

Informe NPL — Scoring & Valoración

Tu cartera NPL/REO scorada, valorada y priorizada en 5 días.

Cartera: demo · 175 activos · cierre 2026-04-28

Preparado para: [Cliente piloto — muestra]

Preparado por: InmoNPL · versión muestra

Confidencial. No distribuir.

Nota al lector: este sample usa un dataset demo ficticio para ilustrar el formato del entregable. Los comparables (Idealista) y la verificación de cargas registrales en este sample son derivados sintéticos. En un encargo real ambos vienen de fuente directa: Idealista API + consulta registral por activo.

Cartera de 175 activos · 71.471.901 € en valor estimado

ACTIVOS ANALIZADOS 175	VALOR ESTIMADO TOTAL 71.471.901 €	MEDIANA / ACTIVO 312.659 €	LTV IMPLÍCITO ~133% deuda 47.714.100 €
----------------------------------	---	--------------------------------------	---

Distribución de score: **47 activos en banda alta** (≥ 75), 46 en banda media (50–74), y 82 en banda baja (< 50). Los 5 con peor combinación de score y risk-flags están listados en pág. 8 (descarte).

Top 10 oportunidades

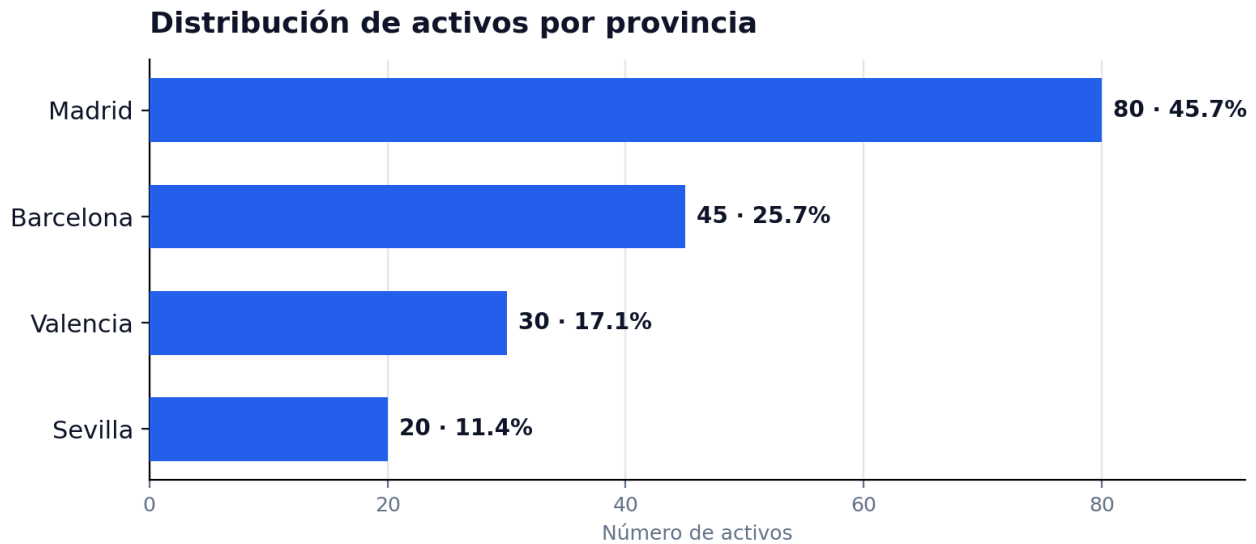
#	ID	Ubicación	Tipo	Score	Valoración	Recomendación
1	Activo #001	Calle Gran Vía, Madrid	vivienda	100	392.524 €	Pujar en subasta: descuento 47% sobre mercado, score ALTO
2	Activo #002	Calle Sierpes, Sevilla	vivienda	100	349.460 €	Pujar en subasta: descuento 58% sobre mercado, score ALTO; cargas pendientes
3	Activo #003	Calle Sierpes, Sevilla	local	100	243.664 €	Oportunidad clara: score ALTO en Sevilla, local
4	Activo #004	Carrer de la Diagonal, Barcelona	vivienda	90	573.607 €	Pujar en subasta: descuento 47% sobre mercado, score ALTO
5	Activo #005	Carrer de la Diagonal, Barcelona	vivienda	90	526.113 €	Pujar en subasta: descuento 79% sobre mercado, score ALTO
6	Activo #006	Carrer de la Diagonal, Barcelona	vivienda	90	524.797 €	Pujar en subasta: descuento 76% sobre mercado, score ALTO
7	Activo #007	Carrer de la Diagonal, Barcelona	vivienda	90	483.175 €	Pujar en subasta: descuento 62% sobre mercado, score ALTO
8	Activo #008	Carrer de Colom, Valencia	local	90	360.912 €	Pujar en subasta: descuento 83% sobre mercado, score ALTO
9	Activo #009	Calle Sierpes, Sevilla	local	90	235.935 €	Oportunidad clara: score ALTO en Sevilla, local
10	Activo #010	Avinguda del Regne de Valencia, Valencia	vivienda	90	210.157 €	Oportunidad clara: score ALTO en Valencia, vivienda; cargas pendientes

Recomendación de cabecera: cartera con *cabeza fuerte* (47 activos en banda alta concentrados en Madrid/Barcelona) y *cola pesada* (82 en banda baja, mayoritariamente con BOE activo o ratio deuda/valor adverso). Acción inmediata sobre los top 10; liquidación selectiva de la cola baja y descarte explícito de los 5 marcados.

Gap de información: 15 activos (8.6%) sin enriquecimiento completo (detalle en hoja "Gaps" del Excel adjunto). En este sample los principales gaps son cargas registrales sintetizadas y comparables sin verificar; en encargo real ambos se cubren con consulta directa al Registro y a Idealista.

Cómo se reparten los 175 activos

A. Por provincia



Provincia	N	%	Notas
Madrid	80	45.7%	Liquidez alta, demanda 12m sostenida; mejor mercado para venta directa.
Barcelona	45	25.7%	Liquidez alta; cuidado con segmentos €>5.000/m ² fuera de área metro.
Valencia	30	17.1%	Mercado en aceleración; mejor ratio precio/m ² para entrada.
Sevilla	20	11.4%	Liquidez media; concentrar canal en agencias locales.

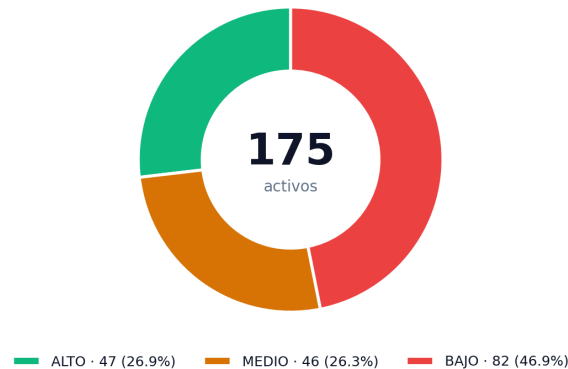
B. Por tipología

Tipología	N	%	Implicación
Vivienda	108	61.7%	Producto core; canal residencial estándar.
Local comercial	35	20.0%	Demanda heterogénea; valoración sensible a flujo turístico.
Industrial	17	9.7%	Mercado de nicho; salida más lenta, comprador especializado.
Suelo	15	8.6%	Ilíquido salvo en municipios con plan urbanístico activo.

Score, BOE y cargas

C. Por score band

Distribución por score band



Banda	N	%	Lectura
ALTO (≥ 75)	47	26.9%	Cabeza fuerte; priorizar y proteger.
MEDIO (50–74)	46	26.3%	Trabajable con análisis caso a caso.
BAJO (< 50)	82	46.9%	Cola pesada; liquidar selectivamente o descartar.

D. Estado BOE

Bucket	N	%	Implicación
Subasta BOE activa	68	38.9%	Plazo de ejecución urgente; coordinar con abogado del fondo.
Subasta BOE histórica	57	32.6%	Patrón histórico — verificar si activo está libre o readjudicado.
Sin BOE	50	28.6%	Salida más ágil; mejor candidato a venta directa.

E. Estado registral (cargas)

Bucket	N	%	Implicación
Libre de cargas	126	72.0%	Salida ágil; descontar sólo deuda hipotecaria.
Con cargas	34	19.4%	Descontar cargas adicionales del valor neto antes de pujar.
Desconocido	15	8.6%	Pendiente de consulta registral — flag de info gap.

30 activos priorizados por score → valoración

Orden: score descendente, valoración descendente como desempate. Color del badge según banda (verde ALTO / oro MEDIO / rojo BAJO).

<p>[Activo #001] · vivienda · Score 100 67 m²</p> <p>Calle Gran Vía, Madrid</p> <p>Valoración 392.524 € · Deuda 97.358 € Base subasta 206.870 € · Descuento s/mercado 47%</p> <p>Comparable: 5.859 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-05-07 · Cargas: desconocido</p> <p>Flags: subasta_activa_boe, cargas_no_verificadas</p> <p>→ Pujar en subasta: descuento 47% sobre mercado, score ALTO</p>	<p>[Activo #002] · vivienda · Score 100 · 160 m²</p> <p>Calle Sierpes, Sevilla</p> <p>Valoración 349.460 € · Deuda 169.009 € Base subasta 145.380 € · Descuento s/mercado 58%</p> <p>Comparable: 2.184 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-04-26 · Cargas: con cargas</p> <p>Flags: subasta_activa_boe, cargas_registrales</p> <p>→ Pujar en subasta: descuento 58% sobre mercado, score ALTO; cargas pendientes</p>	<p>[Activo #003] · local · 114 Score 100 m²</p> <p>Calle Sierpes, Sevilla</p> <p>Valoración 243.664 € · Deuda 114.369 € Base subasta 171.714 € · Descuento s/mercado 30%</p> <p>Comparable: 2.137 €/m² (catastro) · Estado: BOE histórica · Cargas: libre</p> <p>Flags: —</p> <p>→ Oportunidad clara: score ALTO en Sevilla, local</p>
<p>[Activo #004] · vivienda · Score 90 123 m²</p> <p>Carrer de la Diagonal, Barcelona</p> <p>Valoración 573.607 € · Deuda 208.535 € Base subasta 305.389 € · Descuento s/mercado 47%</p> <p>Comparable: 4.663 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-05-16 · Cargas: libre</p> <p>Flags: subasta_activa_boe</p> <p>→ Pujar en subasta: descuento 47% sobre mercado, score ALTO</p>	<p>[Activo #005] · vivienda · Score 90 82 m²</p> <p>Carrer de la Diagonal, Barcelona</p> <p>Valoración 526.113 € · Deuda 142.864 € Base subasta 112.578 € · Descuento s/mercado 79%</p> <p>Comparable: 6.416 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-04-30 · Cargas: desconocido</p> <p>Flags: subasta_activa_boe, cargas_no_verificadas</p> <p>→ Pujar en subasta: descuento 79% sobre mercado, score ALTO</p>	<p>[Activo #006] · vivienda · Score 90 130 m²</p> <p>Carrer de la Diagonal, Barcelona</p> <p>Valoración 524.797 € · Deuda 171.497 € Base subasta 126.810 € · Descuento s/mercado 76%</p> <p>Comparable: 4.037 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-03-17 · Cargas: libre</p> <p>Flags: subasta_activa_boe</p> <p>→ Pujar en subasta: descuento 76% sobre mercado, score ALTO</p>
<p>[Activo #007] · vivienda · Score 90 58 m²</p> <p>Carrer de la Diagonal, Barcelona</p> <p>Valoración 483.175 € · Deuda 199.925 € Base subasta 184.631 € · Descuento s/mercado 62%</p> <p>Comparable: 8.331 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-04-02 · Cargas: libre</p> <p>Flags: subasta_activa_boe</p> <p>→ Pujar en subasta: descuento 62% sobre mercado, score ALTO</p>	<p>[Activo #008] · local · 111 Score 90 m²</p> <p>Carrer de Colom, Valencia</p> <p>Valoración 360.912 € · Deuda 128.123 € Base subasta 60.051 € · Descuento s/mercado 83%</p> <p>Comparable: 3.251 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-03-28 · Cargas: libre</p> <p>Flags: subasta_activa_boe</p> <p>→ Pujar en subasta: descuento 83% sobre mercado, score ALTO</p>	<p>[Activo #009] · local · 154 Score 90 m²</p> <p>Calle Sierpes, Sevilla</p> <p>Valoración 235.935 € · Deuda 102.992 € Base subasta 162.351 € · Descuento s/mercado 31%</p> <p>Comparable: 1.532 €/m² (catastro) · Estado: BOE histórica · Cargas: libre</p> <p>Flags: —</p> <p>→ Oportunidad clara: score ALTO en Sevilla, local</p>
<p>[Activo #010] · vivienda · Score 90 150 m²</p> <p>Avinguda del Regne de Valencia, Valencia</p> <p>Valoración 210.157 € · Deuda 101.901 € Base subasta 56.948 € · Descuento s/mercado 73%</p> <p>Comparable: 1.401 €/m² (catastro) · Estado: BOE histórica · Cargas: con cargas</p> <p>Flags: cargas_registrales</p> <p>→ Oportunidad clara: score ALTO en Valencia, vivienda; cargas pendientes</p>	<p>[Activo #011] · vivienda · Score 90 82 m²</p> <p>Calle Mayor, Alcalá de Henares</p> <p>Valoración 177.286 € · Deuda 65.152 € Base subasta 70.607 € · Descuento s/mercado 60%</p> <p>Comparable: 2.162 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-04-22 · Cargas: libre</p> <p>Flags: subasta_activa_boe</p> <p>→ Pujar en subasta: descuento 60% sobre mercado, score ALTO</p>	<p>[Activo #012] · vivienda · Score 90 200 m²</p> <p>Avinguda del Regne de Valencia, Valencia</p> <p>Valoración 174.909 € · Deuda 79.639 € Base subasta 74.998 € · Descuento s/mercado 57%</p> <p>Comparable: 875 €/m² (catastro) · Estado: BOE histórica · Cargas: libre</p> <p>Flags: —</p> <p>→ Oportunidad clara: score ALTO en Valencia, vivienda</p>

[Activo #013] · local · 118 m² Score 90

Av. de la Buhayra, Dos Hermanas
Valoración **147.835 €** · Deuda 70.432 €
Base subasta 86.582 € · Descuento s/mercado **41%**

Comparable: 1.253 €/m² (catastro) · Estado: BOE histórica · Cargas: con cargas
Flags: **cargas_registrales**

→ Oportunidad clara: score ALTO en Dos Hermanas, local; cargas pendientes

[Activo #014] · suelo · 2844 m² Score 88

Parcela 13, Sector R-4, Madrid
Valoración **1.630.290 €** · Deuda 786.548 €
Base subasta 966.023 € · Descuento s/mercado **41%**

Comparable: 573 €/m² (catastro) · Estado: sin BOE · Cargas: libre
Flags: **tipo_iliquido**

→ Oportunidad clara: score ALTO en Madrid, suelo

[Activo #015] · suelo · 2817 m² Score 88

Parcela 10, Sector R-1, Madrid
Valoración **1.303.564 €** · Deuda 315.317 €
Base subasta 918.054 € · Descuento s/mercado **30%**

Comparable: 463 €/m² (catastro) · Estado: sin BOE · Cargas: desconocido
Flags: **cargas_no_verificadas, tipo_iliquido**

→ Oportunidad clara: score ALTO en Madrid, suelo

[Activo #016] · suelo · 4746 m² Score 88

Parcela 4, Sector R-5, Madrid
Valoración **1.171.619 €** · Deuda 371.574 €
Base subasta 225.119 € · Descuento s/mercado **81%**

Comparable: 247 €/m² (catastro) · Estado: sin BOE · Cargas: libre
Flags: **tipo_iliquido**

→ Oportunidad clara: score ALTO en Madrid, suelo

[Activo #017] · local · 284 m² Score 88

Avinguda de Jacquard, Local 19, Badalona
Valoración **991.131 €** · Deuda 474.267 €
Base subasta 557.555 € · Descuento s/mercado **44%**

Comparable: 3.490 €/m² (catastro) · Estado: sin BOE · Cargas: libre
Flags: —

→ Oportunidad clara: score ALTO en Badalona, local

[Activo #018] · industrial · 934 m² Score 88

Polígono Industrial El Lomo, Nave 6, Getafe
Valoración **712.076 €** · Deuda 134.022 €
Base subasta 208.096 € · Descuento s/mercado **71%**

Comparable: 762 €/m² (catastro) · Estado: sin BOE · Cargas: libre
Flags: —

→ Oportunidad clara: score ALTO en Getafe, industrial

[Activo #019] · industrial · 991 m² Score 88

Carrer de la Industria, Nave 10, Terrassa
Valoración **693.389 €** · Deuda 267.097 €
Base subasta 547.686 € · Descuento s/mercado **21%**

Comparable: 700 €/m² (catastro) · Estado: sin BOE · Cargas: desconocido
Flags: **cargas_no_verificadas**

→ Oportunidad clara: score ALTO en Terrassa, industrial

[Activo #020] · local · 631 m² Score 88

Av. de la Industria, Local 9, Leganés
Valoración **344.242 €** · Deuda 163.483 €
Base subasta 313.815 € · Descuento s/mercado **9%**

Comparable: 546 €/m² (catastro) · Estado: sin BOE · Cargas: con cargas
Flags: **cargas_registrales**

→ Oportunidad clara: score ALTO en Leganés, local; cargas pendientes

[Activo #021] · vivienda · 188 m² Score 88

Av. de la Buhayra, Dos Hermanas
Valoración **335.546 €** · Deuda 66.722 €
Base subasta 61.623 € · Descuento s/mercado **82%**

Comparable: 1.785 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-05-23 · Cargas: libre
Flags: **subasta_activa_boe**

→ Pujar en subasta: descuento 82% sobre mercado, score ALTO

[Activo #022] · vivienda · 122 m² Score 87

Calle Mayor, Alcalá de Henares
Valoración **248.292 €** · Deuda 116.887 €
Base subasta 76.900 € · Descuento s/mercado **69%**

Comparable: 2.035 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-06-01 · Cargas: libre
Flags: **subasta_activa_boe**

→ Pujar en subasta: descuento 69% sobre mercado, score ALTO

[Activo #023] · vivienda · 152 m² Score 85

Carrer de la Diagonal, Barcelona
Valoración **359.527 €** · Deuda 145.772 €
Base subasta 121.576 € · Descuento s/mercado **66%**

Comparable: 2.365 €/m² (catastro) · Estado: BOE histórica · Cargas: con cargas
Flags: **cargas_registrales**

→ Oportunidad clara: score ALTO en Barcelona, vivienda; cargas pendientes

[Activo #024] · vivienda · 61 m² Score 80.6

Av. de la Buhayra, Dos Hermanas
Valoración **234.799 €** · Deuda 128.114 €
Base subasta 84.921 € · Descuento s/mercado **64%**

Comparable: 3.849 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-05-11 · Cargas: libre
Flags: **subasta_activa_boe**

→ Pujar en subasta: descuento 64% sobre mercado, score ALTO

[Activo #025] · vivienda · 162 m² Score 80

Carrer de la Diagonal, Barcelona
Valoración **479.251 €** · Deuda 158.381 €
Base subasta 117.900 € · Descuento s/mercado **75%**

Comparable: 2.958 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-04-14 · Cargas: libre
Flags: **subasta_activa_boe**

→ Pujar en subasta: descuento 75% sobre mercado, score ALTO

[Activo #026] · vivienda · 111 m² Score 80

Carrer de la Diagonal, Barcelona
Valoración **430.253 €** · Deuda 184.626 €
Base subasta 247.677 € · Descuento s/mercado **42%**

Comparable: 3.876 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-03-13 · Cargas: libre
Flags: **subasta_activa_boe**

→ Pujar en subasta: descuento 42% sobre mercado, score ALTO

[Activo #027] · vivienda · 105 m² Score 80

Calle Gran Vía, Madrid
Valoración **389.078 €** · Deuda 139.696 €
Base subasta 187.387 € · Descuento s/mercado **52%**

Comparable: 3.706 €/m² (catastro) · Estado: BOE histórica · Cargas: libre
Flags: —

→ Oportunidad clara: score ALTO en Madrid, vivienda

[Activo #028] · local · 199 m² Score 80

Carrer de Colom, Valencia

Valoración **378.781 €** · Deuda 137.265 €

Base subasta 89.862 € · Descuento s/mercado **76%**

Comparable: 1.903 €/m² (catastro) · Estado: subasta activa · 2026-05-09 · Cargas: con cargas

Flags: **subasta_activa_boe, cargas_registrales**

→ Pujar en subasta: descuento 76% sobre mercado, score ALTO; cargas pendientes

[Activo #029] · vivienda · 113 m² Score 80

Avinguda de Torrent, Valencia

Valoración **351.821 €** · Deuda 132.653 €

Base subasta 158.828 € · Descuento s/mercado **55%**

Comparable: 3.113 €/m² (catastro) · Estado: BOE histórica · Cargas: con cargas

Flags: **cargas_registrales**

→ Oportunidad clara: score ALTO en Torrent, vivienda; cargas pendientes

[Activo #030] · vivienda · 72 m² Score 80

Avinguda de Torrent, Valencia

Valoración **335.854 €** · Deuda 74.162 €

Base subasta 125.690 € · Descuento s/mercado **63%**

Comparable: 4.665 €/m² (catastro) · Estado: BOE histórica · Cargas: libre

Flags: —

→ Oportunidad clara: score ALTO en Torrent, vivienda

Lo que recomendamos descartar

Selección razonada de los 5 con peor combinación de score bajo y risk-flags graves. El objetivo es proteger al cliente de errores caros, no esconder activos. Para cada uno contamos qué está roto y por qué; cierra el bloque con la acción concreta.

Activo #165 · Calle Gran Vía, Madrid · Vivienda

Score 10 · LTV 111% · subasta BOE activa · cargas registrales pendientes

Por qué descartar:

La deuda excede el valor estimado en 21.130 €.

Score 10 — combinación de banda BAJO, cargas no canceladas y subasta BOE en curso.

Saneamiento registral y plazo procesal ajustado no compensan el LTV adverso; la base de subasta tampoco cierra la diferencia.

Acción: skip. Si el cliente decide retener, replantear como write-off contable, no como activo recuperable.

Activo #168 · Carrer de Colom, Valencia · Local comercial

Score 10 · LTV 147% · local comercial · cargas registrales pendientes

Por qué descartar:

La deuda excede el valor estimado en 79.525 €.

Score 10 — local comercial con cargas no canceladas y demanda heterogénea (sin comparable estable a 6 meses).

El descuento necesario para mover el activo no cierra la brecha entre deuda y precio realizable de mercado.

Acción: venta a descuento agresivo, sólo si el cliente acepta materializar la pérdida en el ejercicio.

Activo #160 · Parcela 9, Sector R-5, Madrid · Suelo

Score 16 · LTV 105% · suelo · sector R-5 sin plan urbanístico activo

Por qué descartar:

La deuda excede el valor estimado en 46.074 €.

Score 16 — suelo ilíquido en sector sin plan urbanístico activo público, con cargas registrales adicionales.

Sin desbloqueo urbanístico, no hay vía clara de monetización en plazo razonable; el mercado de terciario en el área no soporta la valoración actual.

Acción: skip. Mantener en cartera sólo si hay tesis estratégica concreta sobre el sector (poco probable).

Activo #151 · Parcela 14, Sector R-5, Madrid · Suelo

Score 18 · LTV 111% · suelo · sector R-5 sin plan urbanístico activo

Por qué descartar:

La deuda excede el valor estimado en 111.405 €.

Score 18 — mismo perfil que #160, con un exceso de deuda 2,4× mayor y la misma carencia de demanda.

Limpiar cargas aquí amplifica la pérdida sin alterar la tesis: el R-5 no rota mientras no haya plan urbanístico activo.

Acción: skip. Si retención forzosa, agrupar con #160 y replantear como write-off conjunto del lote R-5.

Activo #157 · Av. de la Buhayra, Dos Hermanas · Vivienda

Score 18 · LTV 133% · vivienda · Sevilla periférica · cargas registrales pendientes

Por qué descartar:

La deuda excede el valor estimado en 57.245 €.

Score 18 — banda BAJO con cargas registrales en submercado periférico de Sevilla (Dos Hermanas).

La salida sólo cubre la deuda con descuento agresivo y tiempo en mercado por encima de la mediana provincial.

Acción: venta a descuento agresivo, asumiendo resultado neto negativo. Documentar en informe de pérdidas.

Patrones comunes en estos 5

- **LTV > 100% en los 5 casos:** la deuda asociada excede el valor estimado. Mediana del exceso ~57 k€.
- **Cargas registrales en los 5:** el saneo registral previo a la salida añade tiempo y coste; combinado con LTV adverso, no compensa.
- **2/5 son suelo en sector R-5 Madrid:** tipología ilíquida sin plan urbanístico activo público; demanda de terciario en el área no soporta la valoración.
- **3/5 con BOE activo o histórico:** la urgencia procesal no mejora el caso económico cuando la base de subasta tampoco cierra el LTV.

Cómo calculamos el score y de dónde vienen los datos

Cómo calculamos el score (0–100)

El score combina 5 ejes con pesos por defecto (revisables por cartera):

Eje	Peso	Qué mide
Liquidez de salida	30%	Demanda de mercado en la provincia/municipio (volumen transacciones 12m, tiempo medio de venta).
Valoración vs deuda	25%	LTV implícito. Score alto si valoración > deuda con margen.
Calidad del activo	20%	Tipología, antigüedad estimada, estado declarado. Penaliza ruina/sin cédula.
Estado legal	15%	BOE activo penaliza. Cargas conocidas penalizan según importe.
Comparables disponibles	10%	Hay comparable cercano ($\leq 500m$ + tipología compatible) en ≤ 6 meses. Sin comparable = score capado.

Bandas finales

- **75–100 (ALTO):** priorizar.
- **50–74 (MEDIO):** revisar caso a caso.
- **<50 (BAJO):** evitar salvo razón estratégica concreta.

Fuentes de datos

- **Catastro** (gob.es): identificación catastral, superficie construida, año, uso. Base canónica.
- **Idealista** (API): comparables de oferta y precios €/m² por zona. Snapshot al cierre de datos.
- **BOE** (subastas-bo.boe.es): scraping de subastas activas e históricas matched por dirección normalizada.
- **Datos del cliente:** input inicial (Excel/CSV) — tipología y valoración interna del fondo si la aporta.

Limitaciones (lo que no sabemos)

- **Inspección física:** NO realizada. Estado real puede divergir del declarado.
- **Tasación oficial RICS/ECO:** NO incluida. Estimaciones de mercado, no tasaciones legalmente vinculantes.
- **Due diligence legal:** NO realizada. El abogado del fondo verifica carga registral y posible litigio.

- **Comparables:** dependen de la oferta pública en Idealista. Zonas con baja densidad tienen comparables menos fiables (banda de error $\pm 15-25\%$).
- **Datos del deudor:** no contemplados (privacidad). El score es del activo, no del expediente.

Cierre de datos: 2026-04-28 · Versión del modelo: v1.0 (pesos por defecto) · Próxima revisión recomendada: 90 días si la cartera no rota; 30 días si hay nuevas adjudicaciones.

Anti-scope explícito

Para evitar malentendidos en el siguiente paso:

- ✗ **Due diligence legal:** la realiza el abogado del fondo. Nosotros marcamos el flag, el abogado confirma.
- ✗ **Tasación oficial RICS / ECO:** somos análisis de mercado, no tasador acreditado. Si necesitan tasación oficial, recomendamos partner.
- ✗ **Negociación con deudores / gestión activa:** este informe es triage; la gestión post-decisión sigue siendo del servicer/fondo.
- ✗ **Integración con sus sistemas:** este es un entregable one-shot. Si quieren feed automatizado, eso es el upsell SaaS (€299-999/mes según tier).

Próximos pasos

1. **Walk-through call** (30-60 min según tier): recorrido por top 10 + Q&A metodología.
2. **Acceso al tenant** (read-only, 30 días): credenciales temporales para navegar las fichas individuales (URL inmonpl.com tras firmar).
3. **Excel adjunto:** 4 hojas (cartera completa, BOE matches, comparables, gaps).

InmoNPL · Scoring + valoración por activo en 5 días · inmonpl.com

Este informe contiene análisis sobre activos anonimizados con fines de demostración del producto. Las cifras son estimaciones a fecha de cierre y no constituyen recomendación de inversión.