FICHA DE IDENTIDAD DE LA PROPIEDAD, LOCALIZACIÓN Y RESUMEN

EXCLUSIVO HOGARFAX

REF. CATASTRAL FINCA: 0000000XX0000X + 0000100XX0000X (anexa)

REF. CATASTRAL UNIDAD/ES: 0000000XX0000X0000XX + 0000100XX0000X0000XX

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO (CRU): 00000000010482 + 00000000010483 (anexa)

UBICACIÓN: Municipio de ejemplo, Zaragoza

CALLE: CALLE CERVANTES XVII, 8 + CALLE CERVANTES XVII (almacén)

TIPO: Urbano + Urbano (anexa) · **USO:** Residencial + Industrial (anexa)

PARCELA: 84 + 99 = **183 m²** · **CONSTRUIDO:** 227 + 59 = **286 m²**

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1996 · **ANTIGÜEDAD:** 30 años

CONSTRUCCIONES: Vivienda: 161 m², Almacén: 66 m² · Anexa: Almacén: 59 m²

DIV. HORIZONTAL: No

Tu ficha de la propiedad

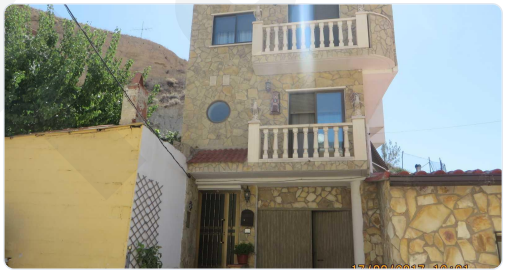
Escanea para seguir completando lo que sepas de esta propiedad

hogarfax.com

6
EN ROJO

17
EN ÁMBAR

FOTO DE FACHADA



VISTA AÉREA



RESUMEN DE LA PROPIEDAD:

Inmueble urbano en el término de Municipio de ejemplo (Zaragoza), construido en 1996. Superficies registrales: 226,9 m² construidos, sobre una parcela de 80 m². En el Registro es una sola finca (nº 10.482) en pleno dominio de particulares. La nota recoge 4 cargas vigentes (ver Titularidad y cargas). La propiedad incluye además la parcela contigua Calle Cervantes XVII (99 m², almacén), que es otra finca catastral: 183 m² de parcela y 286 m² construidos en total.

PRINCIPALES ASUNTOS QUE RESOLVER:

- **Peligrosidad fluvial:** Preguntar por inundaciones pasadas y siniestros indemnizados (aseguradora o Consorcio)
- **Incendios y masa forestal:** Consultar la cobertura por incendio forestal con la aseguradora
- **Embargos y procedimientos:** No firmes sin que se levante el embargo o sin retener su importe en la firma. Consúltalo con tu abogado.

Y además: Líneas eléctricas, Instalación industrial relevante, Afección por proximidad a línea ferroviaria, Registro (2 parcelas catastrales), ITE / IEE estimado, Uso de la parcela anexa, Radón, Movimientos del terreno, Certificado energético, Sismicidad, Proximidad a grandes vías, Finca registral, Hipotecas, Servidumbres, Afecciones fiscales, Ríos y cauces, Antigüedad, Suelo industrial, Precio frente a comparables — explicados en su sección

Y ADEMÁS...

- **1 vivienda(s) con señal de ocupación cerca:** Aclarar si alguna situación de ocupación próxima puede afectar al edificio o al entorno inmediato

CÓMO INTERPRETAR LOS ESTADOS: Sin afección · Riesgo moderado · Riesgo elevado · A verificar por el comprador · Sin datos suficientes · Informe + Estudio Registral

ÍNDICE DEL INFORME

Ficha de identidad de la propiedad, localización y resumen 1
Suelo y urbanismo 4
Entorno y molestias 7
Recomendaciones y preguntas 10
Historia de la propiedad 2
Construcción e instalaciones 5
Precio y costes 8
Anexo 1: Imágenes de la parcela 11
Titularidad y cargas 3
Riesgos naturales 6
Servicios en la zona 9
Anexo 2: Evolución aérea de la zona 12

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

Contacto: contacto@hogarfax.com | **Glosario:** hogarfax.com/glosario | **Términos:** hogarfax.com/terminos | **Privacidad:** hogarfax.com/privacidad

HISTORIA DE LA PROPIEDAD

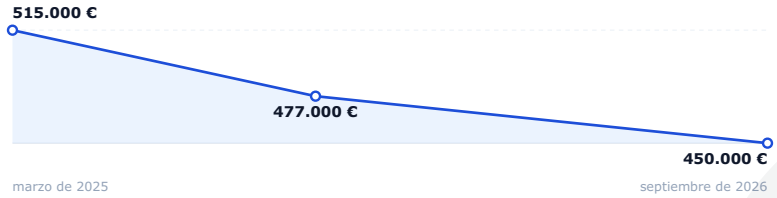
EXCLUSIVO HOGARFAX

2
VECES PUBLICADA
anuncios distintos observados

-12,6 %
RECORRIDO DE PRECIO
515.000 € → 450.000 €

RECORRIDO DEL PRECIO PEDIDO

−65.000 € (12,6 %)



Evolución simplificada del precio pedido, según los anuncios vinculados a esta propiedad.

CRONOLOGÍA DE LA PROPIEDAD

- **Compra inscrita en el Registro** DATO OFICIAL — **agosto de 1989**
  Nota simple del Registro de la Propiedad, finca nº 10.482.
- **Escritura de declaración de obra nueva** DATO OFICIAL — **agosto de 1995**
  Nota simple del Registro de la Propiedad, finca nº 10.482.
- **Obra nueva inscrita en el Registro** DATO OFICIAL — **noviembre de 1995**
  Nota simple del Registro de la Propiedad, finca nº 10.482.
- **1ª edificación registrada en la finca** DATO OFICIAL — **enero de 1996** (aprox.)
  Catastro informa de construcción con año 1996.
- **Obra terminada (nota en el Registro)** DATO OFICIAL — **septiembre de 1997**
  Nota simple del Registro de la Propiedad, finca nº 10.482.
- **Finca anexa (almacén): Compra inscrita en el Registro** DATO OFICIAL — **noviembre de 2007**
  Nota simple del Registro de la Propiedad, finca nº 10.483.
- **Finca anexa (almacén): Primera inscripción de la finca (inmatriculación)** DATO OFICIAL — **enero de 2013**
  Nota simple del Registro de la Propiedad, finca nº 10.483.
- **Finca anexa (almacén): Escritura de declaración de obra nueva** DATO OFICIAL — **julio de 2013**
  Nota simple del Registro de la Propiedad, finca nº 10.483.
- **Finca anexa (almacén): Obra nueva inscrita en el Registro** DATO OFICIAL — **julio de 2013**
  Nota simple del Registro de la Propiedad, finca nº 10.483.
- **Puesta a la venta (en Idealista)** INDICIO — **marzo de 2025** (aprox.)
  Precio pedido: 515.000 €.
- **Certificado energético registrado** DATO OFICIAL — **marzo de 2025**
  Calificación de consumo: F. Calificación de emisiones: F.
- **Bajada de precio del 7,4 %** INDICIO — **octubre de 2025** (aprox.)
  De 515.000 € a 477.000 €.
- **Bajada de precio del 5,7 %** INDICIO — **septiembre de 2026** (aprox.)
  De 477.000 € a 450.000 €. También anunciada en Fotocasa.

Cobertura de este seguimiento. **9** observaciones del anuncio · **3** versiones con cambios reales · seguimiento desde marzo de 2025. Esta ficha se actualiza sola: si la vivienda vuelve a anunciarse, cambia de precio o de agencia, Hogarfax lo registra. La próxima vez que la consultes puede decir más que hoy.

Lo que no podemos decirte. Ningún precio de esta página está escriturado: el precio de compraventa real solo lo refleja el registro de la propiedad. Que no haya hitos de mercado no significa que no haya pasado nada: puede que la vivienda no se haya anunciado en los portales que seguimos. Las fechas anteriores a la primera observación se estiman con precisión de mes o de año, nunca de día.

DATO OFICIAL Catastro y registros públicos · INDICIO Anuncio vinculado a la parcela por usuarios

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

Contacto: contacto@hogarfax.com | **Glosario:** hogarfax.com/glosario | **Términos:** hogarfax.com/terminos | **Privacidad:** hogarfax.com/privacidad

TITULARIDAD Y CARGAS EXCLUSIVO HOGARFAX

COMPROBACIÓN	CONCLUSIÓN	ORIGEN DEL ANÁLISIS	ESTADO
Embargos y procedimientos	Embargo	Nota simple del Registro	INCIDENCIA DETECTADA
Embargo: Hay una deuda anotada contra la vivienda. Si compras sin resolverla, la vivienda sigue respondiendo de ella. A favor de AYUNTAMIENTO DE EJEMPLO. Importe: 3.240 €. No firmes sin que se levante el embargo o sin retener su importe en la firma. Consúltalo con tu abogado. Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			
Finca registral	No coordinada con el Catastro	Nota simple del Registro	ATENCIÓN RECOMENDADA
La nota dice que la finca no está coordinada con el Catastro: el Registro no ha validado sus linderos y superficies con el plano catastral. Es frecuente, pero conviene que la escritura describa la finca como es en realidad y comprobar los linderos en la visita. Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			
Hipotecas	Hipoteca	Nota simple del Registro	ATENCIÓN RECOMENDADA
Hipoteca: La vivienda garantiza un préstamo. Lo habitual es que el vendedor la cancele con el dinero de la venta en la firma. A favor de BANCO EJEMPLO, S.A. Importe: 96.000 €. Exige en el contrato de arras que se cancele en la firma y comprueba después que consta cancelada en el Registro. Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			
Servidumbres	Servidumbre de paso que grava la finca	Nota simple del Registro	ATENCIÓN RECOMENDADA
Servidumbre de paso que grava la finca: Derecho de paso, luces, vistas u otro uso entre fincas. Comprueba sobre el terreno que la servidumbre no te limita. Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			
Afecciones fiscales	Afección fiscal	Nota simple del Registro	ATENCIÓN RECOMENDADA
Afección fiscal: Nota que deja la finca vinculada al pago de un impuesto de una transmisión anterior durante un plazo. Vigente hasta el 15/03/2028. Si sigue vigente, pide al vendedor el justificante de pago o de exención de ese impuesto. Además constan, ya no vigentes: Afección fiscal. Consta caducada y pendiente de cancelación: ya no tiene efecto práctico. Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			
Protección oficial (VPO)	No consta protección en la nota	Nota simple del Registro	A COMPROBAR CON VIVIENDA
La ausencia de una mención registral no acredita que sea vivienda libre. Confirma con el organismo autonómico de vivienda su régimen, vigencia y condiciones de transmisión. Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			
Titulares	2 titulares: 2 particulares	Nota simple del Registro	SIN AFECCIÓN DETECTADA
Todos los titulares deben firmar la venta (o estar representados). Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			
Tipo de propiedad	Pleno dominio	Nota simple del Registro	SIN AFECCIÓN DETECTADA
Los titulares tienen el pleno dominio. Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			
Limitaciones para vender	No consta	Nota simple del Registro	NO CONSTA EN LA NOTA
No constan limitaciones para vender vigentes en la nota consultada. No acredita la ausencia de obligaciones no inscritas ni cambios posteriores. Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			
Asientos pendientes	No consta	Nota simple del Registro	SIN AFECCIÓN DETECTADA
No hay documentos pendientes de inscripción. Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			
Finca anexa (almacén)	Sin cargas vigentes en la nota	Nota simple del Registro	SIN AFECCIÓN DETECTADA
Mismos titulares que la finca principal y sin cargas vigentes. Fuente: Registro de la Propiedad · nota simple de 18/11/2026			

Alcance de este bloque. Aviso del propio Registro: «Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).» Este bloque recoge lo que consta en la nota simple del Registro de la Propiedad: titulares, cargas y limitaciones. Una nota simple es informativa y refleja el Registro en su fecha; antes de firmar pide una actualizada. Los indicios del anuncio no están verificados. Este ejemplo muestra el Informe + Estudio Registral, con una nota simple real anonimizada (las cargas son ilustrativas). Con el Informe Esencial estos checks salen en morado.

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

Contacto: contacto@hogarfax.com | **Glosario:** hogarfax.com/glosario | **Términos:** hogarfax.com/terminos | **Privacidad:** hogarfax.com/privacidad

SUELO Y URBANISMO

EXCLUSIVO HOGARFAX

Restricciones legales o ambientales que pueden afectar al uso o a la construcción.

COMPROBACIÓN	CONCLUSIÓN	ORIGEN DEL ANÁLISIS	ESTADO
Líneas eléctricas	Muy próximas	Análisis geoespacial con cartografía oficial	INCIDENCIA DETECTADA
La línea eléctrica está muy cerca y es visible. Durante la visita conviene valorar el impacto visual y cómo afecta al uso y a la percepción del inmueble. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (IGN) · CC BY 4.0 · datos de 12/2025			
Registro: varias parcelas	2 parcelas catastrales	Catastro	ATENCIÓN RECOMENDADA
La propiedad ocupa 2 fincas catastrales distintas (0000000XX0000X, 0000100XX0000X). Comprueba en el Registro que pertenecen al mismo titular y que el contrato y la escritura las incluyen todas; si falta una, esa parte no entra en la compra. Fuente: Dirección General del Catastro · datos de 08/2026			
Uso de la parcela anexa	Uso: Industrial	Catastro	ATENCIÓN RECOMENDADA
La parcela anexa Cl Cervantes XVII 28 (almacén) figura en el Catastro con uso «Industrial», no residencial. Puedes usarla como lo que es, pero no habitarla ni ampliar la casa sobre ella sin licencia de cambio de uso, y su IBI es el de un inmueble no residencial. Pregunta en el Ayuntamiento qué uso se permite y comprueba que la escritura la describa igual. Fuente: Dirección General del Catastro · datos de 08/2026			
Ríos y cauces	Cercano a cauce	Análisis geoespacial con cartografía oficial	ATENCIÓN RECOMENDADA
El inmueble está cerca de un cauce. Algunas actuaciones pueden estar condicionadas. Conviene preguntar qué limitaciones existen realmente. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) · datos de 12/2024			
Tipo catastral	Urbano	Catastro	SIN AFECCIÓN DETECTADA
El Catastro clasifica el inmueble como urbano, la clase habitual de una vivienda en un núcleo de población o una urbanización. Es un dato fiscal: lo que se puede construir o ampliar lo fija el planeamiento municipal. Fuente: Dirección General del Catastro · consultado 25/11/2026			
Uso catastral	Uso residencial	Catastro	SIN AFECCIÓN DETECTADA
El uso catastral oficial coincide con lo que compras: una vivienda. Parcela anexa Cl Cervantes XVII 28: uso Industrial (almacén) — ver «Uso de la parcela anexa». Fuente: Dirección General del Catastro · consultado 25/11/2026			
Clasificación urbanística	Uso permitido en general	Dato oficial del SIU	SIN AFECCIÓN DETECTADA
El uso residencial suele ser viable en esta zona. Aun así, conviene confirmar condiciones concretas aplicables al inmueble. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana · datos de 05/2025			
Costa y protección litoral	Sin limitaciones por costa	Análisis geoespacial con cartografía oficial	SIN AFECCIÓN DETECTADA
No se detectan limitaciones por normativa de costas. Aun así, conviene confirmar cualquier regulación local. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) · datos de 12/2025			
Vías pecuarias	Sin vías pecuarias cercanas	Análisis geoespacial con cartografía oficial	SIN AFECCIÓN DETECTADA
No se detectan vías pecuarias cerca de la vivienda, por lo que no se identifican limitaciones de uso por este factor. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) · datos de 12/2024			

RÍOS Y CAUCES



Imagen real de otra parcela, ilustrativa; no corresponde a la parcela del ejemplo. Cercano a cauce. Rojo: cauce (dominio público); ámbar: servidumbre; verde: zona de policía. Parcela en azul.

LÍNEAS ELÉCTRICAS



Imagen real de otra parcela, ilustrativa; no corresponde a la parcela del ejemplo. Muy próximas. Línea marrón: tendido eléctrico; ámbar: su franja de influencia. Parcela en azul.

> **Alcance de este bloque.** Cartografía oficial de clasificación urbanística, cauces, costa, vías pecuarias y líneas eléctricas. La clase catastral es un dato fiscal y no determina qué se puede construir. Confirma en el Ayuntamiento las condiciones para el uso previsto. Las cargas y servidumbres inscritas se revisan en «Titularidad y cargas», con el estudio registral; este bloque no las sustituye.

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

Contacto: contacto@hogarfax.com | **Glosario:** hogarfax.com/glosario | **Términos:** hogarfax.com/terminos | **Privacidad:** hogarfax.com/privacidad

CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES EXCLUSIVO HOGARFAX

Información observada sobre el estado, reformas y problemas detectados del inmueble.

COMPROBACIÓN	CONCLUSIÓN	ORIGEN DEL ANÁLISIS	ESTADO
Antigüedad	30 años	Dato oficial catastral	ATENCIÓN RECOMENDADA
La casa tiene 30 años: pregunta qué reformas se han hecho (electricidad, fontanería, cubierta, humedades) y revísalas en la visita. Para Casa o chalet (unifamiliar) de unos 227 m² con 30 años, el coste típico de puesta al día ronda ≈ 76.486 €. Puede subir hasta 183.215 € en casos graves. Mostramos el escenario típico, no la suma de todos los peores casos: el €/m² de cada partida va desde una reparación leve hasta una intervención integral. Es una estimación a partir de tipología, superficie y antigüedad, no un presupuesto. Fuente: Dirección General del Catastro · consultado 25/11/2026			
ITE / IEE	Revisar ITE	Orientación Hogarfax por antigüedad	ATENCIÓN RECOMENDADA
El edificio tiene 30 años. Muchos ayuntamientos y comunidades autónomas exigen una inspección técnica (ITE/IEE) a partir de los 30 a 50 años, pero la obligación concreta depende del municipio y del tipo de edificio. Confirma en el Ayuntamiento si este inmueble la necesita y si está al día. Fuente: Normativa autonómica y municipal · Dirección General del Catastro · consultado 25/11/2026			
Certificado energético	F	Dato oficial autonómico	ATENCIÓN RECOMENDADA
Certificado de eficiencia energética registrado con calificación F en energía primaria no renovable (260 kWh/m²·año). Calificación de emisiones de CO_2 F (54,6 kgCO_2/m²·año). Fecha del certificado: 15/03/2025. Fuente: Registro autonómico de certificados energéticos			
Ocupación y arrendamientos	A comprobar por el comprador	Visita y documentación del vendedor	A COMPROBAR POR EL COMPRADOR
La nota simple no acredita la ocupación real ni descarta alquileres no inscritos. Visita la vivienda, pide al vendedor confirmación escrita de la entrega libre de ocupantes y solicita los contratos de alquiler y sus condiciones, si existen.			
Habitabilidad (superficie mínima)	Cumple	Cruce Catastro–normativa técnica	SIN AFECCIÓN DETECTADA
La superficie registrada en Catastro supera la superficie de referencia orientativa para una vivienda. Es un indicador de base: los requisitos exactos dependen de la normativa autonómica y municipal aplicable. Fuente: Código Técnico de la Edificación (CTE)			
Superficies Catastro–Registro	Coinciden	Cruce Registro–Catastro	SIN AFECCIÓN DETECTADA
Las superficies inscritas en el Registro y las del Catastro son prácticamente iguales. Fuente: Registro de la Propiedad · Dirección General del Catastro · datos de 11/2026			

Alcance de este bloque. Este bloque combina tres tipos de información con distinto grado de certeza: datos oficiales y documentales (superficies, IEE, certificado energético, antigüedad), estimaciones orientativas (coste de reforma) e información aportada por personas que han visitado la vivienda. El Catastro no acredita necesariamente la superficie física; una observación aportada no equivale a un diagnóstico técnico; un rango de reforma no es un presupuesto; el IEE debe interpretarse según sus campos literales.

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

Contacto: contacto@hogarfax.com | **Glosario:** hogarfax.com/glosario | **Términos:** hogarfax.com/terminos | **Privacidad:** hogarfax.com/privacidad

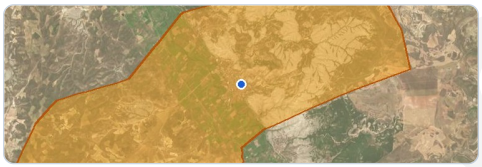
RIESGOS NATURALES

EXCLUSIVO HOGARFAX

Factores naturales que pueden afectar a la seguridad, conservación del inmueble o salud de las personas.

COMPROBACIÓN	CONCLUSIÓN	ORIGEN DEL ANÁLISIS	ESTADO
Peligrosidad fluvial	Zona con riesgo de inundación	Análisis geoespacial con cartografía oficial	INCIDENCIA DETECTADA
La vivienda se encuentra en una zona donde el agua puede afectar al edificio en episodios de lluvia intensa. Durante la visita conviene preguntar si ha ocurrido antes, revisar garajes o plantas bajas y comprobar cómo evacúa el agua el entorno. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) · consultado 25/11/2026			
Incendios y masa forestal	Riesgo de incendio alto	Análisis geoespacial con cartografía oficial	INCIDENCIA DETECTADA
La vivienda se encuentra dentro de una masa forestal (desarbolado). Modelo de combustible: Matorral bajo y verde (modelo 5). La proximidad a la masa forestal —o un modelo de combustible peligroso— sitúa la vivienda en interfaz urbano-forestal. Antes de comprar conviene revisar las franjas de seguridad y los accesos para emergencias, los planes de autoprotección y la cobertura del seguro. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) · Copernicus / EFFIS (Comisión Europea) · NASA FIRMS · CC BY 4.0 · datos de 11/2026			
Radón	Zona con posible presencia de radón	Dato oficial (nivel municipio)	ATENCIÓN RECOMENDADA
Puede aparecer radón en algunas viviendas. Durante la visita conviene fijarse en la ventilación y preguntar si se ha tenido en cuenta en la construcción o reforma. Fuente: Consejo de Seguridad Nuclear (CSN) · datos de 12/2019			
Sismicidad	Zona con cierta actividad sísmica	Dato oficial (nivel municipio)	ATENCIÓN RECOMENDADA
La vivienda se encuentra en una zona con actividad sísmica moderada. Durante la visita conviene observar posibles grietas, revisar el estado general del edificio y preguntar por intervenciones estructurales o reformas importantes. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (IGN) · CC BY 4.0 · datos de 2002			
Movimientos del terreno	Zona con movimientos del terreno	Análisis geoespacial con cartografía oficial	ATENCIÓN RECOMENDADA
Zona con movimientos actuales o potenciales (hundimientos kársticos) según el mapa regional del IGME, que describe la zona y no esta parcela. Fuente: Instituto Geológico y Minero de España (IGME-CSIC) · consultado 25/11/2026			
Peligrosidad marítima	Sin afección detectada	Análisis geoespacial con cartografía oficial	SIN AFECCIÓN DETECTADA
No se detecta riesgo por el mar. Durante la visita conviene revisar igualmente el estado general de la vivienda y del entorno. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) · consultado 25/11/2026			

RADÓN



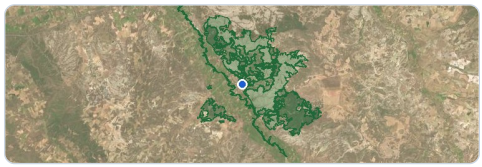
Zona con posible presencia de radón. Naranja: término municipal en zona de radón (CSN). Parcela en azul.

MOVIMIENTOS DEL TERRENO



Zona con movimientos del terreno. Verde y amarillo: laderas con deslizamientos o desprendimientos; naranja: costa inestable; puntos y manchas: eventos inventariados (IGME). Parcela en azul.

INCENDIOS Y MASA FORESTAL



Riesgo de incendio alto. Verde: masa forestal; rojo: zonas quemadas recientes (EFFIS); naranja: focos activos (FIRMS). Parcela en azul.

SISMICIDAD

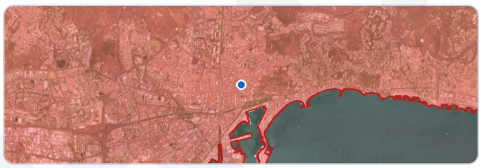


Imagen real de otra parcela, ilustrativa; no corresponde a la parcela del ejemplo. Zona con cierta actividad sísmica. Rojo: término municipal con peligrosidad sísmica (NCSE-02). Parcela en azul.

PELIGROSIDAD FLUVIAL

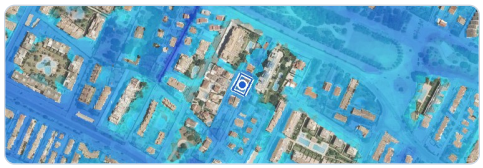


Imagen real de otra parcela, ilustrativa; no corresponde a la parcela del ejemplo. Zona con riesgo de inundación. Azul: zona inundable por río (periodo de retorno de 100 años, MITECO). Parcela en azul.

Alcance de este bloque. Este bloque cruza la cartografía oficial de inundación, sismicidad, movimientos del terreno, incendios y radón. No dice si la casa ya ha sufrido daños ni sustituye una inspección técnica, una medición de radón o la consulta con tu aseguradora.

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

Contacto: contacto@hogarfax.com | **Glosario:** hogarfax.com/glosario | **Términos:** hogarfax.com/terminos | **Privacidad:** hogarfax.com/privacidad

ENTORNO Y MOLESTIAS

EXCLUSIVO HOGARFAX

Condiciones del entorno que pueden afectar al confort, al ruido o a la calidad de vida.

COMPROBACIÓN	CONCLUSIÓN	ORIGEN DEL ANÁLISIS	ESTADO
Instalación industrial relevante	Instalación industrial muy próxima	Análisis geoespacial con registros oficiales	INCIDENCIA DETECTADA
Hay un matadero industrial registrado a poca distancia de la vivienda. Durante la visita conviene preguntar por olores, ruido de actividad y tráfico de vehículos pesados en horario de carga. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) · datos de 03/2021			
Afección por proximidad a línea ferroviaria	Ferrocarril muy próximo	Análisis geoespacial con cartografía oficial	INCIDENCIA DETECTADA
La vivienda está muy próxima a una línea ferroviaria. Durante la visita conviene esperar al paso de un tren, comprobar el nivel de ruido, posibles vibraciones y si afecta al interior de la vivienda. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (IGN) · CC BY 4.0 · datos de 2025			
Suelo industrial	Entorno industrial cercano	Análisis geoespacial con cartografía oficial	ATENCIÓN RECOMENDADA
Existe actividad industrial próxima. Durante la visita conviene recorrer el entorno, identificar el tipo de actividad y valorar si afecta al confort o a la percepción del lugar. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (IGN) · CC BY 4.0 · datos de 2020			
Proximidad a grandes vías	Carretera cercana	Análisis geoespacial con cartografía oficial	ATENCIÓN RECOMENDADA
La vivienda está a una distancia donde el tráfico puede percibirse. Durante la visita conviene prestar atención al ruido, comprobar la orientación de la vivienda respecto a la vía y ver si existen barreras acústicas o edificios que reduzcan el impacto. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (IGN) · CC BY 4.0 · datos de 2025			
Proximidad a presa	Sin presas cercanas	Análisis geoespacial con cartografía oficial	SIN AFECCIÓN DETECTADA
No se detectan presas cercanas. En condiciones normales, el impacto por este factor es bajo. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) · datos de 12/2021			
Instalaciones energéticas cercanas	Sin instalaciones energéticas cercanas	Análisis geoespacial con cartografía oficial	SIN AFECCIÓN DETECTADA
No se ha identificado ninguna instalación energética dentro del radio de contexto correspondiente a su categoría. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (IGN) · CC BY 4.0 · datos de 06/2024			
Gasolinera cercana	Sin gasolineras muy cerca	Análisis geoespacial con registros oficiales	SIN AFECCIÓN DETECTADA
No hay gasolineras en funcionamiento muy cerca de la vivienda. Las que están en obras todavía no figuran en el listado oficial: pregunta qué se va a construir en los solares vecinos. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO)			
Solares sin edificar junto a la vivienda	Sin solares sin edificar al lado	Catastro (copia local)	SIN AFECCIÓN DETECTADA
Las parcelas que tocan la de la vivienda figuran edificadas en el Catastro. Fuente: Dirección General del Catastro · datos de 08/2026			
Afección por proximidad a aeropuerto	Sin afección por aeropuerto	Análisis geoespacial con cartografía oficial	SIN AFECCIÓN DETECTADA
No se detectan aeropuertos cercanos. Durante la visita conviene confirmar el nivel real de ruido en el entorno. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (IGN) · CC BY 4.0 · datos de 2025			

AFECCIÓN POR PROXIMIDAD A LÍNEA FERROVIARIA



Imagen real de otra parcela, ilustrativa; no corresponde a la parcela del ejemplo. Ferrocarril muy próximo · 55 m. Línea gris discontinua: vía de ferrocarril. Parcela en azul.

INSTALACIÓN INDUSTRIAL RELEVANTE



Imagen real de otra parcela, ilustrativa; no corresponde a la parcela del ejemplo. Instalación industrial relevante. Puntos marrones: instalaciones industriales del registro E-PRTR. Parcela en azul.

Alcance de este bloque. Este bloque mide, con fuentes oficiales, la distancia a infraestructuras y usos del suelo que pueden afectar al confort (vías de tráfico intenso, suelo e instalaciones industriales, instalaciones energéticas, presas, aeropuertos, ferrocarril) y la seguridad del municipio. No mide el ruido, la contaminación o la calidad de vida reales: eso solo puede comprobarse durante la visita, en distintos momentos del día.

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

PRECIO Y COSTES

EXCLUSIVO HOGARFAX

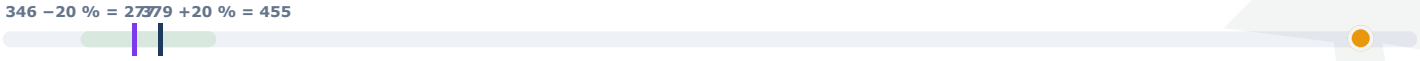
Lo que piden por ella, la referencia oficial del área y lo que cuesta comprarla y mantenerla.

El precio pedido refleja la oferta actual; las compraventas registradas, lo que los compradores pagaron de verdad.

VALORACIÓN HOGARFAX · RANGO DE MERCADO BASADO EN HECHOS

Datos reales · €/m² · sin ajustar

PRECIO PEDIDO	PRECIO PEDIDO POR M²	RANGO DE MERCADO (€/M²)	DÓNDE QUEDA EL PRECIO PEDIDO
450.000 €	**1.944 €/m²**	**277 – 455**	**Por encima del rango**



Compraventas reales, segunda mano: 379 €/m² | **Anuncios cercanos (mediana): 346 €/m²** | **Precio pedido: 1.944 €/m²**

Cómo se construye el rango: desde la referencia más baja (mediana de anuncios, 346 €/m²) −20 % hasta la más alta (compraventas, 379 €/m²) +20 %.

Esta es la situación: 1.944 €/m² pedidos ((450.000 € − 8.613 € anexa) ÷ 227 m²) · +413 % frente a compraventas reales · +462 % frente a la mediana de los anuncios.

Parcela anexa Calle Cervantes XVII: 99 m² × 87 €/m² (mediana de 4 testigos de terreno, Micro-zona) ≈ 8.613 €. Se descuenta del precio pedido para comparar la vivienda sola: (450.000 − 8.613) ÷ 227 m² de la vivienda.

COMPRAVENTAS REALES EN LA ZONA PARA UNA CASA

CP 50340 (Municipio de ejemplo) · Casa

€/M² SEGUNDA MANO*	OPERACIÓN MEDIA	SUPERFICIE MEDIA	MUESTRA
379 €	**92.125 €**	**243 m²**	**4**

* Área: referencia oficial de las compraventas realizadas en el código postal 50340.

La muestra de compraventas realizadas en esta área es reducida (4): la referencia debe leerse como orientativa.

TESTIGOS OBSERVADOS EN LA MICRO-ZONA

OBSERVADO

Micro-zona, Municipio de ejemplo
misma tipología; prioriza micro-zona y barrio (hasta ±100 % sobre 161 m²)



radar de ámbito

ESTA VIVIENDA	MEDIANA DE LO QUE PIDEN	MEDIA DE LO QUE PIDEN (SIN ATÍPICOS)	DIFERENCIA
● **1.944 €/m²** ● 2.742 €/m²	**346 €/m²**	**299 €/m²**	**+461,8 %**

● sobre los 227 m² construidos en total, descontando unos 8.613 € de las parcelas anexas · ● sobre los 161 m² de uso vivienda
● **Precio frente a comparables:** 462 % por encima de la mediana — ver «Recomendaciones»

TESTIGO	INMUEBLE	MERCADO	UBICACIÓN	ANTIGÜEDAD MÍN. CONOCIDA	PRECIO PEDIDO	€/M²
Testigo 1	**Casa · 188 m² · 5 hab. · parcela 242 m²**	Segunda mano	**Micro-zona · 125 m**	7 d	67.000 €	**356**
Testigo 2	**Pareado · 246 m² · 5 hab. · parcela 487 m²**	Segunda mano	**Micro-zona · 230 m**	7 d	27.000 €	**110**
Testigo 3	**Casa · 312 m² · 3 hab. · parcela 122 m²**	Segunda mano	**Micro-zona · 267 m**	7 d	100.000 €	**321**
Testigo 4	**Casa · 300 m² · 3 hab. · parcela 300 m²**	Segunda mano	**50340 (Municipio de ejemplo)**	7 d	11.500 €	**38**
Testigo 5	**Casa · 204 m² · 5 hab. · parcela 102 m²**	Segunda mano	**Municipio próximo · Belmonte De Gracián · 6.8 km**	7 d	69.000 €	**338**

5 testigos seleccionados por similitud, con una media de 7 días publicados. En Municipio de ejemplo, Hogarfax ha observado 0 anuncio(s) de venta de obra nueva, 15 de segunda mano y 0 de alquiler.

LO QUE CUESTA COMPRARLA

Precio pedido	**450.000 €**
ITP	**8–10% · 36.000 €**
Notaría (RD 1426/1989, +21% IVA no incluido)	**513 €**
Registro de la propiedad (RD 1427/1989)	**261 €**
Gestoría (honorarios de mercado)	**200 € – 500 €**
DESEMBOLSO TOTAL ESTIMADO	**487.124 €**

Se asume compra de segunda mano. No se incluye AJD: aplica a obra nueva y, en la hipoteca, lo paga el banco desde 2018.

LO QUE CUESTA MANTENERLA

Cuota de comunidad	**Sin cuota de comunidad**
IBI / año	**380 €**
Tasa de basuras / año	**95 €**
COSTE ANUAL CONOCIDO	**475 €**

ALQUILER ESTIMADO

Referencia oficial + 3 testigos de mercado

Mín 333 € — **966 €/mes** — **Máx 966 €**

Nuestra referencia oficial de la zona y lo que piden ahora mismo por viviendas similares cerca no coinciden. Mostramos el rango completo en vez de elegir una sola cifra, para que veas ambos extremos.

La referencia oficial y los testigos de mercado difieren notablemente en esta zona.

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

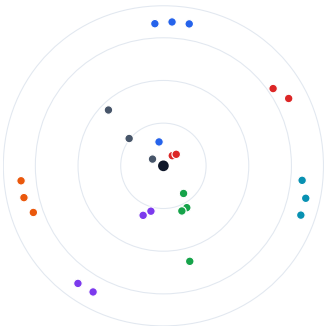
Contacto: contacto@hogarfax.com | **Glosario:** hogarfax.com/glosario | **Términos:** hogarfax.com/terminos | **Privacidad:** hogarfax.com/privacidad

SERVICIOS EN LA ZONA

EXCLUSIVO HOGARFAX

Análisis de servicios, equipamientos y conexiones relevantes para valorar el entorno de la vivienda.

RADAR DE PROXIMIDAD



Educación 285 m
Sanidad 157 m
Transporte 6,8 km
Ocio y deporte 401 m
Ocio y cultura 652 m
Comercio 6,6 km
Seguridad y servicios 150 m

SERVICIOS CLAVE

Hospital más cercano · Ernest Lluch · 6,0 km
Aeropuerto más cercano · Aeropuerto de Teruel · 102,9 km
Estación de tren más cercana · Calatayud · 6,8 km

Anillos a 500 m, 2,0 km, 5,0 km, 10,0 km. La posición en el anillo refleja solo la distancia, no la dirección real.

PUNTOS DE INTERÉS CERCANOS

PUNTO DE INTERÉS	LÍNEA RECTA	A PIE ESTIMADO	EN COCHE ESTIMADO
EDUCACIÓN			
CRA Tres Riberas · Colegio	**285 m**	348 m · 5 min	365 m · 1 min
Colegio de Santa Ana · Colegio	**7,2 km**	8,8 km · 111 min	8,5 km · 10 min
UNED Calatayud · Universidad · Universidad Nacional de Educación a Distancia	**7,5 km**	9,2 km · 115 min	8,9 km · 10 min
UNED Calatayud · Universidad · Universidad Nacional de Educación a Distancia	**7,5 km**	9,2 km · 115 min	8,9 km · 10 min
SANIDAD			
Consultorio de Municipio de ejemplo · Clínica	**157 m**	192 m · 3 min	201 m · 1 min
Farmacia de Municipio de ejemplo · Farmacia	**202 m**	246 m · 4 min	259 m · 1 min
Ernest Lluch · Hospital	**6,0 km**	7,3 km · 91 min	7,0 km · 8 min
Calatayud · Farmacia	**7,2 km**	8,8 km · 111 min	8,5 km · 10 min
TRANSPORTE			
Calatayud · Estación de tren · Adif	**6,8 km**	8,3 km · 104 min	8,0 km · 9 min
Estación de Autobuses de Calatayud · Parada de autobús	**7,8 km**	9,5 km · 119 min	9,2 km · 11 min
Estación de Autobuses de Calatayud · Estación de transporte público	**7,8 km**	9,5 km · 119 min	9,2 km · 11 min
OCIO Y DEPORTE			
Pabellón Polideportivo · C. Deportivo	**401 m**	489 m · 7 min	513 m · 2 min
Frontón · C. Deportivo	**683 m**	833 m · 11 min	874 m · 2 min
Piscinas Municipales · Piscina	**715 m**	872 m · 11 min	915 m · 2 min
Vallunquera · Parque	**3,0 km**	3,6 km · 46 min	3,8 km · 5 min
OCIO Y CULTURA			
Plaza de Toros de Municipio de ejemplo · Atracción turística	**652 m**	795 m · 10 min	835 m · 2 min
La Cruz Blanca · Atracción turística	**881 m**	1,1 km · 14 min	1,1 km · 3 min
Iglesia de San Juan el Real · Atracción turística	**7,6 km**	9,2 km · 116 min	8,9 km · 10 min
Museo de Calatayud · Museo · Plaza de Santa Teresa, 3, Calatayud	**7,7 km**	9,4 km · 118 min	9,1 km · 10 min
COMERCIO			
BonÀrea · Supermercado	**6,6 km**	8,0 km · 101 min	7,8 km · 9 min
Alcampo · Supermercado	**7,3 km**	8,9 km · 112 min	8,7 km · 10 min
ALDI · Supermercado	**7,4 km**	9,0 km · 113 min	8,7 km · 10 min
SEGURIDAD Y SERVICIOS			
Ayuntamiento de Municipio de ejemplo · Ayuntamiento · Plaza Cardenal Casanova, 1, Municipio de ejemplo	**150 m**	183 m · 3 min	192 m · 1 min
Guardia Civil	**540 m**	659 m · 9 min	691 m · 2 min
Ayuntamiento de Velilla de Jiloca · Ayuntamiento · Plaza de España, 1, Velilla de Jiloca	**1,8 km**	2,1 km · 27 min	2,2 km · 5 min

Distancia en línea recta desde la vivienda. A pie y en coche: estimaciones conservadoras de ruta, sin tráfico en tiempo real. Fuente: OpenStreetMap, © colaboradores de OpenStreetMap, licencia ODbL.

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

RECOMENDACIONES Y PREGUNTAS

EXCLUSIVO HOGARFAX

Señales que conviene revisar antes de comprar.

6
EN ROJO

17
EN ÁMBAR

- **Sismicidad** Zona con cierta actividad sísmica · Conviene revisar el estado del edificio
- **Incendios y masa forestal** Riesgo de incendio alto · Vivienda en interfaz urbano-forestal
- **Suelo industrial** Entorno industrial cercano · Posible influencia indirecta
- **Instalación industrial relevante** Instalación industrial muy próxima · Posibles molestias
- **Proximidad a grandes vías** Carretera cercana · Posible impacto en el entorno
- **Afección por proximidad a línea ferroviaria** Ferrocarril muy próximo · Ruido y vibraciones frecuentes
- **Finca registral** No coordinada con el Catastro
- **Hipotecas** Hipoteca
- **Embargos y procedimientos** Embargo
- **Servidumbres** Servidumbre de paso que grava la finca
- **Protección oficial (VPO)** No consta protección en la nota
- **Afecciones fiscales** Afección fiscal
- **Registro: varias parcelas** 2 parcelas catastrales · 0000000XX0000X, 0000100XX0000X
- **Uso de la parcela anexa** Uso: Industrial · 0000100XX0000X
- **Ríos y cauces** Cercano a cauce · Puede haber restricciones
- **Líneas eléctricas** Muy próximas · Impacto directo en el entorno
- **Antigüedad** 30 años · Construcción de 30 años · Reforma orientativa ≈ 76.486 €
- **ITE / IEE estimado** Revisar ITE · Puede requerir inspección
- **Certificado energético** F · Calificación energética F
- **Ocupación y arrendamientos** A comprobar por el comprador
- **Movimientos del terreno** Zona con movimientos del terreno
- **Precio frente a comparables** 462 % por encima de la mediana
- **Peligrosidad fluvial** Zona con riesgo de inundación · El agua puede afectar a la vivienda
- **Radón** Zona con posible presencia de radón · Conviene revisar ventilación

Y ADEMÁS...

- **1 vivienda(s) con señal de ocupación cerca** Detectado en anuncios cercanos, no en esta vivienda

En tu informe, cada asunto lleva aquí su pregunta concreta y qué hacer.

> **Criterio general para esta página.** Estas recomendaciones combinan, cuando procede, preguntas al vendedor y vecinos, consultas oficiales y revisiones técnicas o documentales. El vendedor no certifica por sí solo aspectos técnicos, urbanísticos o aseguradores.

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

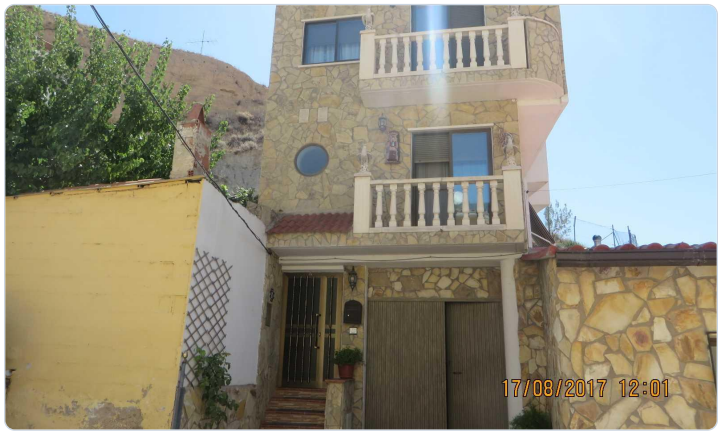
Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

Contacto: contacto@hogarfax.com | **Glosario:** hogarfax.com/glosario | **Términos:** hogarfax.com/terminos | **Privacidad:** hogarfax.com/privacidad

ANEXO 1 · IMÁGENES DE LA PARCELA

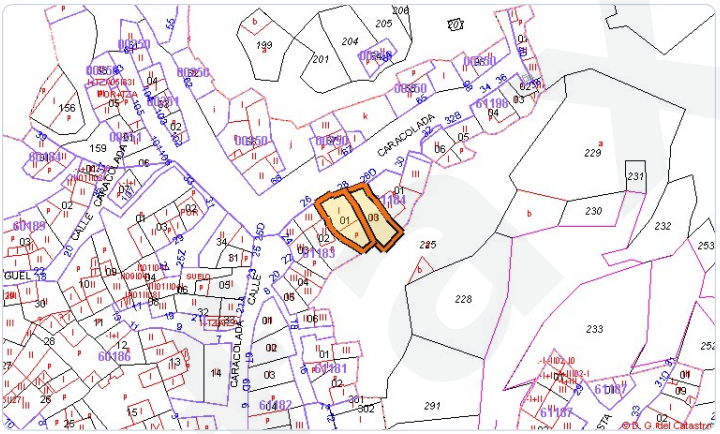
Documentación gráfica oficial del inmueble: fotografía de fachada, plano parcelario oficial del Catastro y vistas aéreas (PNOA · IGN) a diferentes escalas, de la más general a la de detalle. El contorno de la parcela se resalta en naranja.

FOTO DE FACHADA



Fotografía de fachada del inmueble registrada por el Catastro.

PARCELA CATASTRAL



Plano parcelario oficial del Catastro. Parcela en naranja.

VISTA AÉREA · ESCALA GENERAL



Vista aérea general de la zona en un radio amplio. Parcela en naranja.

VISTA AÉREA · ESCALA DE ENTORNO



Vista del entorno urbano/rural de la propiedad. Parcela en naranja.

VISTA AÉREA · ESCALA DE APROXIMACIÓN



Vista de aproximación a la calle y manzanas colindantes. Parcela en naranja.

VISTA AÉREA · ESCALA DE DETALLE



Vista en primer plano de la parcela y linderos. Parcela en naranja.

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

ANEXO 2 · EVOLUCIÓN AÉREA DE LA ZONA

Comparativa de las imágenes aéreas oficiales disponibles para esta ubicación, desde el Vuelo Americano de 1956–1957 hasta el mosaico PNOA más reciente. La cobertura histórica varía según la zona, por lo que solo se muestran épocas con imagen local suficiente. Las imágenes permiten comparar visualmente, pero no certifican por sí solas un uso anterior del suelo ni una contaminación.

EVOLUCIÓN AÉREA · 1956–1957



Vuelo Americano, Serie B. Parcela delimitada en naranja.

EVOLUCIÓN AÉREA · 1997–2003



Ortofoto SIGPAC. Parcela delimitada en naranja.

EVOLUCIÓN AÉREA · 2006



Ortofoto PNOA. Parcela delimitada en naranja.

EVOLUCIÓN AÉREA · 2015



Ortofoto PNOA. Parcela delimitada en naranja.

EVOLUCIÓN AÉREA · ACTUALIDAD



Mosaico PNOA más reciente disponible en IGN/CNIG.

Información y responsabilidad: Informe informativo y orientativo elaborado por Hogarfax a la fecha de emisión, cruzando datos públicos oficiales (Catastro, IGN/CNIG, MITECO, CSN, INE y otros organismos) con algoritmos propios, además de anuncios y aportaciones de usuarios que no verificamos uno a uno. No es una tasación (Orden ECO/805/2003), ni una certificación registral, catastral o urbanística, ni una inspección técnica, ni asesoramiento jurídico, fiscal o financiero, y no los sustituye. Hogarfax no garantiza que las fuentes de terceros estén completas, actualizadas o libres de errores, ni responde de decisiones adoptadas exclusivamente a partir de este documento. Comprueba los datos relevantes con los organismos y profesionales competentes antes de ofertar, dar una señal o firmar. Uso personal del destinatario.

Metodología: cruce de fuentes públicas oficiales mediante cálculos y modelos internos. Clasificación (verde/ámbar/rojo/azul/gris); azul = a verificar por el comprador; morado = se comprueba con el Informe + Estudio Registral (nota simple); gris = sin datos suficientes. Fuentes: Dirección General del Catastro · PNOA cedido por © Instituto Geográfico Nacional · © colaboradores de OpenStreetMap (ODbL) · Copernicus EFFIS · NASA FIRMS.

Contacto: contacto@hogarfax.com | **Glosario:** hogarfax.com/glosario | **Términos:** hogarfax.com/terminos | **Privacidad:** hogarfax.com/privacidad