

EBOOK



# Antes de Comprar una Vivienda Usada:

Las 24 Preguntas que  
pueden ahorrarte miles

## Sugerencia de Silvy

Visita el inmueble con una persona de confianza que tenga experiencia en Comprar inmuebles Usados o con profesional técnico que te ayude a analizar si la vivienda vale lo que piden y los costos adicionales por reparaciones.

# el Inmueble

1

## ¿Los documentos en Registros Públicos, Municipio están conformes?

Es la parte más importante a la hora de comprar una vivienda, la documentación que acredita que todo está en orden. Antes de hacer una oferta deberás verificar si hay cargas, gravámenes en el CRI (Certificado Registral Inmobiliario) de SUNARP.

2

## ¿Hay algo por regularizar en Registros Públicos?

Cuando una vivienda no se adecua a los parámetros urbanísticos o no cumple con las exigencias urbanísticas, esto puede ser observado por los bancos y quizás no concedan una hipoteca para la compra. También pueden existir construcciones en el inmueble pendientes de regularizar en Sunarp y Municipio, cuyo precio por m<sup>2</sup> no se valora de la misma manera.

3

## ¿Cuál es el área construida que figura en el CRI?

En el CRI identifica el área construida del área Ocupada (jardín, patio, terrazas). Esto es crucial porque el precio por m<sup>2</sup> de la vivienda se calcula sobre el área construida, y el resto tiene un precio por m<sup>2</sup> mucho menor.

4

## ¿Qué antigüedad tiene el edificio o casa según el CRI?

Es crucial conocer la fecha original de construcción de la edificación. Los inmuebles se deprecian con el tiempo, y este dato te ayuda a entender su valor actual, los posibles gastos futuros y te da argumentos sólidos para negociar. Ten en cuenta que algunos vendedores solo mencionan la fecha de la última remodelación, lo cual no es lo mismo que la antigüedad de la estructura.

5

## ¿Por qué el propietario vende la vivienda?

Esto te permitirá saber si quiere venderla rápido (un argumento para negociar el precio), por algún tipo de problema o simplemente porque necesita el dinero o vivir en un lugar más pequeño o más grande.

6

### **¿Cuánto tiempo lleva en venta la vivienda?**

Si lleva mucho tiempo (a partir de 7 meses), puede ser algo bueno porque nos permitirá negociar un precio más bajo. Pero ¡cuidado! si lleva demasiados meses en el mercado puede ser por un motivo no negociable.

7

### **¿Existe algún problema con la venta?**

Es importante saber que no hay problemas de copropietarios, herederos ocultos que podrían alargar la compraventa.

## Preguntas sobre

# el Estado de la vivienda

8

### **Comprueba y visualiza si ¿hay algún desperfecto visible?**

Revisa los acabados, griferías, el estado de las puertas y ventanas, el tablero eléctrico, cableado y enchufes, presión baja del agua, olores de desagüe, fisuras o grietas...entre otros.

9

### **Revisa si ¿Hay filtraciones?**

El agua es el enemigo número uno de la estructura en una vivienda. Revisa techos, paredes especialmente en los baños y cocina adicionalmente pregunta si han tenido problemas en los últimos años.

10

### **¿Han realizado alguna remodelación? ¿Cuál fue? ¿En qué ambiente?**

Las remodelaciones que mejoran el aspecto se notan fácilmente. Sin embargo, también existen reparaciones o remodelaciones que pueden ocultar problemas estructurales o de instalaciones que vale la pena saber.

11

### **Observa ¿Qué tipo de estructura predomina en el inmueble?**

Conocer el tipo de estructura te ayuda a comprender la estabilidad, durabilidad y posibles problemas que podrían surgir. El propietario podría tener información o planos para diferenciar los muros de concreto armado, de ladrillo, o que ambientes de estructura liviana como drywall.

12

### **Examina ¿Hay vicios ocultos en la vivienda?**

Los vicios ocultos son aquellos desperfectos de la vivienda que no se ven a simple vista pero que pueden conllevar serios problemas para ti y tus vecinos. Pueden ser problemas en los sistemas eléctricos, en las instalaciones sanitarias...

13

### **¿Qué tipo de suministro utilizan en la cocina y terma?**

No es lo mismo un suministro con gas natural, que uno eléctrico, así como una cocina trifásica.

14

### **¿Funcionan los electrodomésticos?**

Si la vivienda viene con algún electrodoméstico incluido, enciéndelos y pruébalos si puedes.

15

### **Fíjate ¿Cuál es la orientación de la vivienda?**

La orientación de la vivienda influirá en las horas de luz que recibe, en el gasto de energía eléctrica durante mas horas al día.

## los Gastos recurrentes

16

### ¿Qué áreas comunes tiene el edificio?

Es una buena forma de saber si te sirven, como influirá en tu calidad de vida, el cuidado y mantenimiento que reciben estas áreas.

17

### ¿Cuál es la cuota de mantenimiento?

Ten en cuenta que pocos inmuebles en un edificio tendrán una cuota de mantenimiento mayor por los gastos fijos, con excepción que no haya personal de recepción ni ascensor.

18

### ¿Hay alguna cuota extraordinaria prevista o en proceso en el edificio?, ¿cuál es el importe?

Si hay una cuota extraordinaria aprobada o en proceso en el edificio y ya eres propietario, te corresponderá pagarla. Este es un gasto adicional que debes considerar en tu presupuesto de compra.

19

### ¿Cuánto son los impuestos municipales que hay que pagar?

Cada municipio puede cobrar una tarifa diferente de Arbitrios.

20

### ¿El inmueble tiene deudas de Mantenimiento, impuestos o multas municipales, y servicios?

Antes de hacer una oferta de compra deberás saber que más debes sumar al precio. Y solicita el No adeudo de la Junta de propietarios, así como los últimos recibos de servicios pagados.

21

### **¿Cuál es la deuda de propietarios morosos en la cuota de mantenimiento?**

Siempre hay propietarios que deben la cuota de mantenimiento. Unas deudas acumuladas elevadas pueden impedir que el edificio realice mejoras indispensables o incluso afecten la cobertura de gastos

Preguntas sobre

## **los Detalles que importan**

22

### **¿Los muebles van incluidos?, ¿cuáles?**

No solo porque te guste alguno, sino también porque quizás tengas que pagar a alguien para que se los lleve si tú tampoco los quieres.

23

### **¿Hay ruidos en la vivienda?**

Te recomiendo visitar en diferentes horarios la zona del inmueble, para detectar los ruidos y asegurar tu tranquilidad: Obras cercanas o de vecinos, Colegios o campos deportivos cerca, paraderos y avenidas, entre otros. Además, observa los locales que abren hasta tarde, vecinos o inquilinos Airbnb fiesteros.

24

### **¿Hay algún tema pendiente con algún vecino?**

Esta es otra forma de enterarte si hay un vicio oculto y otros pendientes que afectan a vecinos o a la junta de propietarios.



## Una historia que lo cambió TODO

Compré mi primer departamento usado con ilusión y la tranquilidad de pensar que todo estaba bien.

Confié en lo que veía... hasta que nueve días después aparecieron multas por una filtración antigua que afectaba a los vecinos –y que yo no había causado–, obligándome a desarmar la cocina.

Ahí entendí algo clave:

Comprar sin evaluar correctamente puede convertirse en un error costoso

Soy Ingeniera Civil, Perito CIP, agente inmobiliaria e inversionista...

y aun así, esa experiencia me enseñó que **lo que no se analiza antes, se paga después.**

Con el tiempo confirmé algo aún más importante:

muchos errores al comprar no ocurren por mala intención, sino por falta de información.

Así nació Compra Segura:

un enfoque que integra **Inspección Técnica + Precio de Mercado + Revisión documental**

Para que puedas:

- Evitar pagar de más
- Detectar problemas ocultos
- Negociar con fundamento
- Tomar decisiones con seguridad

No compras por intuición... **decides con información**



Casas  
**Rentables**

## **¡Gracias por descargar este Ebook!**

Ahora tienes algo que la mayoría de compradores no  
tiene:

Información para tomar una decisión con mayor  
claridad y evitar errores costosos

Pero cada inmueble es diferente... y una buena  
decisión no depende solo de información general, sino  
de analizar un Caso Real

Si estás evaluando una propiedad o tienes dudas  
específicas:

**Haz clic aquí y conversemos**

Estaré encantada de ayudarte a tomar una decisión  
informada, con respaldo