INMOKI

VALIDACIÓN DE COMPRA

C/ del Ejemplo 12, 3º A

RECOMENDACIÓN

NEGOCIAR

La vivienda encaja y puede transformarse de forma razonable; al precio anunciado, la operación supera el límite del comprador.

Ejemplo ilustrativo
20 agosto 2026 · Modalidad online

CONTENIDO

Índice

01	RESUMEN DE LA VALIDACIÓN	03
02	LA PREGUNTA Y EL ENCAJE	04
03	QUÉ FUNCIONA Y QUÉ LIMITA LA VIVIENDA	05
04	POTENCIAL Y TRANSFORMACIÓN	06
05	INVERSIÓN	07
06	QUÉ SABEMOS Y QUÉ CONVIENE COMPROBAR	08
07	NEGOCIACIÓN	09
08	CONCLUSIÓN	10

La vivienda, en 1 minuto

DECISIÓN	ENCAJE FUNCIONAL	ENCAJE ECONÓMICO	TRANSFORMACIÓN
NEGOCIAR	ALTO	Encaja solo negociando	REFORMA INTEGRAL

QUÉ NOS GUSTA

Mantiene tres dormitorios, permite obtener dos baños y ofrece una zona de día amplia sin desplazar de forma forzada los núcleos húmedos. La luz natural es además uno de sus puntos fuertes.

QUÉ NOS PREOCUPA AHORA

A 164.000 € la inversión probable llega a 224.000 €, 4.000 € por encima del límite de 220.000 €. Además, la actuación de fachada y patios aún no tiene coste aprobado.

QUÉ PODRÉIS RESOLVER DESPUÉS

Segundo baño, carpinterías antiguas, instalaciones, almacenamiento y puesto de teletrabajo forman parte de una reforma integral asumible para vosotros.

QUÉ SIGUE SIN ESTAR CONFIRMADO

El coste de fachada y patios y el carácter del cerramiento cocina-salón. La apertura total puede variar, pero existe una alternativa espacial razonable.

INVERSIÓN PROBABLE	LÍMITE	PRECIO MÁX. (PROBABLE)	RANGO NEGOCIACIÓN
224.000 €	220.000 €	160.000 €	151.000–155.000 €

QUÉ HARÍAMOS AHORA

Negociar antes de avanzar.

Buscar un precio entre 151.000 y 155.000 € y aclarar fachada y patios antes de entregar una señal no recuperable.

La pregunta que había que responder

LA PREGUNTA

¿Puede esta vivienda convertirse razonablemente en una casa de tres dormitorios y dos baños, con una zona de día amplia y un puesto de teletrabajo, sin forzar técnicamente la redistribución ni superar una inversión total de 220.000 €?

NUESTRA RESPUESTA

Sí, funcionalmente. Económicamente, solo negociando.

Los imprescindibles pueden conseguirse sin una redistribución forzada. El factor que condiciona la compra es mantener precio + adaptación dentro del límite económico.

¿RESPONDE LA VIVIENDA A LO QUE NECESITÁIS?

Tres dormitorios reales	ENCAJA	Los tres pueden mantenerse; el tercero es compacto pero utilizable.
Dos baños completos	CON CONDICIONES	Puede ampliarse el aseo; hay que confirmar cotas y saneamiento.
Zona de día ≥ 30 m²	CON CONDICIONES	Cocina y salón son contiguos; el grado de apertura debe verificarse.
Ascensor y carrito	ENCAJA	Acceso razonable desde el portal.
Inversión total < 220.000 €	CON CONDICIONES	Al precio anunciado se supera; la negociación lo reconduce.
Luz natural	ENCAJA	Salón y dormitorio principal tienen buena entrada de luz.
Teletrabajo sin perder dormitorio	ENCAJA	Puede integrarse un puesto de 140–160 cm.

ENCAJE FUNCIONAL · ALTO

Los puntos condicionados tienen vías razonables de resolución. No existe un imprescindible funcional no satisfecho.

ENCAJE ECONÓMICO · ENCAJA SOLO NEGOCIANDO

Al precio anunciado, la inversión probable supera el límite. Con una compra entre 151.000 y 155.000 € se respeta incluso en el escenario alto.

Criterio: separar lo importante de lo resoluble

LO QUE JUEGA A FAVOR

BASE FUNCIONAL

Los tres dormitorios pueden mantenerse. No hace falta sacrificar uno para alcanzar el programa familiar.

TRANSFORMACIÓN RAZONABLE

Segundo baño y zona de día pueden resolverse cerca de sus posiciones actuales, evitando traslados técnicamente forzados.

PRIORIDADES

Buena luz, almacenamiento en el dormitorio principal y teletrabajo sin perder una habitación.

LO QUE LIMITA LA VIVIENDA

Fachada y patios

MODIFICA LA DECISIÓN

La comunidad solicita presupuestos para una actuación. No hay derrama aprobada, pero su importe puede alterar la inversión total y debe aclararse antes de comprometer la compra.

Cerramiento cocina-salón

PENDIENTE DE COMPROBAR

No está confirmado si permite una apertura completa. Puede limitar la solución ideal, aunque un vano más contenido sigue permitiendo una zona de día funcional.

Dormitorio 3

HAY QUE ACEPTARLO

Con aprox. 8,7 m², funciona como dormitorio infantil, pero exige mobiliario bien dimensionado y almacenamiento optimizado.

Carpinterías e instalaciones

PUEDE RESOLVERSE DESPUÉS

Hay dos huecos con carpintería antigua y no se conoce todo el estado de las instalaciones ocultas. En una reforma integral es razonable presupuestar su actualización.

Balcón y garaje

SIN IMPACTO DETERMINANTE

El balcón de aprox. 3 m² no funciona como terraza de estancia y la finca no tiene garaje. Ninguno es imprescindible para este comprador.

Hasta dónde puede llegar esta vivienda

El potencial es alto porque los objetivos principales pueden conseguirse sin alterar la posición general de dormitorios ni desplazar los núcleos húmedos a zonas desfavorables.

ZONA DE DÍA	Conectar cocina y salón mediante apertura amplia o semiabierta para alcanzar aprox. 34–36 m².	**CONDICIONADA** Verificar el cerramiento central.
SEGUNDO BAÑO	Ampliar el aseo hacia armario/distribuidor e incorporar ducha de aprox. 80 × 120 cm.	**VIABILIDAD ALTA** Confirmar cotas y pendientes.
TRES DORMITORIOS	Mantener los tres y optimizar puerta y almacenamiento del dormitorio más compacto.	**VIABILIDAD ALTA** Mobiliario bien dimensionado.
TELETRABAJO	Integrar escritorio de 140–160 cm en zona de día o distribuidor sin ocupar un dormitorio.	**VIABILIDAD ALTA** Cuidar privacidad y acústica.
ALMACENAMIENTO	Crear un frente continuo de armario de aprox. 3 m en el dormitorio principal.	**VIABILIDAD ALTA** Mejor que forzar una suite.

QUÉ TRANSFORMACIÓN NECESITA

REFORMA INTEGRAL

Redistribución de la zona de día, segundo baño, renovación de cocina y baños, instalaciones, acabados, carpinterías antiguas, iluminación y almacenamiento. Es compatible con el nivel de intervención que aceptáis.

Qué inversión puede implicar

ORDEN DE MAGNITUD DE LA TRANSFORMACIÓN



OPERACIÓN ANALIZADA · ESCENARIO PROBABLE

COMPRA		TRANSFORMACIÓN		OTROS COSTES		INVERSIÓN GLOBAL
164.000 €	+	55.000 €	+	5.000 €	=	224.000 €

RESULTADO

SUPERA EL LÍMITE

El escenario probable queda 4.000 € por encima del límite definido.

LÍMITE DEL COMPRADOR

220.000 €

Compra + adaptación, sin impuestos de adquisición.

PRECIO MÁXIMO DE COMPRA QUE RESPETA EL LÍMITE

Escenario mínimo	Escenario probable	Escenario alto
reforma 48.000 €	reforma 55.000 €	reforma 60.000 €
167.000 €	**160.000 €**	**155.000 €**

QUÉ SIGNIFICA

Al precio anunciado la operación supera el límite. Con una compra entre 151.000 y 155.000 € la inversión probable queda entre 211.000 y 215.000 € y el límite se respeta incluso en el escenario alto. Hasta 160.000 € sigue dentro con la reforma probable.

Estimación preliminar para conocer el orden de magnitud de la transformación y su impacto en la decisión. No es un presupuesto de obra.

Hechos, incertidumbres y acciones

SABEMOS

El acta recoge patologías puntuales en fachada y patios y la solicitud de presupuestos, pero no hay derrama aprobada. Hay carpinterías antiguas en dos huecos y certificado energético E.

QUEDA POR COMPROBAR

Importe y alcance de la actuación de fachada y patios, y cualquier aprobación comunitaria necesaria si la futura obra afecta a elementos comunes.

QUÉ ESTÁ CONFIRMADO Y QUÉ NO

Cerramiento cocina-salón

SIN CONFIRMAR

Puede limitar el grado de apertura. No invalida el potencial porque existe una solución con vano más contenido.

Qué lo confirmaría: Comprobación técnica estructural · Técnico competente · Coste: 300–900 € · Plazo: 2–5 días laborables

Instalación eléctrica

SIN CONFIRMAR

Puede ser anterior a la reforma de 2002–2004 o no haberse renovado por completo. La reforma integral ya contempla renovarla.

Qué lo confirmaría: Documentación de reformas anteriores · Vendedor · Coste: Sin coste · Plazo: Según el vendedor

Fontanería y saneamiento ocultos

SIN CONFIRMAR

No se conoce el estado de todos los ramales. La reforma integral ya contempla sustituir los accesibles.

Qué lo confirmaría: Comprobación técnica de instalaciones · Técnico competente · Coste: Eléctrica: 150–400 € · saneamiento: a presupuestar · Plazo: 2–5 días laborables

Reserva solicitada por la agencia

CONFIRMADO

El plazo es corto. No conviene comprometer una señal no recuperable hasta conocer la actuación de fachada y revisar las condiciones de la reserva.

Qué lo confirmaría: Condiciones de la reserva · Agencia · Coste: Sin coste · Plazo: Mismo día

Antes de comprar

Aclarar fachada y patios, revisar las condiciones de la reserva y mantener el precio final dentro de la ecuación económica asumible.

Después de comprar

Definir técnicamente el grado de apertura, renovar instalaciones y carpinterías, y ejecutar la reforma integral.

Alcance del análisis. Análisis online basado en el anuncio, 26 fotografías, vídeo y plano comercial de la agencia, catastro, nota simple, certificado energético, acta de comunidad de junio de 2026 y documentación aportada. No hemos visitado la vivienda. No es una inspección técnica ni una tasación: no hemos podido comprobar la estructura ni el trazado oculto de instalaciones.

Si seguís adelante, estas son las condiciones

PRECIO ANALIZADO	RANGO CON MAYOR SENTIDO
164.000 €	151.000–155.000 €

POR QUÉ HAY BASE OBJETIVA PARA NEGOCIAR

01 · La reforma real es integral

Para responder a vuestras necesidades, la vivienda requiere una transformación mayor de la que sugiere su presentación comercial como «buen estado / para entrar a vivir».

02 · Existe una incertidumbre económica comunitaria

La actuación de fachada y patios está en estudio y puede traducirse en derrama; todavía no existe un importe aprobado.

03 · El precio actual supera vuestro límite

Con 164.000 € de compra, el escenario probable de compra + adaptación asciende a 224.000 €, por encima del límite de 220.000 €.

REDUCCIÓN OBJETIVO

11.000 €

Diferencia entre el precio anunciado y el punto medio del rango propuesto.

NO ES UNA TASACIÓN

Este rango no representa valor de mercado ni garantiza aceptación. Expresa las condiciones en las que la operación tendría mayor sentido para vosotros.

SIGUIENTE ACCIÓN

Negociar en 151.000–155.000 €.

Hasta 160.000 € sigue dentro del límite con la reforma probable. Si el vendedor no baja de ahí, reconsiderar el alcance de la reforma o descartar.

NEGOCIAR

La vivienda puede tener sentido, pero no en cualquier condición.

LO QUE SABEMOS AHORA

Los imprescindibles funcionales pueden resolverse razonablemente y el potencial es alto. La reforma integral es compatible con el nivel de intervención que aceptáis.

QUÉ SIGUE ABIERTO

El coste de fachada y patios y el grado exacto de apertura cocina-salón. La primera cuestión afecta a la inversión; la segunda condiciona la solución final, pero no anula el potencial.

A FAVOR

Tres dormitorios mantenibles · segundo baño viable · buena luz y zona de día con potencial.

A TENER EN CUENTA

Precio final · posible derrama · dormitorio 3 compacto · apertura aún no confirmada.

GRADO DE CERTEZA

CONDICIONADO

ANTES DE AVANZAR

1. Obtener información actualizada sobre fachada y patios.
2. Revisar las condiciones de la reserva antes de una señal no recuperable.
3. Negociar en el rango 151.000–155.000 €.

¿CAMBIA LO ABIERTO LA DECISIÓN?

No invalida hoy el encaje funcional. Sí puede cambiar el sentido económico de la operación y, por tanto, las condiciones en las que conviene comprar.

QUÉ HARÍAMOS AHORA · NEGOCIAR ANTES DE AVANZAR