



Imagen © Google

6.6
/10

[Redacted], Rubí, España

08191

RIESGO MEDIO

PRECIO

375.000 €

SUPERFICIE

118 m²

PRECIO/M²

3178 €

HABITACIONES

3 hab

Índice del Informe

01 Resumen Ejecutivo

Puntuación global, nivel de riesgo y recomendación principal

02 Análisis Registral

Nota Simple, cargas, titularidad y verificación documental

03 Análisis de Precio

Comparativa con Catastro, precio justo estimado, precio/m² zona

04 Análisis Visual con IA

Estado de conservación, problemas detectados, estimación de reformas

05 Análisis de Zona

Evolución precios, seguridad, servicios, potencial de revalorización

06 Servicios Cercanos

Transporte, educación, salud, comercios y ocio en la zona

07 Costes y Recomendaciones

Costes ocultos, IBI, comunidad, plusvalía, checklist de acciones

08 Análisis de Inversión

ROI estimado, certificado energético, rentabilidad

09 Matriz de Riesgos

Evaluación detallada de riesgos, timeline de compra, preguntas al vendedor

01 Resumen Ejecutivo

Visión general del análisis de la propiedad

⚠ COMPRA CON RESERVAS

6.6

Puntuación Global

Riesgo Medio

Indicadores Clave

Estado conservación	8/10
Reformas estimadas	0 €
Valoración precio	ALTO
Accesibilidad zona	7/10

Recomendación Principal

La propiedad presenta buenas características, pero el precio es elevado y existen discrepancias de superficie que deben ser aclaradas antes de la compra. Se recomienda negociar el precio y verificar la situación registral y catastral. ⚠ Se detectan alertas legales que pueden bloquear financiación hipotecaria; revisar sección legal antes de avanzar.

✓ Puntos Fuertes

- ✓ Construcción reciente (2021)
- ✓ Piscina privada
- ✓ Terreno amplio (1100m²)
- ✓ Zona tranquila (Sant Muç)
- ✓ Buen estado de conservación aparente

⚠ Banderas Rojas

- ! Superficie registral (180 m²) muy inferior a la anunciada (137 m²)
- ! Alerta legal: Derechos reales limitativos detectados
- ! Alerta legal: Cotitularidad (9 titulares)
- ! Precio por metro cuadrado elevado para la zona
- ! Necesidad de verificar el estado real de las instalaciones (aunque parecen modernas)
- ! Comprobar licencias y permisos de la piscina y la construcción
- ! Bloqueo hipotecario potencial: Derechos reales limitativos detectados
- ! Bloqueo hipotecario potencial: Cotitularidad (9 titulares)

02 Análisis Registral (Nota Simple)

Extracción registral, cargas y evaluación legal del inmueble

Estado Registral — Resumen

● Hipotecas y embargos	NINGUNO
● Coordinación gráfica	Requiere contraste Registro/Catastro
● Titularidad	Herencia fraccionada · 9 firmantes
● Fiscal	Afección sucesiones pendiente (habitual en herencias)
● Superficie	31,4% Registro vs Anuncio

Confianza extracción: 95%

Datos extraídos de Nota Simple

Registro	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	[REDACTED]
Finca		6709
Titular		[REDACTED]
NIF titular		[REDACTED]
Superficie registral		180 m ²

Resumen de cargas registrales

Hipotecas

0

Embargos

0

Servidumbres

0

Resumen legal: La Nota Simple del Registro de la Propiedad indica que el inmueble se encuentra LIBRE DE CARGAS. No constan hipotecas activas ni embargos vigentes. Consta afección fiscal registral habitual (no equivalente a hipoteca).

Recomendación legal

⚠ SITUACIÓN REGISTRAL SIN HIPOTECAS NI EMBARGOS: la Nota Simple no muestra cargas financieras activas. La afección fiscal por sucesiones/donaciones es habitual y no equivale a hipoteca. Riesgo operativo principal: coordinación de firma entre 9 titulares/cotitulares. Antes de firmar arras, confirmar que todas las partes están alineadas con la venta y el precio. Verificar con gestoría/notaría que el Impuesto de Sucesiones/Donaciones esté correctamente liquidado.

Factores de riesgo detectados

- ! Afección fiscal registral:** AFECCIÓN . PRESENTADA A SUCESIONES . La escritura ha sido presentada al impuesto de Sucesiones y Donaciones. Quedando la finca AFECTA por cinco años contados desde la fecha a la liquidación o liquidaciones que procedan girarse por dicho impuesto. Formalizada en escritura con fecha 19/11/24, autorizada en [REDACTED], por [REDACTED], nº de protocolo 1.862 .
- ! Discrepancia CRÍTICA de superficie (31.4%):** La superficie registral (180 m²) es muy distinta de la anunciada (137 m²): +43 m² (+31.4%). Una desviación superior al 30% es una alerta legal grave y puede implicar ampliaciones no regularizadas, errores sustanciales o problemas registrales de fondo.
- ! Adquisición por herencia:** El inmueble fue adquirido por herencia. Esto puede implicar liquidación del Impuesto de Sucesiones pendiente y otros herederos con derechos sobre el inmueble.
- ! 9 cotitulares detectados:** El inmueble presenta 9 titulares/cotitulares registrales ([REDACTED], [REDACTED], ...). En la compraventa deben comparecer y firmar todas las partes titulares ante notario.

Análisis registral IA

La Nota Simple indica que la propiedad está libre de hipotecas y embargos. Sin embargo, la discrepancia significativa en la superficie entre el registro y el anuncio es una alerta importante. La propiedad fue adquirida por herencia, lo que implica la necesidad de verificar la correcta liquidación del Impuesto de Sucesiones. Además, la existencia de 9 cotitulares requiere la comparecencia y firma de todos ellos en la compraventa.

Cruce de superficies: Registro vs Catastro vs Anuncio

FUENTE	SUPERFICIE	DIFERENCIA VS ANUNCIADA
Anunciada	137 m ²	—
Catastro	118 m ²	-19 m ² (-13,9%)
Registro ← CRÍTICO	180 m²	+43 m² (+31,4%)

⚠ Discrepancia registral crítica

La superficie registral es muy inferior a la anunciada. Requiere revisión legal y técnica obligatoria antes de firmar.


03 Análisis de Precio

Comparativa con datos oficiales y estimación de precio justo

Precio Anunciado
375.000 €

Precio por m²
2737 €/m²

Datos Oficiales del Catastro

Ref. Catastral	
Superficie catastral	118 m²
Sup. gráfica (parcela)	1038 m²
Año construcción	2021
Uso catastral	Residencial

Sup. Anunciada

137 m²

Sup. Catastral

118 m²

+19 m² (16.1%)

Precio/m² (sup. catastral)

3178 €/m²

⚠ SUPERFICIE NO VERIFICABLE

La diferencia entre la superficie anunciada (137 m²) y la de referencia legal (180 m² · Registro) es demasiado grande para ser comparable (-43.0 m² · 23.9%).

Verifica que la dirección del anuncio coincide con la referencia catastral encontrada.

Posibles causas:

- La diferencia anuncio/registro es muy alta y requiere revisión documental
- Probable error de geocodificación: la dirección del anuncio no coincide con la referencia catastral encontrada
- Verifica que la dirección del anuncio coincide con la referencia catastral encontrada

Acciones recomendadas:

- Confirmar con el vendedor la finca registral exacta y su correspondencia con Catastro
- Buscar la dirección del anuncio directamente en la sede del Catastro
- No tomar decisiones de precio basadas en esta comparativa de superficie

Verifica en: <https://www1.sedecatastro.gob.es> - Ref: 8154001DF1985S0001WF

La comparativa completa de superficies (Anuncio · Catastro · Registro) se muestra en la sección registral para evitar duplicidades.

Contexto visual del entorno y parcela



Vista satélite de la ubicación

Referencia geográfica del entorno inmediato

Imagery © Esri, Maxar, Earthstar Geographics



Cartografía catastral

Información visual de Catastro para contraste documental

Mapa ubicación para contraste catastral · [REDACTED] © Esri

Precio Justo Estimado

Rango estimado de precio justo

320.000 € – 350.000 €

El precio de 2737€/m² parece alto para la zona de Rubí, incluso considerando que es una casa unifamiliar con terreno y piscina. Aunque la construcción es reciente y parece estar en buen estado, el precio podría estar inflado por la demanda actual y la escasez de este tipo de propiedades. Habría que comparar con otras propiedades similares en la zona para confirmar si el precio es realmente competitivo.

04 Análisis Visual del Inmueble

Evaluación del estado mediante inteligencia artificial

8

Estado de Conservación

El inmueble parece estar en buen estado de conservación general, acorde a su año de construcción (2021). No se aprecian daños significativos en las fotos.

Contexto exterior de la vivienda



Street View de la dirección

Útil para detectar estado de fachada y entorno inmediato

Imagen © Google

Fotos analizadas del anuncio

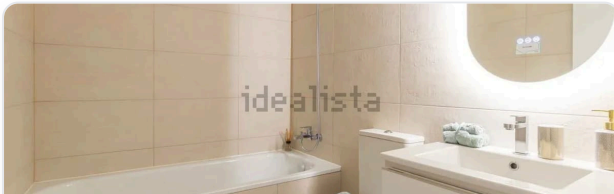


Foto 1

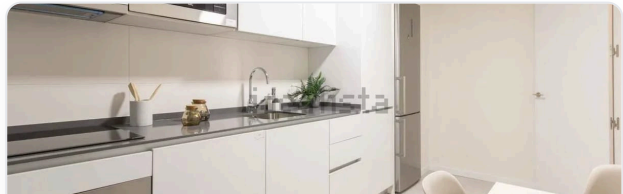


Foto 2

Detalles del Estado

Paredes	Paredes lisas y pintadas en colores claros. En buen estado aparente.
Suelos	Suelos de gres o similar en zonas húmedas y tarima flotante en el resto de la vivienda. Parecen en buen estado.
Techos	Techos lisos y pintados en blanco. Sin signos de humedades o desperfectos visibles.
Carpintería	Puertas lacadas en blanco en buen estado. Ventanas con perfiles modernos, probablemente de aluminio con rotura de puente térmico o PVC.

Problemas Detectados

Instalación eléctrica	Moderna
Fontanería	Moderna
Ventanas	Aluminio moderno - Bueno

Reformas Necesarias (Estimación)

CONCEPTO	NECESITA	COSTE ESTIMADO
Cocina	No	0 €
Baños	No	0 €
Pintura	No	0 €
Suelos	No	0 €
Instalaciones	No	0 €
TOTAL ESTIMADO		0 €

Calidad de Acabados

Nivel	medio
Materiales	Gres porcelánico, Tarima flotante, Aluminio, Lacado blanco, Encimera sintética
Los acabados parecen de calidad media. Los materiales son funcionales y estéticos, pero no se aprecian lujos o materiales de alta gama.	

Resumen General

La propiedad parece ser una buena opción para aquellos que buscan una casa unifamiliar moderna con terreno y piscina en una zona tranquila. El estado de conservación es bueno y no se aprecian reformas urgentes necesarias. Sin embargo, el precio por metro cuadrado parece elevado y se recomienda negociar o comparar con otras propiedades similares en la zona. Es importante verificar el estado de las instalaciones y la legalidad de la piscina y la construcción antes de tomar una decisión.

05 Análisis de la Zona

Seguridad, calidad de vida, mercado local y tendencias

Análisis de la zona de [REDACTED], con precios relativamente estables. El precio medio de la zona es de 2192 €/m² (datos reales Idealista/Fotocasa). El nivel de seguridad se clasifica como NORMAL.

Evolución de Precios

→ estable +34,7% acumulado (5 años) · CAGR +6,1%/año

AÑO	PRECIO/M ²	VARIACIÓN
2021	1645 €/m ²	+2.5%
2022	1735 €/m ²	+5.5%
2023	1839 €/m ²	+6.0%
2024	1977 €/m ²	+7.5%
2025	2192 €/m ²	+10.9%
2026	2215 €/m ²	+1.0%

Fuente: Idealista/Fotocasa enero 2026 (datos reales)

Seguridad del Barrio — Datos Oficiales

SEGURO

Puntuación de seguridad

7.5



INDICADOR	VALOR
Tasa delictiva	27.4 delitos / 1.000 hab.
Media nacional	39.2 delitos / 1.000 hab.
Población	78.149 habitantes
Total delitos registrados	2145
Ranking municipal	Posición 108 de 427

11.8 puntos por debajo de la media nacional

- Tasa de criminalidad 11.8 puntos por debajo de la media nacional (39.2)
- Las estadísticas indican un entorno seguro, favorable para familias

Fuente: Ministerio del Interior / INE — Q3 2025 (datos reales)

Índice de Calidad de Vida del Entorno

7.5

BUENO

Basado en seguridad ciudadana del entorno

Seguridad Ciudadana

7.5

Tasa de criminalidad: 27.4 delitos/1.000 hab. 11.8 puntos por debajo de la media nacional (39.2).

i Precio de esta vivienda vs zona

+23.9%

Precio de 2737€/m² frente a 2210€/m² de media local (+23.9%).

→ Ver §03 para análisis completo de precio

Rubí ofrece unas condiciones de seguridad sólidas en el entorno.

Aspectos del Entorno

Contexto disponible de la zona

- Precio medio de zona: 2192 €/m² (Fuente: Idealista/Fotocasa enero 2026).

Mercado Inmobiliario Local

Precio medio zona	2192 €/m²
Tiempo medio venta	3-6 meses

06 Servicios Cercanos

Transporte, educación, salud, comercios y ocio en el entorno

Mapa de servicios próximos



Mapa de puntos de interés cercanos

Representación visual de servicios esenciales alrededor del inmueble

Mapa © Google

Puntuación de Accesibilidad

7/10

Zona con buena accesibilidad y servicios adecuados. Estación de tren/FGC Rubí Centre a 2.3 km. Supermercado Mercadona a 1.9 km. Centro de salud a 1.5 km.

Transporte Público

Tren / Cercanías

Rubí Centre	★★★★☆ 4.0	2.3 km
Les Fonts	★★★★☆ 3.9	3.0 km
Rubí	★★★☆☆ 2.2	3.6 km

Educación

Colegios (8)

Instituto La Serreta		1.6 km
Instituto l'Estatut		2.4 km
Instituto J.V. Foix		1.7 km
Regina Carmeli - RUBÍ		1.9 km
Escuela Mare de Déu de Montserrat		2.2 km

Institutos (1)

Instituto Torrent dels Alous		3.0 km
------------------------------	--	--------

Universidades

UIC Barcelona - Campus Sant Cugat	★★★★☆ 4.2	4.0 km
Escuela Universitaria Gimbernàt	★★★★☆ 3.0	4.8 km

Sanidad

Hospitales (10)

Hospital Universitario general de Catalunya	★★★★☆ 3.2	4.0 km
Àptima Centre Clínic	★★★★☆ 3.5	4.4 km
Centre d'Atenció Primària Rubí	★★☆☆☆ 2.0	1.6 km

Centros de salud (5)

Quirónprevención	★★★★☆ 3.2	1.5 km
Policlínic Rubí - Grup Policlínica	★★★★☆ 3.7	1.9 km
Centro Médico renovación carnet conducir Rubi Unió	★★★★☆ 3.9	1.7 km
Egarsat Mutua Colaboradora con la Seguridad Social N°276	★★★★☆ 3.2	3.0 km
CSMIJ RUBI	★★☆☆☆ 2.1	1.8 km

Farmacias (2)

FARMÀCIA SANSI	★★★★☆ 4.1	1.4 km
Farmàcia Rubí Nord	★★★★★ 4.9	1.4 km

Comercio

Supermercados (10)

Mercadona	★★★★☆ 3.9	1.9 km
Mercadona	★★★★☆ 4.1	1.7 km
ALDI	★★★★☆ 4.0	1.7 km
bonÀrea	★★★★★ 4.4	1.7 km
bonÀrea	★★★★★ 4.3	2.0 km

Centros Comerciales (5)

Sant Cugat Shopping Centre	★★★★☆ 4.1	3.8 km
Centre Comercial i Parc d'Oci Parc Vallès	★★★★☆ 4.1	4.8 km
Centro Porsche Sant Cugat	★★★★★ 4.6	4.6 km

Ocio y Cultura

Parques (10)

Parc de la Serreta	★★★★☆ 4.0	1.5 km
Plaza de Miquel Martí Pol	★★★★☆ 3.7	1.5 km
Parque de San Muç	★★★★★ 4.3	1.2 km

Gimnasios (10)

Anytime Fitness Rubí	★★★★★ 4.4	1.9 km
Club Boxeo Rubí	★★★★★ 4.9	2.0 km
Star Fitness Gym Center	★★★★★ 5.0	1.9 km

Instalaciones deportivas

Club Junior 1917	★★★★☆ 4.2	4.0 km
DiR Sant Cugat	★★★★★ 4.5	4.4 km
Club Natació Rubí	★★★★☆ 4.1	2.3 km

Cines

Sant Cugat Shopping Centre	★★★★☆ 4.1	3.8 km
Centre Comercial i Parc d'Oci Parc Vallès	★★★★☆ 4.1	4.8 km

Bibliotecas

Biblioteca Mestre Martí Tauler	★★★★★ 4.3	2.0 km
libros Ximelis		1.5 km

10+ restaurantes en la zona

07 Costes Ocultos y Recomendaciones

Estimación de gastos adicionales y acciones a tomar

Estimación de Costes Adicionales

CONCEPTO	ESTIMACIÓN
IBI (anual)	750 € (estimado)
Comunidad (mensual)	0 € (vivienda unifamiliar - sin comunidad)
Plusvalía municipal	0 € (impuesto del vendedor, no del comprador)
Reformas necesarias	0 €

ITE / IEE (Cataluña)

No obligatoria aún

Antigüedad edificio

5 años (2021)

Umbral ITE obligatoria

A partir de 45 años

Periodicidad revisión

Cada 10 años

ITE obligatoria según D. 67/2015. Municipios >5.000 hab tienen calendario escalonado. Este edificio (2021) no necesitará ITE hasta ~2066.

Vida útil residual del edificio (estimación)

Año de referencia	2021
Antigüedad actual	5 años
Vida útil estimada	99 años
Vida útil residual	94 años
Riesgo horizonte 10-20 años	BAJO
Confianza cálculo	ALTA

Vida útil estimada 99 años; residual aproximada 94 años (antigüedad actual 5 años).

? Riesgo de obsolescencia bajo a medio plazo; mantener plan de mantenimiento periódico.

Viabilidad hipotecaria vs vida útil (30-40 años)

Hipoteca 30 años	VIABLE	Hipoteca 40 años	VIABLE
Cuota estimada	1203 €/mes	Cuota estimada	1038 €/mes
Margen vida útil	+64 años	Margen vida útil	+54 años

Indicador orientativo: se considera más robusto cuando la vida útil residual supera en al menos 10 años el plazo hipotecario.

Chequeo legal de derechos y cargas

2 alerta(s) bloquean potencialmente la formalización hipotecaria y 1 son de severidad alta/crítica.

- ! **Derechos reales limitativos detectados:** Se detectaron términos compatibles con: derechos reales limitativos detectados.
- ! **Cotitularidad (9 titulares):** La operación requiere comparecencia y firma de todos los titulares registrales.
- ! **Afecciones fiscales (1):** Se detectan afecciones fiscales registrales pendientes de revisar.






Precio de negociación sugerido

335.000 €






⚠ Alertas a considerar

Discrepancia superficie: Anunciado 137m² vs Registro 180m² (43m² diferencia)

Puntos a verificar antes de comprar

-  Nota Simple obtenida y analizada
-  Verificar ITE (Inspección Técnica del Edificio) vigente
-  Aclarar la discrepancia de superficie entre el anuncio, el catastro y el registro de la propiedad.
-  Verificar la correcta liquidación del Impuesto de Sucesiones.
-  Confirmar la disposición de los 9 cotitulares a vender y firmar la escritura.

Checklist de acciones siguientes

-  Realizar una inspección técnica exhaustiva de la propiedad.
-  Revisar toda la documentación legal y fiscal de la propiedad.
-  Obtener una tasación independiente para confirmar el valor de mercado.
-  Negociar el precio basándose en los hallazgos de la inspección y la tasación.
-  Consultar con un abogado especializado en derecho inmobiliario.

Este informe es orientativo y no sustituye una tasación oficial. Los datos y estimaciones se basan en información pública y análisis automatizado con IA. Recomendamos siempre verificar la información con profesionales cualificados antes de tomar una decisión de compra.

08 Análisis de Inversión

Rentabilidad, certificado energético y escenarios de inversión

Rentabilidad de la Inversión

Rentab. Bruta

5.13%

Rentab. Neta

4.36%

Payback

22.9 años

Inversión Total

368.500 €

Valor estimado 5 años

438.154 €

ROI a 5 años

40.7%

Inversión viable. Rentabilidad en línea con el mercado.

¿Puedo Permitírmelo?

Estimación orientativa para comprador residencial

Precio vivienda	335.000 €
Entrada recomendada (20%)	67.000 €
Gastos de compra (~10%)	33.500 €
Total ahorros necesarios	100.500 €
Hipoteca necesaria	268.000 €
Cuota mensual estimada*	1203 €/mes
Salario mínimo recomendado	3645 €/mes brutos
Renta media municipal	16.800 €/año
Esfuerzo de compra	19.9 años de salario

Con la renta media de RUBI (16.800€/año), adquirir esta vivienda requiere 19.9 años de salario íntegro (MUY ELEVADO).

* Estimación a 30 años, tipo fijo 3.5%. Sujeta a condiciones bancarias. La cuota no debe superar el 33% de los ingresos netos.

Detalles del Cálculo

Precio compra	335.000 €	Reformas	0 €
Gastos compra	33.500 €	Alquiler estimado	1576 €/mes
Gastos mensuales	236 €	Revalorización	5.5%
Total recuperado (5 años)	518.530 €	CAGR zona (referencia)	5.5%

Estimación Certificado Energético



Puntuación: 64/100

Estimación basada en características de la vivienda

Antigüedad
40 pts

Aislamiento
16 pts

Ventanas
8 pts

Renovables
0 pts

Recomendaciones de mejora

→ Vivienda con buena eficiencia energética

Impacto Económico Energético

Coste anual energía	1371 €/año
Calefacción	754 €
Refrigeración	274 €
Agua caliente	343 €
Comparativa	La letra C es superior a la media española (D-E), lo cual es positivo.

Eficiencia Energética

Tu vivienda tiene letra C. Ya cuenta con buena eficiencia energética.

Escenarios de Inversión

Conservador (precio actual + reformas) ROI 5 años: 38,4%

Comprar al precio anunciado y realizar todas las reformas necesarias. Escenario más seguro.

Precio compra	Gastos compra (ITP ~10%)	Reformas
375.000 €	37.500 €	0 €

Inversión total: 412.500 €

Escenario prudente para validar viabilidad sin depender de negociación agresiva.

Base (precio objetivo negociado + reformas) ROI 5 años: 40,7%

Usar el precio objetivo de negociación y reformar. Escenario central recomendado.

Precio compra	Gastos compra (ITP ~10%)	Reformas
335.000 €	33.500 €	0 €

Inversión total: 368.500 €

Escenario más probable basado en el precio objetivo de negociación del informe.

Optimista (negociar -15% + reformas parciales) ROI 5 años: 41,9%

Negociar por debajo del objetivo base y realizar solo reformas esenciales (60% del total).

Precio compra	Gastos compra (ITP ~10%)	Reformas
318.250 €	31.825 €	0 €

Inversión total: 350.075 €

Mayor potencial si se logra la negociación y el alcance de reformas se mantiene controlado.

△ NOTA: Las estimaciones de rentabilidad y certificado energético son orientativas. No sustituyen una tasación oficial ni un certificado energético emitido por técnico acreditado.

09 Evaluación de Riesgos y Recomendaciones

Matriz de riesgos, timeline de compra y preguntas al vendedor

6.6

/10

Score global informe

RIESGO MEDIO

Riesgo moderado. Revisar los factores señalados.

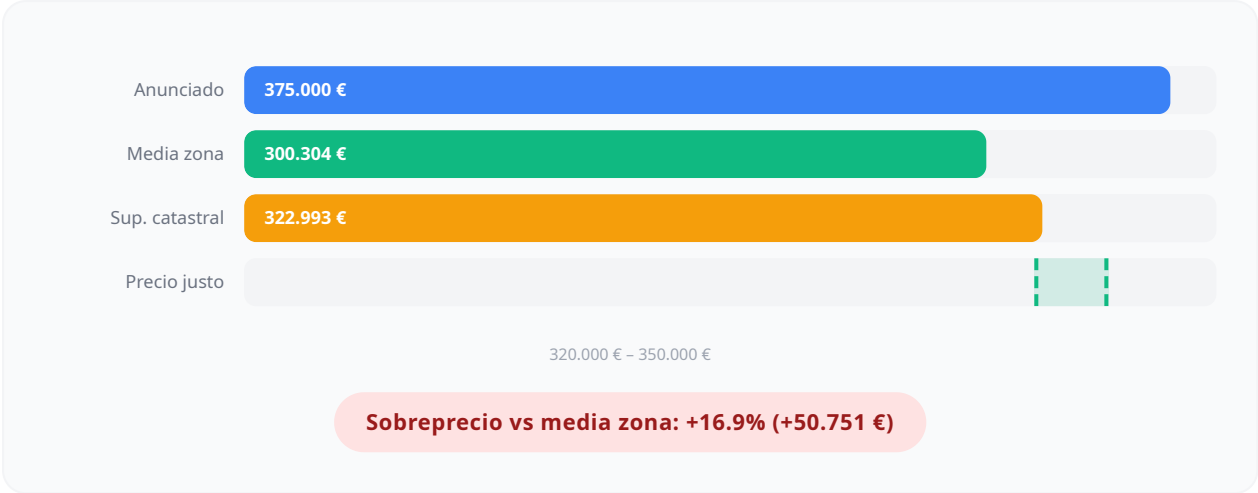
RIESGO	PROBABILIDAD	IMPACTO	MITIGACIÓN
Legal · Derechos reales limitativos detectados	ALTA	CRITICO	Confirmar extinción o consentimiento de titulares del derecho real antes de arras.
Legal · Cotitularidad (9 titulares)	MEDIA	CRITICO	Validar consentimiento y capacidad de todos los cotitulares antes de comprometer señal.
Legal · Afecciones fiscales (1)	MEDIA	ALTO	Solicitar justificantes de liquidación y prescripción según corresponda.
Precio por encima del mercado	ALTA	MEDIO	Negociar a la baja con datos del informe
Mercado se enfría / bajada de precios	BAJA	MEDIO	Negociar precio por debajo del mercado
Superficie no verificable (posible error de geolocalización)	MEDIA	ALTO	Confirmar que la dirección del anuncio corresponde a la referencia catastral

Alertas legales (derechos y cargas)

2 alerta(s) bloquean potencialmente la formalización hipotecaria y 1 son de severidad alta/crítica.

- HIGH
Derechos reales limitativos detectados: Se detectaron términos compatibles con: derechos reales limitativos detectados. (puede bloquear hipoteca)
- MEDIUM
Cotitularidad (9 titulares): La operación requiere comparecencia y firma de todos los titulares registrales. (puede bloquear hipoteca)
- MEDIUM
Afecciones fiscales (1): Se detectan afecciones fiscales registrales pendientes de revisar.

Comparativa de Precio



Plan de Compra Detallado (6 Semanas)

Semana 1: Investigación inicial

Días 1-7

- Nota Simple obtenida y analizada (ver sección registral)
- Verificar cargas, hipotecas o embargos sobre la finca
- Historial catastral consultado (Ref: [REDACTED] ver sección de análisis de precio)
- Recopilar documentación del anuncio y comprobar coherencia de datos

Semana 2: Inspección técnica

Días 8-14

- Segunda visita al inmueble con aparejador/arquitecto técnico
- Inspección de estructura, humedades, instalaciones y envolvente
- Solicitar certificado energético si no existe
- Verificar ITE (Inspección Técnica del Edificio) en el Ayuntamiento
- Pedir 2-3 presupuestos de reformas necesarias

Semana 3: Verificación legal y urbanística

Días 15-21

- Comprobar licencias de obra y cédula de habitabilidad en el Ayuntamiento
- Verificar que no existen obras ilegales o ampliaciones no registradas
- Consultar PGOU: calificación urbanística y posibles afectaciones
- Verificar si existe alguna servidumbre de paso o afectación urbanística
- Solicitar certificado de no deudas al Ayuntamiento (IBI, tasas)

Semana 4: Negociación

Días 22-28

- Presentar argumento: Superficie catastral vs anunciada (-43m² de diferencia) (-56.250€)
- Solicitar contraoferta formal por escrito
- Negociar condiciones: arras, plazo entrega, mobiliario incluido
- Acordar precio final y condiciones de la operación

Semana 5: Financiación

Días 29-35

- Comparar ofertas hipotecarias en 3-4 entidades bancarias
- Solicitar FEIN/FIAE vinculante al banco elegido
- Contratar tasación oficial de la vivienda
- Revisar cláusulas del préstamo con asesor/abogado
- Firma del contrato de arras (depósito: 10% del precio acordado)

Semana 6: Cierre y escritura

Días 36-42

- Elegir notario y enviar documentación para la escritura
- Verificar borrador de escritura (mínimo 3 días antes)
- Liquidar ITP o IVA + AJD según tipo de vivienda
- Firma de escritura pública en notaría
- Inscripción en el Registro de la Propiedad
- Alta de suministros (agua, luz, gas) y cambio de titular IBI

Precio objetivo de negociación: 335.000 €

Argumentos de negociación:

- Superficie catastral vs anunciada (-43m² de diferencia) **(-56.250 €)**

Preguntas Clave para el Vendedor

Precio y Documentación

? ¿Por qué se vende a este precio? ¿Ha habido alguna rebaja previa?

Motivo: Entender el historial de precio puede revelar urgencia o margen de negociación.

? ¿Cuánto tiempo lleva el inmueble en venta?

Motivo: Un inmueble que lleva mucho tiempo en venta puede indicar precio alto o problemas ocultos.

? ¿Por qué hay 43m² de diferencia entre la superficie anunciada y la del Registro?

Motivo: Discrepancia detectada que puede indicar ampliaciones no legalizadas o zonas comunes incluidas.

Estado del Inmueble

? ¿Cuándo fue la última reforma de cocina, baños e instalaciones eléctricas?

Motivo: Determinar antigüedad real de las reformas y costes de actualización necesarios.

? ¿Ha tenido problemas de humedades, goteras o filtraciones alguna vez?

Motivo: Las humedades pueden ser recurrentes y extremadamente costosas de reparar definitivamente.

? ¿Cuántos años tienen las ventanas? ¿Son de doble o simple acristalamiento?

Motivo: Las ventanas impactan directamente en el aislamiento térmico y acústico, y el certificado energético.

Aspectos Legales y Titularidad

? ¿Cuánto se paga de IBI al año? (Nuestra estimación: 750€)

Motivo: Verificar el coste real del impuesto municipal vs nuestra estimación.

? ¿Están todos los herederos/cotitulares de acuerdo con la venta y el precio?

Motivo: Hay 9 cotitulares: un desacuerdo puede bloquear la compraventa.

? ¿Está liquidado el Impuesto de Sucesiones/Donaciones de la herencia?

Motivo: Existe afeción fiscal registral; conviene confirmar que no hay liquidaciones pendientes antes de arras.

? ¿Existe alguna deuda pendiente de IBI o tasas municipales sobre la finca?

Motivo: Las deudas tributarias locales pueden quedar vinculadas al inmueble.

Motivo y Mercado

? ¿Por qué vende la vivienda? ¿Hay urgencia en la venta?

Motivo: Puede revelar problemas ocultos o urgencia que facilite la negociación del precio.

? ¿Ha recibido otras ofertas? ¿A qué precio?

Motivo: Conocer el interés real del mercado ayuda a calibrar la oferta.

? ¿Estaría dispuesto a negociar el precio si cerramos la operación en menos de 30 días?

Motivo: Ofrecer rapidez a cambio de descuento es una estrategia habitual de negociación.

Problemas Detectados

? Sobre "Precio por metro cuadrado elevado para la zona": ¿Es un problema conocido? ¿Se ha reparado o tratado anteriormente?

Motivo: Problema detectado en el análisis visual con IA que requiere explicación del vendedor.

? Sobre "Necesidad de verificar el estado real de las instalaciones (aunque parecen modernas)": ¿Es un problema conocido? ¿Se ha reparado o tratado anteriormente?

Motivo: Problema detectado en el análisis visual con IA que requiere explicación del vendedor.