

Checklist *técnico* antes de publicar una propiedad.

20 verificaciones para detectar problemas documentales y constructivos antes de que frenen la operación.

04 SECCIONES · 20 VERIFICACIONES · 48-72H DIAGNÓSTICO EXPRESS

01 Documentación del inmueble 06

- Título de propiedad**
Matrícula actualizada en la DGR (Dirección General de Registros).
- Plano de mensura vigente**
Plano aprobado en Catastro. Si hubo subdivisión o cambio de linderos, puede necesitar uno nuevo.
- Padrón y localización catastral**
El número de padrón corresponde al inmueble y la dirección catastral coincide.
- DJCU vigente**
Declaración Jurada de Caracterización Urbana. Requisito previo a escrituración (Ley 17.296).
- Certificado especial de BPS**
Requerido para enajenar inmuebles (Ley 16.170). Lo solicita el escribano con certificado de arquitecto.
- Aportaciones BPS al día**
Sin adeudos pendientes. Si hay empresa constructora, verificar también aportes patronales.

02 Estado vs. registros 06

- Planos vs. realidad**
Buscar ampliaciones, cerramientos, entrepisos, garajes o piscinas no declaradas.
- Área construida real vs. declarada**
Si la diferencia supera el 10%, es probable que existan obras sin declarar.
- Metros padrón vs. plano**
Los metros del terreno coinciden entre título, padrón y plano de mensura.
- Instalaciones sanitarias**
Conexiones de agua y saneamiento corresponden a lo declarado en OSE.
- Instalación eléctrica**
Medidor UTE conforme. Instalaciones irregulares son riesgo en la tasación.
- Estado edilicio general**
Humedades estructurales, fisuras, techos, impermeabilización. Afecta tasación bancaria.

03 Verificaciones legales 04

- Deudas municipales**
Certificado de Contribución Inmobiliaria al día en la IM o intendencia departamental.
- Deudas de servicios**
UTE, OSE, Antel. Pueden generar cortes y afectar la habitabilidad.
- Inhibiciones y gravámenes**
En DGR: sin embargos, hipotecas o restricciones no declaradas por el propietario.
- Situación sucesoria**
Si el titular falleció, sucesión tramitada y herederos con facultad para vender.

04 Banderas rojas 04

- Propiedad horizontal**
Apartamento o PH: reglamento de copropiedad y PH inscrito correctamente.
- Ocupantes**
Inquilinos o comodatarios. La venta no extingue el contrato de alquiler vigente.
- Zona de riesgo ambiental**
Consultar MVOTMA por inundabilidad, contaminación de suelos u otras restricciones.
- Normativa urbanística**
Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y Total (FOT) para saber si puede ampliarse.

A Notas del agente

FICHA DE INSPECCIÓN · COMPLETAR EN TERRENO

PROPIEDAD	
PADRÓN NRO.	
DIRECCIÓN	
AGENTE	
FECHA DE INSPECCIÓN	
RESULTADO	<input type="checkbox"/> Apta para publicar <input type="checkbox"/> Requiere regularización <input type="checkbox"/> Requiere documentación
OBSERVACIONES	

¿DETECTASTE ALGO QUE NO ESTÁ AL DÍA?

Resolvemos la parte técnica que *frena operaciones*.

Diagnóstico documental express (48-72 hs), certificados de arquitecto BPS, DJCU y regularización completa de obras.



Pre-diagnóstico sin costo — mandanos el padrón y en 24 horas te decimos cómo está.

WHATSAPP / TELÉFONO

099 459 881

EMAIL

hola@pietropinto.uy

WEB

pietropinto.uy/
servicios-inmobiliarias-escribanos