

# Checklist completo para visitar una propiedad

Alquilar parece “más ligero” que comprar, pero una mala renta puede comerse la mitad de tu ingreso y llenarte de problemas que no salen en la publicación de Facebook.

Este checklist está pensado para que entres a una visita con ojos de cirujano, no solo de inquilino emocionado. Aquí no hay comisiones ni intereses escondidos: **( UMBRAL )** es un laboratorio social que quiere probar si compartir información honesta cambia decisiones reales.

Lleva este documento impreso o en digital cuando visites el apartamento o la casa. Marca lo que está claro, subraya lo dudoso y exige que te expliquen bien el contrato, los incrementos de renta, las reglas del edificio y qué pasa con tu depósito si algo sale mal.

Tu objetivo no es encontrar “el lugar más bonito”, sino el lugar que sí puedes sostener, que respeta tus derechos como inquilino y que no te sorprende con costos ni reglas que nunca viste venir.

## A. Ubicación, entorno y zonificación

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
A1	Ubicación General	¿En qué zona/colonia está ubicada la propiedad?		
A2	Accesos y tráfico	¿Cómo es el acceso en hora pico (entrada/salida)?		
A3	Transporte	¿Hay transporte público cercano (paradas, rutas)?		
A4	Servicios cercanos	¿Qué servicios tengo cerca (super, farmacia, gasolinera, colegios, hospitales, centros comerciales)?		
A5	Seguridad percibida	¿Qué tan seguro se siente el sector de día y de noche?		
A6	Iluminación pública	¿La calle y alrededores están bien iluminados?		
A7	Zonificación	¿Cuál es la zonificación del área (residencial, mixto, comercial, etc.)?		
A8	Futuras construcciones	¿Hay terrenos vacíos cerca donde puedan construir edificios que afecten vistas, luz o privacidad?		
A9	Proyectos grandes cercanos	¿Hay proyectos grandes en desarrollo (centros comerciales, edificios de oficinas, etc.) que cambien el tráfico/ruido?		
A10	Ruido exterior	Dentro del apartamento/casa, con ventanas cerradas, ¿qué tanto ruido se escucha (tráfico, bares, iglesias, etc.)?		
A11	Contaminación visual/entorno	¿Hay bodegas, vallas u otros elementos que afecten la percepción del entorno?		

**B. Orientación, clima y vistas**

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
B1	Orientación solar	¿Hacia dónde se orientan sala y habitaciones principales (N, S, E, O)?		
B2	Sol directo	¿En qué horarios entra sol directo a sala y dormitorios? ¿Es agradable o genera sobrecalentamiento?		
B3	Sombra	¿Hay edificios/árboles/aleros que den sombra excesiva o bloqueen luz natural?		
B4	Ventilación	¿Se puede ventilar cruzado (ventanas en lados opuestos)?		
B5	Calidad del aire	¿Se siente encierro, humedad o aire "pesado" en algún ambiente?		
B6	Vientos	En época de vientos fuertes, ¿hay ruidos o filtraciones de aire notables por ventanería o puertas?		
B7	Vistas actuales	¿Qué vistas tengo desde sala, habitaciones y balcón?		
B8	Riesgo de perder vistas	¿Es probable que nuevas construcciones bloqueen estas vistas a corto/mediano plazo?		
B9	Privacidad visual	¿Las ventanas miran directamente a ventanas de vecinos u oficinas?		

**C. Edificio / condominio y áreas comunes**

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
C1	Niveles y densidad	¿Cuántos niveles tiene el edificio y cuántas unidades por nivel/en total?		
C2	Empresa/arquitecto	¿Quién es el arquitecto/desarrollador y quién hizo el cálculo estructural?		
C3	Documentación	¿Existe documentación básica de diseño/memoria de calidades disponible para revisión?		
C4	Elevadores	¿Cuántos elevadores hay? ¿Cómo se comportan en hora pico (esperas largas, saturación)?		
C5	Elevador de carga	¿Hay elevador de carga separado del principal?		
C6	Escaleras emergencia	¿Hay escaleras de emergencia bien señalizadas y accesibles?		
C7	Parqueos unidad	¿Cuántos parqueos le corresponden a la unidad y dónde están ubicados?		
C8	Comodidad parqueos	¿Es fácil maniobrar (columnas, giros, altura)?		
C9	Parqueos de visita	¿Hay suficientes parqueos de visita y están bien señalizados?		
C10	Bodega	¿La unidad tiene bodega? ¿Dónde está y qué tamaño aproximado tiene?		

C11	Esquema de seguridad	¿Qué esquema de seguridad tiene el edificio (garita, cámaras, control de acceso, recepción)?		
C12	Registro de visitas	¿Cómo se registran visitas, proveedores y entregas?		
C13	Protocolos emergencia	¿Hay protocolos claros y conocidos para sismos, incendios y otras emergencias?		
C14	Ductos/instalaciones	¿Los ductos de electricidad, agua, datos y gas son accesibles para mantenimiento?		
C15	Manejo de basura	¿Cómo se maneja la basura (cuarto por nivel, ducto, área central)?		
C16	Carga y descarga	¿Hay áreas designadas para mudanzas y proveedores?		
C17	Amenidades	¿Qué amenidades tiene (salón social, gimnasio, piscina, jardín, rooftop, juegos para niños)?		
C18	Estado amenidades	¿En qué estado de mantenimiento están las amenidades (limpieza, pintura, equipo)?		
C19	Reglamento amenidades	¿Existe reglamento de uso (horarios, reservas, restricciones)?		
C20	Planta eléctrica	¿Hay planta eléctrica? ¿Qué alimenta (áreas comunes, tomacorrientes dentro del apto, elevadores, etc.)?		
C21	Agua y cisterna	¿Hay cisterna? ¿Se han dado problemas de falta de agua?		
C22	Aguas residuales	¿Hay planta de tratamiento propia o conexión a red municipal?		
C23	Sistema contra incendios	¿Hay detectores, extintores y rutas de evacuación señalizadas en niveles y áreas comunes?		

#### D. Costos mensuales y administración

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
D1	Cuota de mantenimiento	¿Cuál es la cuota de mantenimiento mensual?		
D2	Qué incluye la cuota	¿Qué incluye exactamente (seguridad, limpieza, elevadores, jardines, administración, seguro, etc.)?		
D3	Cuotas extraordinarias	¿Se han hecho cuotas extraordinarias en los últimos años? ¿Por qué motivos y con qué frecuencia?		
D4	Morosidad	¿Hay morosidad alta de vecinos en el pago de mantenimiento?		
D5	Promedio de luz	¿Cuál es el consumo promedio de energía eléctrica de una unidad similar?		
D6	Agua	¿Cómo se cobra el agua (medidor individual, prorrateo) y cuál es el promedio mensual?		
D7	Gas	¿El gas es central o individual? ¿Dónde se ubican tanques/instalaciones?		

D8	Internet y proveedores	¿Qué proveedores de internet llegan y qué paquetes recomiendan para esta unidad?		
D9	Seguro edificio	¿El edificio tiene seguro general? ¿Qué cubre o no cubre?		
D10	Administración del condominio	¿Quién administra el condominio (empresa externa, junta directiva)? ¿Qué tal es su reputación entre vecinos?		

### E. Diseño interior y distribución de la unidad

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
E1	Metraje	¿Cuál es el metraje total según escritura/plano?		
E2	Sensación de espacio	¿La distribución hace que el metraje se sienta bien aprovechado o hay áreas “perdidas”?		
E3	Zonas definidas	¿Está clara la separación entre área social, área familiar y área de servicio?		
E4	Habitaciones	¿Cuántas habitaciones hay y qué tan cómodas son para cama, buro, closet, circulación?		
E5	Baños	¿Cuántos baños completos y medios hay? ¿Cómo es la ventilación (ventana o extractor)?		
E6	Cocina	¿La cocina tiene suficiente espacio de trabajo, almacenaje y conexiones para equipo?		
E7	Lavandería	¿La lavandería permite trabajar cómodo (espacio para lavadora/secadora, tender, guardar productos)?		
E8	Área de servicio	¿Existe dormitorio/baño de servicio si lo necesitas?		
E9	Acabados de piso	¿En qué estado están pisos (cerámica, madera, laminado, alfombra)?		
E10	Cielos falsos	¿Los cielos muestran grietas, manchas de humedad o reparaciones mal hechas?		
E11	Ventanería	¿La ventanería cierra bien, sella ruido y no tiene filtraciones visibles?		
E12	Carpintería	¿Puertas, closets y gabinetes cierran bien y no están hinchados o dañados?		
E13	Humedades	¿Hay signos de humedad en esquinas, alrededor de ventanas o detrás de muebles?		

### F. Revisiones técnicas básicas

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
F1	Presión de agua	Al abrir varias llaves a la vez, ¿se mantiene una buena presión?		
F2	Drenajes	¿Los drenajes (lavamanos, regaderas, fregadero) tragan bien o se quedan empozados?		
F3	Filtraciones	¿Se observan manchas de humedad bajo lavamanos, en techos o muros?		
F4	Tablero eléctrico	¿El tablero eléctrico está accesible y rotulado?		
F5	Tomacorrientes	¿Hay suficientes tomacorrientes en cada ambiente o se ven muchas extensiones?		
F6	Gas	¿El sistema de gas (si existe) está bien ubicado y con forma clara de cortar el suministro en emergencia?		
F7	Equipos incluidos	Estufa, horno, refri, calentador, lavadora/secadora, A/C (si se incluyen), ¿funcionan bien? ¿Tienen mantenimiento reciente?		
F8	Último nivel	Si es último nivel, ¿hay historial de filtraciones desde la losa/techo?		

### G. Contrato y condiciones

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
G1	Plazo	¿Cuál es la duración mínima del contrato (1 año, 2 años, etc.)?		
G2	Renovación	¿Hay renovación automática? ¿En qué condiciones?		
G3	Ajustes de renta	¿Cada cuánto y cómo pueden ajustar la renta (porcentaje fijo, índice, criterio libre)?		
G4	Qué incluye la renta	¿La renta incluye cuota de mantenimiento, parqueos, bodega, línea blanca, muebles, internet, cable?		
G5	Moneda y forma de pago	¿La renta se paga en quetzales o dólares? ¿Cómo y dónde se paga?		

### H. Depósito y garantías

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
H1	Depósito	¿De cuánto es el depósito de garantía (1 mes, 2 meses, más)?		
H2	Uso del depósito	¿En qué casos pueden retener total o parcialmente el depósito?		
H3	Fiador/aval	¿Se requiere fiador? ¿Con qué requisitos?		
H4	Salida anticipada	Si necesitas irte antes, ¿cuál es la penalización y cuánto aviso debes dar?		

### I. Mantenimiento y reparaciones

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
I1	Reparaciones menores	¿Qué reparaciones son responsabilidad del inquilino (bombillos, grifos, pintura, etc.)?		
I2	Reparaciones mayores	¿Qué reparaciones son responsabilidad del propietario (instalaciones, estructura, equipos entregados)?		
I3	Tiempos de respuesta	¿Hay tiempos máximos de respuesta para reparaciones urgentes (fugas, fallas eléctricas, elevador, etc.)?		
I4	Coordinación	¿Quién coordina con la administración del edificio en caso de problemas?		

### J. Reglas de convivencia específicas

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
J1	Mascotas	¿Se permiten mascotas? ¿Con qué condiciones (tamaño, cantidad, depósito adicional)?		
J2	Subarrendamiento	¿Se permite subarrendar o alquilar por Airbnb?		
J3	Ruido	¿Qué restricciones de ruido existen (horarios, instrumentos, fiestas)?		
J4	Visitas	¿Hay reglas especiales para visitas frecuentes o largas estancias?		
J5	Venta del inmueble	Si el propietario decide vender mientras alquilas, ¿qué pasa con tu contrato?		
J6	No renovación	¿Cuánto tiempo de aviso deben darte si no desean renovar el contrato?		

### Comentarios generales de la visita

¿Vas a ver varias propiedades el mismo día? Usa también el checklist esencial de **(UMBRAL)** para hacer un filtro rápido en la visita.