

# Checklist completo para visitar una propiedad

Comprar una vivienda no es un acto romántico: es una de las decisiones financieras más grandes de tu vida.

Este checklist existe para algo muy simple: que no te enamores de una vista y luego descubras un problema estructural, legal o económico que nadie te mencionó. Aquí no te voy a vender un proyecto, ni empujar a ningún desarrollador. ( UMBRAL ) es un experimento social de transparencia: la única meta es que tomes mejores decisiones con la información completa enfrente.

La idea es que lleves este documento impreso o en tu tablet cuando visites un apartamento o casa. Marca lo que vas viendo, anota lo que no sabes y, sobre todo, haz las preguntas incómodas. Si algo no te lo quieren contestar con claridad, eso ya es una respuesta.

Al final, esta herramienta no decide por ti. Solo te ayuda a ver todo lo que normalmente se esconde debajo de la alfombra: entorno, edificio, costos reales, riesgos legales y la letra pequeña de tu hipoteca futura.

## 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. Documentación legal y registral

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
G1	Propietario	¿El vendedor es el propietario que aparece en el Registro de la Propiedad?		
G2	Coincidencia de datos	¿La descripción en escritura (nivel, número, metraje) coincide con lo que ves?		
G3	Régimen de condominio	¿La propiedad está en régimen de propiedad horizontal/condominio?		
G4	Reglamento	¿Puedes ver el reglamento de condominio y sus reformas?		
G5	Gravámenes	¿Hay hipotecas, embargos o anotaciones vigentes sobre el inmueble?		
G6	IUSI	¿Cuánto se paga de IUSI? ¿Los pagos de IUSI están al día? ¿Hay constancias?		
G7	Cuotas de mantenimiento	¿Las cuotas de mantenimiento están al día? ¿Carta de la administración?		
G8	Permisos de construcción	¿El edificio tiene permisos municipales y de construcción en regla?		
G9	Modificaciones internas	¿Se han hecho ampliaciones o cambios que no estén en planos originales?		

### H. Avalúo, precio y plusvalía

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
H1	Avalúo	¿Existe avalúo reciente? ¿De qué fecha y quién lo hizo?		
H2	Precio vs avalúo	¿El precio de venta está alineado con el avalúo o muy por encima/debajo?		
H3	Comparables	¿Cómo se compara el precio con propiedades similares en mismo edificio/zona?		
H4	Plusvalía histórica	¿Cómo se ha comportado la plusvalía de la zona en los últimos años (aprox.)?		
H5	Riesgos futuros	¿Hay riesgos visibles que puedan afectar valor futuro (saturación, inseguridad, cambios de uso de suelo)?		

### I. Forma de pago y costos de cierre

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
I1	Valor en escritura	¿Se declarará el valor real de la operación o un valor distinto?		
I2	Costos de cierre	¿Quién asume impuestos, notario y registro (comprador, vendedor o compartido)?		
I3	Otros costos	¿Qué otros costos debo considerar (comisión, ajustes de IUSI, cuotas de mantenimiento ya pagadas, etc.)?		
I4	Remodelaciones	¿Se requiere remodelar? ¿Cuál es el presupuesto estimado para dejar la unidad como la necesitas?		

### J. Financiamiento

	Tema	Pregunta/Punto a revisar	Notas	OK
J1	Forma de compra	¿La compra será de contado o con financiamiento bancario?		
J2	Bancos	¿El proyecto/edificio está aprobado por varios bancos? ¿Hay restricciones?		
J3	Tiempos del banco	¿El vendedor está dispuesto a esperar los tiempos del banco para aprobación y desembolso?		
J4	Arras/anticipo	¿Se firmará contrato de arras? ¿Qué pasa con ese dinero si el banco no aprueba el crédito o la operación no cierra?		

### Comentarios generales de la visita

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