

Checklist de visita de vivienda antes de comprar

Lleva esta hoja a la visita para separar impresión, documentos, coste real y dudas que deben quedar por escrito antes de reservar, ofertar o firmar arras. No sustituye a una revisión técnica, jurídica o financiera.

Vivienda		Fecha	
Precio pedido		Visita n.	

Antes de visitar

[]	Define uso real: residencia habitual, segunda residencia, alquiler futuro o reforma para entrar.	
[]	Calcula presupuesto total: entrada, ITP/IVA, AJD, notaría, registro, gestoría, tasación, reforma, mudanza y colchón.	
[]	Pide nota simple, referencia catastral, certificado energético, recibos de IBI/comunidad y últimas derramas conocidas.	
[]	Comprueba si quedan dudas de financiación, tasación o plazo antes de entregar arras.	
[]	Prepara preguntas por escrito para vendedor, agencia, administrador de finca y banco.	

Semáforo rápido

Verde	Documentos coherentes, coste total asumible y dudas menores.
Amarillo	Faltan datos, hay reforma o aparecen costes que cambian la oferta.
Rojo	Humedad seria, cargas, discrepancias, derramas relevantes o presión para firmar sin comprobar.
Notas previas	

Durante la visita

Revisa la vivienda como si fueras a vivirla y mantenerla, no solo como una presentación. Marca lo visto y apunta lo que debe verificarse después.

Estado físico y confort

☐	Orientación, luz directa, ventilación y temperatura por estancia.	
☐	Humedades, olor, grietas, pintura reciente sospechosa, condensación o moho.	
☐	Ventanas, persianas, doble acristalamiento, ruido exterior y aislamiento.	
☐	Electricidad: cuadro, enchufes, potencia, antigüedad y suficientes tomas.	
☐	Fontanería: presión, desagües, llaves de paso, materiales y fugas visibles.	
☐	Climatización, calefacción, caldera, chimenea, mantenimientos y consumos.	
☐	Cocina y baños: ventilación, estado de muebles, alicatados, sanitarios y extracción.	
☐	Cubierta, fachada, ascensor, garaje, trastero, jardín o piscina si existen.	

Uso diario

☐	Distribución: pasillos, zonas de día/noche, privacidad y recorrido hasta baños.	
☐	Almacenaje, accesibilidad, escaleras, movilidad futura y espacio para teletrabajo.	
☐	Ruido, tráfico, olores, comunidad, seguridad, aparcamiento y comercios cercanos.	
☐	Segunda visita recomendada a otra hora si luz, ruido o entorno son determinantes.	

Fotos, medidas y dudas detectadas

Documentos, comunidad y dinero

La visita solo vale de verdad cuando encaja con papeles y números. Usa esta parte antes de reservar o firmar arras.

Documentación mínima

[]	Nota simple actualizada: titular, cargas, usufructos, embargos, servidumbres o hipotecas pendientes.	
[]	Catastro y registro: superficie, uso, linderos y discrepancias explicadas por escrito.	
[]	Certificado energético y, si aplica, cédula de habitabilidad, ITE/IEE o licencia de primera ocupación.	
[]	Comunidad: cuotas, actas recientes, derramas aprobadas, morosidad y obras previstas.	
[]	Reformas: facturas, licencias, garantías, boletines y cambios estructurales.	

Coste total antes de arras

[]	ITP o IVA+AJD según segunda mano u obra nueva y comunidad autónoma.	
[]	Notaría, registro, gestoría, tasación y copias de escritura.	
[]	Honorarios de intermediación si el comprador debe asumirlos.	
[]	Reforma inicial, muebles, seguros, suministros, mudanza y limpieza.	
[]	Colchón de liquidez para imprevistos después de la firma.	
[]	Tasación: si sale por debajo del precio, calcula ahorro extra o condición de salida.	

Decisión provisional	Oferta sin cambios	Oferta ajustada	Pedir más datos	Descartar
Condiciones que deberían quedar por escrito				

Después de la visita

No cierres la decisión al salir por la puerta. Conviene convertir la impresión en una lista de hechos, riesgos, importes y condiciones.

Comparación entre viviendas

Criterio	Vivienda A	Vivienda B	Vivienda C
Precio + gastos			
Documentos pendientes			
Reforma necesaria			
Comunidad y mantenimiento			
Riesgo principal			
Siguiente paso			

Siguiente lectura en Premium Houses

[]	Calcula el coste total en /herramientas/calculadora-coste-compra-vivienda/.	
[]	Revisa arras y salida si quedan documentos o tasación pendientes.	
[]	Cruza nota simple, catastro, registro y valor de referencia antes de avanzar.	
[]	Si la tasación puede quedar corta, calcula la brecha de financiación antes de firmar.	
Decisión final y próximo contacto		