

EMPIEZA POR EL TERRENO. AVANZA CON CRITERIO.

Antes de reservar un terreno.

Seis comprobaciones para ordenar tu búsqueda y saber qué preguntar antes de comprometerte con una parcela.



Imagen de inspiración. No representa un terreno ofrecido en venta.

Una buena pregunta vale más que una suposición.

Anota qué sabes, de dónde sale cada dato y qué falta por verificar. Esta guía no decide por ti ni certifica la viabilidad de una parcela: te ayuda a preparar la conversación con quienes deben comprobarla.

Antes de abrir anuncios, reúne tres referencias: la zona donde quieres vivir, el presupuesto destinado solo al terreno y los requisitos que no puedes flexibilizar. Las preferencias podrán ordenarse después.

Incluye una ficha imprimible para comparar opciones. No necesitas dejar datos de contacto para utilizarla.

PREGUNTAS PARA CONTRASTAR, NO GARANTÍAS

01 / TU PUNTO DE PARTIDA

Define el proyecto antes de mirar anuncios.

¿Qué debe cumplir el terreno para que tenga sentido para ti?

Escribe los municipios o comarcas donde buscas, el presupuesto destinado solo al terreno y tus requisitos imprescindibles. Separa lo que realmente descarta una parcela de lo que simplemente te gustaría tener.

Por ejemplo, una distancia máxima que no puedes superar puede ser un requisito esencial. Unas vistas concretas pueden ser una preferencia. La distinción la decides tú, no el anuncio.

Deja anotado: zona · presupuesto del terreno · vivienda prevista · requisitos esenciales · preferencias flexibles. No hace falta reunir nóminas ni documentación financiera para preparar una primera conversación.

02 / PROYECTO Y PLANEAMIENTO

No confundas una descripción con una autorización.

¿Quién ha confirmado que tu vivienda concreta puede plantearse ahí?

Identifica la parcela y pide la información urbanística disponible. Lleva al arquitecto o al organismo competente la ubicación y el tipo de vivienda que estás considerando. Pregunta por el uso, la edificabilidad, la ocupación, los retranqueos y las autorizaciones que correspondan.

Que el anuncio mencione una casa prefabricada o modular no convierte su instalación en una posibilidad verificada. El proyecto y el terreno deben estudiarse conjuntamente.

Deja anotado: documento consultado, fecha, quién lo emite, alcance de la respuesta y cuestiones pendientes. No pongas «confirmado» basándote solo en una conversación con el vendedor.

03 / IDENTIDAD Y SITUACIÓN JURÍDICA

Comprueba qué parcela se está ofreciendo.

¿Coinciden la información del anuncio, la documentación y lo que visitas?

Reúne las referencias que identifiquen el terreno y la documentación registral disponible. Anota las dudas sobre titularidad, superficie, linderos, cargas o derechos de paso. Pide al profesional adecuado que valore las discrepancias antes de asumir compromisos.

No trates un dato registral, catastral o comercial como si por sí solo resolviera todas las cuestiones del terreno. Registra la fuente de cada dato y deja las diferencias pendientes de aclaración.

Deja anotado: identificadores, documentación disponible, diferencias detectadas y profesional encargado de revisarlas.

PREGUNTAS PARA CONTRASTAR, NO GARANTÍAS

04 / ACCESOS Y SUMINISTROS

Pregunta por las conexiones, no solo por su cercanía.

¿Cómo se llega y qué falta para disponer de los servicios necesarios?

Distingue el acceso físico de las condiciones que deban comprobarse para usarlo. Pregunta por agua, electricidad, saneamiento y por el punto y las condiciones de conexión que correspondan al proyecto.

En una vivienda industrializada, traslada al fabricante y al técnico las dimensiones y condiciones del acceso. Son ellos quienes deben valorar las necesidades de transporte, montaje y obra.

Deja anotado: servicios existentes, conexiones pendientes, respuesta de la entidad o profesional competente y costes todavía sin presupuestar.

05 / COSTE TOTAL

Una parcela y un proyecto son dos presupuestos distintos.

¿Qué gastos quedan fuera del precio anunciado?

Prepara una lista separada para terreno, impuestos y gastos de compra, honorarios de búsqueda, profesionales, estudios técnicos, proyecto, licencias, preparación del terreno, conexiones y vivienda. Marca cada importe como presupuesto recibido, estimación o dato pendiente.

Pide a los profesionales que valoren las necesidades de topografía, geotecnia, cimentación y acondicionamiento. No uses una cifra genérica como si fuera una oferta para tu parcela.

Deja anotado: concepto, importe, impuestos incluidos o no, quién lo ha presupuestado, fecha y exclusiones. No cierres el encaje económico con partidas esenciales sin revisar.

06 / ANTES DE FIRMAR

Ordena lo que sabes y lo que falta.

¿Qué debería aclararse antes de reservar o entregar dinero?

Revisa con los profesionales adecuados la documentación de la operación, los compromisos que asumirías y las comprobaciones pendientes. Explica las dudas sobre financiación, autorizaciones y proyecto para que se valoren antes de firmar, no después.

Si algo esencial sigue sin confirmar, no lo conviertas en una certeza para avanzar más rápido. Pide que se aclare o que se valore expresamente cómo tratarlo en la operación.

Deja anotado: duda pendiente, persona que debe resolverla, evidencia que necesitas y decisión que depende de ella. La decisión final de compra sigue siendo tuya.

Lo que sabes. Lo que falta por saber.

Parcela / referencia: _____

Zona: _____ Fecha de revisión: _____

Marca cada punto como comprobado, preliminar o pendiente. Identifica siempre la fuente y quién debe resolver lo que falta.

Ámbito	Dato y fuente / fecha	Pendiente / quién lo comprueba
Zona y requisitos esenciales		
Proyecto y planeamiento		
Identidad y documentación		
Accesos y suministros		
Costes y exclusiones		
Condiciones antes de firmar		

¿Qué decisión depende de aclarar estos puntos?

Cuando quieras dar el siguiente paso.

Navaterra define contigo la búsqueda, localiza y filtra oportunidades, coordina visitas y comunicaciones, negocia y te acompaña hasta la eventual compra dentro del alcance acordado. Las verificaciones definitivas corresponden a los profesionales y organismos competentes.

Navaterra · navaterra.es

Edición: 08/09/2026. Material editorial basado en el alcance de la plantilla de búsqueda personalizada de Navaterra. No sustituye un informe técnico o jurídico ni una autorización.