

# Technical due diligence

## La garantía de la experiencia en due diligence

En un mercado inmobiliario en evolución constante como el actual, la valoración técnica de un inmueble o proyecto se hace imprescindible para sustentar la toma de decisiones con respecto a una propiedad. La Technical Due Diligence se convierte en una herramienta fundamental antes de iniciar un proceso de transacción, financiación, concesión de seguros o para un óptima gestión y mantenimiento de la propiedad.

### Qué es

La Technical Due Diligence es un proceso de investigación que permite conocer el estado general de un inmueble, con el objetivo de minimizar o acotar los riesgos en las transacciones inmobiliarias mediante el análisis de múltiples aspectos: situación jurídico-administrativa y cumplimiento de normativa, valoración puramente técnica del estado del edificio y de sus instalaciones y estimación de costes.

La Technical Due Diligence puede complementarse con estudios adicionales que proporcionan una visión más precisa y amplia del estado del inmueble.

### A quién se dirige

- Potenciales compradores, para evaluar el riesgo de su inversión.
- Vendedores, para dar un valor añadido a su venta.
- Actuales propietarios, para conocer el estado actual de su inmueble y la valoración de posibles reformas.

### Qué beneficios aporta

- Comprobar si el inmueble cumple con la normativa de aplicación.
- Conocer la condición técnica y el diseño de la propiedad.
- Identificar las deficiencias del edificio.
- Establecer la idoneidad del inmueble para el uso deseado.
- Estimar los costes presentes y futuros en los que la propiedad deberá incurrir para su correcto mantenimiento.
- Proporcionar una sólida base para negociar el precio y localizar los riesgos.

### Cómo se realiza

Partiendo de un estudio exhaustivo de la documentación disponible del edificio y de la normativa que le aplica en cada caso concreto -licencias, proyectos aprobados por el organismo competente, legalizaciones de instalaciones, situación de la propiedad respecto al planeamiento vigente, catalogación, limitaciones en caso de realizar obras potenciales- y de una inspección visual de la propiedad, el resultado de la investigación se traduce en un informe en el que se detallan las deficiencias detectadas, se recomiendan posibles soluciones y se realiza una estimación de los costes asociados a dichas deficiencias.

**Eurocontrol** cuenta con un equipo multidisciplinar de especialistas en cada una de las áreas implicadas en la Technical Due Diligence. Nuestra experiencia y competencia técnica nos permiten ofrecer un servicio personalizado, que responde a las necesidades específicas del cliente y se apoya en una metodología de trabajo adaptada a cada caso concreto

## Qué aspectos se analizan

- Situación urbanística del activo.
- Estado de las licencias (actividad, funcionamiento, licencia de obras, legalización de las instalaciones generales)
- Descripción del edificio, situación, entorno, lindes, accesibilidad y barreras arquitectónicas, protección pasiva de incendios, sistema estructural, análisis de elementos constructivos, análisis de instalaciones del edificio (climatización, electricidad, pci, fontanería y saneamiento, aparatos elevadores, instalaciones especiales)
- Análisis del estado de conservación de los elementos constructivos e instalaciones mediante inspección visual, analizando las características de los mismos, materiales que los componen, estado de conservación, cumplimiento de normativas de aplicación y existencia de posibles patologías.
- Auditoría de la documentación relativa al mantenimiento técnico-legal.
- Plan de inversiones desde el momento de la auditoría hasta un horizonte de 10 años.

## Acerca de Eurocontrol

### Nuestra actividad consiste en permitir a nuestros clientes ejercer la suya con total seguridad

Casi 50 años de trayectoria avalan nuestra experiencia en el control y la garantía de calidad de todo tipo de materiales, equipos, componentes, servicios, instalaciones y plantas industriales.

- + **Equipo humano** de más de 1400 personas especializadas en diferentes disciplinas técnicas.
- + **Cobertura geográfica** a nivel nacional con más de 30 delegaciones y presencia internacional en más de 45 países a través del Grupo Apave.
- + **Áreas de actividad complementarias** que permiten a nuestros clientes aunar seguridad y desempeño en todas las etapas de sus proyectos.

## Nuestras actividades

### Inspección

Comprobamos la seguridad y la conformidad reglamentaria o técnica de instalaciones y productos.

### Ensayos y mediciones

Realizamos muestreos, mediciones y ensayos de instalaciones, acústicos y medioambientales, ENDs y control de materiales de construcción.

### Auditoría y certificación

Auditamos la calidad, sostenibilidad y eficiencia energética de tus procesos e instalaciones.

### Consultoría y asesoría técnica

Te asesoramos para asegurar la salud y seguridad de personas y bienes, preservar el medio ambiente y optimizar el rendimiento de tus instalaciones, equipos y patrimonio inmobiliario.

### Formación

Formamos a tu personal y desarrollamos sus competencias técnicas.

“**Socio de confianza para un mundo más seguro y sostenible, al servicio de un progreso compartido**”

## Contacto

Sede Central  
C/ Cronos, 20 – 28027 Madrid  
Tel.: 913 271 818

edificacion@eurocontrol.es

[Eurocontrol.apave.com](http://Eurocontrol.apave.com)