



Verify informe de viabilidad del local

ABRE VERIFY | BORRADOR PARA REVISIÓN

Conclusión actual NO DETERMINADO

La información disponible no permite cerrar la viabilidad. Antes de asumir compromisos incondicionados, deben resolverse la identificación del inmueble, la compatibilidad de uso y las condiciones que puedan alterar el proyecto. No se califica como incumplimiento lo que todavía no se ha comprobado.

Dato	Información	Estado
Operación	Alquiler	Declarado
Actividad	Bar cafetería	Declarado
Municipio	Municipio de prueba	Declarado
Dirección	Calle ficticia 1 local A	Declarado
Superficie	80 m ²	No contrastado
Referencia catastral	No aportada	No contrastado

Preparación documental 0 / 100

Índice de cobertura de revisión, no probabilidad de licencia ni garantía de apertura. Los cinco bloques y su cálculo se explican en la metodología.

Expediente MUESTRA-SINTETICA-002 | Fecha 2026-09-17

Versión muestra-v2 | abre-canva-2

MUESTRA SINTÉTICA. Local y datos ficticios; no debe utilizarse para contratar, tramitar ni abrir una actividad.

Índice paginado

Los números remiten a las páginas de este PDF. Los apartados con datos pendientes incluyen evidencia necesaria, responsable propuesto y efecto en la conclusión.

Apartado	Página
01 Resumen ejecutivo	3
02 Identificación del inmueble	4
03 Clasificación y calificación urbanística	5
04 Regulación de la clave y literal	6
05 Matriz de usos	7
06 Condiciones y forma de resolución	8
07 Planeamiento especial y afecciones	9
08 Actividad y procedimiento	10
09 Acceso distribución y seguridad	11
10 Extracción acústica y obras	12
11 Contraste catastral registral y documental	13
12 Riesgos de alquiler o compra	14
13 Plan de actuación priorizado	15
14 Fuentes literales y vigencia	16
15 Evidencias versión y revisiones	17

01 Resumen ejecutivo

Decisión que permite tomar este documento

La información disponible no permite cerrar la viabilidad. Antes de asumir compromisos incondicionados, deben resolverse la identificación del inmueble, la compatibilidad de uso y las condiciones que puedan alterar el proyecto. No se califica como incumplimiento lo que todavía no se ha comprobado.

Los datos declarados describen la solicitud; los detectados proceden de consultas aún no corroboradas. Solo una evidencia contrastada puede sostener un hecho verificado. La valoración profesional explica sus consecuencias y no sustituye una resolución administrativa.

Datos de partida

Dato	Información	Estado
Operación	Alquiler	Declarado
Actividad	Bar cafetería	Declarado
Municipio	Municipio de prueba	Declarado
Dirección	Calle ficticia 1 local A	Declarado
Superficie	80 m ²	No contrastado
Referencia catastral	No aportada	No contrastado

Tres comprobaciones prioritarias

1. Vincular dirección, local y parcela con un plano identificado. 2. Confirmar zona y régimen del uso propuesto con fuentes oficiales. 3. Estudiar acceso, instalaciones y autorizaciones que condicionen las obras. La prioridad no implica que exista una infracción.

El promotor debe concretar la actividad y aportar el encargo; el responsable del expediente coordina la revisión. Sin ese alcance no puede compararse el local con el proyecto.

02 Identificación del inmueble

La dirección comercial, la puerta del edificio y el local objeto de contrato deben describir el mismo espacio. No se presume que una referencia de edificio identifique cada unidad de actividad.

Dato	Información	Estado
Operación	Alquiler	Declarado
Actividad	Bar cafetería	Declarado
Municipio	Municipio de prueba	Declarado
Dirección	Calle ficticia 1 local A	Declarado
Superficie	80 m ²	No contrastado
Referencia catastral	No aportada	No contrastado

Comprobación pendiente

Individualizar portal, planta y local; enlazar su geometría con Catastro.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Propiedad y técnico	Plano identificado, referencia catastral y localización cartográfica

Efecto sobre la decisión

Una coincidencia de calle no permite trasladar al local los resultados de otra finca.

Mapa y parcela

No se incorpora un mapa simulado como si fuera oficial. Falta un plano de ubicación con parcela, portal, local, orientación, escala o referencia espacial, fuente y fecha. El responsable debe enlazar esa representación con el documento catastral y señalar cualquier discrepancia.

03 Clasificación y calificación urbanística

Comprobación pendiente

Identificar clasificación, calificación y capas superpuestas sobre la parcela exacta.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Revisor urbanístico	Consulta cartográfica fechada con capa, atributo y coordenadas

Efecto sobre la decisión

No se puede dar por aplicable una clave detectada en el entorno.

Campo cartográfico	Valor de esta versión
Clase de suelo	Sin corroborar
Clave y subclave	Sin corroborar
Denominación	Sin corroborar
Capa y atributo	Sin evidencia incorporada
Fecha y confianza	Sin consulta contrastada

La confianza se documenta a partir de la coincidencia de geometría, fuente y fecha. Una detección automática se conserva como indicio y nunca se presenta como certificación municipal. Si el punto cae en un límite, debe contrastarse la delimitación de la parcela completa.

04 Regulación de la clave y literal

Comprobación pendiente

Obtener el texto íntegro aplicable a la clave y subclave confirmadas.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Revisor jurídico urbanístico	Norma oficial, artículo, literal, versión y vigencia contrastada

Efecto sobre la decisión

No se puede resolver la compatibilidad por el nombre comercial de una zona.

Transcripción y aplicación

La transcripción debe indicar norma, artículo y apartados aplicables, manteniendo puntuación y excepciones. La interpretación profesional se redacta a continuación, nunca dentro del literal. No se completan artículos de memoria ni se reutilizan los del local de ejemplo.

Si la regulación remite a otra disposición, el expediente debe incorporar también esa referencia. Una limitación particular puede alterar la regla general: el revisor explica cuál prevalece y con qué soporte, sin ocultar dudas de vigencia.

Resultado de esta versión

No hay literal verificado incorporado. No se formula una afirmación de compatibilidad normativa a partir de este apartado.

05 Matriz de usos

Comprobación pendiente

Relacionar cada componente de la actividad con el régimen de usos.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Revisor urbanístico	Matriz de usos con referencias a artículos y condiciones

Efecto sobre la decisión

No puede afirmarse que todos los servicios previstos sean admisibles.

Componente	Régimen	Dato que falta
Bar cafetería	No determinado	Clasificación normativa de la actividad
Elaboración y cocina	No determinado	Equipos y proceso real
Consumo en el local	No determinado	Capacidad y distribución
Terraza o espacio exterior	No determinado	Solicitud y emplazamiento
Almacén y auxiliares	No determinado	Superficies y vinculación

El régimen final distinguirá permitido, condicionado y prohibido con una referencia concreta. No se transforma un resultado desconocido en permitido. Una actividad principal admisible no resuelve automáticamente los usos accesorios ni sus instalaciones.

o6 Condiciones y forma de resolución

Una condición útil identifica qué exige la norma, qué evidencia existe, qué falta y cómo se documentará su cierre. La tabla siguiente organiza comprobaciones; no declara requisitos legales todavía no contrastados.

Comprobación	Qué falta	Consecuencia y cierre
Uso sobre parcela exacta	Clave y literal vinculados	Sin cierre no se afirma compatibilidad; aportar consulta y norma.
Acceso operativo	Plano y visita	Puede exigir rediseño; técnico documenta itinerario.
Extracción prevista	Equipos, recorrido y permisos	Puede cambiar obras o actividad; aportar alternativa ejecutable.
Autorización de terceros	Titularidad de espacios afectados	No comprometer obras ajenas; obtener decisión escrita.

Comprobación pendiente

Convertir cada condición aplicable en una comprobación con evidencia de cierre.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Equipo jurídico y técnico	Registro de condiciones, responsables y resultado documentado

Efecto sobre la decisión

Una condición abierta no equivale a cumplimiento ni a incumplimiento acreditado.

Cada nueva evidencia debe quedar asociada al identificador de la condición. La persona que la revisa registra fecha, resultado y motivo; si no resuelve la cuestión, debe mantenerla abierta en la siguiente versión.

07 Planeamiento especial y afecciones

Comprobación pendiente

Comprobar planes derivados, protección patrimonial y afecciones sobre la ubicación.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Revisor urbanístico	Plano de ámbito y texto oficial de cada instrumento aplicable

Efecto sobre la decisión

No se puede descartar una limitación por no aparecer en la capa de zona general.

Ámbito a revisar	Evidencia necesaria	Efecto posible
Plan derivado o especial	Plano de ámbito y articulado	Reglas adicionales de implantación
Patrimonio	Ficha y nivel de protección	Condiciones sobre obras o fachada
Infraestructuras y servidumbres	Cartografía e instrumento aplicable	Limitaciones espaciales o permisos
Régimen transitorio	Texto y fechas de aplicación	Tratamiento distinto de actividad existente

Esta relación es una pauta de revisión, no un inventario de afecciones detectadas. La ausencia de un resultado en una consulta no demuestra que no exista una limitación. Debe documentarse el ámbito efectivamente examinado.

o8 Actividad y procedimiento

Comprobación pendiente

Definir actividad efectiva, antecedentes y modificaciones para identificar el trámite.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Técnico de actividad y promotor	Título anterior, memoria de actividad e identificación oficial del procedimiento

Efecto sobre la decisión

No se pueden comprometer apertura, coste o calendario administrativo.

Dato de actividad	Por qué importa
Actividad anterior y título	Permite comparar el alcance autorizado con el proyectado.
Obras y cambios de uso	Puede alterar documentación y tramitación.
Equipos, potencia y procesos	Define instalaciones y comprobaciones técnicas.
Aforo, horario y terraza	Delimita la operación real a revisar.

No confundir antecedentes con autorización

Un anuncio, un recibo o la manifestación de que antes hubo un bar no acreditan por sí solos el título ni su alcance. Hay que obtener el documento, identificar titular, local y condiciones, y estudiar qué cambia con el nuevo proyecto.

La vía administrativa, tasas y duración quedan sin cuantificar hasta disponer de base oficial y alcance técnico. El informe no promete una fecha de apertura.

09 Acceso distribución y seguridad

No consta una inspección que permita afirmar cumplimiento técnico. El trabajo consiste en documentar las condiciones reales y compararlas con los requisitos que el revisor confirme como aplicables.

Área	Qué comprobar	Evidencia
Acceso y accesibilidad	Itinerario desde vía pública; desniveles, anchos y zonas comunes.	Plano y visita técnica
Altura y almacén	Mediciones útiles y distribución; relación entre espacios.	Levantamiento del local
Aforo e incendios	Separar aforo pretendido, cálculo técnico y aforo autorizado.	Memoria y título existente
Extracción	Equipos, recorrido, salida y titularidad de los espacios afectados.	Estudio técnico y autorizaciones
Acústica	Horario, equipos, receptores y medidas justificadas.	Memoria o estudio aplicable
Terraza	Ámbito, superficie y título independiente cuando corresponda.	Plano y comprobación municipal

Orden de resolución

Definir primero la actividad y los equipos. Con esa información, estudiar acceso y extracción; después ajustar distribución, capacidad y medidas de seguridad. Presupuestar solo soluciones técnicamente descritas. No se asigna un aforo autorizado a partir de la superficie declarada.

Comprobación pendiente

Contrastar acceso, alturas, distribución, extracción, ruido y seguridad.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Técnico competente	Visita, mediciones, planos y memoria de instalaciones

Efecto sobre la decisión

La superficie declarada no demuestra que las soluciones técnicas sean ejecutables.

10 Extracción acústica y obras

Extracción vinculada al proceso

Definir si habrá cocción, recalentamiento u otros procesos y describir cada equipo. Con ello el técnico podrá estudiar la solución que corresponda y sus condicionantes. No basta con que exista un conducto visible: deben comprobarse recorrido, estado, destino y titularidad de los espacios afectados.

Comprobación	Responsable propuesto	Cierre esperado
Trazado y salida	Técnico	Plano y solución justificada
Paso por zonas ajenas	Propiedad y asesor	Permisos y derechos documentados
Emisiones y ruido	Técnico de instalaciones	Memoria y medidas justificadas
Obra y mantenimiento	Promotor y técnico	Alcance, acceso y presupuesto

Acústica

Relacionar horario, música, maquinaria, vibraciones y receptores próximos. El análisis deberá justificar las medidas para la actividad concreta; no se presume que una reforma estética resuelva las molestias. Cuando proceda, incorporar mediciones y estudio, con la norma aplicable identificada por el revisor.

Decisión pendiente

Sin visita ni solución definida no se cuantifica el coste de adecuación. Si no hay recorrido autorizable o solución técnica suficiente, el equipo deberá estudiar un cambio de proyecto o reconsiderar el local. El informe documentará alternativas y motivos, sin afirmar ahora que alguna sea viable.

II Contraste catastral registral y documental

Comprobación pendiente

Conciliar descripción contractual, Catastro, Registro y realidad física.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Propiedad y equipo revisor	Contrato, nota registral, ficha catastral y plano contrastados

Efecto sobre la decisión

Pueden quedar fuera del contrato espacios necesarios para el proyecto.

Documento	Contraste a realizar	Situación
Contrato o título	Objeto, anexos y espacios incluidos	No revisado
Catastro	Referencia, geometría y superficies	No contrastado
Registro	Descripción, titularidad y cargas	No aportado
Planos y visita	Realidad física y superficies útiles	No incorporados

Cómo tratar una discrepancia

Registrar los dos valores y sus fuentes sin elegir automáticamente el más favorable. Explicar si la diferencia afecta a la identificación, al derecho de uso o al diseño. Pedir aclaración al emisor y conservar la respuesta. La corrección documental y la viabilidad técnica son cuestiones distintas; deben resolverse ambas cuando afecten a la decisión.

12 Riesgos de alquiler o compra

Estas son cuestiones para preparar la negociación y revisión jurídica; no son cláusulas finales ni aseguran su validez para una operación concreta. El contenido debe adaptarse a las partes, al inmueble y al régimen aplicable.

Riesgo	Acuerdo a concretar	Prueba de cierre
Viabilidad pendiente	Condicionar la eficacia o el compromiso a comprobaciones definidas.	Hechos, plazo y forma de acreditar el resultado.
Obras y extracción	Identificar obras permitidas, autorizaciones y responsable del coste.	Anexo técnico aceptado por quienes deban autorizar.
Reserva y cantidades	Precisar destino, custodia y devolución si falla una condición.	Importes y supuestos acordados por escrito.
Inicio de renta	Relacionar el devengo con hitos y límites negociados.	Fecha o mecanismo objetivo sin ambigüedad.
Compra del inmueble	Revisar cargas, descripción y condiciones de cierre.	Información registral y revisión del título.

Comprobación pendiente

Acordar quién asume el riesgo de verificaciones, obras y autorizaciones pendientes.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Partes y asesor jurídico	Borrador contractual revisado y condiciones negociadas por escrito

Efecto sobre la decisión

Puede asumirse una obligación económica antes de saber si el proyecto es ejecutable.

La existencia de una posibilidad técnica no acredita autorización del propietario o de terceros. La protección contractual tampoco convierte en admisible un uso que resulte incompatible.

13 Plan de actuación priorizado

La prioridad se basa en el efecto de cada comprobación sobre la decisión, no en un plazo prometido. Po puede cambiar la elección del local; P1 define la ejecución y el riesgo contractual; P2 organiza los trabajos cuando el alcance ya es estable.

Prioridad	Actuación	Responsable propuesto	Entregable
Po	Identificar finca y local	Propiedad + revisor	Dirección, plano y Catastro
Po	Cerrar uso y afecciones	Revisor urbanístico	Normativa y cartografía
Po	Comprobar acceso y extracción	Técnico + propiedad	Visita y alternativas
P1	Definir trámite y documentación	Técnico de actividad	Memoria y antecedentes
P1	Acordar protección contractual	Partes + asesor	Borrador negociado
P2	Presupuestar y programar	Promotor + técnicos	Ofertas sobre alcance cerrado

Costes y plazos

No se aportan rangos monetarios ni plazos de apertura sin presupuestos, procedimiento confirmado y dependencias verificadas. Cada oferta debe identificar alcance, exclusiones, impuestos, fecha y validez. Una duración técnica no incluye por sí sola tiempos de terceros o de la administración.

Criterio de avance

Pasar al siguiente hito requiere recibir y revisar el entregable del anterior. Si una limitación exige cambiar actividad o distribución, actualizar la memoria antes de encargar el siguiente estudio. El responsable del expediente registra la decisión y la evidencia que la permite.

14 Fuentes literales y vigencia

La lista distingue fuentes efectivamente revisadas de documentos que aún deben obtenerse. Una URL genérica o una fecha de consulta no bastan para acreditar vigencia. Las transcripciones se conservan literalmente y separadas de la interpretación.

Fuente a obtener	Finalidad	Estado
Planeamiento y modificaciones	Clave, usos y condiciones	Sin artículo o literal contrastado
Planeamiento especial y patrimonio	Ámbitos y limitaciones superpuestas	Consulta pendiente
Ordenanzas y procedimiento	Condiciones de actividad y documentación	Aplicabilidad pendiente
Catastro y Registro	Identificación y contraste documental	Sin expediente individualizado

Control de cambios normativos

El revisor comprobará publicación oficial, modificaciones y ámbito temporal. Si solo se dispone de una versión informativa, debe indicarse su limitación y buscar el texto oficial que permita contrastarla. Toda discrepancia se documenta antes de aprobar el informe.

Metodología del score

Bloque	Revisados	Puntos
Identificación y planeamiento	0 / 3	0 / 20
Compatibilidad de uso	0 / 3	0 / 20
Condiciones técnicas	0 / 2	0 / 20
Tramitación	0 / 2	0 / 20
Protección contractual	0 / 2	0 / 20

Cada bloque pesa 20 puntos. Puntos del bloque = parte entera de $20 \times$ apartados revisados / apartados exigidos. Los apartados declarados, detectados o pendientes no suman. El total mide cobertura de revisión, no cumplimiento favorable: una incompatibilidad bien comprobada puede coexistir con un score alto.

15 Evidencias versión y revisiones

Comprobación pendiente

Conservar las evidencias que sustentan esta versión sin sustituir su contenido.

Responsable propuesto	Evidencia necesaria
Responsable documental	Archivos revisados, identificadores, hashes y referencias a apartados

Efecto sobre la decisión

Una nueva evidencia no puede cambiar retroactivamente la versión ya revisada.

No se han incorporado archivos revisados a esta versión. La ficha declarada no equivale a un plano, un título de actividad o una fuente normativa.

Conclusión NO DETERMINADO

La información disponible no permite cerrar la viabilidad. Antes de asumir compromisos incondicionados, deben resolverse la identificación del inmueble, la compatibilidad de uso y las condiciones que puedan alterar el proyecto. No se califica como incumplimiento lo que todavía no se ha comprobado.

Revisiones y firma

Responsable jurídico: Sin firma incorporada

Responsable técnico: Sin firma incorporada

Estado: Pendiente de revisión y autorización

Cada versión conserva su instantánea, fuentes y hashes. Modificar el expediente no altera este documento. Una firma deberá identificar al profesional y su alcance; el nombre de una cuenta de acceso no se presenta como firma profesional.