

CHECKLIST A LA HORA DE VISITAR UN INMUEBLE PARA INVERTIR



He diseñado meticulosamente este checklist avanzado, optimizado y actualizado para que lo utilices como herramienta porque no solo simplifica el análisis, sino que también potencia la eficacia de la evaluación inmobiliaria, garantizando así una toma de decisiones sólida y fundamentada.

01. DOCUMENTACIÓN Y LEGALIDADES

Nota Simple

Confirma titularidad y ausencia de cargas o gravámenes. Esencial para conocer la situación legal del inmueble.

ITE (Inspección Técnica de Edificios)

Verifica que el edificio haya pasado las inspecciones necesarias, asegurando su seguridad y estabilidad.

Certificado Energético

Consulta la eficiencia energética, crucial para estimar gastos futuros y atractivo del inmueble.

Cédula de Habitabilidad

Asegura que el inmueble es apto para vivir y cumple con la normativa local.

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

Conoce el monto anual para calcular los gastos fijos.

Afectaciones Urbanísticas

Investiga restricciones o planes futuros que puedan afectar el inmueble.

02. ESTADO DEL INMUEBLE Y REFORMAS

Historial de Reformas y Mejoras:

Conoce las modificaciones previas para entender el estado actual y posibles necesidades de mejora.

Aluminosis

Revisa esta patología en edificios de cierta antigüedad para evitar problemas estructurales.

Reformas Pendientes

Identifica necesidades de mejora para valorizar el inmueble.

Altura del Inmueble y Distribución

Asegura que cumpla con los requisitos de habitabilidad y considera posibilidades de reestructuración.



03. COMUNIDAD Y ENTORNO

Comprobación de Vecinos y Comunidad

Habla con los vecinos para entender el ambiente comunitario y revisa las actas de las últimas reuniones.

Gastos de Comunidad y Derramas

Infórmate sobre los gastos regulares y extraordinarios para calcular el rendimiento real de tu inversión.

Ascensor

Verifica su existencia y estado, un factor importante para la accesibilidad y valor del inmueble.

Tipo de Negocio en Planta Baja

Considera el impacto de comercios en la planta baja en tu inversión, especialmente en términos de ruido y olores.

04. ACCESIBILIDAD Y CONDICIONES EXTERNAS

Visitar el Inmueble antes de la Notaría

Realiza una última inspección para evitar sorpresas de última hora.

Conexiones de Transporte y Aparcamiento

Evalúa la accesibilidad y facilidad de aparcamiento, factores importantes para inquilinos y compradores.

Orientación Solar

Prefiere inmuebles con buena orientación para maximizar la luz natural y eficiencia energética.

Luz Natural

Evalúa la cantidad y calidad de la luz natural, un factor clave para el bienestar y valor del inmueble.

05. RIESGOS Y PRECAUCIONES

Comprobación de Okupas

Investiga la presencia de okupas en la finca o zona para evitar problemas de convivencia y seguridad.

Vicios Ocultos

Realiza una inspección detallada para identificar problemas no evidentes y evitar gastos inesperados.

Derechos de Paso (Zona Rural)

Revisa servidumbres y derechos de paso, especialmente relevante en propiedades rurales.

Altas de Suministros

Confirma que los servicios básicos están activos y al corriente de pago para evitar gastos adicionales.

06. PLANIFICACIÓN Y ANÁLISIS

Motivo de la Venta

Indaga el motivo de venta para entender mejor la negociación y el contexto del inmueble.

Planos de Instalación y Revisión Profesional

Solicita planos y realiza comprobaciones con profesionales para evitar sorpresas en las instalaciones.

Mucho éxito en tu próxima gran inversión!