



Estructura del Índice
en .xls

Índice estándar para transacciones inmobiliarias Due Diligence

El índice se presenta como el elemento principal de un data room, ya que su estructura refleja el contenido íntegro de una transacción. Su objetivo es cumplir los requisitos habituales de un proceso de due diligence inmobiliario. Puede ampliarse, pero no es recomendable abreviarlo. La relevancia de cada parte depende de las especificaciones de los activos involucrados en la transacción. El estándar puede usarse para transacciones en las que intervenga más de un activo, donde el primer nivel del índice (X) señala a cada uno de los últimos.

Para posibilitar su edición inmediata, hemos incluido una versión en Excel del índice
Toda la información de un vistazo

1	Documentación relativa a la propiedad
1.1	Introducción
1.1.1	Descripción de la propiedad
1.2	Ubicación
1.2.1	Mapa catastral / Plan oficial del sitio
1.2.2	Invasión
1.2.3	Entorno
1.2.4	Informe de cimentación / Informe geotécnico
1.2.5	Mapa del valor del suelo
1.3	Titularidad
1.3.1	Extractos del registro mercantil del propietario registrado
1.3.2	Extracto del catastro
1.3.3	Contratos de arrendamiento
1.3.4	Acuerdos vecinales
1.3.5	Titularidad parcial
1.4	Ley de planificación de la construcción
1.4.1	Plan de ordenamiento territorial
1.4.2	Plan de desarrollo
1.4.3	Protección monumental
1.4.4	Desarrollo / Servicios de las autoridades locales
1.4.5	Contratos de desarrollo urbano
1.4.6	Estatuto de reasignación, reconstrucción o área de desarrollo / conservación
1.4.7	Certificados reglamentarios
1.5	Ley de Ordenación de la Edificación
1.5.1	Licencias de construcción
1.5.2	Otras licencias/permisos
1.6	Edificación (gestión técnica)

intralinks.com/es

Acérquese a la oficina más
cercana de Intralinks:

intralinks.com/mylocation



Estructura del índice en .xls

- 1.6.1 Planos conforme a obra («as-built»)
 - 1.6.1.1 Planos de planta
 - 1.6.1.2 Vistas
 - 1.6.1.3 Vistas seccionales
 - 1.6.1.4 Estática
 - 1.6.1.5 Calefacción
 - 1.6.1.6 Ventilación
 - 1.6.1.7 Aire acondicionado
 - 1.6.1.8 Saneamiento
 - 1.6.1.9 Electricidad
- 1.6.2 Mediciones de la superficie de suelo
- 1.6.3 Especificaciones de edificación
- 1.6.4 Análisis de la fase de edificación / construcción
- 1.6.5 Protección antiincendios (ej. concepto, revisiones)
- 1.6.6 Contratos de planificadores técnicos (ej. arquitecto)
- 1.6.7 Contratos de construcción de edificios
 - 1.6.7.1 Programa de garantía
 - 1.6.7.2 Área comercial
 - 1.6.7.3 Protocolo de mantenimiento, documentos de auditoría, manuales
 - 1.6.7.4 Sostenibilidad (incluidos certificados energéticos)
- 1.7 Arrendamientos**
 - 1.7.1 Programa de arrendamientos, ratio de uso
 - 1.7.2 Contrato de arrendamiento / anexo (incluidos todos los suplementos)
 - 1.7.3 Fianza o garantías del alquiler
 - 1.7.4 Alquileres impagados
 - 1.7.5 Protocolo de entrega
 - 1.7.6 Actualizaciones de renta / renta fija
 - 1.7.7 Avisos de infracción
 - 1.7.8 Cálculo de cargos por servicio
 - 1.7.9 Correspondencia importante
- 1.8 Gestión (comercial)**
 - 1.8.1 Contratos de gestión
 - 1.8.2 Póliza de seguro
 - 1.8.3 Informe de costes operativos
- 1.9 Impuestos**
 - 1.9.1 Liquidaciones tributarias sobre bienes inmuebles
 - 1.9.2 Liquidaciones / declaraciones de valor unitario
 - 1.9.3 Otros impuestos locales
 - 1.9.4 Modificación de caja y periodos de corrección en curso
 - 1.9.5 Impuesto sobre el valor añadido (IVA)
 - 1.9.5.1 Arrendatarios
 - 1.9.5.2 Proveedores
 - 1.9.6 Clave de tasas de opción / IVA



Estructura del índice
en .xls

1.10	Conflictos legales
1.11	Contratos relativos a objetos
1.12	Información adicional sobre propiedades para fines especiales
1.13	Otros documentos / contratos / acuerdos
2	Documentación de entidad jurídica
2.1	Entidad jurídica
2.1.1	Resumen
2.1.2	Certificado de la compañía
2.1.3	Transferencia de acciones
2.1.4	Extractos del registro / registros
2.1.5	Libro-registro de accionistas
2.1.6	Listado de accionistas
2.2	Estatutos sociales
2.2.1	Estatutos sociales
2.2.2	Cambios en los estatutos sociales
2.3	Acuerdos del accionistas
2.3.1	Decisiones relativas a los estatutos sociales
2.3.2	Decisiones sobre la distribución de beneficios
2.3.3	Decisiones sobre capitalización
2.3.4	Otras decisiones de los accionistas
2.4	Consejo de administración
2.4.1	Resolución del Consejo de administración
2.4.2	Actas
2.4.3	Acuerdos con el Consejo de administración
2.5	Contratos relacionados con la entidad
2.5.1	Contabilidad
2.5.2	Audidores
2.5.3	Asesores fiscales
2.5.4	Otros contratos
2.6	Contrato de adquisición de terrenos
2.7	Información financiera
2.7.1	Estados financieros
2.7.2	Fiscalidad
2.7.3	Informe de gestión
2.7.4	Responsabilidades (incluidas fuera del balance)
2.7.5	Balances actuales
2.7.6	Otra información financiera
2.8	RR. HH.
2.9	Empresas conjuntas
3	Financiación