

# Due diligences, las auditorías técnicas de edificios para el mercado inmobiliario

Beatriz Hernández Cembellín y María Jesús Valero Pérez-Peñamaría

*Due Diligences, technical audits of buildings for the housing market*

Foto: Pictelia



## RESUMEN

Una *due diligence* o auditoría técnica de edificios es un informe que permite conocer el estado general de un inmueble con el objetivo de minimizar o acotar los riesgos en las transacciones inmobiliarias. La redacción de este tipo de informe técnico la realiza un equipo multidisciplinar independiente que analiza principalmente los siguientes aspectos del edificio: estructura, arquitectura, instalaciones, accesibilidad, condiciones de protección contra incendios y urbanismo.

Durante el proceso de *due diligence* para el estudio de estos aspectos se realiza básicamente un análisis previo del inmueble, una revisión de la documentación disponible, un análisis de la normativa de aplicación y una visita de inspección pormenorizada al edificio. Finalmente, se redacta un informe en el que se detallan las incidencias observadas, se recomiendan posibles soluciones y se valora económicamente su coste, en la medida de lo posible. Con esta auditoría técnica del edificio, los posibles inversores tienen una visión general del inmueble, lo que les permite negociar y tomar decisiones fundamentadas, con un mayor grado de seguridad y transparencia.

Encargado: 24 de noviembre de 2010  
Recibido: 31 de enero de 2011  
Aceptado: 9 de febrero de 2011

## Palabras clave

*Due diligence*, edificios, arquitectura, instalaciones, inspecciones, normativa, auditorías

## ABSTRACT

*Due Diligence or a technical audit of buildings is a report that identifies the overall condition of a property in order to minimise or limit the risks in property transactions. The preparation of this type of technical report is carried out by an independent multidisciplinary team that principally analyses the following aspects of the building, structure, architecture, facilities, accessibility, fire conditions and town planning.*

*During the due diligence process for the study of these issues there is basically a preliminary analysis of the property, a review of available documentation, an analysis of the applicable legislation and a detailed inspection of the building. Finally, a report is written detailing the incidents reported, possible solutions are recommended, and their cost is valued economically, as far as possible. With this technical audit of the building, potential investors have an overview of the building, allowing them to negotiate and make decisions with greater certainty and transparency.*

Commissioned: November 24, 2010  
Received: January 31, 2011  
Accepted: February 9, 2011

## Keywords

*Due Diligence, buildings, architecture, installations, inspections, regulations, audits*

El mercado inmobiliario actual se encuentra en proceso de cambio constante y, por ello, los inversores requieren cada vez con más frecuencia que sus operaciones inmobiliarias estén respaldadas por un equipo especializado en este tipo de procedimientos.

La auditoría técnica de edificios o *due diligence* viene siendo una práctica común en la compraventa de empresas, extendiéndose con mayor alcance a las inversiones inmobiliarias, dadas las grandes sumas de dinero que se mueven en este tipo de transacciones y los costes asociados que hay que tener en cuenta a corto, medio o largo plazo. En el pasado, en nuestro país, este tipo de procesos se relegaban a inversores extranjeros, pero los nacionales están concienciándose cada vez con mayor intensidad de los beneficios que pueden traer este tipo de informes.

Como norma general, este proceso abarca un análisis legal, administrativo, contable-financiero, comercial, medioambiental y técnico. El objeto principal de todo este proceso es el de identificar los posibles riesgos de la transacción inmobiliaria, lo que otorgará a la operación un mayor grado de seguridad y transparencia.

En la mayoría de las ocasiones es el potencial comprador el que contrata el servicio de *due diligence*, pero cada vez es más habitual que el vendedor del bien inmueble también encargue este servicio. En este último caso, las auditorías solicitadas dan un valor adicional a la venta, al poner en el mercado un bien que previamente ya ha sido analizado por un equipo técnico de reconocida experiencia.

Para un análisis correcto de los aspectos técnicos de un bien inmueble, se hace necesario contar con un equipo técnico multidisciplinar e independiente habituado a este tipo de operaciones. Este equipo debe contar con amplia experiencia en la redacción de estos informes y debe estar especializado para cada uno de los distintos campos que analizar dentro del proceso de *due diligence*, tales como estructura, arquitectura, instalaciones, urbanismo y funcionalidad del edificio.

El informe resultante de este proceso brinda al inversor una visión previa y completa del bien inmueble en la que se identifican los posibles riesgos de la inversión y los costes presentes y futuros que requerirá el edificio.

## Ubicación del edificio y documentación

A la hora de comenzar la *due diligence* se deben tener claros los objetivos que se deben conseguir para desarrollar un informe adecuado a las necesidades del cliente. El enfoque del informe se orientará de una manera u otra en función de las necesidades del cliente, aunque el equipo técnico es un conjunto multidisciplinar independiente no "intoxicado" por otros intereses que no sean los puramente técnicos y objetivos del bien inmueble.

Por ello, en la medida de lo posible y a sabiendas de la confidencialidad que, a menudo, rodea este tipo de operaciones, es recomendable conocer temas tales como: si se trata de un edificio con inquilino a largo plazo, si el mantenimiento recaerá sobre el propietario o el inquilino, si está prevista una reforma integral tras la firma de la operación, si es una operación de *sale and lease back* (compra de un inmueble alquilándolo al vendedor), etcétera.

Una vez analizados los objetivos, se procederá a localizar el bien inmueble. Los datos de ubicación indican principalmente la trama en la que se encuentra

el inmueble (rural, urbana, industrial, etcétera), la tipología de suelo de apoyo, de cimentación y estructural más adecuada, la posible existencia de nivel freático, el planeamiento de aplicación, los accesos al inmueble, los medios de transporte y las posibilidades de aparcamiento.

Lo ideal es poder contar con toda la documentación técnica antes de la visita al inmueble. De este modo, en función de la existencia de licencias, fechas de proyectos y aprobación de los mismos y documentación aprobada por el órgano municipal de aplicación, es posible llevar a cabo una inspección ordenada del inmueble y teniendo en cuenta la normativa que aplica al edificio. Un conocimiento previo del edificio ayuda a analizar con mayor claridad el inmueble durante la visita, ya que en el estudio de la documentación se puede realizar un análisis previo de puntos importantes que se deben comprobar y estudiar con mayor profundidad in situ.

La revisión de la documentación disponible, así como el conocimiento de aquella que no está disponible, es un paso clave a la hora de realizar una *due diligence*.

Entre los principales documentos por revisar destacarían los proyectos aprobados por el Ayuntamiento, las licencias y las legalizaciones. Asimismo, sería recomendable contar con toda la documentación disponible que permita analizar el inmueble desde el punto de vista de la estructura y la arquitectura, las instalaciones, el urbanismo y el mantenimiento.

### La inspección

La inspección del bien inmueble requiere la visita del equipo multidisciplinar de manera que se pueda analizar el mayor porcentaje posible del inmueble con unas limitaciones de tiempo dadas.

El detalle de cada una de las inspecciones dependerá del tipo de inmueble, pero a grandes rasgos implicará un repaso completo del edificio accediendo a la totalidad de las estancias y haciendo especial hincapié en cubiertas, fachadas, instalaciones y estructuras, si se tuviese acceso a la misma.

Durante la inspección, es importante comprobar que la distribución y las superficies coinciden con los planos disponibles y con los condicionantes especificados en la documentación revisada. Este tipo de análisis permite chequear si se han llevado a cabo reformas en el edificio o si lo realmente ejecutado no se corresponde con los documentos que se hayan aportado o hayan sido aprobados por el Ayuntamiento. Cabe resaltar

que podrían darse importantes implicaciones en cuanto a licencias, ya que si se han modificado los requisitos esenciales con los que fue concedida, podría haber quedado obsoleta. Algunos de estos puntos esenciales podrían ser ampliaciones de superficie o modificación de las condiciones de evacuación y protección contra incendios.

### Análisis de la normativa

Una DD técnica implica necesariamente un análisis del cumplimiento de la normativa. Este análisis es una de las partes más complejas e importantes del informe. Y, en parte, esto es debido a la constante derogación de normativa y aprobación de nuevas regulaciones, por lo que el momento de aplicar la normativa al inmueble se debe realizar y estudiar con sumo detalle.

Para un edificio que cuente con todas las licencias y permisos preceptivos, y en caso de no tener previsto realizar obras de reforma, en principio podría compararse con la normativa con la cual se concedió la licencia y otras posteriores que hayan incluido medidas retroactivas.

En caso de que el inmueble no cuente con las licencias preceptivas, el Ayuntamiento solicitará que el edificio se adecue a la normativa vigente en mayor o menor medida, según sus condiciones inherentes.

Como se ve con estos ejemplos, el estudio de la normativa de aplicación es un tema complicado y depende, en muchos casos, de los requisitos del cliente. Puede darse la situación de que, aunque el edificio cuente con todas las licencias y permisos correspondientes, el comprador desee conocer en qué medida el inmueble se adapta a la normativa vigente. Y en el caso de no contar con las licencias y permisos necesarios, puede ser requerido no solo un análisis del cumplimiento de la normativa vigente, que le sería de aplicación en el caso de solicitar una nueva licencia de actividad y posteriormente de funcionamiento, sino también en qué medida el edificio no cumple las condiciones que se definían en la normativa con la que fue diseñado. O incluso puede darse el caso de que se solicite un análisis de la normativa para otro uso. Por ello, en este proceso es importante acotar las necesidades del cliente y la situación legal del edificio, para así conocer la normativa y reglamentación que se debe aplicar.

El análisis de las condiciones de protección contra incendios del inmueble y la normativa de aplicación en el mismo

requerirá, sin lugar a dudas, una especial atención. Solo en Madrid, podemos destacar la siguiente normativa relativa a incendios: la Ordenanza Primera de Prevención de Incendios (OPPI) de 1976, la OPPI de 1993 de aplicación actual en el municipio de Madrid, el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad Autónoma de Madrid de 1999 y el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad Autónoma de Madrid de 2003. Junto con estos documentos sería necesario analizar la normativa de carácter estatal, entre la que cabe destacar la Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección Contra Incendios de 1991 (NBE-CPI 1991), la NBE-CPI 1996 y los vigentes Documentos Básicos del Código Técnico.

### El informe

#### Arquitectura

A la hora de enfrentarse a la revisión de la estructura y arquitectura del edificio, inicialmente debemos contextualizarlo en el tiempo y el espacio.

La fecha de edificación da una idea de las posibles tipologías constructivas, materiales empleados y edad de elementos tales como la estructura, fachada y cubierta. De igual modo, será de gran ayuda conocer la fecha de la última reforma y su alcance, así como otros trabajos y alteraciones llevados a cabo en el inmueble.

La estructura es un elemento que en muchas ocasiones se encuentra oculto por revestimientos, panelados, tabiques, techos, etcétera, por lo que su inspección habitualmente es muy limitada y debe acotarse. Por ello, en muchos casos, el análisis de la estructura debe realizarse a partir de los efectos que se manifiestan en el resto de los elementos que componen el edificio tales como fachadas o acabados. Estar familiarizados con el lenguaje de las grietas y las patologías en la estructura permiten analizar los riesgos potenciales de los efectos observados.

Asimismo, serán de ayuda el análisis del proyecto estructural, el informe geotécnico y la documentación relativa a refuerzos y reformas integrales del edificio. Como norma general, serán de especial interés los datos relativos a sobrecargas de uso y datos de estabilidad al fuego de la estructura, dado que los mismos limitarán en gran medida los posibles usos permitidos en un inmueble.

Tanto las fachadas como las cubiertas presentan parte de la envolvente del edificio y, por ello, su importancia es extrema, dado que confieren estanquei-



Escalera exterior en pésimo estado de mantenimiento. Foto: Pictelia.



Rociadores en techo. Foto: Pictelia.

dad, aislamiento térmico y acústico, sectorización de incendios y estética general exterior del inmueble.

El rango de posibles daños en estos elementos es muy amplio, desde daños menores debidos, por ejemplo, a vandalismo (pintadas, rotura de vidrios, etcétera) hasta defectos importantes del tipo de colapso de cerramientos o humedades generalizadas.

Los muros perimetrales en construcciones bajo rasante en caso de existencia de sótanos y la solera u otro elemento de contacto con el terreno componen, principalmente, el resto de la envolvente. En este caso, será de especial importancia el análisis de la reconducción de agua del terreno, nivel freático, existencia de cámaras bufas y el aislamiento térmico existente en función de las distintas zonas.

Los acabados del inmueble le confieren las condiciones de funcionalidad del mismo. La reacción al fuego de los materiales y la sectorización de incendios están directamente relacionados con los interiores de los edificios.

En cualquier caso, el análisis de los elementos que componen principalmente la estructura y arquitectura del bien inmueble deberá estar interrelacionado unívocamente con la edad de los mismos, comparándolos en su caso con las vidas útiles teóricas de los mismos y potenciales restituciones.

Se deberá tener en cuenta la fecha de construcción del edificio, dado que con la entrada en vigor del actual Código Técnico de la Edificación (CTE), se derogó numerosa normativa con la que se ha edificado un amplio porcentaje del parque de inmuebles del país. En caso de preverse realizar una reforma en el edificio, deberán analizarse los ámbitos de aplicación de los distintos documentos básicos del CTE, puesto que en función del alcance de los trabajos programados

se deberá su justificar su cumplimiento o no. Por ejemplo, para reformas o rehabilitaciones de edificios existentes se deberá aplicar la sección HE 1 de limitación de demanda energética a modificaciones con una superficie útil superior a 1.000 m<sup>2</sup> donde se renueve más del 25% del total de sus cerramientos.

Cabe destacar que las alturas libres observadas en el inmueble limitarán los usos que se puedan llevar a cabo en el edificio, por lo que esta información será de utilidad para el cliente.

Para analizar la arquitectura del edificio será de gran ayuda comprobar las superficies existentes y, en su caso, compararlas con las áreas aprobadas por el Ayuntamiento. Para realizar este análisis se deberán tener claros conceptos tales como superficies útiles, superficies construidas y superficies computables.

Se deberá prestar especial atención a las condiciones de protección contra incendios del inmueble, puesto que los riesgos que implica su incumplimiento pueden derivar en importantes daños tanto personales como económicos y serias responsabilidades legales. Se deberán analizar temas tales como la propagación de incendios en interior y exterior mediante el chequeo de los sectores de incendios, la compartimentación o análisis de posibles locales de riesgo especial, la evacuación de ocupantes comprobando recorridos de evacuación o condicionantes de puertas, salidas y escaleras y la intervención de bomberos y las zonas que circundan el inmueble.

Con relación a la accesibilidad, a raíz de la Ley de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad de 2003 (LIONDAU) se fijó que en el plazo de 15 a 17 años se deberán adaptar de una manera razonable todos aquellos edificios existentes. El

CTE especifica que el año de obligatoriedad para estas adaptaciones razonables será 2019. Por esta razón, es de especial interés analizar el inmueble desde el punto de vista de la accesibilidad tanto si se pretenden ejecutar reformas como si no se han estimado.

#### Instalaciones

Al igual que en el caso de la revisión de arquitectura y estructura del edificio, es importante comenzar contextualizándolo en el tiempo y el espacio.

La fecha de edificación da una idea aproximada de la edad de las instalaciones, por lo que podremos valorar lo que les resta de vida útil a las mismas, así como hacernos una idea aproximada de la tipología o materiales empleados, saber si con posterioridad a la construcción del edificio se han realizado reformas y el alcance de las mismas; quizá puede haber sufrido una reforma integral o parcial en la que se han modificado algunas instalaciones o incluso no en su totalidad. Puede darse el caso de que la instalación de climatización se haya modificado parcialmente y convivan instalaciones de diferentes épocas.

Si, por ejemplo, el edificio objeto del informe fue construido durante la década de 1990, tendremos en cuenta que en esta fecha estaba vigente el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 1973, por lo que las instalaciones ejecutadas deberán estarlo según esta normativa. Quizá el inmueble haya sufrido alguna reforma en la que se haya modificado totalmente la instalación de electricidad o bien se haya visto afectada parcialmente. Si estas reformas se han realizado con posterioridad al año 2003, se deberán haber ejecutado según el nuevo Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, que entró en vigor en dicho año. Estas son algunas de las cuestiones



Conductos de instalación de climatización. Foto: Pictelia.

que surgen tan solo con la fecha de edificación.

El análisis de instalaciones incluye un estudio y valoración del estado para las instalaciones de electricidad (baja y media tensión), climatización, ventilación, incendios, saneamiento, fontanería, transporte vertical, sistemas de gestión y gas. Su análisis se basa, principalmente, en los siguientes aspectos:

- Cumplimiento de la normativa con la que se diseñaron estas instalaciones, o la normativa vigente en el caso de cualquier reglamentación retroactiva.

- Las instalaciones observadas en la visita deben coincidir con las definidas en el proyecto con el que se ha concedido la licencia de actividad, en el caso de que el inmueble cuente con ella.

- Valoración del estado de las mismas.
- Valoración de la calidad del mantenimiento realizado.

- Análisis de las inspecciones reglamentarias, etcétera.

La vida remanente de las instalaciones es un dato importante, ya que servirá de gran ayuda de cara al análisis de costes. Puede estimarse que la vida útil de una instalación de climatización es de, aproximadamente, 20 años. Si el edificio objeto de la *due diligence* cuenta con una instalación con una antigüedad de 15 años, el posible comprador tendrá en cuenta que en un plazo aproximado de 5 años, esta instalación debería ser sustituida por una nueva instalación.

Otro de los puntos que se deben observar durante la visita y comprobar con la documentación proporcionada es la existencia de PCB, en centros de transformación o que existan bajantes de

fibrocemento, la existencia de arqueta separadora de grasas, de hidrocarburos, el uso de algún gas refrigerante fuera de reglamentación, etcétera. En el caso de que en el proceso la *due diligence* estuviese incluida la realización de una *due diligence* medioambiental, es importante coordinar esta información con el equipo correspondiente.

Sin duda, dentro del apartado de las instalaciones, uno de los puntos más relevantes es el análisis de las instalaciones de protección y detección de incendios, ya que como se ha indicado anteriormente, el incumplimiento de las medidas de protección contra incendios establecidas puede derivar en importantes daños tanto personales como económicos y serias responsabilidades legales. Por eso, en este tipo de operaciones el comprador presta especial atención a que el edificio esté correctamente protegido y que sea seguro para las personas que lo habitan. Un análisis exhaustivo de las instalaciones de protección y detección de incendios es prioritario en la *due diligence*.

De cara a su análisis se deberá estudiar con especial atención que el edificio cumple con las medidas prescritas en la normativa que sea de aplicación y que estas instalaciones están correctamente diseñadas y ejecutadas.

En el caso de una *due diligence* de una nave industrial con una determinada superficie y diseñada para almacenamiento con un riesgo definido, el Reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales indica que debe contar con instalación de rociadores. Tras analizar la documentación y realizar la visita, se comprueba que el

bien objeto del informe dispone de esta instalación, pero que esta red de rociadores no está diseñada para el riesgo definido. Por ello, aunque el inmueble cuente con la instalación requerida, si esta no es adecuada la instalación no es correcta. La misma situación puede originarse con los grupos de presión contra incendios: la nave puede contar con grupo de presión, pero si este grupo no da la presión y caudal requeridos, tampoco es adecuado.

Dentro del análisis de las instalaciones, existen aspectos más particulares que dependerán de la tipología del edificio y de los requisitos del cliente. Puede darse en el caso de contar con un edificio de oficinas con un único inquilino y que el cliente quisiese estudiar la viabilidad de convertirlo en multiinquilino. Esto requeriría un análisis de la posibilidad de compartimentación de las instalaciones.

Puede darse el caso de que el comprador en un futuro prevea realizar una reforma del edificio; en este caso, como se ha indicado en el apartado de arquitectura, se deberá tener en cuenta la fecha de construcción del edificio, dado que con la entrada en vigor del vigente Código Técnico de la Edificación (CTE) se derogó numerosa normativa con la que se ha edificado un amplio porcentaje del parque de inmuebles del país. En consecuencia, deberán analizarse los ámbitos de aplicación de los distintos documentos básicos del CTE, pues en función del alcance de los trabajos programados se deberá justificar su cumplimiento o no.

#### Licencias

El estado urbanístico y de planeamiento del bien inmueble puede realizarse en dos niveles. Por un lado, se hace necesario analizar las licencias, permisos y autori-

Boca de incendio equipada de 25 milímetros con un extintor. Foto: Pictelia.



zaciones municipales concedidos para el bien inmueble y si los mismos siguen vigentes en la actualidad, no habiéndose modificado las condiciones mediante las cuales fueron concedidos.

Cabe destacar que para contar con un informe completo de licencias urbanísticas de un bien inmueble, los documentos de otorgamiento de licencia deben ir acompañados de los proyectos aprobados por la Administración, así como de los requerimientos, comunicaciones y demás documentos que se hayan aportado al órgano competente con el sellado y visado de los mismos.

Si bien las licencias y permisos varían de un municipio a otro tanto en forma como en contenido, con carácter general se podrían resumir las principales licencias de un edificio según se indica a continuación:

- Licencia de obras: se concede tras la aprobación del proyecto básico.
- Licencia de actividades: se concede tras la aprobación del proyecto de actividades.
- Licencia de primera ocupación: se concede una vez completadas las obras y realizada la visita del técnico del Ayuntamiento en la que se comprueba el cumplimiento de los requisitos aprobados en la licencia de obras y demás documentación asociada.
- Licencia de funcionamiento: se concede una vez completadas las obras y realizada la visita del técnico del Ayuntamiento en la que se comprueba el cumplimiento de los requisitos aprobados en la licencia de actividades y demás documentación asociada.

En un segundo nivel se hace necesario analizar la situación del bien inmueble en relación con el planeamiento vigente, de manera que se puedan conocer posibles situaciones de fuera de ordenación, la catalogación con la que pueda contar el edificio, limitaciones en caso de realizar obras potenciales, dotación necesaria de plazas de aparcamiento, posibles excedentes de edificabilidad, usos permitidos y demás condicionantes aplicables al edificio.

Es posible que, dependiendo del nivel de confidencialidad de la operación, sea recomendable o necesario realizar una visita al Ayuntamiento, de manera que se pueda ampliar la documentación disponible o el conocimiento del estado urbanístico del inmueble. En estos casos, se hace necesario contar con la mayor información relativa al inmueble y amplia experiencia en el campo del planeamiento y la normativa.

### Costes y planes de inversión

Si el estado del edificio en cuanto a la normativa y sus licencias son dos de los temas más importantes de la *due diligence*, el resultado de muchos de los problemas detectados se verá reflejado en el análisis de costes.

Este apartado del informe será de especial interés para los inversores, dado que en numerosas ocasiones no cuentan con conocimientos técnicos específicos para analizar los datos aportados. Asociar una estimación de coste a los defectos e incidencias observadas muestra un orden de magnitud del estado del inmueble, si bien es de destacar que la totalidad de los comentarios descritos en el informe no pueden ser valorados.

Una clasificación de los costes asociados tanto en importancia como en inmediatez permitirá al cliente analizar el alcance de su inversión y negociar con la otra parte las condiciones del contrato ya sea, por ejemplo, bajando el precio o estableciendo un plan de inversiones de acciones que llevar a cabo.

En cuanto a aquellos temas que no pueden ser valorados durante el proceso de *due diligence*, destacan, por ejemplo, aquellos derivados de la falta de documentación; estos deben ser detallados específicamente de manera que el cliente sea consciente de que podrían surgir costes adicionales.

### Conclusiones

Este artículo aporta una visión general de la *due diligence* o auditoría técnica de edificios, pero existen muchos casos particulares, según el tipo de operación y las necesidades del cliente. Puede darse el caso de que en un momento dado el comprador esté interesado en un edificio con un uso determinado, legalizado correctamente y que cuenta con todas sus licencias, permisos, etcétera, pero al que el cliente piensa darle otro uso. En esta situación, será necesario realizar un análisis de los posibles usos permitidos, las implicaciones de reforma según los posibles usos permitidos y normativa requerida.

En situaciones en las que se puede presentar un problema estructural se deberá informar de los riesgos que implica, así como de las posibles soluciones. En aquellos casos en los que la información aportada sea insuficiente y el acceso a la estructura esté muy limitado, sería especialmente recomendable realizar un análisis específico posterior que, aunque implique un mayor plazo, podrá acotar el alcance real del problema.

En el caso de que existiese algún problema con alguna de las instalaciones como un centro de transformación con problemas o una instalación de rociadores no adecuada para el riesgo definido, estos casos implican estudios complejos de las implicaciones y las posibles soluciones, así como el coste de las mismas.

Como se puede observar, son muchos los casos particulares a los que se enfrenta el equipo de profesionales encargado de realizar la *due diligence*, por lo que estos técnicos deben tener una visión no solo global de cada tipología de edificios, de la normativa, sino también de todas las posibles situaciones que puede demandar un cliente. A base de participar en diferentes procesos de *due diligence* el técnico aprende a *mirar un edificio* de la forma necesaria para realizar este tipo de análisis y en muchos casos a anticiparse a las necesidades del cliente.

Una *due diligence* aporta al cliente una visión completa del inmueble y un análisis de riesgos con el que valorar las posibilidades de la inversión, pero también es una herramienta de negociación.

### Bibliografía

- Watts Group Plc (2009). *Watts European Handbook 2009. The Essential guide to European property and construction*. Rics Books. ISBN 978-1-84219-417-1.
- Watts and Partners (2007). *Watts Pocket Handbook*. Rics Books. ISBN 978-1 84219-304-4.
- Harvey N (2001). *Life expectancy of building components*. Building Cost Information Service. ISBN 1-900858-68-1.
- PWC (2010). *Due Diligence Inmobiliarios*. Disponible en: <http://www.pwc.com/uy/es/real-estate/due-diligence-inmobiliarios.jhtml>. (Consultado en diciembre de 2010).
- DFABB & Asociados (2010). *El Due Diligence Inmobiliario*. Disponible en: <http://www.dfabb.com/index.php?option=content&task=view&id=167&Itemid=2>. (Consultado en diciembre de 2010).
- Bureau Veritas (2010). *Technical Due Diligence*. Disponible en: [http://www.bureauveritas.com/wps/wcm/connect/bv\\_com/Group/Home/bv\\_com\\_serviceSheetDetails?serviceSheetId=1975&serviceSheetName=Technical+Due+Diligence](http://www.bureauveritas.com/wps/wcm/connect/bv_com/Group/Home/bv_com_serviceSheetDetails?serviceSheetId=1975&serviceSheetName=Technical+Due+Diligence). (Consultado en diciembre de 2010).

#### Beatriz Hernández Cembellín

mail@beatrizhdez.com  
Ingeniero técnico industrial especialidad mecánica. Actualmente desarrolla su carrera profesional como consultora de ingeniería especializada en la realización de *due diligences* técnicas.

#### María Jesús Valero Pérez-Peñamaría

mariajeva@gmail.com  
Arquitecto técnico e ingeniero de la edificación. Programa Executive de Urbanismo por el Centro de Estudios Garrigues. Actualmente desarrolla su carrera profesional como *building surveyor* en Gleeds Ibérica.