

INFORME DE ANÁLISIS DE RIESGO

Travessera Les Corts 31

Ref. catastral 6312928DF2861A0263HI · EMISIÓN 22-09-26

52 COMPROBACIONES SOBRE REGISTROS OFICIALES

SUPERFICIE 99 m²	AÑO CONSTRUCCIÓN 1980	PLANTA / PUERTA Planta +1ª · Puerta 3ª	USO PRINCIPAL Residencial
--	---	--	---

CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DOCUMENTAL Y TERRITORIAL

En las fuentes consultadas aparecen **10 puntos de ATENCIÓN** que conviene valorar antes de decidir. Antes de entregar arras quedan **4 comprobaciones clave** que conviene cerrar.

10 ATENCIÓN	8 FALTA DOCUMENTO	30 SIN INCIDENCIA	4 NO EVALUABLE
-----------------------------------	---	---	--------------------------------------

ANTES DE ENTREGAR ARRAS — ACCIONES PRIORITARIAS

FALTA DOCUMENTO 1. INSPECCIÓN TÉCNICA (ITE) Obligatoria por antigüedad (>45 años). Solicitar Certificat d'Aptitud. GENERALITAT / ADMINISTRADOR	ATENCIÓN 2. CÉDULA DE HABITABILIDAD Vigencia de 15 años. Verificar fecha de concesión. HABITATGE / GENERALITAT
FALTA DOCUMENTO 3. NOTA SIMPLE REGISTRAL Verificar cargas, hipotecas y embargos vigentes. REGISTRO DE LA PROPIEDAD	FALTA DOCUMENTO 4. CERTIFICADO Y ACTAS COMUNIDAD Verificar deudas y derramas aprobadas o pendientes. ADMINISTRADOR

Documentación, Cargas y Comunidad

Verificación de la situación jurídica, registral y comunitaria de la vivienda.

DOCUMENTACIÓN DE LA VIVIENDA

Certificado energético (CEE)	SIN INCIDENCIA	vigente en registro autonómico	ICAEN / GENERALITAT
Cédula de habitabilidad	ATENCIÓN	verificar renovación de 2.ª ocupación	HABITATGE / GENERALITAT
Inspección Técnica (ITE)	ATENCIÓN	obligatoria por antigüedad (>46 años)	GENERALITAT / ADMINISTRADOR
Registro de VPO	SIN INCIDENCIA	no consta protección VPO oficial	REGISTRO VPO

CARGAS Y SITUACIÓN REGISTRAL

Titularidad registral	FALTA DOCUMENTO	verificar en Nota Simple	REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Hipotecas y cargas vigentes	FALTA DOCUMENTO	verificar en Nota Simple	REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Embargos y anotaciones preventivas	FALTA DOCUMENTO	verificar en Nota Simple	REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Servidumbres inscritas	FALTA DOCUMENTO	verificar en Nota Simple	REGISTRO DE LA PROPIEDAD

COMUNIDAD Y OCUPACIÓN

Deudas con la comunidad de propietarios	FALTA DOCUMENTO	requiere certificado de administración	ADMINISTRADOR
Derramas aprobadas o pendientes	FALTA DOCUMENTO	requiere actas de las 2 últimas reuniones	ADMINISTRADOR
Situación de ocupación o arrendamientos	FALTA DOCUMENTO	declaración fehaciente del vendedor	VENDEDOR

Urbanismo y Limitaciones de Uso

Planeamiento municipal, protección patrimonial, PEUAT, ZBE y régimen de alquiler.

PLANEAMIENTO Y PROTECCIÓN

Clasificación del suelo	SIN INCIDENCIA	suelo urbano consolidado (SNC)	GEOPORTAL / AJUNTAMENT
Calificación y zonificación urbanística	INFORMATIVO	zona residencial clave 13b / equivalente	GEOPORTAL / AJUNTAMENT
Protección patrimonial / Catálogo	SIN INCIDENCIA	edificio no catalogado (nivel de protección 0)	PATRIMONIO MUNICIPAL

USOS Y RESTRICCIONES

Posibilidad de reforma interior	SIN INCIDENCIA	permitida según ordenanza municipal	AJUNTAMENT
Uso turístico / Vivienda de uso turístico (HUT)	ATENCIÓN	zona PEUAT restringida / régimen ordinario	PEUAT
Zona de mercado residencial tensionado	ATENCIÓN	sí, afecta al alquiler (SERPAVI)	MIVAU / GENERALITAT
Zona de Bajas Emisiones (ZBE)	ATENCIÓN	dentro ZBE municipal (Barcelona)	AMB / AJUNTAMENT

SERVIDUMBRES TERRITORIALES

Servidumbre de costas	SIN INCIDENCIA	fuera de zona de servidumbre	MITECO · COSTAS
Servidumbre de cauces y riberas	SIN INCIDENCIA	sin afectación de dominio público hidráulico	MITECO / ACA
Vías pecuarias y caminos públicos	SIN INCIDENCIA	sin trazado colindante ni coincidente	MITECO

RESULTADO URBANÍSTICO FAVORABLE

El informe refleja afecciones obtenidas de fuentes oficiales para la localización analizada.

LÍMITE DEL ANÁLISIS

Una reforma, ampliación o cambio de uso concreto requiere comprobar su viabilidad con el Ayuntamiento.

Riesgos Naturales y Geológicos

Inundabilidad SNCZI, Radón, Sismicidad y Subsistencia por satélite Copernicus EGMS.

RIESGOS METEOROLÓGICOS E HIDROLÓGICOS

Inundación fluvial T = 100 años	NO EVALUABLE	SNCZI MITECO cartografía oficial	SNCZI · MITECO
Inundación fluvial T = 500 años	NO EVALUABLE	SNCZI MITECO cartografía oficial	SNCZI · MITECO
Zona de flujo preferente	NO EVALUABLE	SNCZI MITECO cartografía oficial	SNCZI · MITECO
Inundación por dinámica costera	SIN INCIDENCIA	a < 5 km de costa	MITECO · COSTAS

RADÓN E INCENDIO FORESTAL

Exposición a gas radón (DB-HS6)	SIN INCIDENCIA	fuera de zona prioritaria	CSN / CTE DB-HS6
Riesgo de incendio forestal	SIN INCIDENCIA	entorno urbano consolidado (exento)	MITECO / EFFIS

RIESGOS GEOLÓGICOS Y DEL TERRENO

Peligrosidad sísmica (NCSE-02)	SIN INCIDENCIA	aceleración básica a_b < 0.04g (baja)	IGN
Deformación del terreno / Subsistencia	SIN INCIDENCIA	terreno estable (Copernicus EGMS por satélite)	COPERNICUS EGMS
Expansividad de arcillas en cimentación	SIN INCIDENCIA	sin indicios de expansividad (IGME)	IGME
Riesgo de karstificación y disolución	SIN INCIDENCIA	sin formaciones evaporíticas (IGME)	IGME
Desprendimientos y movimientos de ladera	SIN INCIDENCIA	pendiente llana (< 5%, IGME)	IGME / IGN
Cartografía de detalle ambiental	NO EVALUABLE	sin coberturas de detalle en el punto	IGME / ICGC

NO EVALUABLE

Las comprobaciones etiquetadas como NO EVALUABLE corresponden a áreas donde la cartografía pública oficial de la cuenca hidrográfica (SNCZI MITECO) no dispone de modelo digital de inundabilidad a escala parcelaria fina. No implica la existencia de un riesgo activo.

Riesgos Ambientales y del Entorno

Presencia potencial de Amianto/Fibro cemento, suelo contaminado y ruido ambiental.

AMIANTO Y FIBROCEMENTO

Amianto / Fibro cemento por época	ATENCIÓN	edificio del 1980 (posible pre-2002)	CATASTRO / NORMATIVA
Cubiertas de fibro cemento censadas	ATENCIÓN	posible en bajantes/cubierta	ICGC
Bajantes y depósitos de amianto	ATENCIÓN	inspección visual recomendada en zonas comunes	ADMINISTRADOR

SUELO Y ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Suelo contaminado en la parcela	SIN INCIDENCIA	sin expediente de contaminación registrado	ICGC / GENERALITAT
Suelo contaminado próximo (<250 m)	SIN INCIDENCIA	sin actividad potencialmente contaminante	ICGC / GENERALITAT
Actividad industrial previa registrada	SIN INCIDENCIA	no constan actividades de riesgo histórico	CARTOGRAFÍA / CENSOS
Emisiones industriales a < 1 km (E-PRTR)	SIN INCIDENCIA	sin focos emisores industriales colindantes	E-PRTR · MITECO

RUIDO Y GRANDES INFRAESTRUCTURAS

Ruido ambiental y tráfico urbano	INFORMATIVO	mapa estratégico de ruido en rango residencial	AJUNTAMENT
Proximidad a vías de tren o tranvía	SIN INCIDENCIA	sin infraestructura ferroviaria a <100 m	IGN / ADIF
Huella acústica aeroportuaria / Servidumbre	SIN INCIDENCIA	fuera de servidumbre acústica aeroportuaria	IGN / AENA

EXPOSICIÓN A AMIANTO / FIBROCEMENTO

Los edificios construidos con anterioridad al año 2002 (fecha de prohibición comercial del crisotilo en España) pueden presentar elementos de fibro cemento en bajantes comunitarias o cubiertas. Se aconseja inspección visual presencial previa a cualquier reforma.

Análisis Económico y Contexto de Mercado

Comparativa de precio por m², tributación autonómica de ITP y valoración AVM.

PRECIO DE OFERTA / ANALIZADO

390.167 €

3.941 €/m² sobre 99 m² construidos

REFERENCIA OFICIAL AGREGADA

3.683 €/m²

Media de escrituras en Barcelona

+7,0 % frente a la referencia

IMPUESTOS Y COSTES DE COMPRA

Precio escriturado medio en ciudad	SIN INCIDENCIA	3.683 €/m² (Barcelona)	FUENTE ESTADÍSTICA OFICIAL
Contexto de valor en provincia	SIN INCIDENCIA	3.131 €/m² (Barcelona)	FUENTE ESTADÍSTICA OFICIAL
Evolución de precios (Índice INE)	SIN INCIDENCIA	+10,8 % variación interanual	INE
Valor catastral medio en la sección	SIN INCIDENCIA	1.289 €/m²	CATASTRO
Impuesto sobre Transmisiones (ITP)	INFORMATIVO	10 % Cataluña (5% red.)	ATC · GENERALITAT
Tipo reducido de ITP aplicable	FALTA DATO	verificar condiciones de edad/minusvalía/VPO	ATC · GENERALITAT
Valor de Referencia del Catastro (VRC)	FALTA DATO	consultar valor mínimo fiscal oficial	CATASTRO
Régimen de contención de alquileres	ATENCIÓN	sí, afecta al alquiler (SERPAVI)	MIVAU / GENERALITAT
Costes no descontados estimados	ATENCIÓN	17.820–37.620 €	ESTIMACIÓN HAUSUM

FUERA DE ESTE ANÁLISIS

Este análisis estadístico territorial no constituye una tasación oficial regulada por la Orden ECO/805/2003. Para la determinación del valor hipotecario se requiere la visita presencial de un perito tasador homologado.

Checklist 01-08 Previo a la Firma

Puntos de verificación documental a requerir al vendedor antes de entregar paga y señal.

01	Nota Simple Registral actualizada Comprobar titularidad real, hipotecas y embargos vigentes.	REGISTRO DE LA PROPIEDAD
02	Cédula de habitabilidad vigente Imprescindible para contratación de suministros y escrituración.	ADMINISTRADOR
03	Certificado de Eficiencia Energética (CEE) Obligatorio por Ley en la compraventa de viviendas.	ADMINISTRADOR
04	Certificado de Aptitud ITE (>45 años) Garantizar la estabilidad y seguridad del edificio.	ADMINISTRADOR
05	Certificado de deudas de la comunidad Evitar responder por deudas del antiguo propietario.	VENDEDOR
06	Últimas 2 actas de reuniones de la comunidad Detectar derramas aprobadas o intervenciones pendientes.	VENDEDOR
07	Recibo IBI del último ejercicio pagado Verificar estar al corriente de pago de tributos locales.	VENDEDOR
08	Inspección técnica presencial por arquitecto Verificar estado de instalaciones, humedades y estructura.	VENDEDOR / AYUNTAMIENTO

¿QUIERES QUE UN ARQUITECTO INSPECCIONE LA VIVIENDA PRESENCIALMENTE?

Una inspección presencial con cámara termográfica y detector de humedad cuesta menos del 0,2% del precio del inmueble y te evita sorpresas de decenas de miles de euros.

[RESERVAR INSPECCIÓN PRESENCIAL EN HAUSUM →](#)

Glosario, Siglas Oficiales y Alcance Táctico

Definiciones técnicas, fuentes oficiales consultadas y alcance de la auditoría.

ESTADOS DEL INFORME

ATENCIÓN Afecta al precio, al coste de uso o al plazo	FALTA DOCUMENTO Existe, pero no es público. Puedes pedirlo
SIN INCIDENCIA Fuente consultada y resultado favorable	NO EVALUABLE No existe dato público en este punto
INFORMATIVO Dato de contexto. No implica por sí mismo una incidencia ni una acción.	FALTA DATO Requiere información del comprador o una consulta individual adicional.

SIGLAS Y FUENTES OFICIALES CONSULTADAS

- SNCZI:** Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (MITECO).
- ICAEN:** Registro de certificados energéticos de Catalunya.
- HABITATGE:** Registro y datos de habitabilidad de Catalunya.
- CSN:** Consejo de Seguridad Nuclear (cartografía de radón).

- IGME:** Instituto Geológico y Minero de España.
- EGMS:** European Ground Motion Service (Satélite Copernicus).
- ICGC:** Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.
- ATC:** Agència Tributària de Catalunya - tributación aplicable.

QUÉ INCLUYE ESTE INFORME Cruce e interpretación de información pública y oficial disponible para la referencia catastral, parcela, dirección o municipio analizados. Cada resultado indica su fuente.	QUÉ NO SUSTITUYE ESTE INFORME No sustituye una nota simple, una tasación, certificados de la comunidad, asesoramiento jurídico ni una inspección técnica presencial. El informe es una fotografía de los registros en la fecha de emisión.
---	--