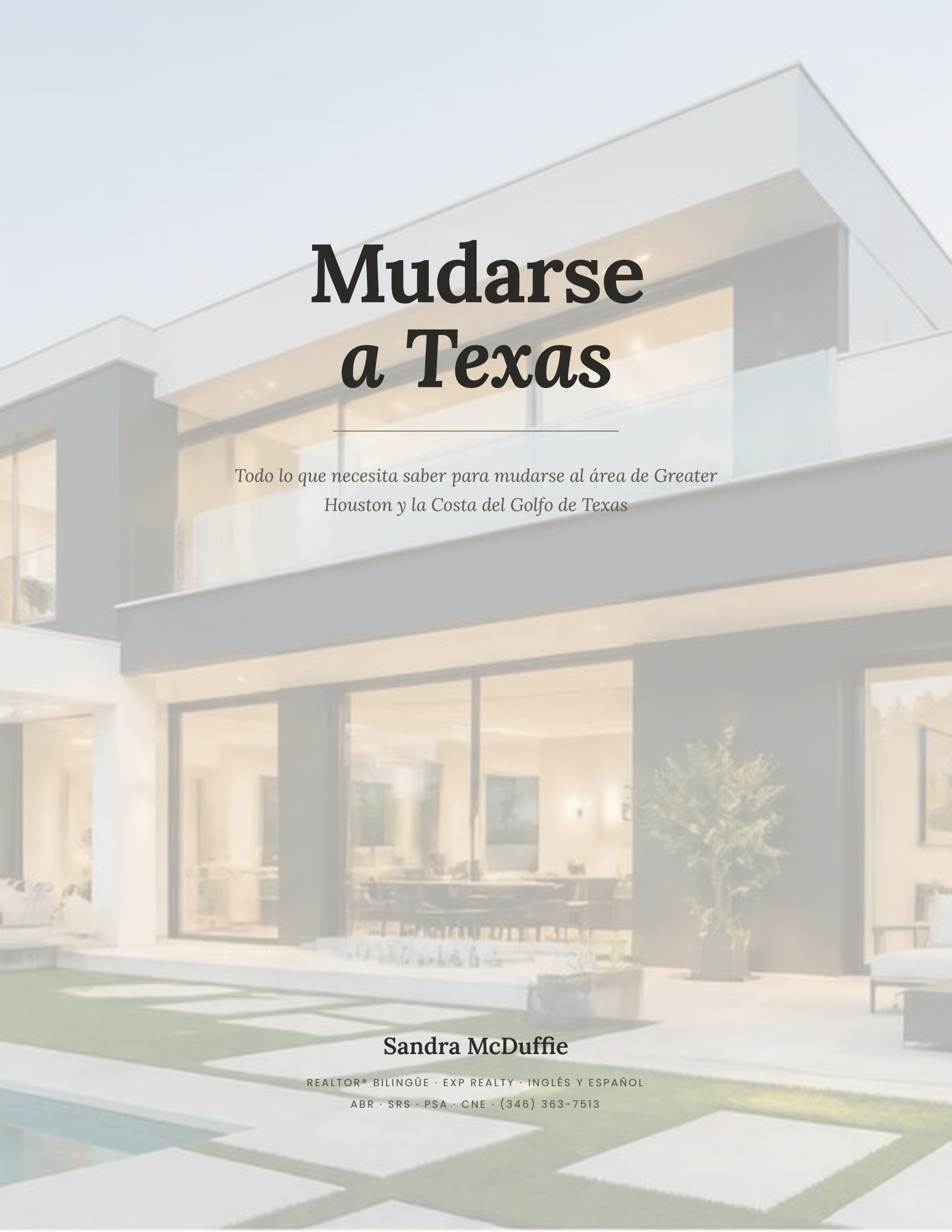


Mudarse *a Texas*

Todo lo que necesita saber para mudarse al área de Greater Houston y la Costa del Golfo de Texas

Sandra McDuffie

REALTOR® BILINGÜE · EXP REALTY · INGLÉS Y ESPAÑOL

ABR · SRS · PSA · CNE · (346) 363-7513

Mudarse bien está en los pequeños detalles, y yo vivo pendiente de los pequeños detalles.



Hola, vecino. Si está leyendo esto, se encuentra en algún punto entre «quizá nos mudemos a Texas» y «las cajas ya están etiquetadas». De cualquier manera, bienvenido. Me alegra mucho que esté aquí.

Una reubicación rara vez es solo la búsqueda de una casa. Es el tráfico de las 7:40 de la mañana, la fila para recoger a los niños en la escuela, el mercado del fin de semana y el vecino que saluda desde el porche. Con los años he aprendido cuáles son las preguntas que de verdad importan antes de la primera visita, y las hago siempre, sin excepción.

Esta guía es la conversación que tendríamos usted y yo con un café en la mano. Recorre los cinco condados del área metropolitana de Houston y sus pueblos, las escuelas alrededor de las cuales las familias organizan su vida, las particularidades de Texas que sorprenden a quienes llegan de fuera —impuestos, distritos MUD, zonas de inundación, la exención de homestead— y el calendario que entrego antes de que empiecen a empacar. Ningún término técnico sin su explicación sencilla, y cero presión, siempre.

Ya sea que se mude al otro lado de la ciudad, del país o del mundo, mi red global de eXp Realty acompaña su mudanza en los dos extremos: el agente indicado allá, y yo aquí para la última milla. Y como atiendo a mis clientes en inglés y en español, toda su familia puede preguntar en el idioma en el que piensa.

De corazón tengo su mejor interés en mente, y lo guiaré en cada paso del camino. Vamos a encontrar la suya.

> *Mi meta nunca es una simple transacción. Es ganarme su confianza y convertirme en su Realtor de por vida.*
>
> SANDRA MCDUFFIE · REALTOR®, EXP REALTY

LO QUE ENCONTRARÁ EN ESTA GUÍA

Los cinco condados. Harris, Galveston, Brazoria, Fort Bend y Montgomery — y los pueblos que hay dentro de cada uno.

Antes de comprar. Impuestos sobre la propiedad, distritos MUD, exención de homestead, zonas de inundación, HOAs y temporada de huracanes, en palabras sencillas.

Escuelas y vida familiar. Los distritos de los que oirá hablar, y los seis pasos con los que los analizamos juntos.

Estilo de vida, comida y aire libre. Dónde come de verdad la región, y las playas, los bayous y los lagos que terminan siendo su punto de encuentro.

El calendario de la mudanza. Desde noventa días antes hasta sus primeros tres meses aquí, ordenado para que nada lo tome por sorpresa.

Comprar y vender en Texas. El orden de las cosas en ambos lados de la mudanza, más la lista para imprimir.

Con cariño,

Sandra

Cinco condados, una Costa del Golfo, una gran mudanza

Vivir en el sur de Texas abarca la energía de Houston, la brisa isleña de Galveston, la elegancia planificada de Sugar Land, la calma de la pradera de Brazoria y los pinares de Montgomery. Cada condado tiene su propio carácter. Empiece por donde lo lleve su fin de semana ideal.

01 · SEDE: HOUSTON · IDEAL POR SU CERCANÍA A TODO

Harris County

Houston y el corazón que late en la región.

La ciudad más grande de Texas combina la energía de una gran urbe —museos de talla mundial, teatro, gastronomía y deportes profesionales— con el Texas Medical Center, uno de los complejos médicos más grandes del mundo, y motores de empleo en energía, medicina, industria aeroespacial, logística y tecnología. Alrededor: suburbios familiares con distritos escolares muy reconocidos.

Houston — el corazón del área metropolitana, un mosaico maravillosamente diverso de vecindarios. **Katy** — suburbios familiares con excelentes centros comerciales y las reconocidas escuelas de Katy ISD. **Cypress** — comunidades planificadas con parques junto al lago y escuelas muy solicitadas. **Spring** — el encanto histórico de Old Town Spring y comunidades tranquilas a lo largo de la I-45 Norte. **Kingwood** — «The Livable Forest»: pinos altísimos, golf y senderos ecuestres. **Clear Lake** — vecindarios junto al agua, cerca del Johnson Space Center de la NASA. **Humble** — tranquilo y familiar, cerca del aeropuerto George Bush Intercontinental. **Pasadena** — cercanía y precios accesibles, con acceso al bayou y la herencia de San Jacinto. **Webster** — base del Space Center, con comercio a la mano cerca de la NASA y la bahía. **Baytown** — ciudad energética frente a la bahía, con vistas al agua.

02 · SEDE: GALVESTON · IDEAL PARA VIVIR ENTRE LA COSTA Y EL SUBURBIO

Galveston County

Playas de isla y el estilo de vida del Bay Area.

El condado se extiende desde la histórica ciudad isleña de Galveston hacia el norte, hasta las comunidades continentales del Bay Area, mezclando la vida costera con la suburbana: playas, marinas, el Historic Strand, Seawall Boulevard, el Pleasure Pier y escuelas pensadas para familias, con navegación y pesca a minutos de Houston.

Galveston — histórica ciudad isleña con playas, arquitectura victoriana, el Strand y vida frente al Golfo todo el año. **League City** — una de las favoritas de las familias de la región: frente de agua en Clear Lake, parques y Clear Creek ISD. **Friendswood** — una ciudad muy apreciada, con su propio distrito escolar, árboles altos y un ambiente acogedor. **Kemah** — vida de malecón: restaurantes frente al agua, barcos, entretenimiento y atardeceres espectaculares. **Dickinson** — pueblo tranquilo junto a la bahía, con acceso fácil a la isla y al Bay Area. **Texas City** — ciudad portuaria con profunda herencia marítima y vista de primera fila al Golfo. **La Marque** — orgullo de pueblo pequeño, a minutos de Galveston Island. **Santa Fe** — pueblo continental tranquilo y unido, con espacio para respirar. **Clear Lake Shores** — comunidad náutica sobre canales, donde muchas casas incluyen muelle privado. **Hitchcock** — pueblo costero tranquilo, de ritmo pausado, cerca de la costa norte de la isla.

03 · SEDE: ANGLETON · IDEAL POR SUS CASAS NUEVAS Y ESCUELAS EN CRECIMIENTO

Brazoria County

Pradera, nogales pecaneros y calma costera.

Brazoria County combina los suburbios en crecimiento de Pearland y Alvin con pradera costera abierta, huertos de pecanas y las playas vírgenes de Surfside. Más espacio, casas más nuevas y un ritmo tranquilo, al alcance de los centros de empleo del sur de Houston y del Golfo.

Pearland — suburbio familiar de rápido crecimiento, con comercio, parques y las muy elogiadas escuelas de Pearland ISD. **Alvin** — ciudad pequeña y cálida, con raíces profundas, vecindarios en crecimiento y Alvin ISD. **Lake Jackson** — pueblo consolidado y tranquilo, con lagos, parques y herencia de mediados de siglo. **Angleton** — la sede del condado: centro histórico amable y servicios del condado a la mano. **Surfside Beach** — belleza costera en estado puro, un pueblo de playa relajado con kilómetros de costa poco concurrida. **Richwood** — rincón tranquilo y accesible, de vecinos de pueblo pequeño.

04 · SEDE: RICHMOND · IDEAL POR SUS COMUNIDADES PLANIFICADAS

Fort Bend County

Vida junto al lago al oeste de Houston.

Comunidades planificadas, senderos junto al agua, escuelas reconocidas y plazas históricas forman el corazón suburbano más pulido de la región — desde el Town Center peatonal de Sugar Land hasta las amenidades tipo resort de Sienna y el entorno campestre de Fulshear, que se va llenando de vecindarios nuevos.

Sugar Land — la joya del lado oeste: planificada, con un Town Center caminable, lagos y escuelas de primer nivel. **Sienna** — comunidad planificada estilo resort en Missouri City, con lagos, albercas y casas club. **Missouri City** — suburbios familiares consolidados, con acceso rápido al corredor suroeste. **Richmond** — uno de los pueblos más antiguos de Texas, con encanto histórico y la sede del condado. **Rosenberg** — ciudad pequeña y acogedora al lado, con sus propias fiestas e historia. **Fulshear** — comunidades emergentes con jardines amplios, senderos y una demanda que no para de crecer. **Katy (lado de Fort Bend)** — comparte todas las ventajas: buenas escuelas, comercio, familias.

05 · SEDE: CONROE · IDEAL PARA QUIENES AMAN LA NATURALEZA Y VIAJAN AL TRABAJO

Montgomery County

Pinares, vida de lago y The Woodlands.

Al norte de Houston el terreno se eleva entre pinos altos y lagos de manantial. The Woodlands ancla el condado con senderos, parques, conciertos y un verdadero centro urbano; Lake Conroe pone los barcos; y Conroe ISD atiende buena parte del norte.

The Woodlands — el plan maestro más famoso de la región: senderos, parques, conciertos y un verdadero centro urbano. **Conroe** — la sede del condado, con vida de lago en Lake Conroe, un centro encantador y crecimiento acelerado. **Montgomery** — el Texas de antes: edificios históricos, antigüedades y un ritmo más pausado. **New Caney** — puerta de entrada en crecimiento, con escuelas, parques y vida campestre entre bosques. **Porter** — terrenos amplios entre bosques y ríos, con ambiente de buena vecindad. **Splendora** — franjas rurales tranquilas, con casas nuevas y mucho espacio.

> **Los condados son el mapa, pero los vecindarios son la respuesta.** Una vez que sé hacia dónde lo empujan el trabajo, la familia y el estilo de vida, preparo la lista corta de las tres o cuatro comunidades que vale la pena visitar y llevo los números detrás de cada una. Dondequiera que aterrice, no aterrizará solo.

Las cosas de Texas que sorprenden a quienes llegan

Texas es un lugar maravilloso para tener casa propia, y juega con algunas reglas propias. Esta es la versión en palabras sencillas de las que más me toca explicar.

Sin impuesto estatal sobre la renta. Texas no grava su sueldo. Parte del intercambio es que los servicios locales se financian en gran medida con el impuesto sobre la propiedad, así que aquí la tasa de impuestos de una casa pesa más que en muchos otros estados.

Tasas del impuesto predial. Las fijan el condado, el distrito escolar, la ciudad y cualquier distrito especial, y varían de forma notable de un vecindario a otro. Una tasa «baja de 1.9 %» frente a una de «3.2 %» sobre una casa del mismo precio es una diferencia mensual real, y es de los primeros números que saco para usted en cualquier propiedad.

Distritos MUD. Un Municipal Utility District es un distrito fiscal especial que construye y mantiene el agua, el drenaje y el alcantarillado de las comunidades nuevas. Las casas dentro de un MUD pagan un impuesto adicional sobre la tasa del condado y la escolar. Ni «con MUD» ni «sin MUD» es automáticamente mejor; simplemente tiene que entrar en la cuenta.

Exención de homestead. Cuando la casa es su residencia principal, puede presentar la exención de homestead ante el distrito de tasación del condado. Reduce su valor gravable y limita cuánto puede subir su avalúo cada año. Presentarla es gratis, y se lo recuerdo a todos mis clientes.

Zonas de inundación y seguros. La Costa del Golfo tiene su clima, y lo digo con cariño. Antes de que se enamore de una casa, revisamos la zona de inundación de FEMA, el historial de drenaje y si el seguro contra inundaciones es obligatorio o simplemente sensato. Muchos de mis clientes lo contratan aun cuando no es obligatorio, porque es tranquilidad a buen precio.

HOAs y comunidades planificadas. Muchos vecindarios de aquí son comunidades planificadas, con albercas, áreas de chapoteo, senderos, lagos con peces y eventos. Las cuotas de la HOA financian esas amenidades y fijan las reglas; yo le explico los documentos para que no haya sorpresas.

Temporada de huracanes y construcción. La temporada va de junio a noviembre. Revisamos la edad del techo, la elevación, la cobertura contra vientos y, cerca de la costa, los certificados de windstorm. Aquí es parte de la rutina, y voy a lograr que para usted también lo sea.

Sus primeros trámites en Texas. Quienes acaban de mudarse tienen un plazo determinado para obtener la licencia de conducir de Texas y registrar su vehículo. Tengo a la mano los plazos y las listas de documentos vigentes para que nunca esté adivinando.

> **El presupuesto honesto.** Cuando hablamos de lo que de verdad cuesta una casa aquí, lo contamos todo junto: capital e intereses, el impuesto predial a la tasa real de esa dirección, el seguro de vivienda, las cuotas de HOA, la cobertura contra inundaciones donde aplique y el control de plagas. Un pago mensual con el que pueda vivir tranquilo vale más que un precio de compra que se veía bien en papel.
>
> *Las reglas fiscales, de seguros y legales cambian y varían según la dirección — yo le llevo los números vigentes de la casa que tiene enfrente, y siempre le diré cuándo conviene que opine un prestamista, un agente de seguros o un abogado con licencia.*

El mapa escolar decide el código postal de casi todas las familias

En Texas la escuela pública se asigna por dirección, así que el logo del distrito importa menos que el *feeder pattern* exacto de su lote: la cadena de planteles que le corresponden. Estos son los distritos de los que oirá hablar, y cómo los leemos juntos.

LOS DISTRITOS DE LOS QUE OIRÁ HABLAR

Houston ISD
Los vecindarios de la ciudad de Houston, los museos y la vida dentro del Loop

Katy ISD
Katy y una amplia franja del oeste de Harris County

Cypress-Fairbanks ISD
Cypress, los rincones cercanos a Bridgeland y el noroeste de Houston

Fort Bend ISD
Sugar Land, Missouri City, Sienna, Richmond, Rosenberg y parte de Katy

Clear Creek ISD
League City, Webster, la zona de Clear Lake y parte de Friendswood

Pearland ISD
Casi todo Pearland, con zonas que se asignan a distritos vecinos

Friendswood ISD
Friendswood, con parte de la ciudad atendida por Clear Creek ISD

Alvin ISD
Alvin y parte del suroeste de Pearland

Conroe ISD
Conroe, la zona de The Woodlands y buena parte del norte de Montgomery County

Humble ISD
Humble y Kingwood

Pasadena ISD
Pasadena y el sureste de Harris County

Goose Creek CISD
Baytown y el este, frente a la bahía

Los límites cambian y hay zonas que se asignan distinto, por eso siempre verifico la dirección exacta, nunca el nombre del vecindario.

CÓMO LOS LEEMOS JUNTOS

01
Verificar el feeder
De primaria a secundaria y preparatoria, para la dirección exacta, antes de que una casa se gane una visita.

02
Preguntar por los programas
Los programas magnet, de lenguaje dual y STEM suelen tener fechas de solicitud que conviene planear con tiempo.

03
Pensar en su hijo
Tamaño de grupo, programas para niños talentosos, teatro, robótica, fútbol: a la larga, el ajuste vale más que el ranking.

04
Ir a la hora de la salida
Los papás en la fila de salida conocen la escuela de verdad. Una visita de 20 minutos vale más que cien boletas.

05
Leer la ficha de la TEA
La Texas Education Agency publica datos, boletas de calificación, mapas de zonificación y esquemas de feeder de cada plantel.

06
Planear el calendario
Los calendarios escolares de Texas siguen el mapa del condado y el estilo del distrito: organice la mudanza hacia atrás desde el primer día de clases.

> **Las escuelas son una conversación, no una hoja de cálculo.** Más allá del distrito, lo que dura son los tres minutos al campo de béisbol, el campamento de verano que se llena rapidísimo y los niños que andan en bici hasta el final de la calle. Pregúntele a cualquier papá a qué plantel van de verdad los niños del fraccionamiento y a qué hora empieza la fila de salida. Después tráigame su trayecto, la edad de sus hijos y su presupuesto, y yo traigo los mapas escolares.

Una mesa por la que vale la pena mudarse

Houston es una de las ciudades con la comida más diversa del país — de food trucks a alta cocina, de mariscos frescos del Golfo a carnes ahumadas, más los rincones de barrio que los vecinos defienden como suyos.

El mapa del sabor: dónde come de verdad la región

Cada hora tiene su lugar: un taco de desayuno para el ritual del vuelo retrasado, una comida larga de camarón del Golfo sobre el malecón, un steakhouse en penumbra un jueves y un mercado de productores el sábado con duraznos de temporada. Aquí los tacos de desayuno son un grupo alimenticio, los clásicos del Tex-Mex son un rito de iniciación y cada suburbio tiene su food hall, su día de mercado y su mesa para una cita.

HOUSTON Y EL INNER LOOP

Xochi — alta cocina de inspiración oaxaqueña, Downtown

Vic & Anthony's Steakhouse — steakhouse clásico, Downtown

The Rustic — favoritos texanos, Downtown

Bungalow — platillos de temporada, Downtown

Lost & Found — rincón de barrio, informal, Midtown

Aquarium Restaurant — cenar entre las peceras del Downtown Aquarium

CAFÉ Y DESAYUNO EN LA ZONA NORTE

Conduit Coffee — punto de encuentro del barrio, The Woodlands

The Toasted Yolk Cafe — desayunos, The Woodlands

Lucky Cafe — café local, The Woodlands

Brooklyn Cafe — cafetería, The Woodlands

El año gastronómico en la Costa del Golfo

La temporada de tacos de desayuno dura todo el año. Febrero y marzo son del rodeo. La primavera es de béisbol. Y los mercados de productores de los sábados cambian con lo que de verdad está en temporada — así se aprende el año aquí, un durazno a la vez.

Las mesas de cada vecindario

Cada suburbio tiene sus propios lugares de siempre. Elija su vecindario, pregúntele a un vecino qué pide él, y ya está usted mudado en un ochenta por ciento.

Su primera compra del súper casi con certeza pasará por un H-E-B, y desarrollará opiniones al respecto muy rápido.

> **La pregunta del trayecto.** Houston es grande y el tráfico es real. Lo más útil que hago desde el principio es ayudarle a dibujar primero el círculo del trayecto y elegir después el vecindario. Lo manejamos en hora de entrada escolar antes de que decida — una vez, o dos si las filas de la escuela son largas.

Los fines de semana en el Golfo vienen incluidos con la dirección

Meses de sol, una costa del Golfo a una hora de casi cualquier puerta, bayous que atraviesan la ciudad y lagos al norte. Estas son las playas, los parques, los muelles y las rampas que las familias usan de verdad.

El agua es el hilo conductor

La región funciona sobre el agua: los bayous que serpentean entre los vecindarios de Houston, la bahía de trabajo al sur de la ciudad, las rampas que se llenan los sábados por la mañana y las marinas de Clear Lake. A quien llega de fuera le sorprende lo rápido que una dirección junto al Golfo se convierte en vida de lancha, de kayak o de silla de playa.

PARQUES Y ÁREAS VERDES

Buffalo Bayou Park — kilómetros de senderos y vistas del skyline junto al bayou

Hermann Park — jardines, un lago, museos y el zoológico al lado

Discovery Green — la sala verde del Downtown: césped, arte y conciertos

Market Square Park — plaza histórica con juegos de jardín y buen ambiente

Sam Houston Park — casas históricas, árboles y un rincón tranquilo del centro

Eleanor Tinsley Park — vistas del skyline sobre el Buffalo Bayou, ideal para día de campo

La isla es una excursión de un día hasta que se vuelve costumbre

Galveston carga con la historia del Golfo y con sus fines de semana: las fachadas pintadas del Strand, el desfile de bicicletas y carriolas por Seawall Boulevard, el Pleasure Pier asomado sobre las olas y museos en antiguas mansiones. Es muy texano ir nomás por el día, y es fácil adoptar la costumbre.

PLAYAS Y MUELLES DEL GOLFO

Galveston Pleasure Pier — juegos y restaurantes sobre el Golfo en un muelle histórico

Moody Mansion — mansión isleña de la época dorada, hoy museo

Galveston Railroad Museum — herencia ferroviaria en una estación histórica, favorito familiar

Galveston Children's Museum — diversión práctica para los más pequeños

Baywatch Dolphin Tours — avistamiento de delfines desde el puerto

Historic Harbor Tours — paseos guiados por historiadores de la isla, Pier 22

UNA SEMANA EN EL GOLFO

01
Mañana de playa
Las playas de Galveston Island están entre 45 y 90 minutos de puerta a puerta. Vaya temprano, vaya seguido.

02
Tarde de malecón
Kemah: cena frente al agua, barcos meciéndose, juegos para los niños y un atardecer del Golfo cada noche.

03
Tarde de bayou
Kayak o caminata por los bayous que cruzan la ciudad: remar, comer al aire libre y ver el skyline.

04
Fin de semana de lago
Lake Conroe al norte o las marinas de Clear Lake al sur: lanchas, pesca y días de flotar.

> **¿Qué frente de agua va con su familia?** Fines de semana en casa de playa, vida de marina, caminatas por el bayou o días de lago — dígame cuál es su lugar feliz y hacia allá apunto la búsqueda.

Mudarse bien es un calendario, no un salto

He acompañado a familias en mudanzas del otro lado de la ciudad y del otro lado del océano, y la diferencia entre un mes caótico y uno tranquilo casi siempre está en el orden. Este es el calendario que de verdad entrego a las familias antes de que empiecen a empacar.

01 Antes de llegar, unos 90 días antes

- Obtenga su preaprobación si va a comprar, o estudie el mercado de renta si va a rentar
- Verifique el feeder pattern escolar de la dirección exacta
- Revise la zona de inundación, los requisitos de seguro y el historial de drenaje
- Contrate a los de la mudanza, aparte el elevador y programe la conexión de servicios
- Anote los plazos para la licencia de conducir y las placas de Texas

02 La ventana de los 30 días

- Empaque cuarto por cuarto y etiquete como bibliotecario
- Avise a bancos, escuelas, médicos, veterinarios y suscripciones
- Solicite con tiempo el traslado de expedientes escolares y cartillas de vacunación
- Agende al pediatra y al dentista para la primera semana
- Ubique la compra del súper: su H-E-B, su día de mercado, su taquería

03 La semana de la mudanza

- Arme primero las camas y la cafetera; todo lo demás puede esperar
- Preséntese con los vecinos, puerta por puerta, antes de que se acaben las cajas
- Desempaque cocina, baños y cuartos de los niños antes que cualquier cosa decorativa
- Maneje el trayecto al trabajo en hora escolar una vez, dos si las filas son largas
- Ubique la clínica de urgencias, la farmacia y el veterinario, y guárdelos en su teléfono

04 Los primeros tres meses

- Construya la rutina: el mismo parque, el mismo mercado, la misma vuelta en bici del sábado
- Vuelva a evaluar el trayecto y la decisión escolar: el primer trimestre se ajusta, el segundo se confirma
- Reserve el verano texano con tiempo: campamentos, albercas y campos deportivos se llenan rápido
- Adopte un lugar del barrio hasta que ya se sepan su orden de memoria

> Cincuenta cajas después queda una sola pregunta. Mi trabajo es asegurarme de que la respuesta sea: **sí, este es nuestro hogar.**

Su primera casa aquí, bien hecha

Comprar en el área de Houston es una secuencia, no un solo momento — y el orden es justo lo que lo protege, desde la preaprobación hasta el día del cierre.

01 **Primero, la preaprobación**

Un asesor hipotecario define su rango real de precio y su pago mensual verdadero antes de que se enamore de nada.

02 **La lista corta, con trayecto y escuela en la misma frase**

Reducimos a tres o cuatro comunidades que cumplan las dos cosas, en lugar de recorrer toda el área metropolitana.

03 **Visitar con estrategia**

Vemos las casas a las horas reales del día, para leer con honestidad la luz, el ruido y el estacionamiento.

04 **Ofertar y negociar hasta un número decidido de antemano**

Los comparables y los datos del mercado fijan la oferta, y acordamos su precio máximo antes de escribir.

05 **Inspeccionar, y después inspeccionar los documentos**

Inspección general, carta de termitas, documentos de la HOA, zona de inundación y seguro — todo revisado antes de que termine el option period.

06 **Cerrar con un último recorrido y las llaves**

El recorrido final confirma las reparaciones antes de que se transfiera nada.

¿CONSTRUCCIÓN NUEVA O REVENTA?

Funcionan con relojes distintos. La construcción nueva implica liberación de lotes, ciclos de obra y reglas de HOA que conviene leer con calma; la reventa significa mudarse antes y un vecindario ya conocido. En cualquiera de los dos casos, trabajamos el calendario escolar hacia atrás desde su primer día de clases.

ESPAÑOL E INGLÉS, EN LA MISMA MESA

Divulgaciones, contratos, documentos de la HOA, inspecciones y detalles del cierre en el idioma en el que piensa su familia. Nadie en mi mesa asiente con la cabeza ante un documento que no ha entendido por completo.

Vender más cerca del precio pedido

Vender bien es estructura, no suerte. Este es el orden de las cosas que protege su ganancia.

01 **Poner precio para el mercado, no para la hipoteca**

Las ventas comparables de los últimos 90 días fijan el precio de lista — y de ahí en adelante el trabajo lo hacen la preparación y la presentación.

02 **La primera impresión es la oferta**

La fachada vende más que cualquier cuarto de la casa. El frente decide si el comprador llega a entrar.

03 **Recorrerla con ojo profesional antes de publicarla**

La caminamos antes de listar: qué conviene reparar, qué necesita preparación y qué hay que divulgar.

04 **Las divulgaciones construyen confianza**

La divulgación del vendedor en Texas evita sorpresas y le da la posición de negociación — edad del techo, historial de inundaciones y problemas conocidos, todo por delante.

05 **Visitas, comentarios y ajustes**

Recogemos comentarios después de cada visita y ajustamos precio o presentación en tiempo real, en lugar de esperar y confiar en la suerte.

06 **Negociar hasta el cierre, con calma**

Ofertas, contraofertas, inspecciones y concesiones — todo manejado con justicia y con su ganancia neta protegida de principio a fin.

TRES COSAS QUE LOS VENDEDORES SIEMPRE ME PREGUNTAN

Preparar sin gastar. Despeje, abra la luz, mantenga todo en tonos neutros. Si hay presupuesto para dos cosas, que sean pintura y herrajes. **El momento del año.** La primavera trae más compradores; el otoño trae compradores más decididos. **La hoja de neto.** Usted ve por escrito los costos de cierre y su ganancia final antes de que publiquemos nada.

Péguela en el refrigerador la semana de la mudanza

Corta a propósito: ocho cosas que de verdad evitan el caos caro, y nada más hasta que se acaben las cajas.

01	Preaprobación o documentos de renta en mano	☐
02	Servicios e internet programados antes del día de la mudanza	☐
03	Cambio de domicilio hecho con bancos, trabajo, escuelas y el correo (USPS)	☐
04	Expedientes escolares y cartillas de vacunación solicitados	☐
05	Pediatra, dentista, veterinario, farmacia y clínica de urgencias identificados	☐
06	Plazos de licencia de conducir y registro vehicular de Texas anotados	☐
07	La pregunta del seguro contra inundaciones hecha y respondida	☐
08	La primera compra del súper y la primera taquería ya ubicadas	☐

LLEGAR, SALIR, O ALGO INTERMEDIO

Si se muda a Texas. Verifico el trayecto, confirmo el feeder pattern escolar, reviso la zona de inundación y el seguro, y lo acompaño durante la primera semana de instalación.

Si se muda fuera de Texas. Preparo la casa, le pongo el precio del mercado, manejo las visitas, las ofertas y las negociaciones — y luego uso la red global de eXp Realty para conectarlo con un agente de confianza en su ciudad de destino antes de que llegue.

Bilingüe, en cada paso. Contratos, documentos de HOA, inspecciones y detalles del cierre en inglés y en español, algo que pesa sobre todo en mudanzas entre Texas y los países de habla hispana.

> **Cálida por naturaleza, precisa por oficio.** Cálida significa que empiezo preguntando por su familia, sus horarios y los pequeños detalles que convierten una dirección en un hogar. Precisa significa que respaldo cada conversación con datos del mercado, análisis de trayectos, límites escolares verificados y una opinión honesta de valor — incluso cuando la honesta no es la fácil.
>
> ABR · SRS · PSA · CNE · LICENCIA DE TEXAS · EXP REALTY · HOUSTON ASSOCIATION OF REALTORS®



CUANDO USTED ESTÉ LISTO

Bienvenido a Texas

Dígame hoy su código postal y mañana su sábado ideal. Yo conecto los puntos: la lista corta de comunidades que vale la pena visitar, los números detrás de cada una y un plan que mantenga su mudanza tranquila, informada y sin estrés.

(346) 363-7513

SANDRA MCDUFFIE · REALTOR® BILINGÜE, EXP REALTY
ABR · SRS · PSA · CNE · LICENCIA DE TEXAS · INGLÉS Y ESPAÑOL

living-in-south-texas.huzi.site

GREATER HOUSTON · GALVESTON · BRAZORIA · FORT BEND · MONTGOMERY