
PROP TRUST VERIFIED™
(Solicitud de Marca N0498420 - OEPM)

CHECKLIST COMPLETA DE VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES

"Evita Sorpresas de Hasta 50.000€ en Tu Compraventa"

Por Aurelio Tamarit Blay
Perito Judicial Colegiado
+30 Años de Experiencia

INTRODUCCIÓN

Hola, soy Aurelio Tamarit Blay, Perito Judicial con más de 30 años de experiencia en construcción e inmobiliario.

He creado esta checklist basada en las más de 1.000 verificaciones que he realizado para juzgados, bancos y particulares en toda España.

El 40% de los compradores de vivienda descubren problemas graves en los primeros 2 años después de la compra. Esta checklist te ayudará a ser parte del 60% que compra con seguridad.

Úsala en cada visita a una propiedad. Te llevará 15-20 minutos adicionales pero puede ahorrarte miles de euros.

¡Vamos a ello!

Aurelio Tamarit Blay
Fundador, PropTrust Verified
☎ 62 221 582
✉ aureliot96@gmail.com
🌐 protrustverified.com

SECCIÓN 1: DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA (Antes de Visitar)

1.1 NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Fecha de emisión: _____

¿Coincide el propietario con el vendedor? SÍ NO

¿Hay cargas o embargos? SÍ NO

Especificar: _____

Superficie registral: _____ m²

¿Coincide con la superficie real? SÍ NO

1.2 CÉDULA DE HABITABILIDAD

¿Está vigente? SÍ NO

Fecha de expedición: _____

Fecha de caducidad: _____

Tipo: _____

¿Permite el uso que quieres dar? SÍ NO

1.3 CERTIFICADO ENERGÉTICO

¿Está vigente? SÍ NO

Calificación energética: A B C D E F G

Fecha de expedición: _____

¿Incluye recomendaciones de mejora? SÍ NO

1.4 ÚLTIMOS RECIBOS DE IBI (Mínimo 3 años)

Año 2026: _____ € PAGADO PENDIENTE

Año 2025: _____ € PAGADO PENDIENTE

Año 2024: _____ € PAGADO PENDIENTE

¿Hay deudas pendientes? SÍ NO

1.5 CERTIFICADO DE DEUDAS DE LA COMUNIDAD

¿Está al corriente de pagos? SÍ NO

Deudas pendientes: _____ €

¿Hay derramas aprobadas? SÍ NO

Importe derramas: _____ €

Fecha de la última junta: _____

1.6 LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN (Si es obra nueva o <10 años)

¿Existe? SÍ NO NO APLICA

Fecha: _____

¿Coincide con la construcción real? SÍ NO

1.7 PLANO CATASTRAL

¿Coincide superficie con catastro? SÍ NO

Superficie catastral: _____ m²

¿Hay discrepancias importantes? SÍ NO

Especificar: _____

1.8 ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD (Si es piso)

¿Se han proporcionado? SÍ NO

¿Hay restricciones importantes? SÍ NO

Especificar (alquiler turístico, mascotas, reformas): _____

1.9 BOLETÍN DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA

¿Existe? SÍ NO

Fecha: _____

¿Está actualizado? SÍ NO

1.10 CERTIFICADO DE INSTALACIÓN DE GAS (Si aplica)

¿Existe? SÍ NO NO APLICA

Fecha de última revisión: _____

¿Favorable? SÍ NO

SECCIÓN 2: INSPECCIÓN TÉCNICA - ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

2.1 GRIETAS EN PAREDES

¿Hay grietas visibles? SÍ NO

Tipo: Superficiales Profundas Estructurales

Ubicación: _____

¿Son recientes? SÍ NO NO SE SABE

2.2 HUMEDADES POR CAPILARIDAD (Plantas bajas)

¿Hay humedad en paredes cercanas al suelo? SÍ NO

Altura aproximada: _____ cm

¿Hay sales eflorescentes? SÍ NO

¿Hay moho visible? SÍ NO

2.3 DESPLOMES O ASENTAMIENTOS

¿Las puertas cierran correctamente? SÍ NO

¿Las ventanas encajan bien? SÍ NO

¿Hay desniveles en suelos visibles? SÍ NO

¿Se notan inclinaciones en paredes? SÍ NO

2.4 ESTADO DE VIGAS Y PILARES (Si son visibles)

¿Hay corrosión en acero? SÍ NO NO VISIBLE

¿Hay madera dañada? SÍ NO NO APLICA

¿Hay fisuras en hormigón? SÍ NO

SECCIÓN 3: FACHADA Y CUBIERTAS

3.1 ESTADO DE LA FACHADA

¿Hay desprendimientos? SÍ NO

¿Hay fisuras importantes? SÍ NO

¿El revoco está en buen estado? SÍ NO

¿Se han hecho reparaciones recientes? SÍ NO

3.2 CUBIERTA / TEJADO (Si es ático o última planta)

¿Hay filtraciones visibles? SÍ NO

¿Hay manchas en techos? SÍ NO

¿El estado es reciente? SÍ NO

¿Cuándo se reparó por última vez? _____

3.3 BAJANTES Y CANALONES

¿Están en buen estado? SÍ NO

¿Hay obstrucciones? SÍ NO

¿Desaguan correctamente? SÍ NO

SECCIÓN 4: INSTALACIÓN ELÉCTRICA

4.1 CUADRO ELÉCTRICO

¿Tiene interruptor diferencial? SÍ NO

¿Tiene magnetotérmicos? SÍ NO

¿Está normalizado? SÍ NO

¿Es antiguo (más de 25 años)? SÍ NO

4.2 CABLEADO

¿Se sabe cuándo se instaló? SÍ NO

¿Es cableado de cobre? SÍ NO NO SE SABE

¿Hay cableado de aluminio? SÍ NO (PELIGRO)

4.3 PUNTOS DE LUZ Y ENCHUFES

¿Número suficiente? SÍ NO

¿Todos funcionan? SÍ NO

¿Hay tomas de tierra? SÍ NO

4.4 CERTIFICADO / BOLETÍN ELÉCTRICO

¿Existe? SÍ NO

¿Está vigente? SÍ NO

Potencia contratada: _____ kW

SECCIÓN 5: FONTANERÍA Y SUMINISTRO DE AGUA

5.1 PRESIÓN DE AGUA

¿Buena presión en todos los grifos? SÍ NO

¿Grifos con poca presión? SÍ NO

Ubicación: _____

5.2 TUBERÍAS

¿Se sabe el material? SÍ NO

¿Son de plomo? SÍ NO NO SE SABE (PELIGRO si anterior a 2003)

¿Año aproximado de instalación? _____

5.3 FUGAS O HUMEDADES

¿Hay signos de fugas? SÍ NO

¿Manchas en techos de baños? SÍ NO

¿Olor a humedad en baños/cocina? SÍ NO

5.4 CALENTADOR / CALDERA

¿Existe? SÍ NO

Tipo: Gas Eléctrico Otro _____
¿Año de instalación? _____
¿Tiene mantenimiento al día? SÍ NO
¿Funciona correctamente? SÍ NO

SECCIÓN 6: CLIMATIZACIÓN Y AISLAMIENTO

6.1 CALEFACCIÓN

¿Tiene calefacción? SÍ NO
Tipo: Central Individual No tiene
¿Funciona correctamente? SÍ NO
¿Antigüedad? _____

6.2 AIRE ACONDICIONADO

¿Tiene aire acondicionado? SÍ NO
Tipo: Split Central No tiene
¿Funciona correctamente? SÍ NO

6.3 AISLAMIENTO TÉRMICO

¿Tipo de ventanas? PVC Aluminio Madera Hierro
¿Doble acristalamiento? SÍ NO
¿Hay corrientes de aire? SÍ NO

6.4 PUENTES TÉRMICOS

¿Hay condensación en ventanas? SÍ NO
¿Hay moho en esquinas? SÍ NO
¿Se nota diferencia de temperatura en paredes? SÍ NO

SECCIÓN 7: HUMEDADES (SECCIÓN CRÍTICA)

7.1 HUMEDADES POR FILTRACIÓN

¿Hay manchas en techos? SÍ NO
¿Hay manchas en paredes exteriores? SÍ NO
¿Aparecen después de llover? SÍ NO NO SE SABE

7.2 HUMEDADES POR CONDENSACIÓN

¿Hay moho en baños? SÍ NO
¿Hay moho en cocinas? SÍ NO
¿Hay condensación en ventanas? SÍ NO

7.3 HUMEDADES POR CAPILARIDAD

¿Hay humedad en paredes de planta baja? SÍ NO
¿Hay humedad en sótanos/garajes? SÍ NO
¿Hay olor a humedad persistente? SÍ NO

7.4 REPARACIONES DE HUMEDADES

¿Se han reparado humedades antes? SÍ NO

¿Cuándo? _____

¿Hay garantía de la reparación? SÍ NO

SECCIÓN 8: SUELOS Y REVESTIMIENTOS

8.1 SUELOS

¿Hay desniveles importantes? SÍ NO

¿Hay baldosas sueltas? SÍ NO

¿El parquet/tarima está en buen estado? SÍ NO NO APLICA

¿Hay zonas hundidas? SÍ NO

8.2 PAREDES

¿El revoco está en buen estado? SÍ NO

¿Hay desconchones? SÍ NO

¿Hay grietas decorativas? SÍ NO

8.3 BAÑOS Y COCINA

¿Los azulejos están bien fijados? SÍ NO

¿Las juntas están en buen estado? SÍ NO

¿Hay silicona en mal estado? SÍ NO

SECCIÓN 9: CARPINTERÍA Y VENTANAS

9.1 PUERTAS

¿Todas las puertas abren/cierran bien? SÍ NO

¿Los marcos están en buen estado? SÍ NO

¿Las cerraduras funcionan? SÍ NO

9.2 VENTANAS

¿Todas las ventanas abren/cierran bien? SÍ NO

¿Los cristales están en buen estado? SÍ NO

¿Las persianas funcionan? SÍ NO

¿Hay aislamiento acústico? SÍ NO

SECCIÓN 10: VENTILACIÓN

10.1 VENTILACIÓN NATURAL

- ¿Hay ventilación cruzada? SÍ NO
¿Todas las habitaciones tienen ventana? SÍ NO

10.2 VENTILACIÓN MECÁNICA

- ¿Hay extractores en baños? SÍ NO
¿Hay campana extractora en cocina? SÍ NO
¿Funcionan correctamente? SÍ NO

10.3 CONDUCTOS DE VENTILACIÓN

- ¿Las rejillas están limpias? SÍ NO
¿Hay obstrucciones? SÍ NO

SECCIÓN 11: ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

11.1 ACCESO AL EDIFICIO

- ¿Hay ascensor? SÍ NO
¿Número de plantas: _____
¿El ascensor funciona? SÍ NO NO APLICA

11.2 ACCESIBILIDAD INTERIOR

- ¿Puertas con ancho suficiente? SÍ NO
¿Baño adaptable? SÍ NO
¿Sin barreras arquitectónicas? SÍ NO

11.3 ENTORNO Y VECINDAD

- ¿Zona tranquila? SÍ NO
¿Hay contaminación acústica? SÍ NO
¿Hay servicios cercanos (colegios, médicos, transporte)? SÍ NO
¿La zona está bien mantenida? SÍ NO

SECCIÓN 12: VALORACIÓN ECONÓMICA

12.1 PRECIO PEDIDO

- Precio: _____ €
Precio por m²: _____ €/m²

12.2 PRECIOS DE ZONA (Investigación previa)

- Precio medio zona: _____ €/m²
¿El precio está en mercado? SÍ NO
¿Está por encima? SÍ NO ¿Cuánto? _____ %
¿Está por debajo? SÍ NO ¿Cuánto? _____ %

12.3 GASTOS ADICIONALES ESTIMADOS

- Impuestos (ITP/IVA): _____ €

Notaría: _____ €
Registro: _____ €
Gestoría: _____ €
TOTAL GASTOS: _____ €

12.4 REPARACIONES NECESARIAS (Según esta checklist)

Reparaciones urgentes: _____ €
Reparaciones a medio plazo: _____ €
Mejoras opcionales: _____ €
TOTAL REPARACIONES: _____ €

12.5 COSTE TOTAL REAL

Precio compra: _____ €
+ Gastos: _____ €
+ Reparaciones: _____ €
= COSTE TOTAL: _____ €

SECCIÓN 13: SEÑALES DE ALERTA (BANDERAS ROJAS)

MARCAR CUALQUIERA DE ESTAS SEÑALES (CADA UNA ES MOTIVO DE RECONSIDERAR):

- El vendedor se resiste a proporcionar documentación
- Hay deudas de comunidad o IBI pendientes
- Hay humedades estructurales sin reparar
- Hay grietas estructurales visibles
- La instalación eléctrica es anterior a 1990
- Hay tuberías de plomo
- La caldera tiene más de 15 años sin cambiar
- Hay filtraciones en cubierta sin reparar
- La superficie no coincide entre registro, catastro y real
- Hay cargas o embargos en la propiedad
- El precio es significativamente inferior al de mercado
- El vendedor urge a firmar rápidamente
- No se puede visitar la propiedad con luz natural
- Hay olores extraños persistentes
- Los vecinos reportan problemas con la propiedad

NÚMERO DE BANDERAS ROJAS DETECTADAS: _____

RECOMENDACIÓN:

- 0-1 banderas: Proceder con precaución normal
- 2-3 banderas: Considerar verificación profesional
- 4+ banderas: RECONSIDERAR LA COMPRA O EXIGIR VERIFICACIÓN PROFESIONAL

SECCIÓN 14: RESUMEN Y PUNTUACIÓN FINAL

=====

=====

PUNTUACIÓN POR SECCIÓN (1-5, siendo 5 excelente):

- Documentación: 1 2 3 4 5
- Estructura: 1 2 3 4 5
- Fachada/Cubierta: 1 2 3 4 5
- Eléctrica: 1 2 3 4 5
- Fontanería: 1 2 3 4 5
- Climatización: 1 2 3 4 5
- Humedades: 1 2 3 4 5
- Suelos/Revestimientos: 1 2 3 4 5
- Carpintería: 1 2 3 4 5
- Ventilación: 1 2 3 4 5
- Accesibilidad: 1 2 3 4 5
- Relación Calidad/Precio: 1 2 3 4 5

PUNTUACIÓN TOTAL: _____ / 60

INTERPRETACIÓN:

- 50-60 puntos: EXCELENTE - Proceder con confianza
- 40-49 puntos: BUENO - Algunas mejoras menores necesarias
- 30-39 puntos: REGULAR - Considerar verificación profesional
- 20-29 puntos: DEFICIENTE - Verificación profesional recomendada
- 0-19 puntos: CRÍTICO - Reconsiderar compra o negociar precio significativamente

=====

=====

SECCIÓN 15: NOTAS ADICIONALES Y OBSERVACIONES

=====

=====

Observaciones generales:

Aspectos positivos destacados:

Aspectos negativos a considerar:

Reparaciones prioritarias (con coste estimado):

1. _____ €

2. _____ €
3. _____ €
4. _____ €
5. _____ €

¿Recomendarías esta propiedad a un familiar? SÍ NO

¿Por qué? _____

=====

=====

DATOS DE LA PROPIEDAD Y VISITA

=====

=====

Dirección completa: _____

Tipo de propiedad: Piso Chalet Local Solar Otro _____

Superficie: _____ m²

Año de construcción: _____

Planta: _____

Número de habitaciones: _____

Número de baños: _____

Fecha de visita: _____

Hora de visita: _____

Condiciones climáticas: _____

Nombre del visitante: _____

Teléfono: _____

Email: _____

¿Visitaste la propiedad con luz natural? SÍ NO

¿Visitaste la propiedad después de llover? SÍ NO NO APLICA

¿Hablaste con vecinos? SÍ NO

¿Volviste a visitar la propiedad? SÍ NO

=====

=====

PRÓXIMOS PASOS RECOMENDADOS

=====

=====

- Solicitar verificación profesional PropTrust Verified
- Pedir presupuesto de reparaciones prioritarias
- Negociar precio basándose en reparaciones necesarias
- Consultar con abogado especializado
- Solicitar hipoteca (si aplica)
- Programar segunda visita
- Consultar con arquitecto/perito

Otro: _____

CONTACTO Y RECURSOS ADICIONALES

¿NECESITAS AYUDA PROFESIONAL?

PropTrust Verified™
(Solicitud de Marca N0498420 - OEPM, Clase 36)

Servicios disponibles:

- ✓ Verificación Básica (299€) - Documental + Legal
- ✓ Verificación Premium (599€) - Completa con peritaje presencial
- ✓ Verificación Express (+150€) - Entrega en 48 horas

Contacto:

- Teléfono: 662 221 582
- Email: aureliot96@gmail.com
- Web: protrustverified.com
- Dirección: Carrera de la Fuente de San Luis 17
Na Rovella, Quatre Carreres, 46013 Valencia

Horario de atención:

Lunes a Viernes: 9:00 - 18:00

Sábados: Con cita previa

¿QUIERES UNA VALORACIÓN GRATUITA?

Llama al 662 221 582 o envía un email con:

- Dirección de la propiedad
- Precio pedido
- Esta checklist completada

Te daremos una valoración inicial sin compromiso en 24-48 horas.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Esta checklist es una herramienta de orientación general y no sustituye una verificación profesional completa. PropTrust Verified no se hace responsable de decisiones de compra basadas únicamente en esta checklist.

Para una verificación completa con validez técnica y legal, recomendamos contratar los servicios profesionales de PropTrust Verified o de un perito colegiado independiente.

Los costes de reparación son estimaciones basadas en precios medios de mercado

y pueden variar significativamente según la propiedad, ubicación y proveedor.

© 2026 PropTrust Verified. Todos los derechos reservados.
Aurelio Tamarit Blay - Perito Judicial Colegiado
Solicitud de Marca N0498420 - OEPM (En trámite)

¡GRACIAS POR USAR ESTA CHECKLIST!

¿Te ha sido útil?

SÍ NO

¿Recomendarías PropTrust Verified a un amigo?

SÍ NO

¿Te gustaría recibir más consejos de verificación inmobiliaria?

SÍ NO

Si respondiste SÍ a alguna de estas preguntas:

1. Guarda este PDF para futuras visitas
2. Comparte con amigos o familiares que vayan a comprar
3. Síguenos en redes sociales para más consejos
4. Considera contratar una verificación profesional para tu próxima compra

¡Tu próxima compra puede ser segura y sin sorpresas!
