



INFORME DE REVISIÓN PREVIA A LA COMPRA

Carrer de Balmes 74, 2-1

PRECIO	CONSTRUIDOS	ÚTILES	POR METRO
590.000 €	111 m²	92 m²	5.315 €

[MIRA ESTO PRIMERO](#)

111 m² - 590.000 EUR (5.315 EUR/m²)

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

Qué hay en este informe

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

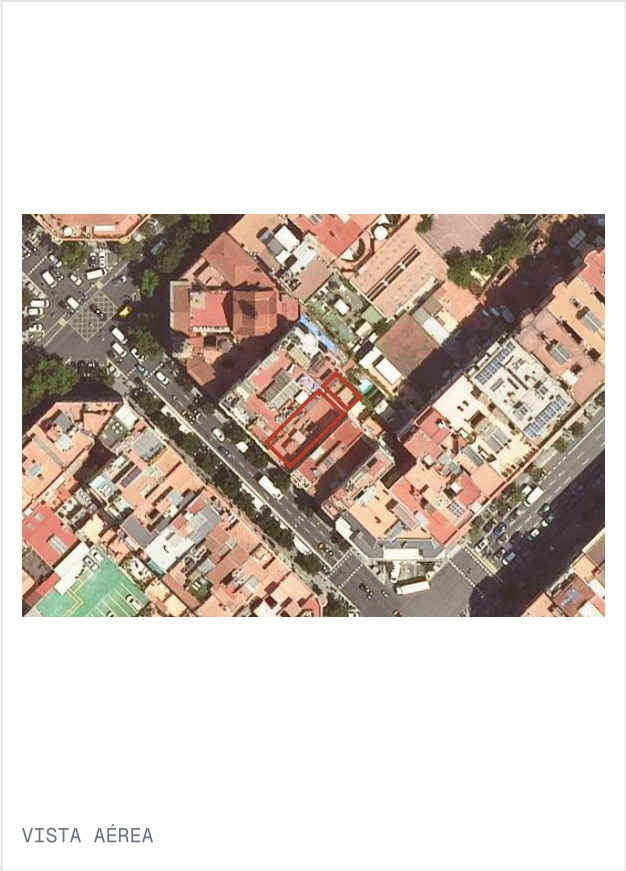
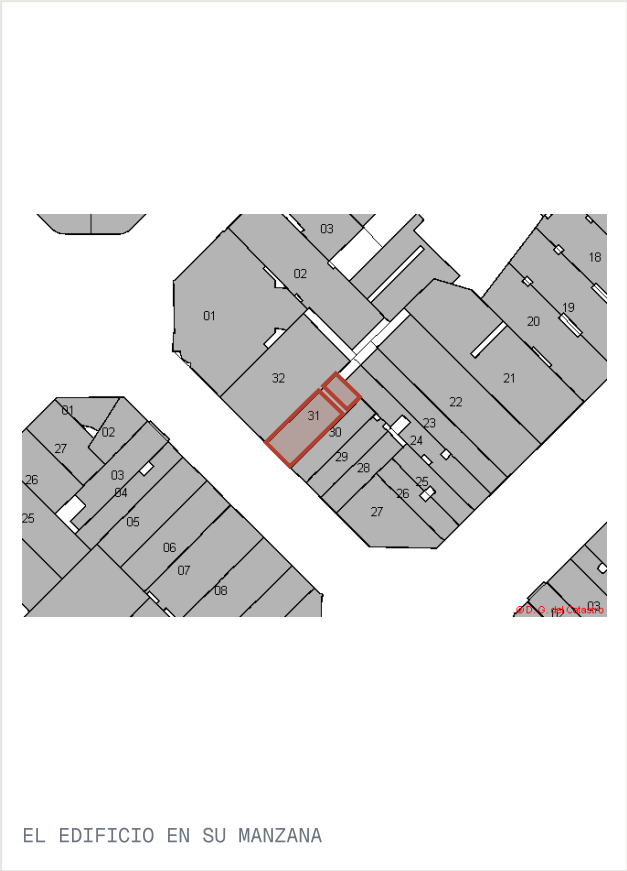
Falta o pendiente

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 0026431DF3802E	USO REGISTRADO Residencial	AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1900
CONSTRUIDOS · CATASTRO 111 m²	ÚTILES · CÉDULA 92 m²	PRIVATIVOS / COMUNES 102 / 9 m²
PLANTA Y PUERTA 2-1	CUOTA DE PARTICIPACIÓN 7,91%	ZONA DE VALOR 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

-19% 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

Ventanas de cristal simple: miden 1,8 veces peor de lo que pide la normativa de hoy. Se nota en la factura y en el ruido.

SE DETALLA EN LA PÁGINA 9

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.

Este piso, sobre metros contruidos **5.315 €/m²**



Este piso, sobre metros útiles **6.413 €/m²**



Vendido en el barrio, 2026, hasta agosto **6.529 €/m²**



0 3.264 6.529 €/m²

QUÉ METROS ESTÁS COMPRANDO



SE HABITA MUROS Y TABIQUES

Cada cuadro = 5 m²

111 m² contruidos · catastro

LO QUE CUESTAN LOS MUROS 100.991 € 19 m² × 5.315 €/m²	DIFERENCIA CON EL BARRIO -19% -2% si se mide sobre útiles	EMPEZAR LA NEGOCIACIÓN EN 473.309 € 20% por debajo, que es como cierra el barrio
---	---	--

CON QUÉ TE ESTÁN COMPARANDO

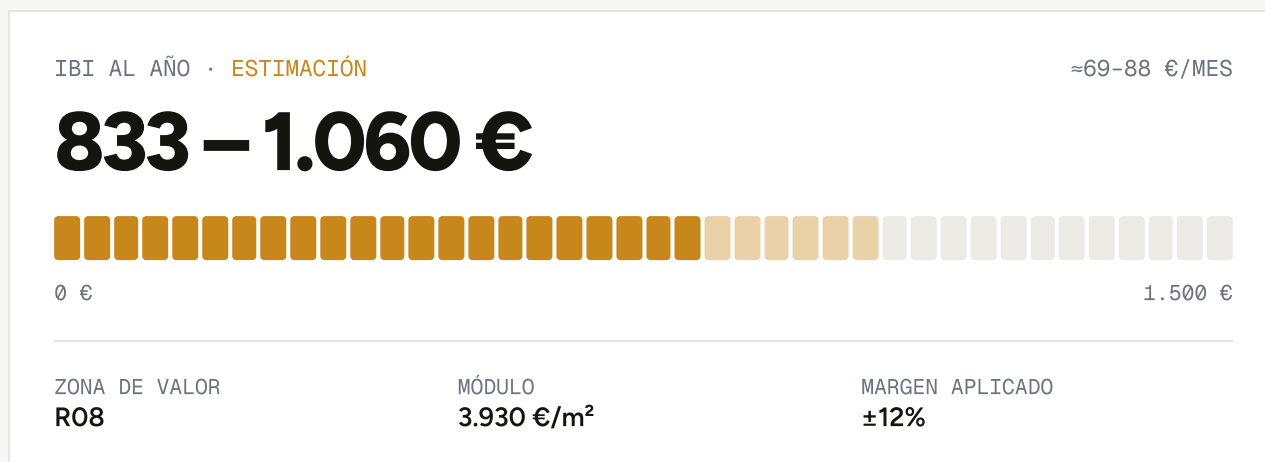
La cifra del barrio es de compraventas ante notario, no de anuncios: es lo que se pagó, no lo que se pedía. Sirve como ancla, no como tasación.

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.

Lo que cuesta mantenerlo

Proyectado a partir de la zona de valor del propio catastro y del tipo que Barcelona aplica ahora. Es una estimación, no un recibo: el valor catastral exacto no es público.



Para el catastro, el piso de referencia en esta zona es de calidad alta, mejorado, 112 m2, de unos 120 años. Sirve para saber con qué te están comparando, no para decir si el precio está bien: los valores del catastro van por su cuenta y pueden quedar muy por debajo o por encima de lo que se paga.

LOS OTROS COSTES FIJOS, Y DÓNDE ESTÁN

Cuota de comunidad	No aparece en ningún registro público. La cifra real está en los recibos de los últimos 12 meses.	PÍDELA
Derramas en marcha	Sólo constan en las actas de junta. Si hay obras votadas, las cuotas pendientes se negocian en la compraventa.	PÍDELAS
Deuda con la comunidad	El piso responde de la parte vencida del año en curso y de los tres anteriores. El notario exige el certificado de deuda cero.	PÍDELA
IBI real	El último recibo da el importe exacto, en vez de la horquilla estimada de arriba.	PÍDELO

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

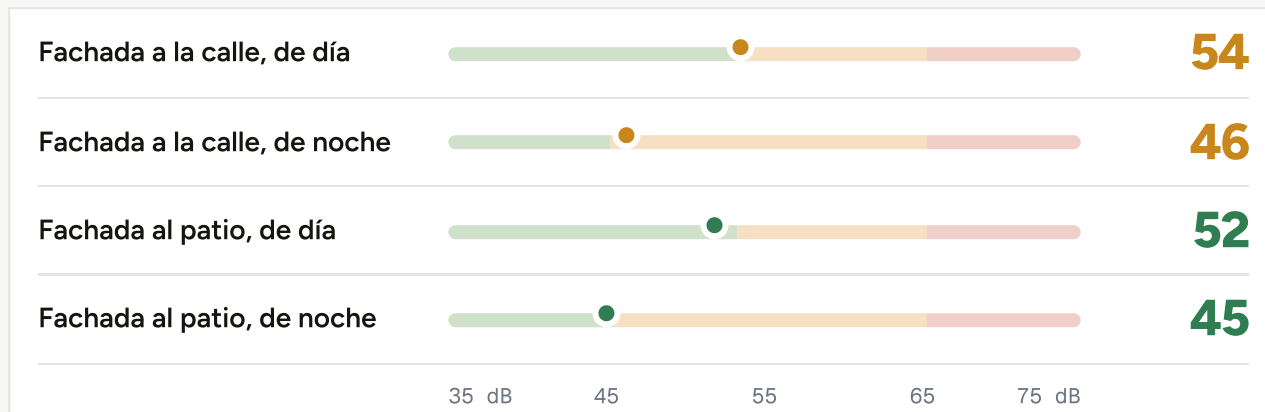
1

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

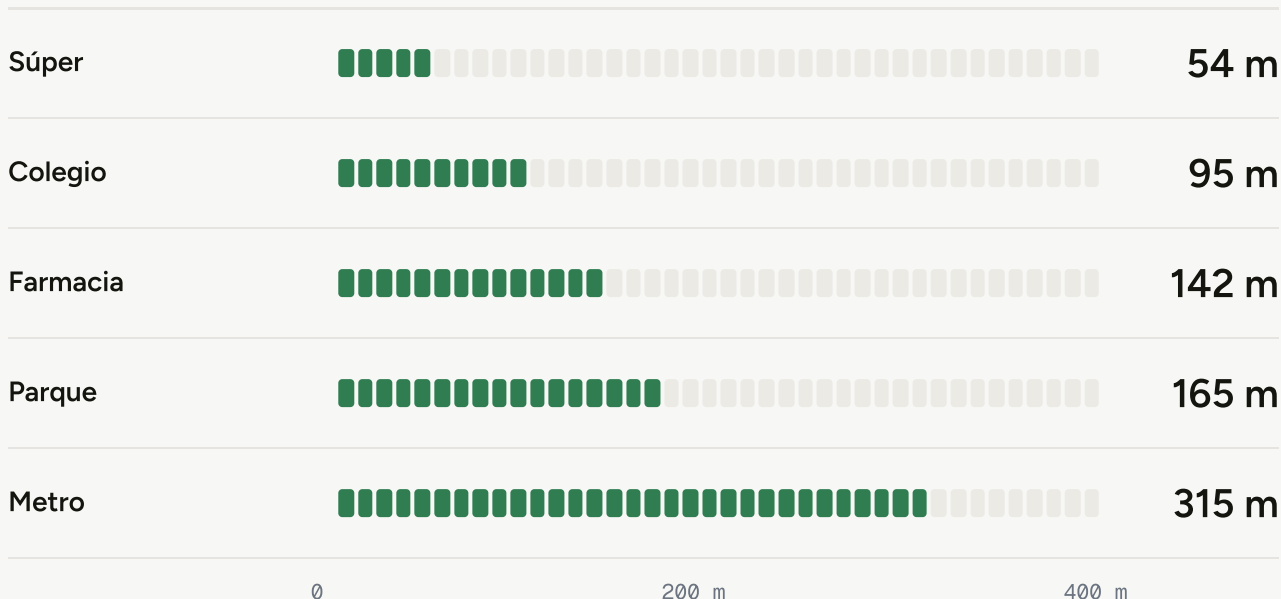
■ BAJO · HASTA 53 DÍA / 45 NOCHE ■ MEDIO · HASTA 65 ■ ALTO · MÁS DE 65



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.

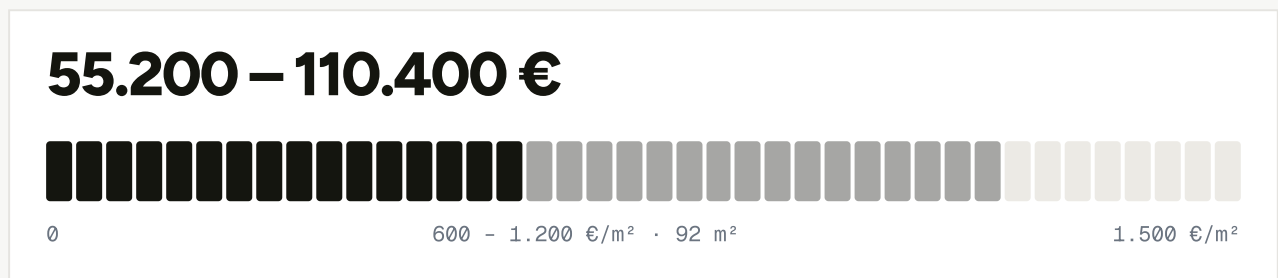
Lo que se sabe del edificio, y lo que no

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.

ASPECTO	QUÉ CONSTA	FECHA
■ Inspección técnica (ITE)	Por la edad del edificio ya debía estar hecha. No es que no lo hayamos mirado: el registro de certificados de aptitud sólo lo consulta la propiedad. Si se pasó y salieron deficiencias, habrá plazo de subsanación y probablemente obras votadas.	09/09/2026
■ Eficiencia energética	Certificado de este piso: letra E. La envolvente del edificio es común.	15/07/2025
■ Habitabilidad	No consta cédula vigente de este piso. En Cataluña no se puede firmar una compraventa sin ella.	09/09/2026
■ Estado de fachada, cubierta e instalaciones	Sin datos. No hay registro público que lo describa. Se resuelve con el informe de la ITE y con una visita técnica.	—

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 €/m² según calidades, aplicado a los 92 m².



Es precio de mercado orientativo, no un presupuesto: pide dos o tres. Y no incluye las obras del edificio, que se pagan por derrama aparte.

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.

RENTA MEDIA 1.596 €/mes la Dreta de l'Eixample · 2025	$\times 12 \div$	PRECIO PEDIDO 590.000 € 19.152 € de renta al año	=	RENTABILIDAD BRUTA 3,2% antes de gastos
---	------------------	--	---	--

QUÉ SE COME ESE 3,2%

IBI	Entre 833 y 1.060 € al año, estimado. Es lo único de esta lista que sale de un registro.	-4,3 a -5,5%
Comunidad y derramas	Sin dato: no aparece en ningún registro público.	SIN DATO
Seguro y mantenimiento	Depende del piso y de su estado, que tampoco consta.	SIN DATO
Meses vacíos	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 ² construidos.	09/09/2026
■ Afectación urbanística	El planeamiento admite el uso de vivienda. Portal d'Informació Urbanística.	09/09/2026
■ Cédula de habitabilidad	Caducada el 14/01/2026. Sin una vigente no se puede firmar. Generalitat de Catalunya.	09/09/2026
■ 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 de la Generalitat sólo lo consulta la propiedad, así que esto no se puede mirar desde fuera: pídele el certificado de aptitud al vendedor.	09/09/2026
■ Mapa Acústic	54 dB de día y 46 de noche. El servicio no publica cuándo se modelaron los niveles.	s/f
■ Estadística notarial	6.529 €/m ² de venta real en el barrio. Este piso pide 5.315 €/m ² .	2026, hasta agosto
■ 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.	09/09/2026
■ 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: urbanització en C Nàpols, C. Roger de Flor, Avdal Diagonal, hasta 17/09/2026 (y 5 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 de la Generalitat sólo lo consulta la propiedad, así que pídele al vendedor el certificado de aptitud.
Fachada	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 ² K de referencia.
Ventanas	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 ² K que se exigen.

W/m²K 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 880145	Convocatoria plurianual de ayudas a la rehabilitación de interiores de viviendas para incorporar en la...	Hasta el 30/11/2026
Nº 921706	Convocatoria para la Concesión de Subvenciones a la Rehabilitación y Mejora de las Viviendas en la Ciudad...	Hasta el 31/12/2026

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.

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 m2 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.