



INFORME DE REVISIÓN PREVIA A LA COMPRA

# Carrer de Balmes 74, 2-1

| PRECIO           | CONSTRUIDOS              | ÚTILES                  | POR METRO      |
|------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>590.000 €</b> | <b>111 m<sup>2</sup></b> | <b>92 m<sup>2</sup></b> | <b>5.315 €</b> |

MIRA ESTO PRIMERO

**111 m<sup>2</sup> - 590.000 EUR (5.315 EUR/m<sup>2</sup>)**

|                                                  |                                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|
| CÉDULA DE HABITABILIDAD<br>Caducada · 14/01/2026 | CERTIFICADO ENERGÉTICO<br>Letra E |
| INSPECCIÓN TÉCNICA (ITE)<br>Ya debía estar hecha |                                   |

# Qué hay en este informe

|    |                                                                                                                 |    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 01 | <b>El piso en los registros</b> · referencia, superficie, año y cuota, como los tiene el registro               | 3  |
| 02 | <b>Resumen ejecutivo</b> · lo esencial y los puntos a revisar                                                   | 4  |
| 03 | <b>¿Está bien de precio?</b> · lo que piden, lo que se paga y qué metros estás comprando                        | 5  |
| 04 | <b>Lo que cuesta tenerlo</b> · IBI, comunidad, derramas y ayudas                                                | 6  |
| 05 | <b>Luz y ruido</b> · horas de sol por orientación y decibelios por fachada                                      | 7  |
| 06 | <b>El barrio</b> · servicios a pie, pisos turísticos, seguridad                                                 | 8  |
| 07 | <b>Estado del edificio</b> · lo que se sabe, lo que no, y qué cuesta la obra                                    | 9  |
| 08 | <b>Si lo compras para alquilar</b> · rentabilidad bruta y lo que se la come                                     | 10 |
| 09 | <b>Papeles</b> · registro a registro, con fecha                                                                 | 11 |
| 10 | <b>Lo demás que dicen los registros</b> · lo que no cabe en una fila de la tabla                                | 12 |
| 11 | <b>Lo que se puede arreglar, y con qué dinero</b> · lo que está medido, y el dinero público abierto contra ello | 13 |
| 12 | <b>Lo que no se ha comprobado</b> · los registros que no contestaron                                            | 14 |
| 13 | <b>Antes de firmar</b> · lo que hay que pedir, y el anexo del catastro                                          | 15 |

## CÓMO LEER EL SEMÁFORO

### En orden

El registro existe y dice lo que debe.

### Entiéndelo

El dato es correcto pero cambia la decisión.

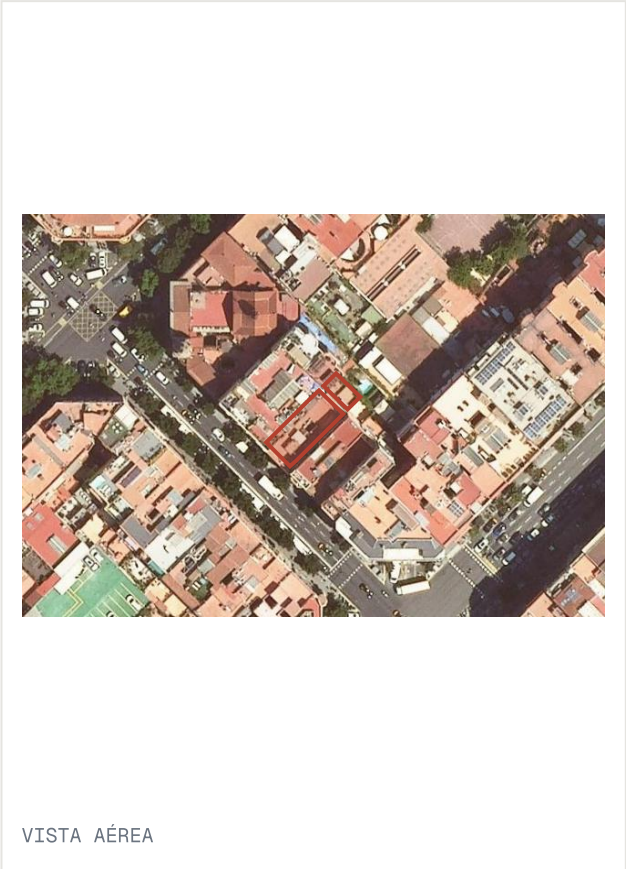
### Falta o pendiente

No consta, o tocaba y no se ve.

# Qué piso es este, según el Catastro

El piso sobre el que va todo lo demás, ficha a ficha, tal y como lo tienen registrado. De aquí salen las cifras del resto del informe.

|                                  |                                 |                                    |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| REF. CATASTRAL<br>0026431DF3802E | USO REGISTRADO<br>Residencial   | AÑO DE CONSTRUCCIÓN<br>1900        |
| CONSTRUIDOS · CATASTRO<br>111 m² | ÚTILES · CÉDULA<br>92 m²        | PRIVATIVOS / COMUNES<br>102 / 9 m² |
| PLANTA Y PUERTA<br>2-1           | CUOTA DE PARTICIPACIÓN<br>7,91% | ZONA DE VALOR<br>R08 · 3.930 €/m²  |



## ALCANCE DE ESTE INFORME

Todas las cifras salen de un registro público y llevan fecha. Lo que es una estimación está marcado como estimación. Esto no es una tasación, ni una inspección técnica, ni asesoramiento legal.

# Lo esencial en una página

## Precio

En línea

-17% VS. BARRIO

## Costes

Normales

IBI 833-1.060 €

## Confort

Poca luz

54 DB DÍA · 46  
NOCHE

## Papeles

Incompletos

FALTAN 2

ALERTAS · 4 PUNTOS A REVISAR ANTES DE SEGUIR

01

Cédula caducada: el vendedor tiene que renovarla antes de firmar.

SE DETALLA EN LA PÁGINA 11

02

111 m2 en el papel, 92 útiles.

SE DETALLA EN LA PÁGINA 5

03

Fachada sin aislar: pierde 2,38 W/m2K, 4,9 veces los 0,49 de referencia. Es lo que más pesa en la factura, y se arregla en la comunidad, no en tu piso. Del certificado del 15/07/2025.

SE DETALLA EN LA PÁGINA 13

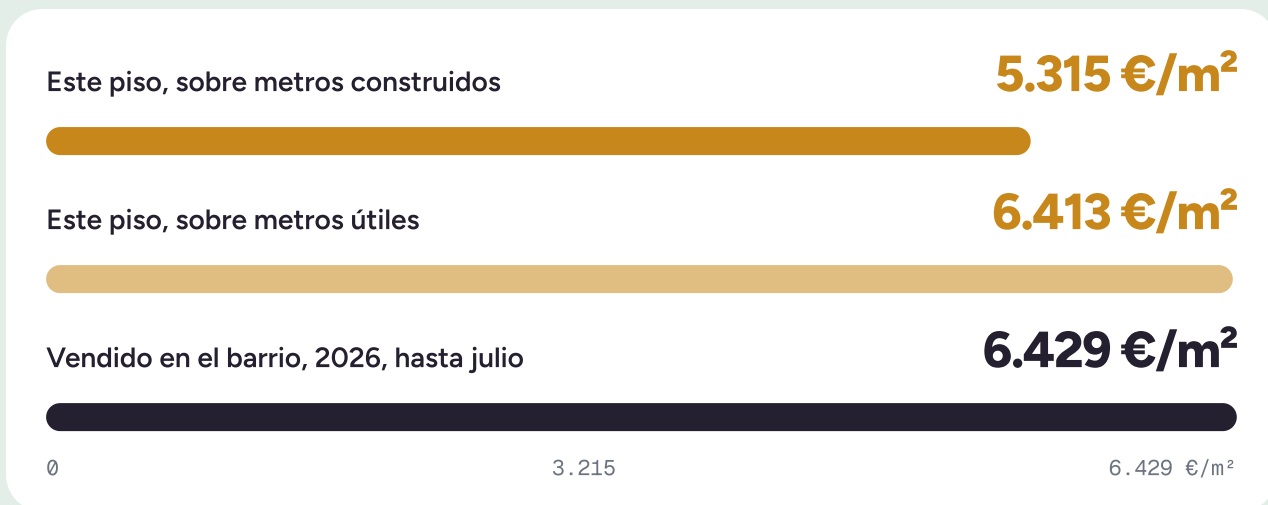
04

La ITE del edificio ya tocaba hace años. Si sale con obras las paga la comunidad: pide el certificado de aptitud, ese registro no es público.

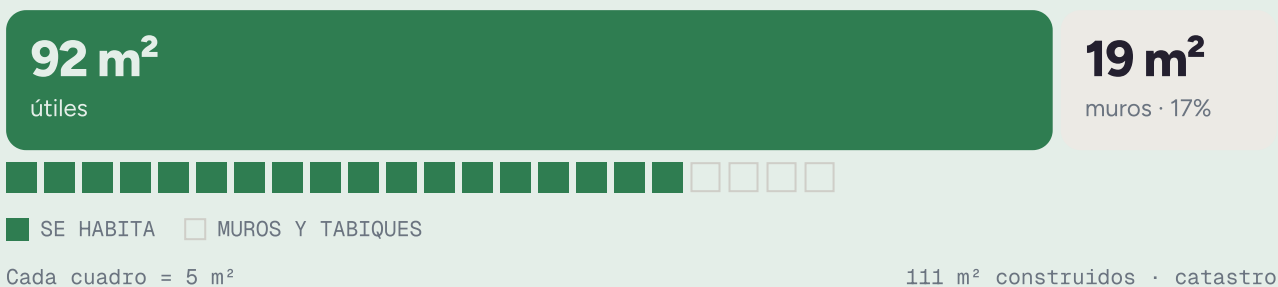
SE DETALLA EN LA PÁGINA 9

## ¿Está bien de precio?

Dos cosas a la vez: a qué precio se vendieron de verdad los pisos del barrio ante notario, y cuántos de los metros que pagas se habitan.



### QUÉ METROS ESTÁS COMPRANDO



EMPEZAR LA NEGOCIACIÓN EN

# 473.309 €

20% por debajo, que es como cierra el barrio

LO QUE CUESTAN LOS MUROS

## 100.991 €

19 m² × 5.315 €/m²

DIFERENCIA CON EL BARRIO

## -17%

-0% si se mide sobre útiles

### CON QUÉ TE ESTÁN COMPARANDO

La cifra del barrio es de compraventas ante notario, no de anuncios: es lo que se pagó, no lo que se pedía. Sirve como ancla, no como tasación.

### QUÉ HACER CON ESTO

Llévate un metro a la visita y comprueba a qué cifra se parece lo que compras. Si el vendedor negocia en €/m², acuerda antes cuál de las dos superficies se usa.



## Cuánta luz entra, y cuánto ruido con ella

Una fila por cada lado que tiene el EDIFICIO con ventanas posibles. El catastro no dice a cuál dan las de este piso, y casi ningún piso da a todos: mira la fila que sea la tuya.

### LUZ DIRECTA · HORAS AL DÍA



#### LADO DEL EDIFICIO

#### INVIERNO

#### PRIMAVERA

#### VERANO

#### Nordeste

9,9 M DE FACHADA

0 h

0 h

0 h

#### Sudoeste

9,8 M DE FACHADA

0 h

**2,5**

H / DÍA

**2**

H / DÍA

#### Noroeste

4,6 M DE FACHADA

0 h

**0,7**

H / DÍA

**1**

H / DÍA

Al sur hay vecinos hasta 74°, así que el sol alto queda tapado. En invierno no entra por ninguna fachada.

### RUIDO · NIVEL MODELADO EN FACHADA



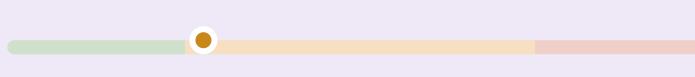
BAJO · HASTA 53 DÍA / 45 NOCHE MEDIO · HASTA 65 ALTO · MÁS DE 65

#### Fachada a la calle, de día



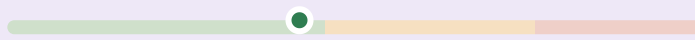
**54**

#### Fachada a la calle, de noche



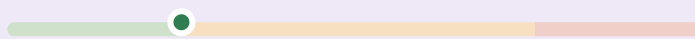
**46**

#### Fachada al patio, de día



**52**

#### Fachada al patio, de noche



**45**

35 dB 45 55 65 75 dB

Cada 10 dB de más se percibe como el doble de ruido. Son niveles modelados por el Mapa Acústic de Barcelona y el servicio no publica cuándo se modelaron. En la visita: abre las ventanas a la hora punta y fíjate en la carpintería y el vidrio.

## Qué tienes alrededor

Distancias a pie medidas sobre datos de OpenStreetMap a fecha de 4 de septiembre de 2026.



## PISOS TURÍSTICOS EN ESTE EDIFICIO

0 de 12 viviendas

Ninguna vivienda del edificio tiene licencia de piso turístico. En la Dreta de l'Eixample son el 6,5% de las viviendas. Es el dato de licencias: los que alquilan sin licencia no salen ahí, así que la cifra real es esa o más.

## SEGURIDAD · DISTRITO DE EIXAMPLE

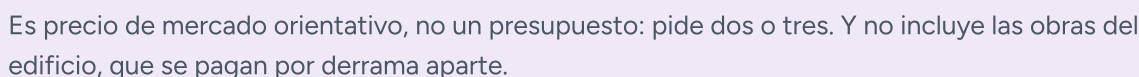
**41.177** -5%

Infracciones penales registradas en 2025.  
Son recuentos del distrito, no una tasa por habitante: sólo sirven para comparar el distrito consigo mismo. De esas, 44 fueron entradas en domicilio ajeno.

Ningún registro público describe el estado físico de este edificio. Lo que hay son señales indirectas, y una ausencia que es en sí misma un dato.

QUÉ CUESTA LA OBRA, SI HAY QUE HACERLA

Como no se sabe el estado, la reforma sólo se puede dar como horquilla de mercado: en Barcelona una reforma integral va de 600 a 1.200 €/m<sup>2</sup> según calidades, aplicado a los 92 m<sup>2</sup>.



# Un 3,2% bruto, con la renta media de la Dreta de l'Eixample

El dato de fianzas se publica por área, no por calle, así que esto es un orden de magnitud y no una previsión de esta vivienda.



QUÉ SE COME ESE 3,2%

|                               |                                                                                          |              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>IBI</b>                    | Entre 833 y 1.060 € al año, estimado. Es lo único de esta lista que sale de un registro. | -4,3 a -5,5% |
| <b>Comunidad y derramas</b>   | Sin dato: no aparece en ningún registro público.                                         | SIN DATO     |
| <b>Seguro y mantenimiento</b> | Depende del piso y de su estado, que tampoco consta.                                     | SIN DATO     |
| <b>Meses vacíos</b>           | Cada mes sin inquilino se lleva un 8,3% de la renta anual.                               | -0,3%/mes    |

## SI ADEMÁS HAY QUE REFORMAR

Con la reforma mínima el total sube a 645.200 € y la misma renta da un 3% bruto.  
Con la reforma alta, un 2,7%.

## LÍMITE DEL DATO

Bruto significa antes de todo lo anterior. Es la media de la Dreta de l'Eixample, no de esta calle, y no tiene en cuenta la regulación de precios de alquiler.

# Lo que dicen los registros

Cada fila sale de un registro público y lleva fecha. Nada de esto lo ha escrito un modelo.

|                                 |                                                                                                                                                                                                |                   |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ■ Catastro                      | Localizado en el catastro oficial: CL BALMES 74 BARCELONA (BARCELONA). 111 m <sup>2</sup> construidos.                                                                                         | 15/09/2026        |
| ■ Afectación urbanística        | El planeamiento admite el uso de vivienda. Portal d'Informació Urbanística.                                                                                                                    | 15/09/2026        |
| ■ Cédula de habitabilidad       | Caducada el 14/01/2026. Sin una vigente no se puede firmar. Generalitat de Catalunya.                                                                                                          | 15/09/2026        |
| ■ Certificado energético        | Certificado de este piso: letra E. La envolvente del edificio es común.                                                                                                                        | 15/07/2025        |
| ■ Inspección técnica (ITE)      | Ya debía estar hecha por la edad del edificio. El registro autonómico sólo lo consulta la propiedad, así que esto no se puede mirar desde fuera: pídele el certificado de aptitud al vendedor. | 15/09/2026        |
| ■ Mapa Acústic                  | 54 dB de día y 46 de noche. El servicio no publica cuándo se modelaron los niveles.                                                                                                            | s/f               |
| ■ Estadística notarial          | 6.429 €/m <sup>2</sup> de venta real en el barrio. Este piso pide 5.315 €/m <sup>2</sup> .                                                                                                     | 2026, hasta julio |
| ■ Fianzas de alquiler · Incasòl | 1.596 €/mes de renta media en la Dreta de l'Eixample. Media del área, no de esta calle.                                                                                                        | 2025              |
| ■ Registre HUT                  | Ningún piso turístico con licencia en este edificio, sobre 12 viviendas.                                                                                                                       | 15/09/2026        |
| ■ Ministerio del Interior       | 41.177 infracciones penales en Eixample, -5% interanual.                                                                                                                                       | 2025              |

**Lo que ningún registro público muestra.** Hipotecas, embargos y cargas; deudas con la comunidad; actas de junta; cuota real y derramas. No aparecen en ningún registro consultable: sólo el vendedor o el Registro de la Propiedad pueden dártelos. Están en la lista de la página 15.

# Lo demás que dicen los registros

Lo que contestaron los registros y no tiene columna en la tabla anterior, en las mismas palabras del mensaje.

Obras en marcha cerca: serveis en Pau Claris 93-103 i Gran via de les Corts Catalanes, hasta 09/10/2026 (y 3 mas).

El edificio está dentro del CONJUNT ESPECIAL DE L'EIXAMPLE, así que tocar la fachada o las ventanas necesita permiso del Ayuntamiento. No es un no, pero cuenta con trámite y con que te limiten el tipo de carpintería.

# Lo que se puede arreglar, y con qué dinero

Arriba, lo que los registros han medido en el edificio. Abajo, el dinero público que hoy está abierto para obras de este tipo. Cuánto suma la obra al precio de venta no lo publica ningún registro, así que no lo vas a encontrar aquí ni en ningún sitio serio.

## QUÉ ESTÁ MEDIDO EN ESTE EDIFICIO



### Inspección técnica del edificio

Ya debía estar hecha por la edad del edificio. El registro autonómico sólo lo consulta la propiedad, así que pídele al vendedor el certificado de aptitud.

### Fachada



## 4,9 veces

La fachada no tiene aislamiento. Deja escapar 4,9 veces más calor que una pared que cumpliera hoy: 2,38 frente a los 0,49 W/m<sup>2</sup>K de referencia.

### Ventanas



## 1,8 veces

Dejan escapar 1,8 veces más calor que una ventana que cumpliera la normativa de hoy: 3,79 frente a los 2,10 W/m<sup>2</sup>K que se exigen.

W/m<sup>2</sup>K es el calor que se escapa por cada metro cuadrado: cuanto más alto, más calefacción se va por ahí, y más cara la factura.

## AYUDAS PÚBLICAS ABIERTAS AHORA MISMO

Estas son las subvenciones a la rehabilitación que aceptan solicitudes hoy. Que estén abiertas es lo único que consta aquí: mira en cada una si tu obra encaja. Quién las da: Consorcio de la Vivienda de Barcelona.

Nº 921706

Convocatoria para la Concesión de Subvenciones a la Rehabilitación y Mejora de las Viviendas en la Ciudad...

Hasta el  
31/12/2026

Nº 921364

Convocatoria plurianual de ayudas a la rehabilitación por actuaciones de accesibilidad a la ciudad de...

Hasta el  
30/10/2026

En conjunto protegido: cuenta con trámite y con límites en la carpintería.

# Lo que este informe no ha podido comprobar

Estos registros no contestaron. Un hueco aquí es un hueco, no un resultado limpio.

|                         |                                                                                                                                     |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Derramas y subvenciones | El índice de subvenciones no está construido, así que no se ha mirado si a este edificio le han concedido dinero de rehabilitación. |
| Zona inundable          | La cartografía estatal de inundabilidad no contestó.                                                                                |

## 9 cosas que pedir

Cada punto está aquí porque algo de lo anterior aparece, o falta expresamente. Ningún punto de esta lista nombra un documento que este informe no haya visto.

- 01 ☐ **Cédula de habitabilidad.** La de este piso caducó en 14/01/2026. Que la renueve el vendedor antes de la firma; es su gasto.
- 02 ☐ **Mide el piso.** La cédula dice 92 m<sup>2</sup> útiles y el catastro 111 construidos. Llévate un metro a la visita y comprueba cuál se parece a lo que estás comprando.
- 03 ☐ **Nota simple del Registro.** 9,02 EUR más IVA en registradores.org, o pídesela al vendedor. Ahí salen las hipotecas, embargos y cargas, que no aparecen en ningún registro público que yo pueda consultar. Cuando la tengas, mándamela y te la leo.
- 04 ☐ **Expediente de disciplina urbanística.** Pregunta por escrito al distrito si hay alguno abierto sobre este piso, y pide el certificado de régimen urbanístico (art. 105 de la Ley de urbanismo: lo puede pedir cualquiera, contestan en un mes y vale seis). Las obras que hiciera el anterior propietario sin licencia las heredas tú (art. 27 de la Ley del Suelo) y pueden acabar en orden de derribo. En la nota simple solo constan si el Ayuntamiento pidió anotarlas, así que una nota limpia no prueba que no las haya.
- 05 ☐ **Certificado de deuda cero de la comunidad** (art. 9.1.e LPH). El notario lo exige. Si hay recibos sin pagar, el piso responde de la parte vencida del año en curso y de los tres anteriores, y eso lo heredas tú.
- 06 ☐ **Actas de las tres últimas juntas.** Es donde se ven las obras votadas, las que vienen y los líos entre vecinos. No hay registro público que las publique.
- 07 ☐ **Recibos de comunidad de los últimos 12 meses.** Para saber la cuota real y si hay alguna extraordinaria en marcha.
- 08 ☐ **Último recibo del IBI.** Mi cifra es una estimación; el recibo es el importe de verdad.
- 09 ☐ **Revisión del gas y boletín eléctrico.** La del gas toca cada 5 años. Si el piso no está reformado, cuenta con actualizar la instalación.

CUANDO TENGAS LOS PAPELES

Mándalos y te los leo. Son los que responden a lo que ningún registro público contesta.