
Mayo 2015

Conocimiento y métricas

Código de Medición

Nº1 Especial oficinas

1. Superficie total
construída

2. Superficie total
alquilable

3. Superficie interior
neta (SIN)





1. Superficie total construida

INCLUYE

- Aquellos espacios que están cerrados y cubiertos
- Es igual a la suma de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores, tanto de fachadas exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías compartidas, en su caso (en caso de no poder medirse se incluirá un espesor de 30 cm)
- Patios cubiertos
- Escaleras. Se considerará la superficie de la proyección en planta del hueco donde se ubica la escalera. Se considerará un 50% de esa superficie para la planta superior y un 50% para la inferior
- El 50% de la superficie de balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se incluirá el 100% de la superficie
- Sótanos y semisótanos. Se identificarán por separado la superficie construida sobre rasante, la superficie construida bajo rasante y, en caso de que existan semisótanos con uso igual al uso principal del edificio, la superficie construida en semisótano

NO INCLUYE

- El perímetro exterior no se ajustará en caso de salientes o huecos que no afecten también a la cara interior del cerramiento
- Patios descubiertos
- Huecos con superficie mayor a 0,5 m². Entre estos huecos están incluidos los huecos de ascensor, ojos de escalera y patinillos de instalaciones
- Los espacios en planta entre la segunda piel de los edificios de oficinas y las fachadas del cerramiento no serán computables a efecto de superficie construida
- Las escaleras que sirvan a dos plantas consecutivas con un desarrollo que superponga parte de su superficie en proyección horizontal, dicha superficie superpuesta no será computable como superficie construida
- Espacios de altura libre menor a 1,5 metros

2. Superficie total alquilable

Toda superficie alquilable es siempre superficie construida.

De esta superficie se descontarán:

- Las superficies en cubierta destinadas a maquinaria o instalaciones no serán consideradas superficies alquilables
- Las superficies bajo rasante no computarán a efectos de superficie alquilable a excepción de los semi-sótanos que reúnan las condiciones necesarias para poder disponer de licencia de actividad de oficinas
- Los balcones, terrazas y soportales no computarán a efectos de superficie alquilable

Se establecen las siguientes aclaraciones:

- Los cuartos de instalaciones o técnicos de plantas sobre rasante, no siendo en la planta de cubiertas, sí serán computables a efectos de superficie alquilable
- La superficie alquilable será la misma independientemente de si el edificio se destina a ser ocupado por un único usuario o es multi-inquilino
- En el caso de ocupación multi-inquilino el reparto de las superficies comunes alquilable se realizará en función del porcentaje de participación de la superficie privativa de cada inquilino. Se entiende que podrían existir inquilinos cuya superficie no esté vinculada a superficies comunes (en general locales comerciales en planta baja) a los que por lo general no se les repercutirán los espacios comunes del edificio

Elementos adicionales que podrán ser arrendados bien como unidad, por el establecimiento de canon o por superficie medida de manera independiente. Incluyen:

- Superficie legalizada en semi-sótano (en general como superficie). En caso de multi-inquilino el reparto de cuota de espacios comunes se limitará a aquellos que se encuentren en semi-sótano
- Los almacenes legalizados bajo rasante (en general como superficie)
- Las plazas de aparcamiento especificando si estas están bajo rasante o en exterior (cubiertas o descubiertas) y si se trata de plaza de coche, moto u otro vehículo (en general como Unidad)
- Rótulos (en general como Canon)
- Antenas (en general como Canon)
- Utilización del casetón de cubierta (en general como Canon)

Existen elementos que podrán afectar al precio y no a la superficie alquilable como:

- Ratio de eficiencia del edificio (tal y como se define a continuación)
- Calidades y certificación energética
- Presencia de terrazas, balcones y soportales
- Número de piso o planta
- Altura libre de la planta
- Forma y fondo de la planta
- Otros aspectos que las partes decidan acordar

3. Superficie interior neta (sin)

La superficie interior neta es la superficie utilizable encerrada en un edificio y delimitada por la cara interior de los cerramientos exteriores en cada una de sus plantas.

INCLUYE

- Vestíbulos con dos o más alturas, que se medirán únicamente en planta baja (ver 3.11)
- Vestíbulos de entrada
- Vestíbulos de ascensor y vías de evacuación de incendios que lo son virtualmente
- Cocinas
- Armarios empotrados, despensas y elementos similares que ocupan espacios utilizables
- Rampas, superficies con desnivel y escalones que estén dentro de superficies utilizables
- Superficies ocupadas con rejillas de ventilación/calefacción
- Superficies ocupadas por rodapiés o cajeados que sobresalen de los cerramientos
- Superficies ocupadas por elementos no estructurales que sirven para subdividir una misma unidad de ocupación

NO INCLUYE

- Aquellas partes de los vestíbulos de entrada, patios, descansillos y terrazas que son de uso comunitario. (Ver punto 3.1 y 3.2)
- Aseos, vestíbulos de aseos, cuartos de baño, cuartos de limpieza y similares
- Cuartos de ascensor, salas de máquinas, cuartos para contenedores (que no sean para uso comercial), almacenes de combustible y dependencias similares
- Cajas de escalera, cajas de ascensor y vestíbulos permanentes de ascensor
- Pasillos y superficies de circulación que son compartidos por otros ocupantes
- Áreas sometidas a control por compañías de servicio o entidades públicas, incluyendo los armarios de contadores y puntos de acometida regulados
- Muros estructurales internos, muros que encierran superficies no incluidas, pilares, elementos proyectados, conductos verticales, muros separando propiedades y similares
- El espacio ocupado de forma continua en el perímetro por aparatos y conductos de aire acondicionado, calefacción y climatización, siempre que dicho espacio quede considerablemente inutilizado
- El espacio ocupado de forma puntual o intermitente por aparatos y conductos de aire acondicionado, calefacción y climatización, que sobresalgan 0,25m o más hacia el área útil
- La superficie cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros
- Superficies no aprovechables al tener una de sus dimensiones menos de 0.25m entre caras opuestas
- Superficies de aparcamiento de vehículos (se indicará el número y tipo de espacios)

ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria

Paseo de la Castellana, 100
28046 Madrid

consultorasinmobiliarias.es