

INFORME PREVIO A LA COMPRA

Calle de Embajadores, 42 3º izquierda

28012 Madrid · Lavapiés, distrito Centro

Ref. catastral 0235808VK4703E · unidad 0009 · 40.40860, -3.70513

Superficie construida 59 m² Catastro	Año de construcción 1925 101 años	Cuota de comunidad 9,37 % de 12 unidades	Rango para negociar 245-320 k€ se pide hasta 370 k€
---	--	---	--

LO QUE PESA EN ESTE PISO

	Se pide un 50 % más de lo que se paga Oferta del barrio 6.278 €/m². Cierre del barrio 4.110 €/m². Cierre de Madrid capital 5.428 €/m².
	Dos locales comerciales en planta baja 88 y 57 m². Suman el 23 % de la cuota. Actividad y licencia sin confirmar.
	Cuota del 9,37 % en una finca de 12 unidades Una obra de fachada de 60.000 € son 5.600 € para este piso.
	ITE sin comprobar Edificio de 1925: la inspección es obligatoria. El resultado se consulta en la sede del Ayuntamiento.
	Ascensor sin confirmar Cuatro alturas de 1925. El Catastro no lo registra.
	Cuatro estaciones de metro a menos de 450 m La Latina 310 m · Lavapiés 355 m · Embajadores 405 m · Tirso de Molina 440 m.
	Sin riesgo de inundación fluvial Fuera de las áreas de riesgo del Manzanares (SNCZI).

 Confirmado, grave  Confirmado, a tener en cuenta  Confirmado, favorable  Sin comprobar

Resumen. Piso pequeño en finca centenaria y muy dividida. Tres datos concentran la negociación: la distancia entre lo que se pide y lo que se paga, la ITE pendiente de ver y los dos locales de abajo. Comprar cuesta además unos 16.000-21.000 € en impuestos y gastos.

1. El piso y el edificio según el Catastro

Registro oficial de la Dirección General del Catastro, 10/09/2026. Si el anuncio dice otra cosa, manda el Catastro.

Referencia catastral	0235808VK4703E 0009	Planta / puerta	3 / izquierda
Uso	Residencial	Año de construcción	1925
Superficie construida	59 m²	Cuota de participación	9,37 %
Útil estimada	50-53 m²	Garaje / trastero vinculados	No constan

Lectura del edificio. Doce unidades: diez viviendas y dos locales en planta baja (88 y 57 m², el 23,4 % de la cuota). Dos viviendas por planta en cuatro alturas, sin ático. Dos viviendas en semisótano de 32 y 35 m²: señal de finca muy dividida. La superficie útil real suele quedar un 10-15 % por debajo de la construida: si el anuncio dice más de 59 m², está contando otra cosa. Detalle de las 12 unidades en el anexo.

Nota de zona

Conocimiento general del barrio, sin visita al portal. En el informe de cliente este bloque lo escribe una persona después de pasar por la calle.

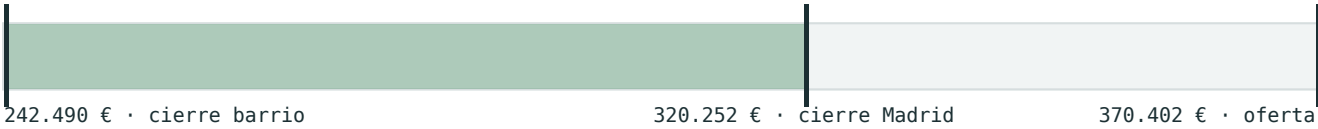
La calle de Embajadores es uno de los ejes de Lavapiés: comercio de barrio y bares a pie de calle, mucho paso de gente de día y de noche, sobre todo de jueves a sábado. Los domingos por la mañana el Rastro llena las calles paralelas (Ribera de Curtidores está a unos 150 m) y el ruido empieza pronto. Es una calle viva; para quien busque silencio, mirar hacia el patio.

2. Cuánto se pide y cuánto se paga

Tres fuentes, tres cosas distintas. Ninguna sola es "el precio".

SE PIDE · BARRIO 6.278 €/m² Fotocasa, índice de anuncios, sept. 2026. +3,3 % anual.	SE PAGA · BARRIO 4.110 €/m² Housfy, compraventas del último trimestre. Fuente privada.	SE PAGA · MADRID 5.428 €/m² Colegio de Registradores, 1T 2026. Fuente oficial. +8,9 % anual.
--	---	---

Para 59 m² construidos



QUÉ MIDE	FUENTE	€/M²	59 M²	CÓMO USARLO
Cierre en el barrio	Housfy (privada)	4.110	242.490 €	Punto de partida de la contraoferta
Segunda mano cerrada, barrio	Housfy (privada)	4.330	255.470 €	Referencia para piso sin reformar
Cierre en Madrid	Registradores (oficial)	5.428	320.252 €	Tope razonable para este piso
Oferta en el barrio	Fotocasa (anuncios)	6.278	370.402 €	Lo que pide el vendedor; no es tu referencia

Para la contraoferta: empieza en 245.000 € y no pases de 320.000 €. Lavapiés cierra por debajo de la media de Madrid, y un tercero sin ascensor en finca de 1925 no es el piso que sube la media. Por encima de 320.000 € se está pagando precio de reformado o con ascensor. Si el vendedor pide 370.000 €, la distancia con el cierre del barrio es de 128.000 €: ese es tu margen.

Contexto en el distrito (cierre, Housfy)

ZONA	€/M²	FRENTE A LAVAPIÉS
Huertas-Cortes	6.067	+48 %
Sol	6.023	+47 %
Embajadores-Lavapiés	4.110	—

3. Cuánto cuesta comprar de verdad

Lo que se paga además del precio. Vivienda usada en la Comunidad de Madrid, 2026. Cifras redondeadas.

CONCEPTO	CÓMO SE CALCULA	SI PAGAS 245.000 €	SI PAGAS 320.000 €
ITP (impuesto de transmisiones)	6 % sobre el mayor entre el precio y el valor de referencia del Catastro	14.700 €	19.200 €
Notaría	Arancel oficial con descuentos legales	722 €	760 €
Registro de la Propiedad	Arancel oficial	374 €	396 €
Gestoría	Tarifa libre; con hipoteca suele imponerla el banco	399 €	414 €
Tasación	Solo con hipoteca; la paga el comprador	400 €	400 €
Total gastos	≈ 6.8 % del precio	≈ 16.600 €	≈ 21.200 €

Ojo con el valor de referencia. Desde 2022 Hacienda calcula el ITP sobre el valor de referencia del Catastro si es mayor que el precio. Se consulta en la Sede del Catastro con identificación; pídeselo al vendedor junto al recibo del IBI. Si compras por debajo de ese valor, pagarás impuesto por lo que Hacienda dice que vale, no por lo que has pagado. La Comunidad de Madrid aplica bonificación para vivienda habitual de hasta 250.000 €: conviene confirmarlo con la gestoría antes de fijar el precio.

Dinero que hace falta tener el día de la firma

ESCENARIO	ENTRADA (20 %)	GASTOS	TOTAL EN CUENTA	CUOTA HIPOTECA*
Compra a 245.000 €	49.000 €	16.600 €	65.600 €	826 €/mes
Compra a 320.000 €	64.000 €	21.200 €	85.200 €	1.079 €/mes

* Hipoteca del 80 % a 30 años a un 3 % fijo, solo como ejemplo de cálculo. Cada 0,5 puntos de interés mueven la cuota unos 54 €/mes. Comunidad e IBI van aparte.

Si en vez de vivir lo alquilas

ALQUILER EN EL BARRIO 25 €/m² al mes, Fotocasa, sept. 2026. -2,2 % anual: los alquileres aquí ya no suben.	PARA 59 M² 1.475 € al mes de oferta; unos 17.700 € al año antes de gastos.	RENTABILIDAD BRUTA 5,5-7,2 % según se compre a 320.000 € o a 245.000 €. Neta, restar comunidad, IBI, seguro y vacíos: 1,5-2 puntos menos.
--	--	---

Sirve para dos cosas: saber qué cobrarías si cambian tus planes, y ver que a 370.400 € la rentabilidad bruta baja del 4,8 %.

4. Entorno y riesgos



Situación

Esquema a escala a partir de las coordenadas del Catastro. Distancias en línea recta hasta la boca de metro más cercana de cada estación; a pie, unos 50-100 m más.

ESTACIÓN	LÍNEAS	DISTANCIA
La Latina	L5	310 m
Lavapiés	L3	355 m
Embajadores	L3 · L5 · Cercanías	405 m
Tirso de Molina	L1	440 m

Cuatro líneas de metro y Cercanías en menos de cinco minutos andando. Es el punto fuerte objetivo de la ubicación.

Riesgos y estado del edificio

ESTADO	QUÉ	DATO
CONFIRMADO	Locales en planta baja	Dos locales de 88 y 57 m ² bajo las viviendas. En Lavapiés puede ser bar: ruido nocturno, humos, tránsito en el portal. Actividad y licencia sin confirmar.
CONFIRMADO	Cuota alta, finca pequeña	9,37 % entre 12 unidades. Fachada de 60.000 € = 5.600 € para este piso. Ascensor nuevo = más de 100.000 € entre todos.
CONFIRMADO	Semisótanos habitados	Dos viviendas de 32 y 35 m ² en semisótano. Suelen ir por habitaciones o uso turístico.
SIN COMPROBAR	ITE	Obligatoria a partir de 30 años y cada 10 en Madrid. Consulta pública por dirección en la sede del Ayuntamiento. Pedir informe y fecha al vendedor.
SIN COMPROBAR	Ascensor	El Catastro no lo registra. Sin ascensor, un tercero vale entre un 10 y un 20 % menos que con él.
SIN COMPROBAR	Ruido ambiental	Mapa estratégico de ruido del Ayuntamiento: pendiente de incorporar el nivel nocturno de la calle.
CONFIRMADO	Inundación fluvial	Fuera de las áreas de riesgo potencial del Manzanares (SNCZI, MITECO). Zona en ladera.

5. Qué preguntar en la visita

Cada pregunta sale de un dato de este informe. Una respuesta vaga también es un dato.

1. **¿Cuándo se pasó la última ITE y con qué resultado?**

Pide el documento. Si es desfavorable: qué obras exige y si están presupuestadas.

2. **¿Hay derramas aprobadas o en discusión?**

Las tres últimas actas de la junta: fachada, cubierta, bajantes, ascensor.

3. **¿Qué son los dos locales y qué licencia tienen?**

Bar, tienda o almacén cambian el piso.

4. **¿Tiene ascensor? Si no, ¿se ha votado instalarlo?**

5. **¿Los semisótanos están alquilados? ¿Como vivienda o uso turístico?**

6. **¿Cuántos metros útiles tiene?**

Catastro: 59 construidos. Si dicen 65, están contando otra cosa.

7. **¿Cuánto lleva en venta y ha bajado de precio?**

Más de 90 días en Lavapiés suele significar precio por encima de mercado.

8. **¿Cuota mensual de comunidad y qué incluye?**

9. **¿Cargas, hipoteca pendiente, usufructo?**

Lo confirma la nota simple del Registro, 9 €. Antes de arras.

Documentos que conviene tener antes de firmar arras

- ☐ Nota simple del Registro de la Propiedad
- ☐ Certificado de estar al corriente con la comunidad
- ☐ Último recibo de IBI (aparece el valor catastral)
- ☐ Certificado energético en vigor
- ☐ Informe de la última ITE
- ☐ Tres últimas actas de la junta de propietarios

6. Fuentes, método y anexo

DATO	FUENTE	CONSULTADO
Ficha catastral y edificio	Dirección General del Catastro, servicios web libres de la Sede Electrónica	10/09/2026
Precio de cierre, Madrid capital	Colegio de Registradores, Estadística Registral Inmobiliaria, 1er trimestre 2026	10/09/2026
Precio de cierre, barrio	Housfy, precios por barrio a partir de compraventas, último trimestre (fuente privada)	10/09/2026
Precio de oferta, barrio	Fotocasa, índice de precio de vivienda, Embajadores-Lavapiés, septiembre 2026	10/09/2026
Alquiler, barrio	Fotocasa, índice de precio de alquiler, Embajadores-Lavapiés, septiembre 2026	10/09/2026
Impuestos y gastos	Comunidad de Madrid, ITP 6 % vivienda usada; aranceles de notaría y registro con las reducciones legales vigentes	10/09/2026
Códigos del Catastro	Circular de la DG del Catastro: "SM" = semisótano, "00" = planta baja	10/09/2026
Metro	Metro de Madrid, red de estaciones; distancias calculadas desde coordenadas del Catastro	10/09/2026
Zonas inundables	MITECO, Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI)	10/09/2026
ITE	Ayuntamiento de Madrid, Sede Electrónica, consulta del resultado de la inspección	Pendiente
Ruido	Ayuntamiento de Madrid, mapa estratégico de ruido	Pendiente

Método y límites

Rango de precio = superficie construida del Catastro × precios medios de cierre (barrio y ciudad) y de oferta (barrio). Sin ajuste por planta, estado, ascensor ni orientación: eso es una tasación y esto no lo es. No incluye nota simple, certificado energético, cargas ni situación urbanística; se piden al vendedor o al Registro por 0–30 €.

Anexo: las 12 unidades del edificio (Catastro)

UNIDAD	PLANTA	PUERTA	USO	M²	CUOTA	UNIDAD	PLANTA	PUERTA	USO	M²	CUOTA
0003	Baja	Izq	Comercial	88	11,71	0007	2ª	Izq	Resid.	59	9,37
0004	Baja	Der	Comercial	57	11,71	0008	2ª	Der	Resid.	58	9,27
0001	Semisót.	Der	Resid.	32	2,64	0009	3ª	Izq	Resid.	59	9,37
0002	Semisót.	Izq	Resid.	35	2,40	0010	3ª	Der	Resid.	58	9,27
0005	1ª	Izq	Resid.	59	9,37	0011	4ª	Izq	Resid.	59	9,37
0006	1ª	Der	Resid.	58	9,27	0012	4ª	Der	Resid.	58	9,27

Aviso. Este documento reúne y cruza información de fuentes públicas y de terceros en la fecha indicada. No es una tasación, ni un informe pericial, ni asesoramiento legal o financiero. Las fuentes pueden contener errores u omisiones ajenos a este servicio. Las comprobaciones previas y la decisión de compra corresponden al comprador. Ninguna cifra de este informe es el valor de mercado de la vivienda.

Informe nº 2026-000001 · 10/09/2026 · foto del momento: los precios cambian cada mes.