

CALLE DEL FARO DE PAPEL, 17 · 2B · PUERTO BRISA DEMO, COSTA BLANCA

# Un piso con terraza junto al mar

Dos dormitorios, salón con salida a la terraza y segunda planta. Los anuncios indican 95 m²; los datos comparables del Registro y Catastro, 84 m². Confirma el estado y las vistas al mar durante la visita.

Menor precio anunciado activo

**215 000 €**

**35**/100

Riesgo de la operación *

## Aclarar antes de las arras

Evaluación global del riesgo de la operación basada en los datos comprobados. Cuanto menor es la puntuación, menores son los riesgos identificados. A continuación se muestran los fundamentos y los siguientes pasos; los datos pendientes aparecen por separado.*

01 / AI

# Resumen de IA: lo esencial antes de decidir

35/100 es la evaluación global del riesgo de la operación según los datos comprobados. Cuanto menor es la puntuación, menores son los riesgos identificados. Corresponde al nivel «aclarar antes de las arras»: 10 puntos por la hipoteca inscrita, 20 por la diferencia de superficie y 5 por los distintos precios activos. El inmueble se ha vinculado entre fuentes y el nombre del vendedor coincide con el titular inscrito.

El menor precio activo es 215.000 €; el segundo portal muestra 235.000 €. En los 217 días desde la primera observación constan dos rebajas: de 245.000 € a 235.000 € y después a 215.000 €, además de una retirada y republicación. Pide confirmación del precio vigente y una explicación de los cambios para preparar la oferta.

Nuestra recomendación es obtener los documentos bancarios y acordar la cancelación de la hipoteca antes de las arras, además de pedir el plano y el fundamento de los 95 m² anunciados frente a los 84 m² del Registro y Catastro. Si persiste la diferencia, encarga una medición profesional. Si prefieres que gestionemos las aclaraciones, «Compra llave en mano — fase 1: revisión completa del inmueble» cuesta 299 €: revisamos los documentos del vendedor y los datos de deudas y preparamos un plan de compra.

La comparación de las fuentes disponibles está terminada. Los siguientes pasos son visitar el piso y obtener documentos sobre deudas con la comunidad y derramas aprobadas: estos datos siguen pendientes. Negocia el precio junto con las soluciones a estas cuestiones y deja los acuerdos por escrito antes de las arras.

> **Con 35/100, el siguiente paso es aclarar documentos y condiciones antes de las arras.**

02 / 35:100

# Por qué son 35 de 100

0–19: riesgo identificado bajo; si lo prefieres, «Acompañamiento de la compra» por 149 € te guía paso a paso. 20–39: requiere aclaraciones; puedes encargárnoslas mediante la revisión completa del inmueble, fase 1, por 299 €. 40–69: riesgo elevado; 70–100: riesgo alto; recomendamos un abogado antes de las arras. Si prefieres empezar con nosotros, la revisión completa por 299 € ayuda a revisar los documentos y preparar un plan de siguientes pasos. Las lagunas en datos clave requieren más comprobaciones; un impedimento crítico para la compra determina el siguiente paso con independencia de la puntuación total.

## +10 Sigue constando una hipoteca

Fuente: Nota simple · 03.11.2026

El extracto contiene una inscripción hipotecaria. Solicita el saldo actual y los documentos del procedimiento de cancelación acordado: siguen pendientes.

**Siguiente paso.** Solicitar documentación bancaria y el plan para resolver la carga en la compraventa.

## +20 Dos anuncios añaden 11 m²

Fuente: Registro + Catastro + 2 anuncios · 03–04.11.2026

Registro y Catastro: 84 m²; ambos portales: 95 m². El ejemplo compara la misma superficie construida. La diferencia del 13,1% respecto a 84 m² no tiene explicación documental.

**Siguiente paso.** Pedir plano y documento que justifique los 95 m²; medición profesional si hace falta.

## +5 Un inmueble con dos precios activos

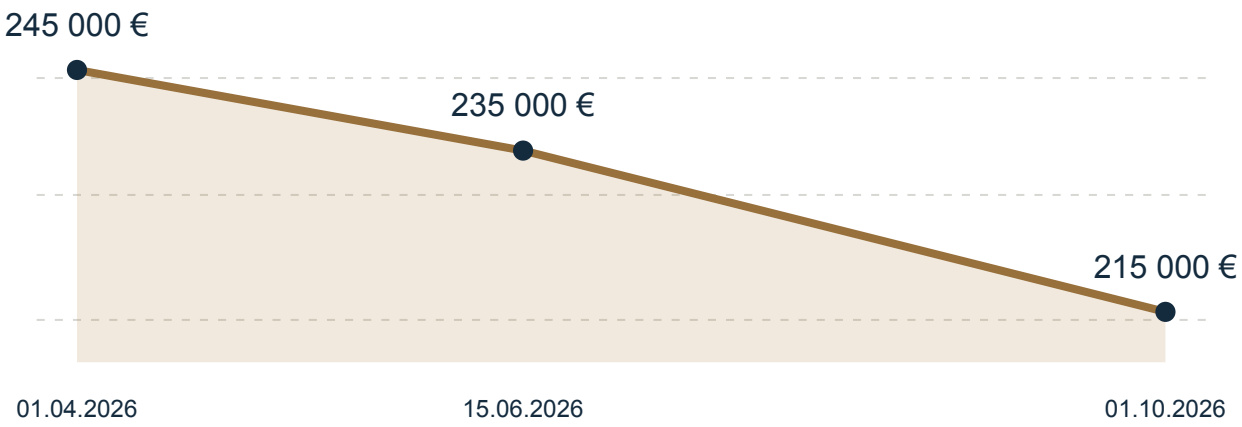
Fuente: Inmuebles Oh-Ho + Casas junto al Mar y Cerca · 04.11.2026

215.000 € y 235.000 €: 20.000 € de diferencia, un 9,3% sobre el menor precio.

**Siguiente paso.** Confirmar precio vigente, contenido de la oferta y autorización de ambas agencias.

03 / €

# Historial de precios y publicaciones




245.000 € → 235.000 € → 215.000 €. Dos bajadas; las ya anunciadas no vuelven a contarse como ahorro.

### Inmuebles Oh-Ho

Costa Blanca Súper Estate Demo

**215 000 €**

Activo · 04.11.2026

### Casas junto al Mar y Cerca

Mar en Zapatillas Demo

**235 000 €**

Activo · 04.11.2026

04 / 75:100

# Potencial para hablar del precio*

Orientación calculada para negociar una rebaja sobre el menor precio activo de 215.000 €.*

3–6%

Rango de reducción orientativo

6 450 € – 12 900 €

Rango de oferta correspondiente

202 100 € – 208 550 €

## Cómo se obtiene el índice 75/100

- 217 días desde la primera observación · 30 puntos
- Dos bajadas distintas · 20 puntos
- Diferencia de precios activos del 9,3% · 15 puntos
- Diferencia de superficie sin explicar · 10 puntos

Fórmula del escenario: 75 × 0,04–0,08% = 3–6%. Sobre 215.000 €, equivale a 6.450–12.900 €.

05 / ✓

# Qué pedir al vendedor

1. **Documentación bancaria de la hipoteca**

   Saldo pendiente actual; si está pagada, justificante de pago. Aclarar por separado documentos y procedimiento de cancelación registral: pagar el préstamo y cancelar la inscripción no son lo mismo.

2. **Documento de superficie y plano**

   Origen de los 95 m² anunciados, definición y plano. Comparar con 84 m² sin mezclar superficie útil, construida y terraza.

3. **Oferta escrita y representación**

   Precio vigente, elementos incluidos y autorización de la agencia. Si firma un representante, documentación que acredite sus facultades.

4. **Documentos de la comunidad**

   Estado de deudas y derramas aprobadas. No constan en este ejemplo; se solicitan aparte del extracto registral.

5. **Borrador de arras**

   Acordar con el vendedor cómo recoger en el contrato la superficie, la cancelación de la hipoteca y la entrega de los documentos pendientes antes de asumir compromisos.

# Preguntas concretas al vendedor

1. ¿Confirma 215.000 €? ¿Qué incluye y por qué otra agencia anuncia 235.000 €?
2. ¿Ambas agencias están autorizadas? ¿Quién firmará y recibirá el pago?
3. ¿Qué documento respalda los 95 m² y qué partes del piso o terraza incluye?
4. ¿Cuál es el saldo hipotecario, quién gestionará la cancelación y cómo se acreditará?
5. ¿Por qué se retiró y volvió a publicar el anuncio? ¿Hubo cambios o reformas?
6. ¿Hay deudas con la comunidad o derramas aprobadas? ¿Puede aportar los documentos?
7. ¿Cómo recogerán las arras la superficie, hipoteca y documentación pendiente?

## Qué aclarar antes de las arras

Organiza una visita y, si hace falta, una medición profesional. Encarga a un especialista la comprobación del estado físico y solicita licencias y documentos de la comunidad. Estas comprobaciones siguen pendientes en el ejemplo. La comprobación de una casa incluye además los riesgos de la parcela.

## Método y fuentes

Versión 3: vendedor/titular distinto 40; solo hipoteca 10, otras cargas 30; discrepancias de características 20; diferencia de precios activos desde el 5%, 5 puntos; parcela 20/40 según la mayor gravedad. Cada grupo cuenta una vez, máximo 100. Fuentes y fechas junto a los resultados.

BOE · Ley 49/1960 · art. 9 · Banco de España · Cancelación registral

**RightNOW · RN-2604 · 04.11.2026**

---

* El inmueble de demostración utiliza dirección, fotografías, participantes, fechas y datos ficticios para mostrar el formato del informe. No es una oferta de venta.

La puntuación de riesgo es un índice de atención, no una probabilidad de perder dinero. La orientación de negociación usa una escala condicional de RightNOW sin validar con operaciones cerradas; no garantiza un descuento ni constituye una valoración de mercado. Una hipoteca por sí sola no añade capacidad negociadora. Los conflictos de titularidad, cargas restrictivas, alertas graves de parcela o datos esenciales ausentes impiden dar la orientación numérica.

El historial recoge observaciones de anuncios y precios solicitados y puede estar incompleto. La retirada no acredita una venta cerrada y los 217 días desde la primera observación no equivalen a comercialización continua. Las rebajas ya anunciadas no vuelven a computar en el intervalo de negociación.

La comprobación abarca las fuentes disponibles en las fechas indicadas. Visita, medición, confirmación del estado físico, revisión completa de licencias y asesoramiento jurídico se encargan aparte; para este piso no se pidió el paquete de parcela. Los datos pendientes siguen abiertos y la ausencia de inscripción no acredita la ausencia de todas las deudas. La inscripción hipotecaria por sí sola no prueba impago ni imposibilidad de vender. Los documentos y condiciones de cada operación requieren una revisión individual.