



300 COSAS

IMPRESINDIBLES

QUE DEBES HACER ANTES DE COMPRAR UN INMUEBLE

*Para evitar perder dinero y conseguir
la mayor rentabilidad posible*

CHECKLIST AL COMPRAR UN INMUEBLE

■ 1. Nota Simple

En este documento que puedes conseguir a través del registro de la propiedad cantidad de manera online o presencial pagando una pequeña cantidad puedes encontrar los principales detalles de un inmueble como el nombre de la propiedad así como sus deudas, cargas y servidumbres, que te pueden ser útiles para negociar y protegerte en el caso de dar unas arras al entender el total de deudas que tiene. O te pueden ayudar a entender las obligaciones de una propiedad. También recoge sus límites y por lo tanto allí se especifica exactamente el activo inmobiliario que estás comprando.

■ 2. ITE

La ITE es la Inspección Técnica del Edificio. Es como el ITV que pasan los coches cada ciertos años. Lo mismo ocurre con los edificios y desde Julio de 2012 es obligatoria para todos los edificios que tengan construídos más de 45 años. Esos edificios de más de 45 años deben pasar la ITE cada 10 años. Igual que ocurre con las revisiones técnicas de los coches en función de su antigüedad. Eso hace que cualquier inmueble que esté en un edificio de más de 45 años en la compraventa tenga que presentar el certificado de la ITE. Eso asegura al comprador que el inmueble no tiene daños estructurales. Lo cierto es que a menudo cuesta a las comunidades ponerse de acuerdo para afrontar el gasto que supone el ITE. Por eso se atrasa ese proceso. Aunque la teoría dice que los inmuebles de más de 45 años tienen que tener pasada la ITE para poderse vender, en la práctica, como nosotros hemos hecho muchas veces, el comprador puede exonerar al vendedor de aportar el certificado de la ITE. Es algo bastante habitual. Hay que tener en cuenta que en el caso de que el negocio inmobiliario que plantees sea la compra, reforma y venta es posible que la persona que te compre el inmueble no te exonere de la ITE, por lo tanto que tengas que aportar ese certificado. En cualquier caso, pasada o no la ITE, es importante revisar el estado del inmueble para evitar sorpresas y problemas que nos puedan afectar a nuestra rentabilidad.

CHECKLIST AL COMPRAR UN INMUEBLE

■ 3. Tipo de negocio que hay en los bajos

Hay que hacer algunas comprobaciones sobre la zona como veremos en esta guía y ésta es una de ellas. El tipo de negocio puede afectar. Por ejemplo hay inquilinos y compradores que prefieren no vender en una finca donde en la planta baja haya un restaurante o negocio similar por los olores y ruidos que a veces se dan en este tipo de negocios. Como siempre digo, todo se compra, se vende y se alquila, pero depende del precio. Si es el caso, revisar esta guía puede ser una manera de negociar una compra más importante que aisle esos problemas.

■ 4. El tipo de reforma se ha hecho

Es una de las cosas que me gusta preguntar. A veces hay inmuebles que están de origen, como se construyeron en su momento, y a veces se le han hecho algunas mejoras, reformas o modificaciones. Me sirve preguntar esto para saber si se han podido cometer algunos errores en la reforma que habrá que solucionar.

■ 5. Motivo de la venta

A la hora de negociar suelo preguntar de manera inocente el motivo de la venta. Por lo general los vendedores te lo explican. A veces puede servir para negociar el precio o para buscar puntos de encuentro o formas de pago más beneficiosas, como por ejemplo el pago aplazado.

CHECKLIST AL COMPRAR UN INMUEBLE

6. Comprobación vecinos

Algo para mí imprescindible es hablar con los vecinos para mayor información de la finca. Entender el estado de la finca, si ha habido reformas y en general temas de convivencia entre los vecinos. Un truco adicional y preliminar es mirar los buzones y así puedes ver si hay nombres y de dónde son (su nacionalidad). Hay personas que prefieren no comprar si la finca tiene vecinos de algunas nacionalidades por diferentes estereotipos instaurados en la sociedad. Una mala señal también serían varios buzones abandonados con mucha propaganda. Significa que allí no vive nadie. En mi caso es necesario conocer a los vecinos (cuanto más mejor) y tener sus teléfonos y ellos el mío incluso antes de comprar, por si hay algún problema antes de comprar. Recuerdo que en mayo de 2019 pagamos arras en el tercer piso de la calle Josep Torras i Bages, 45 de Cornellà de Llobregat (Barcelona) y gracias a una vecina que tenía mi teléfono nos avisó de un intento de ocupación a 5 días de realizar la compra. Tener relación con los vecinos puede ser crucial. Sé que muchas personas le temen el presentarse a personas nuevas, pero por lo general la gente es muy agradable, especialmente con quien tiene posibilidad de convertirse en su vecino de escalera.

7. Gastos de comunidad

Tener un inmueble implica acarrear unos gastos periódicos. Uno de ellos es la comunidad y conviene tener claro cuánto es ese pago. Generalmente son pagos trimestrales, pero en algunas fincas usan otras periodicidades como mensual o semestral. Lo más cómodo es domiciliar el pago vía banco, pero a mí que con Juan Ramon, el contable de nuestra empresa, nos gusta controlar absolutamente todos los gastos, somos partidarios de hacer el pago por transferencia y así lo hacemos.

8. Derramas

Más allá de los gastos de la comunidad las fincas requieren un mantenimiento. Especialmente las fincas que tienen más años de antigüedad. Por eso antes de comprar es bueno entender si hay derramas previstas y cuánto pueden costar. Esto nos puede ayudar también para negociar el precio de compra

CHECKLIST AL COMPRAR UN INMUEBLE

■ 9. Ascensor

Es preferible comprar propiedades con ascensor. Así que debemos comprobar si tiene y cuál es su estado, al igual si puede requerir una mejora o tener algún problema. Hay fincas que la caja del ascensor está muy mal o tiene un ascensor antiguo que hay que actualizar.

■ 10. IBI

Otro de los gastos recurrentes que debemos asumir como propietarios de un inmueble es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, más conocido como IBI. Pide antes de comprar el último recibo de IBI para saber de cuánto es. El notario, en el momento de la compraventa, también comprobará que estén pagados estos impuestos y no haya deudas.

■ 11. Afectaciones Urbanísticas

No es habitual, pero algunas zonas tienen algunas afectaciones urbanísticas. La nota simple puede indicarnos algunas afectaciones, pero mi recomendación es poder preguntar al ayuntamiento también.

■ 12. Reformas pendientes

Cuando entremos a un inmueble tenemos que hacerlo con los ojos de un inversor más que con los ojos de una persona que va a vivir allí y quiere un inmueble perfecto. A menudo, en función de quién sea nuestro cliente comprador, es más que suficiente con tener un inmueble "habitabile". Tenemos que revisar cuál es la reforma óptima a hacer para cotizarlo con nuestros equipos de reformas. Nota importante para que tengas en cuenta. Fíjate muy bien en las ventanas y persianas que hay que cambiar y toma medidas. Es un elemento costoso en toda reforma.

CHECKLIST AL COMPRAR UN INMUEBLE

■ 13. Aluminosis

La aluminosis es una patología del cemento que puede afectar a la estabilidad de un inmueble. Afecta especialmente a edificios de los años 60 y conviene revisarlo cuando compramos una propiedad en uno de esos edificios. Por lo general la mayoría de ITE revisan la aluminosis pero no todas. Así que si tienes dudas o quieres quedarte más tranquilo es una buena opción hacer una cata de aluminosis y comprobar que su resultado es negativo. Tiene un coste de varios cientos de euros. Te cuento que en febrero de 2019 dimos arras para comprar un edificio en el centro de Pineda de Mar (Barcelona). Concretamente en al calle Joan Maragall, 14. Es un edificio de 8 pisos, 8 trasteros y un local. Una de las cláusulas era que no tuviese aluminosis ni daños ocultos. Todo el mundo nos aseguraba que era imposible, que no había edificios con daños ocultos, pero la realidad es que hicimos la cata y dio positivo en aluminosis. Por suerte y gracias a este checklist evité invertir 300.000 € y más de 150.000 €

más en la reforma en un edificio que tenía un problema estructural grave: la aluminosis. El vendedor quería negociar y bajar el precio pero yo opté por recuperar mi inversión (las arras) y buscar más inmuebles. Cuando se trata de vicios ocultos la compraventa se puede tirar atrás, pero si el vendedor ya ha gastado el dinero o tu has invertido en reforma no está claro qué puede pasar en eso. Por eso lo importante es tener este checklist (o el tuyo propio) y revisar los puntos críticos que en caso de algún problema pueden hacerte perder mucho dinero.

■ 14. Certificado energético

Es una información que se deberá aportar en la compraventa

■ 15. Cédula de habitabilidad

Es importante que el inmueble cuente con cédula de habitabilidad. Si no es el caso el inmueble puede tener sustancialmente inferior. Un negocio que está realizando uno de mis alumnos ha sido comprar en 30.000 € un inmueble en Cambrils (Tarragona) a 100 metros del mar sin cédula de habitabilidad pero con la certeza por parte de su arquitecto que de manera sencilla conseguirá la cédula, pudiendo venderlo entorno los 60.000 € una vez que tenga la cédula. Ser conocedor se esto te puede dar dinero. No serlo te puede hacer perderlo.

CHECKLIST AL COMPRAR UN INMUEBLE

■ 16. Cuadro de luz

La instalación eléctrica es algo caro. Conviene comprobar que la instalación es nueva o correcta y no habrá que cambiarla. En caso que haya que cambiarla habrá que ajustarlo e introducir esos importes en nuestro excel de análisis. Será también un punto que nos permitirá negociar el precio de compra.

■ 17. Actas 3 últimas reuniones de la comunidad

Muchos pequeños inversores o personas nuevas en el mundo de la inversión inmobiliaria no lo hacen. Para mí y mi equipo después de más de 700 comprados durante la última década es algo fundamental. Es la manera de saber las "conversaciones oficiales" de la finca y los problemas que pueden haber.

■ 18. Altas de Suministros

Muchos compradores también olvidan este punto. En este sentido después de centenares de pisos comprados te aseguro que hemos hecho un máster ya que nos ha pasado de todo. Algunas de las más sorprendentes: tener la luz "pinchada" a la corriente eléctrica, que la luz esté a nombre de un familiar de los vendedores fallecidos y gran dificultad por parte de la empresa eléctrica para el cambio o por ejemplo que no tenga ni siquiera el cuadro para conectarse a la red eléctrica. Esto último, de lo que ya éramos conscientes antes de comprar al haber hablado con la presidenta de la comunidad y ya lo tenemos solucionado, nos ha pasado en un inmueble de la Calle LLeó, XII de Cornellà de Llobregat. Lo mejor es pedir las tres últimas facturas y en la notaría poder pedir el certificado de estar al corriente de pago de los suministros.

CHECKLIST AL COMPRAR UN INMUEBLE

■ 19. Visitar el inmueble antes de pasar a notaría

Es una manía mía y de mi equipo. Especialmente en zonas de alta ocupación.

■ 20. Comprobar las conexiones de transporte

Hay muchas cosas a comprobar a nivel de la zona, pero una que los inquilinos y compradores miran y valoran son las comunicaciones o la facilidad de aparcar si el inmueble no cuenta con parking. Son cosas que deberías tener en cuenta y que no pueden faltar en este checklist.

■ 21. Orientación

Los mejores pisos son los que tienen más sol y esos son los pisos con una orientación sur, siendo los peores los de orientación norte. Obviamente no es excluyente y puedes perfectamente comprar un piso con cualquier orientación pero es un dato que considero importante porque, una ve más, las personas que te alquilarán o comprarán el inmueble a menudo lo tienen en cuenta. Un truco adicional, hay aplicación del móvil que te marcan los puntos cardinales. Por si tienes alguna duda de la orientación de un piso.

■ 22. Luz que tiene el inmueble

A pesar de orientación hay inmuebles que tienen poca luz porque hay, por ejemplo, construcciones delante tapándoles esa luz. Es algo a tener en cuenta. Hay inmuebles que durante varias horas tienen mucha luz pero después la luz desaparece. Por eso conviene visitar los inmuebles en diferentes horas y entender las posibilidades reales del inmueble. Cuando vendamos o alquilemos siempre preferiríamos enseñar el piso a horas de más luz y cuando nos venden las inmobiliarias siempre lo hacen. Si tengo "indicios" que esto puede pasar busco otros horarios para hacer la visita.

CHECKLIST AL COMPRAR UN INMUEBLE

■ 23. Comprobación si proviene de un banco

En algunas comunidades autónomas, como por ejemplo en Cataluña, hay por parte de la administración pública el derecho de tanteo y retracto. Esto quiere decir que al precio que tú vas a vender tiene prioridad de comprar ese inmueble la administración. Eso lo que hace es ralentizar el proceso de compraventa. Te pongo otro ejemplo actual: Firmamos las arras de venta por un total de 60.000 € de un piso en venta en la calle Mossén Manyà, 4 4-2 de Tortosa (Tarragona) que previamente habíamos comprado por 35.000 € al BBVA. En el momento que lo compramos pasó el tanteo y retracto (tuvimos que esperar dos meses y medio). En el momento de la venta estamos volviendo a pasar el tanteo y retracto y el comprador, Vlad, que tiene unas ganas tremendas de instalarse en su nueva casa y ya nos ha anticipado en arras 6.000 € está allí esperando (igual que mi hermano y yo) a que la Generalitat de Catalunya se pronuncie para poder llevar a cabo al compraventa. Si Vlad en un par de años vende el inmueble tendrá que volver a pasar el tanteo y retracto. En realidad es una ley que vencía en marzo de 2021, pero se ha prorrogado 6 años más hasta el marzo de 2027.

■ 24. Comprobación de los okupas en la finca

Aunque el inmueble que vas a adquirir no tenga okupas ve con cuidado si hay varios inmuebles okupados en la finca. A menudo los okupas "invitan" a amigos a okupar otros pisos de la finca que están vacíos. Además, una finca con varios pisos okupados puede ser un problema de convivencia además de tener que afrontar más gastos de comunidad y derramas al no pagar estos gastos los okupas ni generalmente los propietarios de esos pisos okupados. Puede ser un factor importante de negociación. Quizá esa persona está vendiendo por el miedo que le okupen su inmueble.

CHECKLIST AL COMPRAR UN INMUEBLE

■ 25. Hablar con el presidente o la presidenta

Es algo fundamental para conocer más sobre derramas, tipo de personas que viven, deudas pendientes del piso que vas a comprar, etc.

■ 26. Solicitar Planos de instalación

No es algo habitual, pero lo cierto es que nos hemos encontrado instalaciones eléctricas, por ejemplo, que "de fuera" parecía todo correcto pero por dentro había cables antiguos que podían provocar problemas de seguridad e implicaban un coste reemplazarlo por nuevas instalaciones. Pedir esto puede ser muy útil por ejemplo en inmuebles grandes como las casas para que te puedan indicar por dónde pasan ciertas tuberías, temas relacionados con la piscina y en definitiva tener una imagen clara de las diferentes instalaciones y dónde están para atajar eventuales problemas futuros.

■ 27. Cambios de distribución previos

Puede serte útil conocer la distribución previa por si quieres hacer un cambio de distribución a la propiedad y hay por ejemplo tuberías o bajantes que puedes aprovechar. Esto nos ha venido bien cuando hemos comprado fincas verticales para hacer una rehabilitación integral con el fin de vender inmueble a inmueble.

CHECKLIST AL COMPRAR UN INMUEBLE

■ 28. Altura del inmueble

Para que un inmueble sea habitable tiene que cumplir ciertos requisitos. Uno de ellos es la altura. En una ocasión en junio de 2019 estaba apunto de comprar un edificio en la calle Girona, 21 de Mollet de Vallés (Barcelona). Era una antigua tienda de muebles y había que proceder a hacer un cambio de uso. Había visto el inmueble en anterioridad el que en ese momento era mi socio, pero como una de mis manías es no comprar nada sin "pisar" con mis propios pies el inmueble fuimos a ver el inmueble con las arras preparadas y el talón para pagar las arras. Por suerte (y gracias a este checklist que te entrego) pude comprobar y percatarme que de todas las plantas del edificio había una, la primera, que no cumplía la altura necesaria para el cambio de uso. Por eso no compramos el inmueble y gracias a comprobar ese detalle me evité invertir 375.000 € que con ese problema probablemente hubiese perdido una parte importante.

■ 29. Derechos de paso si es zona rural

A menudo las propiedades rurales tienen servidumbres de paso y otras obligaciones adquiridas. Conviene revisarlas adecuadamente y puedes hacerlo en una nota simple completa.

■ 30. Vicios ocultos

Conviene con una empresa de reformas o con un arquitecto de confianza hacer una comprobación del inmueble y de la finca para asegurarse que no tendrás ningún problema ni ninguna "sorpresa" que pueda salir cara.



30 cosas imprescindibles que debes hacer antes de comprar un inmueble

Como puedes ver son muchas cosas las que hay que tener en cuenta, pero no quiero que esta guía pueda asustarte o quitarte de la cabeza la idea de invertir en inmuebles. Todo lo contrario.

Tiene que servirte para afrontar con más seguridad las inversiones inmobiliarias reduciendo este riesgo. Espero que te sirva y la tengas de guía para tus inversiones inmobiliarias.

¡Te deseo buenas inversiones!

**PAU
ANTO**