Vivienda en Getafe

90 m² construidos (Catastro) · 1985 · Calle de la Cota Ejemplo 7, Es:1 Pl:3 Pt:B
vivienda habitual del deudor · no visitable antes de la subasta

Cierre de la subasta
26/11/2026 · 18:00

Score 74,50 / 100

Imagen no incluida en el ejemplo

Imagen no incluida en el ejemplo

En un informe real: a la izquierda, la fotografía de fachada del Catastro; a la derecha, la ortofoto con el contorno de la parcela. Este ejemplo no las incluye.

ESTADO · DECISIÓN POR REGLAS Y SEMÁFORO DE RIESGOS

Investigar más 3 rojas · 1 ámbar · 5 verdes

cuadrado rojo · triángulo ámbar · círculo verde

● verde	● verde	■ rojo	■ rojo	■ rojo	● verde	● verde	● verde	▲ ámbar
Eliminatorios	Cargas	Posesión	VPO	Derecho	Régimen	Plazo de pago	Superficie	Datos que no constan

OPORTUNIDAD · CIFRAS CLAVE

Puja de referencia	**84.000 €**
Tope de puja A · reforma integral	**92.700 €**
Valor de mercado · estimación	**252.000 €**

Barra = mercado · oscuro = puja · azul = hasta el tope.

66,67 % **Descuento bruto**
estimación · cuenta nuestra

Ojo: el €/m² es la media del municipio y este barrio está por debajo: el descuento seguramente está inflado.

¿FACTIBLE? · LO QUE FALTA POR ACLARAR

sí | **investigar más** | no

Las cifras dan margen. Antes de pujar hay que aclarar tres cosas: **si es protección oficial** (el edicto habla de V.P.O.: puede haber precio máximo de venta), **quién ocupa la vivienda** y **qué cuota y qué derecho se subastan**.

Primer paso: pedir la nota simple (10,91 €) y leer los autos. Si salen bien, el tope de puja sigue siendo el mismo.

INVESTIGACIÓN · QUÉ CONSTA Y QUÉ FALTA

Edicto	Catastro	Nota simple	Autos	Visita	Ocupación
leído el 09/11/2026	cruzado: 90 m², año 1985, parcela	no pedida (10,91 €)	no leídos	no posible según el edicto	no consta quién ni con qué título
investigado: ☑ sí	investigado: ☑ sí	investigado: ☐ no	investigado: ☐ no	investigado: ☐ no	investigado: ☐ no

Este informe no es asesoramiento jurídico ni financiero · descargo completo en la última página.

El bien

fuentes: BOE 16/11/2026 · Catastro 09/11/2026 · edicto 09/11/2026

SUBASTA

Identificador	**EJEMPLO-2026-000001**
Órgano	**Juzgado de ejemplo**
Lote	**1**
Tipo de subasta	**Judicial en vía de apremio**
Régimen	**Judicial, régimen anterior**
Inicio	**06/11/2026**
Días que quedan (al 16/11/2026)	**10 días**
Bienes del lote	**1**

UBICACIÓN

Municipio · provincia	**Getafe · Madrid**
Coordenadas	**no se incluyen en el ejemplo**
Precisión de la ubicación	**municipio**

INMUEBLE

Tipología	**Vivienda**
Construida (Catastro, incl. comunes)	**90 m²**
Superficie según el edicto	**no consta**
Se valora con	**Catastro (90 m²)**
Año de construcción	**1985**
Uso catastral	**Residencial**

IDENTIFICACIÓN

Dirección	Calle de la Cota Ejemplo 7, Es:1 Pl:3 Pt:B
Referencia catastral	**0000000EJ0000E0000EJ**
Finca registral (IDUFIR/ CRU)	**IDUFIR 00000000000000**

Posesión

Situación posesoria	**no consta**
Vivienda habitual	**sí**
Visitable	**no**
Coste de la posesión (reserva)	**4.000 €**

No se puede visitar el bien antes de la subasta. Es la vivienda habitual del deudor, con las protecciones que la ley le da en el desalojo. No consta quién lo ocupa; la cuenta supone el mismo plazo que con el deudor dentro (plazo hasta tener las llaves desde la subasta: 9 meses) y reserva dinero para recuperar la posesión.

LAS DOS VÍAS PARA RECUPERAR LA POSESIÓN

Quién compra	Vía	Plazo	Coste	Diferencia
Persona física	Vía exprés (art. 250.1.4.º y 441.1 bis LEC)	6 meses	4.000 €	4 meses menos que una sociedad (vía exprés)
Sociedad	Lanzamiento en la ejecución (art. 675.2-3 LEC), sin vía exprés	10 meses	4.000 €	4 meses más que una persona física (sin vía exprés)

Si quien ocupa la vivienda está en situación de vulnerabilidad, el juzgado puede suspender o aplazar el lanzamiento y dar aviso a los servicios sociales (las medidas de protección conocidas como escudo social). Los plazos de esta sección no cuentan esa suspensión.

Ejemplo

Situación jurídica y cargas

Subasta judicial con el régimen anterior de la LEC: pujas visibles y depósito del 5 %. Las cargas anteriores a la que se ejecuta subsisten.

CARGAS Y DERECHO

Cargas anteriores	**no**
Importe de las cargas	**0 €**
Qué se subasta	**no consta**
Cuota	**no consta**

Cita del edicto, leída por un modelo automático: «Cargas: EL BIEN NO TIENE CARGAS PREVIAS». El derecho subastado no consta como pleno dominio acreditado: por eso la bandera «Derecho» está en rojo. Con protección oficial, la reventa puede tener precio máximo y requisitos para el comprador.

IMPORTES DE LA SUBASTA

Valor de subasta	**120.000 €**
Tasación	**120.000 €**
Cantidad reclamada	**70.000 €**
Puja mínima	**no consta**
Tramos entre pujas	**2.400 €**
Depósito (5 %)	**6.000 €**
Plazo de pago del resto	**40 días**
Caja total (estimación)	**90.540 €**

Valoración MIVAU 2026T2 · no es tasación

€/m² de zona (MIVAU, municipal, 2026T2)	**2.800 €/m²**
Tasaciones de vivienda libre en el municipio (MIVAU, tabla 4)	**1.200 en 2026T2**
Tope de puja B (buen estado, supuesto sin fuente)	**158.100 €**

Este informe no consulta portales de anuncios (la búsqueda está apagada hasta que se autorice): el valor sale de las tasaciones del Ministerio de Vivienda (MIVAU). Como el €/m² es el medio del municipio y este barrio está por debajo de la media, el valor de mercado y el descuento de la primera página seguramente salen inflados. Con protección oficial, además, el valor de vivienda libre no vale.

€/M²: ESTE INMUEBLE FRENTE AL VALOR TASADO



Ocre: el inmueble a la puja de referencia y a P_max A. Azul: el valor tasado del MIVAU.

Ejemplo

Escenarios cuenta nuestra · método de Cota Clara

COSTE TOTAL POR PARTIDAS

Partida	A: reforma integral	B: buen estado
Puja de referencia	84.000 €	84.000 €
ITP	5.040 €	5.040 €
Registro y gestoría	1.500 €	1.500 €
Comunidad (año + 3)	2.400 €	2.400 €
IBI no prescrito	1.200 €	1.200 €
Posesión	4.000 €	4.000 €
Reforma	76.500 €	13.500 €
Imprevistos (10 % de la reforma)	7.650 €	1.350 €
Tenencia (18 meses)	2.700 €	2.700 €
Cargas anteriores	0 €	0 €
Coste total	**184.990 €**	**115.690 €**

ESCENARIOS DE VENTA (A, CON LA PUJA DE REFERENCIA)

Plazo	Venta −10 %	Venta base	Venta +5 %
12 meses	ROI 18,27 % · TIR 18,27 %	ROI 31,41 % · TIR 31,41 %	ROI 37,98 % · TIR 37,98 %
18 meses	ROI 17,7 % · TIR 11,47 %	ROI 30,77 % · TIR 19,59 %	ROI 37,31 % · TIR 23,54 %
24 meses	ROI 17,13 % · TIR 8,23 %	ROI 30,14 % · TIR 14,08 %	ROI 36,65 % · TIR 16,9 %

ROI = (venta neta − inversión) / inversión; TIR = (venta neta / inversión)^(12/meses) − 1 (método de Cota Clara). Venta neta con un 4 % de gastos. Inversión: el coste total de arriba con la tenencia de cada plazo (en el coste total, 18 meses, hasta la venta del calendario).

SI SE ALQUILA

Renta de referencia (SERPAVI)	**12 €/m² al mes**
Superficie que se alquila	**90 m²**
Renta anual	**12.960 €**
Rentabilidad bruta	**7,01 %**
Rentabilidad neta (gastos del 20 %)	**5,6 %**

Renta de referencia del SERPAVI (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana), último dato publicado (ejemplo). Rentabilidad sobre el coste total A.

Ejemplo

Calendario meses desde la subasta



Cuándo	Hito	De dónde sale el plazo
Mes 0	Subasta y depósito	depósito consignado al pujar
Mes 2	Pago del resto e ITP	Método de Cota Clara: 40 días
Mes 3	Decreto de adjudicación	Método de Cota Clara: «1-3 de trámites» tras el pago (de un mes a cuatro o cinco por juzgado)
Mes 9	Posesión (llaves)	Método de Cota Clara: sin dato, como con el deudor dentro
Mes 13	Fin de la obra	Método de Cota Clara: «unos 4 meses en un piso de 73 m²»
Mes 18	Venta	Método de Cota Clara: venta «en un plazo de unos cuatro o seis meses»

CAJA POR MES (A, VENTA BASE)

Mes	Movimientos	Neto del mes	Acumulado
Mes 0	Depósito	−6.000 €	−6.000 €
Mes 1	Tenencia	−150 €	−6.150 €
Mes 2	Resto de la puja · ITP · Tenencia	−83.190 €	−89.340 €
Mes 3	Registro y gestoría · Comunidad · IBI · Tenencia	−5.250 €	−94.590 €
Mes 4	Tenencia	−150 €	−94.740 €
Mes 5	Tenencia	−150 €	−94.890 €
Mes 6	Tenencia	−150 €	−95.040 €
Mes 7	Tenencia	−150 €	−95.190 €
Mes 8	Tenencia	−150 €	−95.340 €
Mes 9	Posesión · Tenencia	−4.150 €	−99.490 €
Mes 10	Reforma e imprevistos · Tenencia	−21.187,50 €	−120.677,50 €
Mes 11	Reforma e imprevistos · Tenencia	−21.187,50 €	−141.865 €
Mes 12	Reforma e imprevistos · Tenencia	−21.187,50 €	−163.052,50 €
Mes 13	Reforma e imprevistos · Tenencia	−21.187,50 €	−184.240 €
Mes 14	Tenencia	−150 €	−184.390 €
Mes 15	Tenencia	−150 €	−184.540 €
Mes 16	Tenencia	−150 €	−184.690 €
Mes 17	Tenencia	−150 €	−184.840 €
Mes 18	**Tenencia · Venta (neta, base)**	**241.770 €**	**56.930 €**

Ejemplo

Semáforo de riesgos

el porqué de cada bandera · reglas de cada color: método de Cota Clara

Bandera	Color	Por qué
Eliminatorios	● verde	ninguno
Cargas	● verde	no constan cargas anteriores declaradas
Posesión	■ rojo	la situación posesoria no consta
VPO	■ rojo	vivienda de protección oficial en el texto publicado (campo «Información adicional», término «V.P.O»)
Derecho	■ rojo	el derecho subastado no es pleno dominio acreditado
Régimen	● verde	régimen identificado
Plazo de pago	● verde	pago del resto en 40 días
Superficie	● verde	sin discrepancia de superficie
Datos que no constan	▲ ámbar	tasación, puja mínima

Un eliminatorio siempre es rojo. El score (74,50 / 100, puntuación por reglas con los pesos del perfil del cliente) sale de margen, cargas y posesión.

Qué revisar con el abogado

- Nota simple del Registro de la Propiedad (10,91 €; no se ha pedido): titular, cargas y descripción.
- Autos del juzgado o expediente de la subasta: estado de la ejecución, ocupantes y terceros.
- Quién ocupa el bien y con qué título: no consta.
- Administrador de la finca: deuda de comunidad pendiente.
- Ayuntamiento: IBI pendiente y situación urbanística.
- Protección oficial: régimen, precio máximo de venta y derecho de tanteo.
- Posesión, cargas y cuota leídas por un modelo automático: contrástalas con el edicto.
  - Situación posesoria: «Situación posesoria: No consta»
  - Vivienda habitual: «Vivienda habitual: Sí»
  - Cargas: «Cargas: EL BIEN NO TIENE CARGAS PREVIAS»

La nota simple confirma titular, cargas y descripción registral; es lo primero que conviene pedir. En los autos o en el expediente se ve el estado de la ejecución y si hay terceros con derechos sobre el bien. Saber quién vive en el bien da una idea del plazo real de la entrega.

Ejemplo

Fuentes y fechas

Subasta	BOE 16/11/2026; días al 16/11/2026
Inmueble	Catastro 09/11/2026 · edicto 09/11/2026
Ubicación	municipio (el ejemplo no lleva coordenadas)
Importes	BOE 16/11/2026 · plazo y caja según el método de Cota Clara
Cargas y posesión	BOE 16/11/2026 y edicto 09/11/2026
Lectura del edicto	modelo de lenguaje con contrato de tratamiento de datos, 09/11/2026
Valor de mercado	MIVAU 2026T2 × superficie; no es tasación
Tasaciones	MIVAU, tabla 4: tasaciones de vivienda libre en el municipio, 2026T2
Alquiler	SERPAVI, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, último dato publicado (ejemplo)
Fotografía de fachada	no incluida en el ejemplo
Ortofoto	no incluida en el ejemplo
Cálculo	Método de Cota Clara, versión de noviembre de 2026, cuenta nuestra
Texto	Redactado con ayuda de modelos de IA y revisado por una persona responsable
Score	Puntuación por reglas de Cota Clara con los pesos del perfil del cliente

Descargo legal

Este informe no es asesoramiento jurídico ni financiero. Las cifras son cuenta nuestra a partir de datos públicos con su fuente y su fecha (BOE o AEAT, Catastro, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana) y de los supuestos de la metodología; no son una tasación ni una oferta. El sistema no puja, no paga ni contacta con nadie: decidir, pujar y pagar es cosa de quien lee este informe, después de revisar cargas, posesión y fiscalidad con su abogado. Los datos pueden haber cambiado desde la fecha de cálculo.

Atribuciones

- Basado en datos de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (https://www.boe.es), actualizado el 16/11/2026
- Fuente: Dirección General del Catastro, acceso del 09/11/2026
- Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, valor tasado de la vivienda, 2026T2

Ejemplo