

Lista Detallada de Evaluación de Propiedad

Para las últimas 2–3 propiedades en consideración — revisión a fondo antes de hacer una oferta

Importante: Este formulario ha sido preparado por un comprador interesado en la propiedad para conocer mejor su estado y características antes de presentar una oferta. Le agradecemos que responda a las preguntas con la mayor precisión posible, indicando fechas, documentación disponible y cualquier observación relevante.

Propiedad: _____ Fecha: _____

Parte 1: Sistemas e Instalaciones

Equipos, suministros y sistemas del inmueble — antigüedad, historial de mantenimiento y si son transferibles.

1. Placas Solares (si las hay)

- ☐ Fecha de instalación: _____
- ☐ ¿Son propiedad del vendedor o están en leasing/financiadas? _____
- ☐ ¿El inversor es original o ha sido reemplazado? ¿Hay registros de producción disponibles? _____
- ☐ Fecha del último mantenimiento/inspección: _____
- ☐ ¿Existe contrato de mantenimiento vigente? ¿Es transferible? _____
- ☐ ¿Incluye baterías de almacenamiento? _____
- ☐ ¿Hay algún problema o reparación pendiente conocido? _____

Notas:

2. Piscina

- ☐ ¿Hay fugas conocidas? ¿La pérdida de nivel de agua es por evaporación normal o inexplicada? _____
- ☐ Antigüedad del revestimiento/gresite; ¿hay grietas en el vaso o en el borde? _____
- ☐ Antigüedad/fecha de instalación de la bomba: _____
- ☐ Tipo de filtro y fecha del último cambio: _____
- ☐ Fecha del último mantenimiento profesional: _____
- ☐ Sistema de calefacción (si lo hay) — tipo y estado: _____

☐ ¿Sistema de agua salada o de cloro?

Notas:

3. Aire Acondicionado

☐ Número de unidades y antigüedad de cada una:

☐ Último mantenimiento (por unidad si difiere):

☐ ¿Hay fugas de refrigerante o unidades fuera de servicio?

☐ ¿Sistema split o central? ¿Cubre adecuadamente todas las estancias?

Notas:

4. Calefacción / Caldera

☐ Tipo — gas, eléctrica, gasóleo:

☐ Fecha de instalación/sustitución:

☐ Fecha del último mantenimiento:

☐ ¿Ha tenido averías anteriormente?

☐ ¿Radiadores o suelo radiante?

Notas:

5. Sistema de Agua

☐ ¿Agua de red municipal o suministrada mediante depósito/aljibe?

☐ Presión del agua en toda la propiedad (probar varios grifos):

☐ ¿Hay descalcificador instalado? ¿Fecha del último mantenimiento?

☐ ¿Hay cal visible a pesar del descalcificador (indicio de mal funcionamiento)?

☐ Material visible de las tuberías (cobre, PEX, plomo en viviendas muy antiguas):

☐ ¿Ha habido fugas, roturas de tuberías o daños por agua?

Notas:

5a. Fosa Séptica (si aplica, sin conexión a red de saneamiento)

☐ Fecha del último vaciado:

☐ Fecha del último mantenimiento/inspección:

☐ ¿Cumple con la normativa medioambiental vigente?

☐ ¿Ha tenido atascos o desbordamientos anteriormente?

Notas:

6. Electrodomésticos Principales

☐ Termo/calentador de agua — tipo, antigüedad, último mantenimiento:

☐ Lavadora/secadora — ¿incluidas en la venta? ¿Antigüedad?

☐ Electrodomésticos de cocina — ¿incluidos? ¿Estado y antigüedad?

Notas:

7. Instalación Eléctrica

☐ ¿Boletín eléctrico disponible y vigente?

☐ Cuadro eléctrico — ¿moderno o antiguo?

☐ Potencia contratada actual — ¿cuántos kW?

☐ ¿Es suficiente para AC + bomba de piscina + electrodomésticos a la vez, o ha saltado el diferencial?

☐ ¿Se puede ampliar la potencia contratada? ¿Coste/proceso necesario?

☐ ¿Hay estancias con pocos enchufes o señales de instalación eléctrica no profesional?

☐ ¿Cuándo se actualizó por última vez la instalación?

Notas:

8. Motor de Verja / Puertas Automáticas (si las hay)

☐ Fecha de instalación:

☐ Último mantenimiento:

☐ Mandos a distancia incluidos — ¿cuántos?

☐ ¿Hay apertura manual de respaldo disponible?

Notas:

9. Sistema de Alarma (si lo hay)

☐ ¿Es propiedad del vendedor o tiene contrato de monitorización?

☐ ¿El contrato es transferible al nuevo propietario?

☐ Coste mensual de monitorización, si aplica:

☐ ¿Incluye cámaras? ¿Dónde se almacena la grabación?

Notas:

10. Domótica / Hogar Inteligente (si lo hay)

☐ ¿Qué elementos están automatizados (iluminación, persianas, climatización, riego)?

☐ Marca/plataforma del sistema:

☐ ¿Se transferirá el control/acceso de administrador completo al nuevo propietario?

☐ ¿Hay costes de suscripción asociados al sistema?

Notas:

Parte 2: Estructura y Aspectos Legales

Estado del inmueble, límites de la parcela y cumplimiento legal — conviene revisarlo con un abogado antes de hacer una oferta.

11. Estructura del Inmueble

- ☐ Antigüedad del tejado/última sustitución; ¿hay reparaciones o parches visibles?
- ☐ Drenaje — ¿hacia dónde fluye el agua de lluvia en tormentas fuertes? ¿Hay agua estancada o erosión?
- ☐ Muros de contención — ¿están calculados estructuralmente o son de mampostería simple? ¿Tienen drenajes? ¿Hay grietas o movimiento?
- ☐ Grietas en paredes — ¿superficiales/cosméticas o escalonadas, diagonales o que aumentan de tamaño?
- ☐ Grietas o daños en hormigón/estuco — ubicación y causa aparente:
- ☐ ¿Se ha repintado recientemente la fachada? ¿Mantenimiento rutinario o para ocultar una reparación?
- ☐ Problemas de cimentación — ¿suelos irregulares, puertas/ventanas que se atascan?
- ☐ ¿Ha habido reparaciones estructurales anteriormente? ¿Hay documentación disponible?
- ☐ ¿Se ha realizado alguna vez un estudio estructural? ¿Está disponible para revisar?
- ☐ Riesgo de amianto (construcciones anteriores a 1990) — solo valoración visual:

Notas:

12. Humedad e Infiltraciones de Agua

- ☐ ¿Hay moho visible o manchas en paredes/techos?
- ☐ ¿Las paredes bajas muestran signos de humedad por capilaridad?
- ☐ Baños — ¿están correctamente impermeabilizadas las duchas? ¿Hay fugas alrededor de los platos de ducha? ¿Las juntas están en buen estado?

Notas:

13. Historial de Plagas

- ☐ ¿Ha habido termitas anteriormente? ¿Hay registros de tratamiento disponibles?
 - ☐ ¿Ha habido picudo rojo (si la propiedad tiene palmeras)?
 - ☐ ¿Existe contrato de control de plagas vigente? ¿Es transferible?
-

- ☐ ¿Hay daños visibles en vigas, puertas o marcos de madera?

Notas:

14. Ventanas y Exterior

- ☐ ¿Acristalamiento simple o doble?

-
- ☐ Persianas — ¿motorizadas o manuales, todas funcionando correctamente?

-
- ☐ Toldos — ¿motorizados, antigüedad, estado?

-
- ☐ ¿Hay marcos de puertas/ventanas con podredumbre, daños o entrada de aire?
-

Notas:

15. Aparcamiento y Acceso

- ☐ ¿Se puede acceder a la propiedad en coche, incluyendo vehículos grandes? ¿Anchura y pendiente de la vía?

-
- ☐ Si hay aparcamiento privado, ¿es adecuado para sus vehículos (los garajes en España suelen ser más pequeños)?

-
- ☐ Si el aparcamiento en calle es importante, ¿qué disponibilidad hay según la hora o temporada?
-

Notas:

16. Aprovechamiento de la Parcela y Linderos

- ☐ ¿Qué parte de la superficie indicada de la parcela es realmente aprovechable, frente a pendientes o rincones poco útiles?

-
- ☐ Estado y titularidad del vallado — ¿a quién corresponde su mantenimiento?

-
- ☐ ¿Los linderos coinciden con los documentos registrales de la propiedad?

-
- ☐ ¿Hay disputas de linderos conocidas o invasiones por parte de vecinos?
-

Notas:

17. Privacidad y Líneas de Visión

- ☐ Desde la terraza, la piscina y las zonas principales de estar — ¿los vecinos tienen vistas directas hacia ellas?

-
- ☐ ¿Cómo afectan los muros, vallados, setos o desniveles a la privacidad?
-

Notas:

18. Conectividad

- ☐ Proveedores de internet disponibles en esta dirección exacta:

- ☐ Velocidad confirmada en la propiedad:

- ☐ Cobertura de señal móvil — recorrer la propiedad, no solo comprobar en la puerta:

Notas:

19. Cumplimiento Legal y Urbanístico

- ☐ Calificación urbanística del terreno — ¿urbano o rústico?

- ☐ ¿Dispone de Licencia de Primera Ocupación?

- ☐ ¿Hay ampliaciones, anexos o la piscina construidos sin licencia?

- ☐ ¿Los metros cuadrados registrados (catastro) coinciden con la superficie real construida?

- ☐ ¿La Cédula de Habitabilidad está vigente?

- ☐ ¿Dispone de Certificado de Eficiencia Energética? ¿Qué calificación tiene?

- ☐ ¿Se ha revisado la Nota Simple? ¿Confirma la titularidad y la ausencia de cargas pendientes?

- ☐ ¿Existen procedimientos legales abiertos, cargas o embargos sobre la propiedad?

- ☐ Si es obra nueva o reciente: ¿dispone de Seguro Decenal vigente y es transferible?

Notas:

20. Comunidad de Propietarios y Gastos (si pertenece a una urbanización)

- ☐ Cuota de comunidad mensual/anual — ¿qué incluye?

- ☐ ¿Hay derramas pendientes para reparaciones importantes?

- ☐ ¿Qué modificaciones requieren aprobación de la comunidad?

- ☐ ¿Hay disputas o litigios registrados dentro de la comunidad?

Notas:

Antes de Ofertar: Algunos puntos de este formulario — la calificación urbanística, los permisos de construcción, el cumplimiento de los linderos, la Nota Simple y la situación legal de cualquier ampliación — conviene confirmarlos con un abogado especializado en propiedad antes de hacer una oferta, sin basarse únicamente en lo indicado por el agente o el vendedor. Una revisión legal en esta fase puede detectar problemas que resulten costosos o imposibles de solucionar tras la compra.

Nota sobre este documento: este formulario ha sido traducido del inglés para facilitar su uso con agentes inmobiliarios o propietarios de habla hispana. Algunos términos pueden variar según la región de España; si algún punto no resulta claro, no dude en pedir una aclaración.