

SUB-AT-2026-26R4186001111

Estudio de Costes y Riesgos Asociados

Vivienda en Mojácar (Almería)

“El verdadero éxito en una subasta no consiste en conseguir la adjudicación, sino en mantener la disciplina de inversión incluso cuando otros continúan pujando.”



Tras el análisis jurídico y económico de la subasta, se realizó una estimación de los posibles costes adicionales asociados a la adquisición, con el objetivo de calcular el coste total real de la operación.

Estimación de costes adicionales

Concepto	Estimación
ITP (Andalucía)	5.500 €
Registro y documentación	1.500 €
Hipoteca superviviente + costas + intereses	32.000 € – 38.000 €
Comunidad propietarios	1.000 € – 4.000 €
IBI pendiente	500 € – 1.500 €
Desocupación y costes jurídicos	3.000 € – 7.000 €
Limpieza y adecuación	3.000 € – 8.000 €

Conclusión

La subasta concluyó con una puja máxima de 78.000 €, importe al que todavía debían añadirse cargas hipotecarias, intereses, costas, impuestos, posibles costes jurídicos y gastos de regularización. El análisis interno concluyó que el coste total potencial podía acercarse a valores muy próximos —o incluso superiores— al valor razonable de mercado del inmueble. Por dichos motivos, se decidió no continuar incrementando la puja y mantener una estrategia de inversión prudente y disciplinada.