

LADRILLO CLARO

Informe particular simple

Vivienda residencial en Valencia

PRECIO 245.000 EUR dato analizado	DINERO INICIAL 75.990 EUR incluye gastos	LECTURA CON CONDICIONES faltan comprobaciones
---	--	---

INCLUYE

Bloque	Contenido
Resumen	Coste, cuota, esfuerzo y liquidez
Compra	Fiscalidad general y desembolso
Riesgos	Alertas esenciales y documentos pendientes
Actuación	Pasos antes de reservar, arras e hipoteca
Cálculos	Fórmula y procedencia de las cifras incluidas

01

RESUMEN ESENCIAL

Las cifras necesarias para una primera decisión

CUOTA 837 EUR/mes hipoteca estimada	COSTE COMPLETO 1.032 EUR/mes vivienda y gastos	ESFUERZO 24,9% de ingresos netos
---	--	--

Concepto	Importe	Lectura
Precio	245.000 EUR	Dato del usuario
Impuestos	22.050 EUR	Tipo general
Otros gastos	2.940 EUR	1,2% introducido
Entrada	49.000 EUR	20% no financiado
Dinero inicial	75.990 EUR	Margen posterior reducido

El informe simple no incluye proyección, comparadores, negociacion, reforma, TIR, VAN ni sensibilidad avanzada.

07

RIESGOS Y PLAN BASICO

Que no debe quedar sin comprobar

Prioridad	Riesgo	Acción
Alta	Titularidad y cargas no verificadas	Revisar nota simple
Alta	Entrega libre no acreditada	Pactar situación posesoria
Alta	Liquidez posterior reducida	Mantener reserva separada
Media	Fiscalidad general	Confirmar base y beneficios
Media	Estado técnico no revisado	Realizar inspección proporcionada

Antes de firmar

Momento	Acción
Reserva	Precio, titularidad y fondos
Arras	Comunidad, estado técnico y condiciones de salida
Hipoteca	FEIN, TAE, vinculaciones y estres familiar
Notaria	Documentos vigentes, escritura y pagos

Informe automatizado de apoyo. No es tasación, aprobación bancaria ni dictamen jurídico.

C1

CÁLCULOS DEL INFORME SIMPLE

Compra y dinero necesario

Esta memoria detalla todas las cifras calculadas que aparecen en el informe simple. Cada fila explica que es el término y permite reproducir la operación.

Término y significado	Fórmula	Sustitución	Resultado
Precio por m2 - coste de cada metro cuadrado	Precio / superficie	245.000 / 90	2.722,22 EUR/m2
ITP - impuesto estimado de compra usada	Precio x tipo general	245.000 x 9,0%	22.050 EUR
Otros gastos - notaria, registro y gestion	Precio x porcentaje	245.000 x 1,2%	2.940 EUR
Capital financiado - importe de la hipoteca	Precio x financiación	245.000 x 80%	196.000 EUR
Entrada - parte del precio pagada con ahorro	Precio - capital financiado	245.000 - 196.000	49.000 EUR
Reserva inicial - margen prudente para incidencias	Dato introducido	2.000	2.000 EUR
Dinero inicial - efectivo necesario antes de comprar	Entrada + ITP + otros + reserva	49.000 + 22.050 + 2.940 + 2.000	75.990 EUR
Liquidez posterior - ahorro que quedaria disponible	Ahorro disponible - dinero inicial	80.000 - 75.990	4.010 EUR

El tipo fiscal es una orientacion general. La Administración puede aplicar otra base, tipo o beneficio según la vivienda y las circunstancias del comprador.

C2

CÁLCULOS DEL INFORME SIMPLE

Cuota, coste mensual y esfuerzo familiar

Término y significado	Fórmula	Sustitución	Resultado
Tipo mensual - interés aplicado cada mes	TIN anual / 12	3,1% / 12	0,2583%
Numero de cuotas - pagos totales del prestamo	Años x 12	30 x 12	360 meses
Cuota hipotecaria - pago mensual constante	$P \times r \times (1+r)^n / ((1+r)^n - 1)$	196.000; r=0,031/12; n=360	836,95 EUR/mes
Gastos mensuales - costes ordinarios no hipotecarios	Comunidad + IBI + seguro + mantenimiento	75 + 54 + 25 + 41	195 EUR/mes
Coste completo - salida mensual estimada	Cuota + gastos mensuales	836,95 + 195	1.031,95 EUR/mes
Esfuerzo - parte de los ingresos destinada a vivienda	Coste completo / ingresos netos	1.031,95 / 4.145	24,90%
Margen familiar - ingresos tras coste de vivienda	Ingresos - coste completo	4.145 - 1.031,95	3.113,05 EUR/mes

Naturaleza	Interpretacion
Cálculo	Operación reproducible sobre los datos mostrados.
Estimación	Incluye un supuesto que debe contrastarse, como gastos o fiscalidad.

Los redondeos visibles pueden producir diferencias de centimos. La cuota no incluye seguros, comisiones, productos vinculados ni cambios futuros del tipo si la hipoteca fuera variable.