

Checklist VIP 1M+ · Español · 7 Minutos

Los 10 errores de \$80,000+ que la mayoría de compradores de \$1M en Austin descubren después de cerrar.

NO ES UNA LISTA. ES EL FILTRO QUE USO ANTES DE DEJAR QUE UN CLIENTE FIRME.

PASO 1 · TU MAPA DE COMPRA INTELIGENTE



No soy la agente de la casa bonita. Soy la asesora que evita errores caros.

En Austin, un comprador de \$1M comete en promedio 3 de estos 10 errores — y los descubre cuando ya firmó.

Este checklist es lo que reviso **antes** de dejar que un cliente entre a un contrato. Responde honesto. En 7 minutos sabrás si tu compra es inteligente — o un error de seis cifras.

Esta checklist es para que la casa que compres sí refleje tu nivel, sin amarrarte a un pago o a problemas que te roben tiempo.

LOS 10 PUNTOS · MARCA LO QUE SÍ APLICA

1 • PAGO MENSUAL REAL

Conozco mi PITI + HOA + MUD/PID (impuestos de distrito que pueden sumar \$8k-\$15k/año en Austin).

2 • TRAVIS CAD RESET

Sé que la valuación al cierre puede dispararse 30%+ vs lo que paga el dueño actual (homestead cap se resetea).

3 • FUNDACIÓN EN CLAY SOIL

Tengo informe de *ingeniero estructural* — no solo inspector. 30%+ de casas \$1M+ tienen historial.

4 • FLOODPLAIN POST-2023

Verifiqué MUD-1A, 500-yr floodplain Y Atlas 14 reclassification. Mapas FEMA están atrasados.

5 • ETJ VS CITY LIMITS

Sé si la casa está en ETJ — afecta servicios, impuestos futuros, derechos STR.

6 • STR / TYPE 2 PERMIT

Si pienso Airbnb, verifiqué eligibility con código actual de Austin (es hostil).

7 • TEST DEL INVERSIONISTA

¿Un inversionista compraría esta casa al 92% de mi precio en 18 meses? Si no — overpaying.

8 • SCHOOL ZONE STABILITY

Verifiqué redistricting risk (EISD/AISD). Perder Eanes = ~\$150k de hit en reventa.

9 • INSURABILITY PRE-OPTION

Confirmé seguro disponible antes del option period (wildfire redlining en Westlake/Lost Creek/Spicewood).

10 • REVISOR INDEPENDIENTE

Tengo ingeniero estructural + consultor de impuestos + abogado de bienes raíces para second-opinion clause.

SI MARCASTE NO EN 3 O MÁS

El costo promedio del error en Austin para compradores \$1M+ está entre \$80,000 y \$180,000 en los primeros 36 meses — impuestos no previstos, reparaciones estructurales, fricción de reventa.

Rango basado en patrones observados 2023–2025; no es proyección ni garantía. Consulta licenciados antes de firmar.



LOS 5 CLÚSTERES DE LUJO · AUSTIN \$1M+



WESTLAKE

78746 · 78733



CENTRAL

78703 · 78731 · 78756



NW LAKES

78730 · 78732



URBAN

78704 · 78705



BEE CAVE

78738 · 78735 · 78737

A este nivel el flex no es lo que pagas — es comprar bien. Dos casas al mismo número pueden ser decisiones opuestas: una protege tu nombre, tu tiempo y tu reventa; la otra es un diseño bonito con poca liquidez.

TU ZONA SEGÚN TU PERFIL · NO SOLO POR ZIP

PERFIL	QUÉ COMPRAS DE VERDAD	ZONAS NÚCLEO	POCKET NORTE QUE COMPITE	QUÉ VERIFICAR
LEGACY	Una dirección con historia, escasez y liquidez.	Tarrytown, Old Enfield, Pemberton, Westlake	—	Casas antiguas, costo de remodel, comps delgadas
FAMILIA	Una decisión inteligente a 10 años, no la casa más bonita.	Westlake, Northwest Hills, River Place	Cimarron Hills, Behrens Ranch · verificar por subdivisión	Riesgo de redistricting, MUD/PID, reventa
LIFESTYLE	Agua, vistas y trails que mejoran tu día — no solo las fotos.	Lake Austin, Steiner Ranch, River Place	Traviso · verificar por subdivisión	Commute, HOA, slope / seguro
PRIVACIDAD	Gates, acreage y discreción — no tener a nadie encima.	Rob Roy, Spanish Oaks	Escalera Ranch, Grand Mesa · verificar por subdivisión	Liquidez, septic/well, mantenimiento
URBAN POWER	Tiempo: cerca de donde vives, trabajas y te mueves.	Downtown / Rainey, Clarksville, Zilker	—	HOA de condo, riesgo de assessment, liquidez

● Núcleo \$1M+ · \$1.5M+ ● Submercado claro · \$1M-\$1.5M Norte: pockets selectos que cruzan \$1M

Bandas de precio orientativas vía ABoR · Solo SFR · Ref. may 2026. Texas es estado non-disclosure: los valores varían por tipología y microzona. Información considerada confiable pero no garantizada; sujeta a cambio sin aviso.

Si marcaste NO en 3 o más, no firmes nada todavía.

Ruta VIP 1M+ · 30 minutos · sin costo · sin presión

AGENDA TU MAPA DE COMPRA INTELIGENTE 1M+



Escanea o entra a sullyruiz.com/ruta-vip — objetivo: bajo contrato en 30-45 días, sin maratones de tours ni sorpresas de \$80k+.

