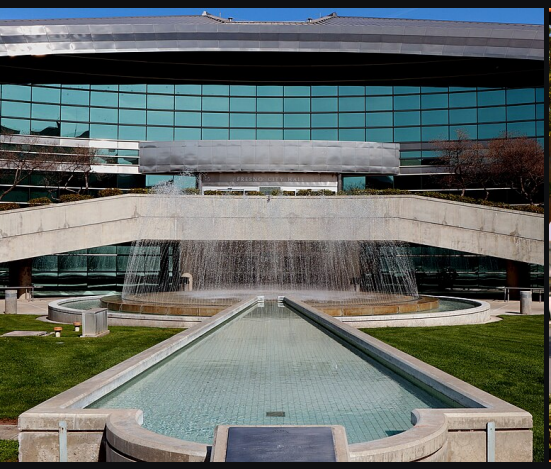
REAL ESTATE WITH A SMILE

Fresno · Clovis · Madera

Guía para comprar casa y mudarse

Un plan más claro. Una mudanza con confianza.

Compare lugares, conozca el costo completo y sepa qué preguntar antes de comprometerse. Use estas hojas con su agente, prestamista, aseguradora e inspectores.



Fresno



Clovis



Madera

Efrain Terrones Cervantes

eXp Realty · California DRE #02041942

559-681-6969 | etsmilesfresno@gmail.com

www.realestatewithasmile.com

Edición de octubre de 2026

01 / SU PLAN

Su mudanza, en una página

Antes de buscar propiedades, defina una casa que funcione para su vida diaria. El máximo que aprueba un prestamista puede ser diferente de lo que usted desea pagar cada mes.

Elija tres requisitos esenciales

Anote lo que realmente necesita: distribución, accesibilidad, espacio de trabajo, patio, estacionamiento u otra prioridad personal. Separe lo indispensable de lo deseable para que una foto atractiva no sustituya su plan.

Trace su semana real

Liste sus destinos frecuentes y horarios. Pruebe las rutas desde las casas que le interesan durante su horario habitual, incluido el regreso. Consulte las condiciones viales en Caltrans QuickMap; un solo recorrido no representa todos los días. [9]

Defina su punto de partida

Decida si está listo para comprar, se prepara para más adelante o se mudará antes de comprar. Si también necesita vender, hable de pagos simultáneos, alojamiento temporal y fechas del contrato antes de prometer una fecha de mudanza.

Mis notas y próximos pasos

Mes ideal para mudarme / flexibilidad

Tres requisitos indispensables

Tres destinos habituales / horarios

Costo mensual total con el que me siento cómodo

Mi primera pregunta

> Primer paso: complete esta página antes de su primera conversación sobre la búsqueda.

02 / SU PLAN

Compare direcciones y luego ciudades

Fresno, Clovis y Madera son puntos de partida, no promesas sobre una propiedad específica. Haga las mismas preguntas sobre cada casa.

Fresno

Trace sus rutas según sus destinos reales: no todas las direcciones de Fresno ofrecen el mismo recorrido. Compare el estado y mantenimiento de cada casa. Confirme el proveedor de servicios del terreno; la Ciudad de Fresno tiene un proceso para iniciar servicios en las direcciones que atiende. [10]

Clovis

Compare casas cerca de Old Town y en otras zonas que se adapten a su rutina. Verifique la escuela por dirección exacta, grado y año escolar; el mapa de Clovis Unified distingue esos factores. El nombre de la ciudad no confirma una escuela. Consulte contactos de servicios y planificación en el sitio municipal. [13] [11]

Madera

Distinga la Ciudad de Madera de otras ubicaciones en el condado. Los inmuebles dentro y fuera de áreas de servicio municipales pueden tener proveedores y sistemas distintos. Confirme agua, drenaje, acceso vial y responsabilidades de mantenimiento para el terreno específico. [12]

Compare con dos visitas

Visite las finalistas en diferentes horarios. Observe tráfico, ruido, sombra, estacionamiento, recepción celular y servicios que usted utiliza. Confirme internet por dirección con el proveedor. Use observaciones y registros, en lugar de etiquetas sobre vecindarios.

Mis notas y próximos pasos

Dirección A / ciudad / notas del recorrido

Dirección B / ciudad / notas del recorrido

Dirección C / ciudad / notas del recorrido

Mejor opción y lo que falta verificar

> Pida ventas comparables recientes y casas disponibles para su presupuesto; esta guía no supone que una ciudad siempre sea más barata.

03 / SU PLAN

¿Cuánto costará ser propietario?

Complete esta hoja con estimaciones escritas y actuales de una casa específica. No cuente dos veces impuestos o seguro si ya están incluidos en el pago del prestamista.

Hoja de gastos mensuales

Capital e intereses + impuestos de propiedad + seguro de vivienda + seguro hipotecario (si aplica) + cuotas HOA (si aplica) + cargos especiales separados + servicios + reserva de mantenimiento = costo mensual estimado. Defina la reserva según el estado de la casa y sus planes.

Dinero antes del cierre y al cerrar

Pida al prestamista y a escrow que separen enganche, costos de cierre, pagos anticipados y depósitos iniciales de la cuenta de reserva. Registre inspección/avalúo, depósitos ya pagados, créditos y el efectivo final necesario para no duplicar cantidades. Agregue mudanza y dinero que desea conservar después.

Revise los impuestos de California

Un cambio de propietario puede generar una factura suplementaria además de las facturas regulares. Pregunte al condado y al prestamista cómo afecta la compra al terreno y si la cuenta de reserva la cubrirá. No use la factura actual del vendedor como estimación de sus futuros impuestos. [4]

Gastos específicos de la propiedad

Solicite documentos de cuotas HOA, derramas y cargos Mello-Roos/CFD. Pregunte qué cargos ya aparecen en la estimación de impuestos o hipoteca, si pueden cambiar y dónde se documenta la respuesta.

Mis notas y próximos pasos

Costo mensual estimado $

Efectivo al cierre, tras depósitos/créditos $

Mudanza y reparaciones inmediatas $

Dinero disponible después del cierre $

Fechas de cotización / quién verificó cada monto

> Conserve esta hoja en privado. Comparta documentos financieros sensibles solo mediante el proceso seguro aprobado por su prestamista.

04 / SU PLAN

Compare el financiamiento con claridad

Reúna los mismos datos de cada prestamista. Una tasa de interés atractiva es solo una parte de la oferta.

Compare opciones equivalentes

Solicite Loan Estimates para tipos de préstamo, plazos y supuestos comparables. Revise tasa, APR, puntos, cargos, pago y efectivo al cierre. Pregunte por el costo y condiciones de fijar la tasa. Un Loan Estimate no es aprobación final. [1]

Pregunte antes de cambiar sus finanzas

Pida al prestamista explicar qué puede afectar la aprobación entre solicitud y cierre: nuevas deudas, cambios de empleo o transferencias grandes. Pregunte qué documentos necesita y cómo enviarlos de forma segura.

Explore ayuda sin suponer que califica

Pregunte a un prestamista aprobado por CalHFA si los programas vigentes se ajustan a su situación. MyHome es un préstamo subordinado de pago diferido, no una subvención gratuita. Confirme requisitos, disponibilidad, educación, condiciones de reembolso y efecto en la oferta completa. [3]

Conozca las funciones

El prestamista explica el financiamiento; su agente ayuda con búsqueda y transacción; la aseguradora cotiza cobertura; escrow/título cumple sus funciones de cierre. Mantenga una lista escrita de preguntas y de quién responde cada una.

Mis notas y próximos pasos

Prestamistas comparados / fecha

Tipo y plazo del préstamo

Puntos / cargos / vencimiento de tasa fija

Preguntas sobre ayuda / reembolso

Próximo documento o decisión / fecha límite

> Pregunte: "Muéstreme el pago, el efectivo necesario y las diferencias usando el mismo precio y enganche".

05 / SU PLAN

Qué revisar en una casa del Valle

La visita revela preguntas. Las inspecciones de profesionales y los registros escritos ayudan a contestarlas. Anote evidencia, no solo "se ve bien".

Climatización, techo y energía

Pregunte por edad y mantenimiento del sistema HVAC, estado del techo, aislamiento y ventanas. Solicite historial disponible de consumo de verano y compare hábitos y ocupación. Para paneles solares, identifique propiedad, arrendamiento o financiamiento, pagos, transferencia y garantías.

Agua, drenaje y terreno

Confirme agua/drenaje públicos u otro sistema. Para pozo o sistema séptico, consulte a especialistas sobre pruebas, registros, permisos y cuidados aplicables. Revise drenaje, señales de humedad, derechos de acceso y linderos. Una cerca no necesariamente marca el límite legal.

Seguro y peligros desde temprano

Obtenga una cotización para la dirección mientras el contrato permita actuar. Compare cobertura, deducibles y exclusiones. Revise el informe de divulgación y los mapas oficiales de FEMA y CAL FIRE con profesionales apropiados; los mapas no garantizan seguridad ni que pueda obtener seguro. [5] [6] [7]

Permisos, asociaciones y aire

Compare ampliaciones o conversiones anunciadas con los permisos disponibles. Revise documentos HOA, restricciones y cargos cuando correspondan. Consulte la calidad actual del aire del Valle para planear visitas al aire libre; las condiciones cambian. [8]

Mis notas y próximos pasos

Propiedad / fecha / preguntas para inspector

Problema observado / evidencia solicitada

Especialista necesario / fecha límite

Cotización de seguro / exclusiones pendientes

> Hable con su agente sobre plazos de inspección y contingencias antes de decidir qué investigaciones solicitar.

06 / SU PLAN

De la primera conversación a las llaves

El orden y la duración varían según contrato, préstamo y propiedad. Acuerde un calendario escrito; esta guía no garantiza una fecha de cierre.

1 / Prepararse y elegir representación

Defina prioridades y fondos; hable con prestamistas. Antes de firmar, pida que su agente explique cualquier acuerdo de representación del comprador, servicios, compensación, duración y cancelación.

2 / Buscar y presentar una oferta informada

Compare casas y ventas recientes. Hable de precio, depósitos, financiamiento, contingencias, artículos incluidos y posesión. Entienda qué condiciones protegen sus opciones y cuándo las decisiones crean obligaciones.

3 / Investigar en los plazos acordados

Revise divulgaciones; programe inspecciones y especialistas; confirme seguro; revise título, HOA y permisos. El prestamista coordina avalúo y evaluación del préstamo. El avalúo tiene un propósito diferente de la inspección de vivienda.

4 / Resolver y verificar

Revise resultados con su equipo y decida solicitudes y siguientes pasos conforme al contrato. Controle decisiones y fechas de contingencias. Confirme reparaciones, fondos, inicio del seguro y entrega de posesión.

5 / Revisar el cierre y recibir posesión

Compare el Closing Disclosure con la información del préstamo, corrija errores y pregunte por cambios. Confirme instrucciones bancarias llamando a escrow/título a un número confiable obtenido previamente. Coordine el recorrido final y reciba las llaves según el contrato e instrucciones de cierre. [2]

Mis notas y próximos pasos

Próximo paso importante / fecha

Persona responsable

Pregunta que debe resolverse antes de avanzar

> Use un solo calendario. Firma, desembolso, registro y posesión pueden ocurrir en momentos diferentes.

07 / SU PLAN

Lista práctica para la mudanza

Estos periodos son sugerencias para organizarse. Confirme fechas reales con proveedores y el equipo de su transacción.

Aproximadamente un mes antes

Compare presupuestos y cobertura de mudanceros; planee almacenamiento si lo necesita y reúna documentos para servicios o inscripción escolar. Confirme escuela directamente con el distrito por dirección, grado y año. Prepare una alternativa si cambia el cierre o la posesión.

Una o dos semanas antes

Organice agua, drenaje, basura, electricidad/gas e internet por dirección. Confirme fechas, depósitos y requisitos de acceso. Fresno y Madera publican información de servicios; Clovis ofrece contactos municipales en su sitio. [10] [12] [11]

Semana del cierre y la posesión

Reconfirme la fecha antes de pagar costos no reembolsables. Revise recorrido final, llaves/controles, reparaciones acordadas y artículos incluidos. Actualice su dirección postal y mantenga medicinas, cargadores, artículos esenciales y documentos a mano.

Su primer mes

Pruebe dispositivos de seguridad, localice llaves de paso y tablero eléctrico, revise garantías y programe mantenimiento. Esté pendiente de avisos de impuestos regulares y suplementarios. Explore eventos mediante calendarios de organizadores y el vlog semanal; confirme fecha y admisión antes de asistir.

Mis notas y próximos pasos

Servicio / proveedor / inicio / confirmación

Mudancero / costo / cancelación

Contacto de inscripción escolar u otro trámite

Tareas de la primera semana / responsable

> Guarde contactos esenciales en papel o sin conexión para el día de la mudanza.

08 / SU PLAN

Convierta la guía en su siguiente paso

No necesita tener todas las respuestas para conversar. Traiga sus prioridades y la pregunta que le impide avanzar.

Una primera conversación útil

Cuéntele a Efrain qué ciudades o áreas considera, cuándo desea mudarse, qué necesita y si ha hablado con un prestamista. Él puede ayudarle a convertir esos detalles en un plan de búsqueda e identificar preguntas para los profesionales indicados.

Elija un siguiente paso

Preparación: complete presupuesto y preguntas para el prestamista. Exploración: compare tres direcciones con la misma hoja. Listo para avanzar: converse sobre búsqueda y calendario realista. Si también vende: coordine ambos plazos antes de comprometerse.

Envíe su solicitud

Use "Crear mi plan de búsqueda" en la guía digital o contacte directamente a Efrain. En el mensaje incluya "Guía del comprador - Español", ciudad preferida y fecha de mudanza. No envíe números de cuenta ni documentos financieros privados.

Su contacto local

Efrain Terrones Cervantes | eXp Realty | California DRE #02041942. Llame o envíe texto al 559-681-6969. Correo: etsmilesfresno@gmail.com. Visite www.realestatewithasmile.com. Atención en inglés y español.

Mis notas y próximos pasos

Mi siguiente acción

Quién me ayudará

Cuándo lo haré

> Información educativa general. Confirme costos, requisitos, servicios y datos de cada propiedad con los profesionales apropiados. Igualdad de Oportunidades de Vivienda.

Crear mi plan de búsqueda

FUENTES OFICIALES

Verifique antes de decidir.

Enlaces consultados para la edición de octubre de 2026. Confirme lo vigente. Algunos recursos están en inglés.

1. Compare préstamos
2. Documentos de cierre
3. Ayuda MyHome
4. Impuesto suplementario
5. Seguro de vivienda
6. Mapas de inundación
7. Mapas de peligro de incendio
8. Calidad del aire
9. Condiciones de carreteras
10. Servicios de Fresno
11. Ciudad de Clovis
12. Servicios de Madera
13. Límites escolares

Créditos de fotografía

Fresno City Hall Fountain - Thank You (23 Millions+) views. CC BY 2.0.

Clovis Old Town Clock - Aaron T Harris. CC BY 4.0.

Madera County Courthouse June 2006 - NoeHill. CC BY-SA 3.0.

Imágenes redimensionadas y recortadas. Las licencias se aplican a cada fotografía, incluidos los recortes. Fotos de lugares, no casas anunciadas en venta.

Detalles y enlaces de licencias