

Oficinas

Guía de términos
y mediciones

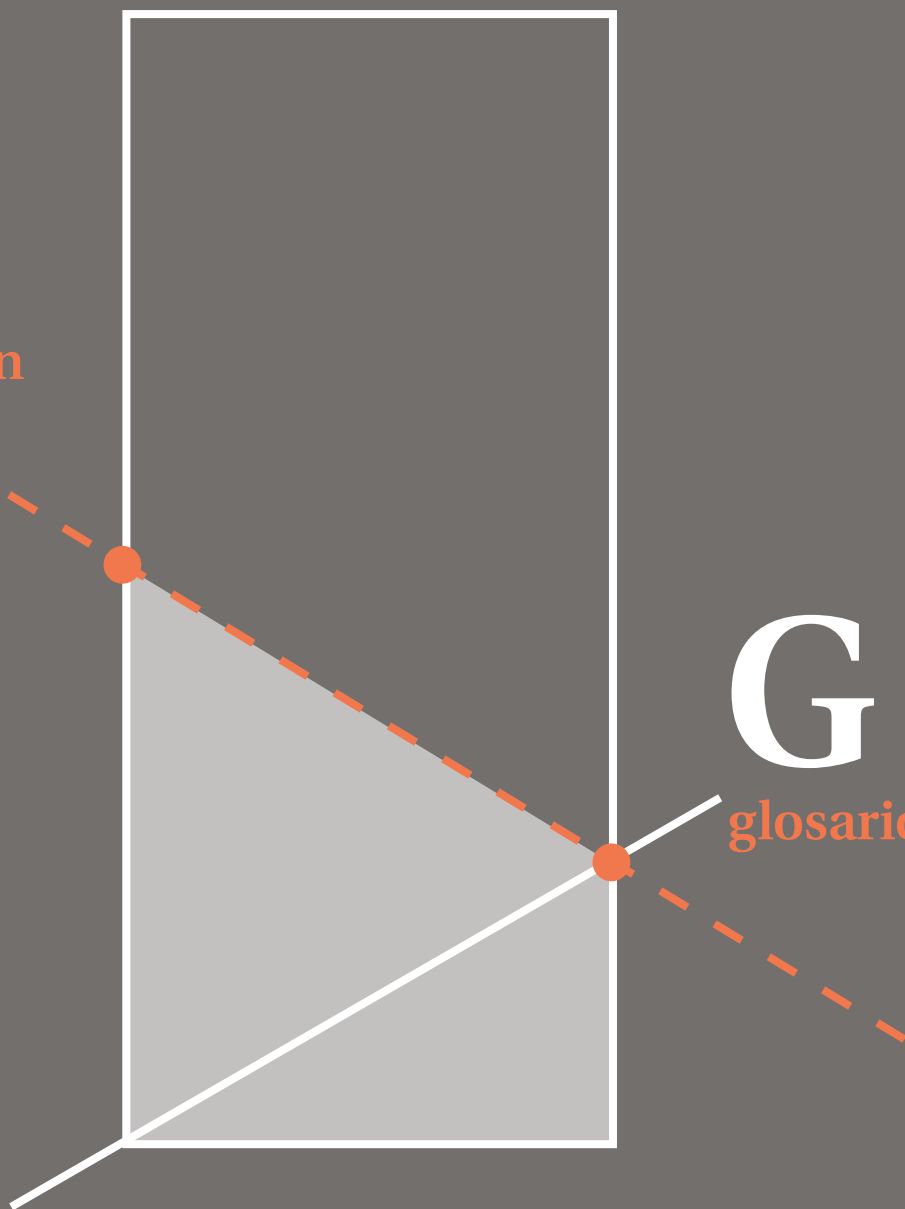
2017

M

medición

G

glosario



Oficinas. Guía de términos y mediciones

1. INTRODUCCIÓN P.4

2. GLOSARIO P.6

2.1 INDICADORES DE MERCADO

Absorción bruta / Take Up	7
Absorción neta	7
Disponibilidad	8
Inversión directa / bruta	9
Parque / Stock	10
Renta media	11
Renta media ponderada	11
Renta prime	11
Rentabilidad prime / Prime Yield	11
Superficies en construcción disponible a futuro	12
Tasa de disponibilidad	13

2.2 OTRAS DEFINICIONES

Motivos de traslado	15
Sectores de actividad-CNAE	15

3. MEDICIÓN P.16

3.3 TABLA DE CONVERSIÓN	17
-------------------------------	----

3.4 CÓDIGOS DE MEDICIÓN	20
(IPMS-ACI-AEO)	

1. INTRODUCCIÓN

Con esta *Guía de términos y mediciones* ACI quiere facilitar el uso de un mismo lenguaje dentro del sector inmobiliario.

Si bien en términos generales los profesionales inmobiliarios son perfectamente conscientes de los conceptos y definiciones que se utilizan en la jerga del sector de oficinas, esta guía de consulta tiene como fin disipar aquellas pequeñas dudas que puedan surgir al expresar la realidad del mercado.

La *Guía de términos y mediciones* se divide en dos grandes bloques: un glosario, donde se abordan en orden alfabético los conceptos más utilizados en el sector de oficinas, y un apartado de medición, donde relacionamos los códigos de medición de mayor aplicación en el mercado de oficinas español.

Esperamos que este instrumento de consulta resulte de utilidad para todos los actores del sector.

2. GLOSARIO

2.1 INDICADORES DE MERCADO

Aa

Absorción bruta / Take Up

Superficie total de oficinas alquilada o comprada durante el período objeto de estudio. Dicha superficie es incluida en el cómputo cuando sobre ella existe un acuerdo vinculante, independientemente de que la fecha de ocupación del activo sea inmediata o futura (pre-alquileres). La absorción se registra en el período en el que se firma el acuerdo. Se expresa en metros cuadrados (m²).

Absorción neta

Refleja la diferencia entre superficies ocupadas por nuevos inquilinos (incluyendo ampliaciones) y la superficie liberada, ya sea por obra nueva especulativa o espacios de segunda mano. Es el cambio en la superficie ocupada dentro de un mercado en el período objeto de estudio. Puede tomar valores positivos o negativos. Se expresa en metros cuadrados (m²).

Dd

Disponibilidad

Superficie total disponible para su ocupación inmediata o que estará disponible a corto plazo (12 meses desde el final del período objeto de estudio) y por tanto puede ser activamente ofertada a nuevos inquilinos. Se expresa en metros cuadrados (m²).



Inversión directa / bruta

Valor total desembolsado, en un periodo de tiempo determinado, en la compra de inmuebles para su explotación en régimen de alquiler, es decir, el comprador/inversor espera obtener un rendimiento del inmueble. Una propiedad se considera vendida cuando existe un contrato firme, ya sea público o privado. No quedan incluidas las adquisiciones de inmuebles para su cambio de uso o para su ocupación por parte del comprador. Tampoco se incluyen las adquisiciones de suelo para su posterior desarrollo a no ser que el inversor que compre el suelo tenga un acuerdo de alquiler firmado con un cliente final. Se expresa en euros (€).

Pp

Parque / Stock

Es la superficie total de oficinas tanto ocupadas como vacías susceptibles de ocupación, más concretamente incluye lo siguiente:

1. Edificios de uso exclusivo de oficinas.
2. Edificios High Tech/Semi-Industriales/Servicios Empresariales con "tipología de uso de oficinas" construidos o rehabilitados desde 1985.
3. Edificios dotacionales y de uso de la Administración Pública:
 - Incluye edificios de oficinas ocupados en alquiler por la Administración Pública (Administración General del Estado, Autonómica y Local).
 - Incluye edificios de oficinas/dotacionales propiedad de las Administraciones Públicas arrendados a privados (no Administración Pública).
 - Incluye edificios de oficinas propiedad de las Administraciones Públicas y ocupados por ésta pero adquiridas después de 1985.
 - Incluye edificios de oficinas/dotacionales propiedad de la Administración Pública disponibles y que sean susceptibles de entrar en competencia en el mercado a corto plazo para uso distinto al de la Administración Pública (edificios que cumplan con los estándares medios

de calidad del mercado de oficinas/edificios que no necesiten un proyecto de rehabilitación integral para adaptarlos a mercado: en ese caso, si con posterioridad se hace la rehabilitación, en ese momento pasarían a formar parte del parque).

No incluye

1. Edificios de carácter mixto.
2. Edificios dotacionales y de uso de la Administración Pública históricos. No incluiría, por tanto, los edificios históricos y tradicionales propiedad de la Administración Pública y ocupados por ésta desde antes de 1985 o vacío sin haber estado en el mercado desde 1985.

Se expresa en metros cuadrados (m²).

Rr

Renta media

Media aritmética de las rentas de alquiler firmadas en las operaciones llevadas a cabo en un mercado durante el período objeto de estudio. Se expresa en precio por metro cuadrado por mes (€/m²/mes).

Renta media ponderada

Refleja la renta media ponderada por la superficie de las distintas operaciones, o por cualquier otro método de ponderación que refleje mejor la realidad del mercado, de modo que se compense el efecto de operaciones con poca superficie normalmente firmadas con rentas muy altas y poco representativas. Se expresa en precio por metro cuadrado por mes (€/m²/mes).

Renta *prime*

Representa el valor máximo (renta del alquiler) que se podría pagar por un activo inmobiliario *prime* (localización, calidad, representatividad, inquilino, contrato). Está referida a operaciones con una superficie en el rango medio del mercado. No es necesario que se hayan producido operaciones con activos de estas características en el período de análisis para obtener esta cifra. En dicho caso será estimado por expertos en base a su experiencia y tendencias del mercado. Se excluyen operaciones de poca superficie o poco representativas. Se expresa en precio por metro cuadrado por mes (€/m²/mes).

Rentabilidad *prime* / *Prime Yield*

Relación existente entre el beneficio económico que un inversor va a obtener por el alquiler de un activo inmobiliario *prime* (localización, calidad, representatividad, inquilino, contrato) y los recursos económicos que ha necesitado para obtener dicho activo. Esta rentabilidad está referida a operaciones con una superficie en el rango medio del mercado. No es necesario que se hayan producido operaciones en el período de análisis para obtener esta cifra. En dicho caso será estimado por expertos en base a su experiencia y tendencias del mercado. Se expresa en tanto por ciento (%).

Ss

Superficies en construcción / disponible a futuro

Superficie de oficinas en fase de construcción o con su construcción pendiente de inicio pero con una fecha cierta de finalización indicada por su promotor al final del período objeto de estudio. Se incluyen todos aquellos activos de nueva construcción, proyectos de rehabilitación (en los que el funcionamiento del edificio haya sido suspendido), desarrollos a medida o proyectos llave en mano. Una vez terminadas las obras, el activo e incorpora al parque y, de estar desocupado, también a la disponibilidad. Se expresa en metros cuadrados (m²).



Tasa de disponibilidad

Representa la relación existente entre la superficie disponible (tal como se ha definido anteriormente) y el parque total. Se expresa en tanto por ciento (%).

2. GLOSARIO

2.2 OTRAS DEFINICIONES

MOTIVOS DE TRASLADO

- **Creación de nueva empresa:**
Empresa que no existía en el país/ciudad en que realiza la ocupación.
- **Traslado con ampliación:**
Inquilino que se traslada por aumento de necesidad de espacio.
- **Traslado con reducción:**
Inquilino que se traslada por un descenso de actividad o necesidad.
- **Traslado neutro:**
Inquilino que se traslada sin aumentar o disminuir espacio.
- **Consolidación:**
Reducción de superficie por optimización de espacios o reunificación de espacios previamente dispersos.
- **Ampliación - mismo edificio:**
Inquilino que amplía la superficie ocupado dentro del mismo edificio que ya está ocupando parcialmente.
- **Ampliación - otro edificio:**
Inquilino que amplía el espacio ocupado sin abandonar sus oficinas, en distinto inmueble del que está ocupando.

SECTORES DE ACTIVIDAD - CNAE

- Agricultura
- Industria extractiva y manufacturera
- Energía
- Distribución
- Construcción
- Automoción
- Transporte
- Hostelería
- Comunicaciones
- Financieras - Banca y seguros
- Inmobiliarias
- Actividades científicas
- Administración y servicios auxiliares
- Administración Pública
- Educación
- Sanitarias
- Actividades artísticas y entretenimiento
- Servicios profesionales - Consultoría
- Servicios profesionales - Abogados
- Actividades administrativas y servicios auxiliares
- Otros

3. MEDICIÓN

3.1 TABLA DE CONVERSIÓN

Longitud

Del lat. *longit do*

1. f. Magnitud física que expresa la distancia entre dos puntos, y cuya unidad en el sistema internacional es el metro.

Superficie

Del lat. *superficies*

4. f. Magnitud que expresa la extensión de un cuerpo en dos dimensiones, longitud y anchura, y cuya unidad en el sistema internacional es el metro cuadrado.

3. MEDICIÓN

3.2 CÓDIGOS DE MEDICIÓN

Resulta complicado aplicar un mismo criterio de medición a mercados diferentes, existen tantas variables a tener en cuenta que muchos esfuerzos en esta línea han sido abandonados a lo largo de los años. La International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC) lo ha conseguido: un código de medición internacional para los edificios de oficinas.

La adaptación de un mercado a unas pautas nuevas puede no ser inmediata, y sobre todo confusa. En ACI hemos hecho el ejercicio de comparación entre los tres códigos de medición que actualmente se usan en España. Confiamos en que, estableciendo una relación lógica entre los diferentes criterios, acabe resultando menos ardua la tarea de adaptación hacia los criterios internacionales.

IPMS

Acr. de International Property Measurement Standards

La Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (CNIMI) se formó el 30 de mayo de 2013. Tiene por objeto garantizar la armonización de las normas nacionales de medición inmobiliaria mediante la creación y adopción de normas internacionales acordadas de medición de Edificios. Las IPMS (o NIMI en español) son estas normas internacionales vigentes desde febrero del 2016 en el mercado.

AEO

Acr. de Asociación Española de Oficinas

La Asociación Española de Oficinas publicó en 2014 su Estándar AEO, un compendio de normas dirigidas a establecer unas pautas más claras para la medición de edificios de oficinas en el mercado inmobiliario español.

ACI

Acr. de Asociación de Consultoras Inmobiliarias

En mayo de 2015 ACI publicó su Código de Medición de Oficinas, con el objetivo de aclarar la práctica en temas de medición en España. Teniendo en cuenta la experiencia de sus técnicos asociados y prestando especial atención a la casuística del mercado, esta recopilación es un fiel reflejo de la práctica actual en materia de medición de oficinas en el mercado español.

IPMS 1

Suma de las superficies de cada planta de un edificio medidas por el perímetro exterior de los elementos característicos de construcción exteriores y referida a cada una de las plantas.

IPMS 1	OBSERVACIONES SOBRE IPMS	ACI	OBSERVACIONES SOBRE AEO	AEO
USO Se utiliza para medir la superficie de un edificio, incluido los muros exteriores.	A efectos de planificación o para resumir los costes de las promociones a construir.	Mediciones de las superficies construidas totales de los edificios. Matización del tamaño de los huecos que no se incluyen. Superficie construida total del edificio para cálculos de edificabilidad.	A efectos de planificación o para resumir los costes de las promociones a construir.	De la lectura de la definición de ABE se utiliza para medir la superficie de un edificio, incluidos los muros exteriores.
DEFINICIÓN Suma de las superficies de cada planta de un edificio medidas por el perímetro exterior de los elementos característicos de construcción exteriores y referida a cada una de las plantas.	Superficie construida bruta o superficie construida con zonas comunes.	Es la superficie construida total (superficie bruta) del edificio, considerándose como superficie bruta la superficie construida con partes comunes (superficie que se totaliza en los planos de construcción).	Superficie construida bruta o superficie construida con zonas comunes.	ABE . Área Bruta Exterior Es la Unidad de Medición* cuya Línea Frontera* coincide con el perímetro exterior del cerramiento del edificio en cualquier planta considerada y medida a la altura de suelo terminado.
INCLUYE				
	Se incluye sobre rasante y bajo rasante, distinguiendo éstas según la normativa y legislación vigente en cada ubicación del edificio objeto de estudio.	La suma de la superficie 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). Incluirá los patios cubiertos que formen parte de vestíbulos generales o atrios, medidos únicamente en la planta inferior de las que sirvan. Huecos con superficie mayor a 0,5m ² . Entre estos huecos están incluidos los huecos de ascensor, ojos de escalera y patinillos de instalaciones.	Se consideran de igual manera los espesores de muro de cerramiento, estimándose igualmente 30 cm para los muros de plantas de sótano y medianeras. Se consideran de la misma manera ya que son elementos dentro del perímetro del edificio. Se considera de igual forma. DIFERENCIA. En AEO, se consideran en la medición, no se señalan aparte o no se especifica que así se realice expresamente.	<ul style="list-style-type: none"> • Espesor del cerramiento. • Espesor del cerramiento medianerías: se contabilizará la mitad del espesor de la misma, si no es posible determinarlo: 30 cm. • Superficie ocupada por las divisiones interiores. • Columnas, pilares. • Atrios y vestíbulos de acceso con doble altura: se incluirán sólo en el nivel inferior. • Chimeneas, cajas de escaleras, huecos de ascensores y similares. • Suelos escalonados: serán tratados como un solo nivel medido en proyección horizontal. • Superficie horizontal, tanto si se puede acceder o no, bajo suelos escalonados o inclinados. • Balcones interiores y entreplantas con uso y acceso permanente. • Muelles de carga. • Áreas con altura libre inferior a 1,50m.
EN PLANTAS DE CUBIERTA			DIFERENCIA: En AEO, se consideran en la medición, no se señalan aparte o no se especifica que así se realice expresamente.	<ul style="list-style-type: none"> • Casetones de ascensor, salas de máquinas, almacenes, aljibes, salas de tanques de combustible que se alojan bajo una estructura cubierta con carácter permanente por encima del nivel de cubierta.
EN PLANTAS BAJO RASANTE			Se considera de igual forma.	<ul style="list-style-type: none"> • En plantas bajo rasante, si no se puede determinar el espesor de muro, se considerará éste de 30cm.
MEDICIONES INCLUIDAS PERO QUE HAN DE SEÑALARSE POR SEPARADO			DIFERENCIA: En AEO, no se especifica que las mediciones de elementos que se incluyen se hayan de señalar por separado, a diferencia que en las directrices de IPMS o en las directrices de ACI.	
<ul style="list-style-type: none"> • Balcones. • Galerías cubiertas. • Terrazas de acceso general en la azoteaz. • Cuarto de máquinas del ascensor. 	<p>Habrà distinción entre uso privativo, común y pleno dominio, en cualquier caso, a efectos de medición se medirá de igual manera.</p> <p>En caseta cubierta en la cubierta.</p>	La superficie de balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubierto se medirá a la cara exterior de su cerramiento, figurando separada de la superficie construida cerrada.		

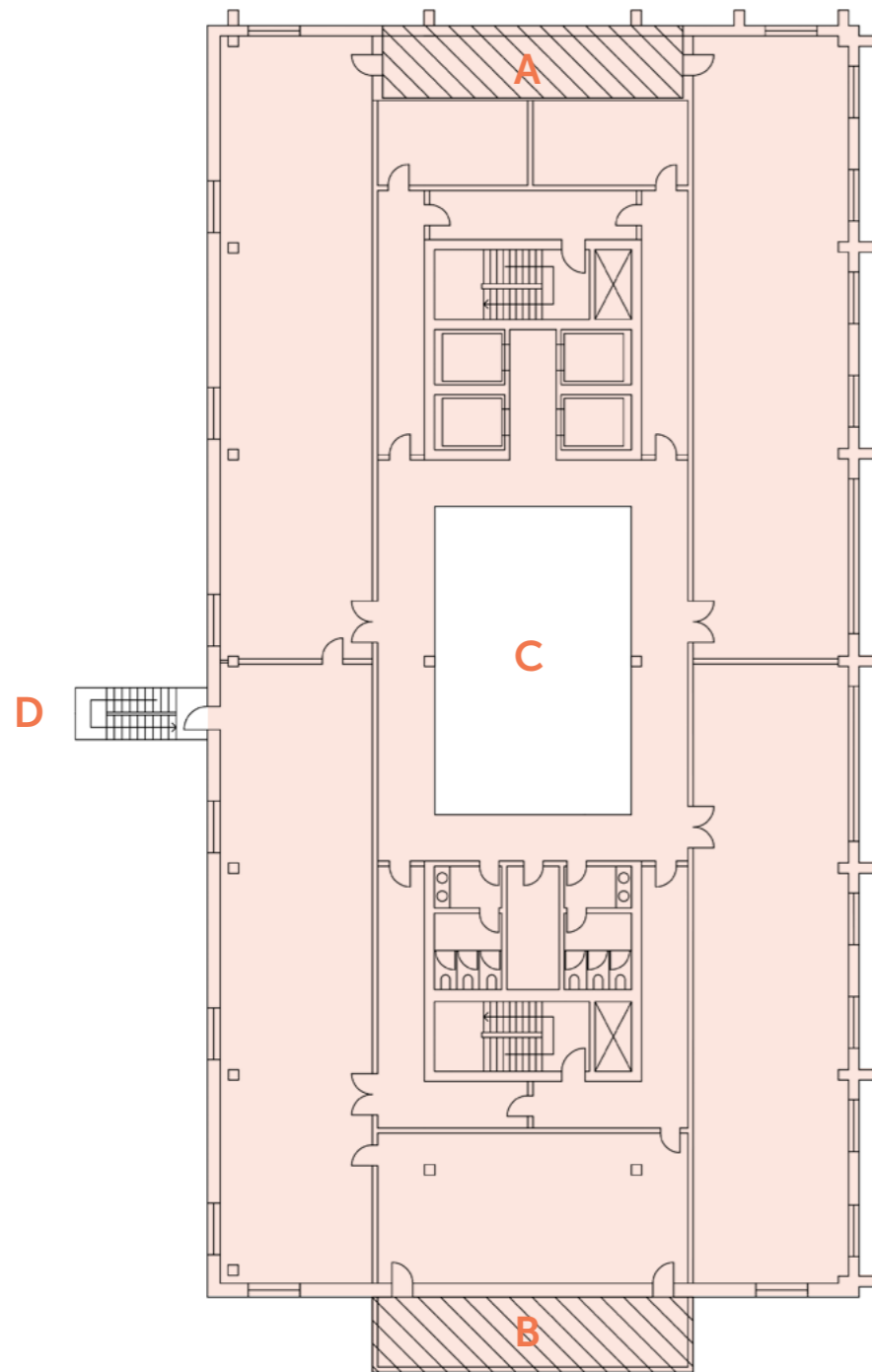
*Ver definición página 33

IPMS 1	OBSERVACIONES SOBRE IPMS ACI	OBSERVACIONES SOBRE AEO	AEO
DEFINICIÓN NO INCLUYE <ul style="list-style-type: none"> • Patio de luces abierto/ hueco en el nivel superior de un atrio. • Patios y las cubiertas a nivel de suelo. • Escalera exterior abierta que no forman parte de la estructura. • Patios de equipamiento. • Las unidades de calefacción y refrigeración. • Aparcamientos exteriores. • Las zonas de residuos. • Las demás superficies a nivel de suelo que no estén completamente cubiertas. 	Pueden medirse e indicarse por separado <p>Se considera de igual forma. Los espacios en planta entre la segunda piel de los edificios de oficinas y las fachadas del cerramiento.</p> <p>Superficie que corresponde al atrio descubierto o cubierto. Patios descubiertos. Huecos de doble altura.</p> <p>Escalera de incendios. p.ej. estructura metálica adosada a fachada. Escalera exterior abierta que no forma parte de la estructura.</p> <p>Son patinillos de instalaciones, No se incluyen. no se incluyen.</p> <p>Se considera de igual forma. Aparcamientos exteriores y demás superficies (forman parte del recinto pero no de la edificación).</p>	Pueden medirse e indicarse por separado <p>Se considera de igual forma.</p> <p>Se considera de igual forma.</p> <p>Escalera de incendios, p.ej. estructura metálica adosada a fachada.</p> <p>Se considera de igual forma.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zonas de cerramientos exteriores por cuyo interior circule aire exterior libremente. • Casos de dobles fachadas en las que la cámara existente entre ambas esté ventilada, el aire exterior circula libremente o son espacios destinados al mantenimiento del edificio y su dimensión supera los 25cm, la LF* del Área Bruta Exterior, coincidirá con la cara exterior de la hoja interior. • Patios descubiertos. • Huecos sobre espacios escalonados o a doble altura. • Escalera exterior abierta que no forman parte de la estructura (escalera de incendios exterior). • Aparcamientos exteriores. • Almacenamiento de combustible. • Invernaderos, almacenes y otros similares exteriores al edificio ubicados en la parcela. • Balcones abiertos. • Galerías y/o caminos cubiertos. • Marquesinas, toldos.
	<p>Salientes o huecos que no afecten también a la cara interior del cerramiento.</p>	<p>Se considera de igual forma.</p>	

*Ver definición página 33

Diagrama 1. IMPS 1

Planta superior

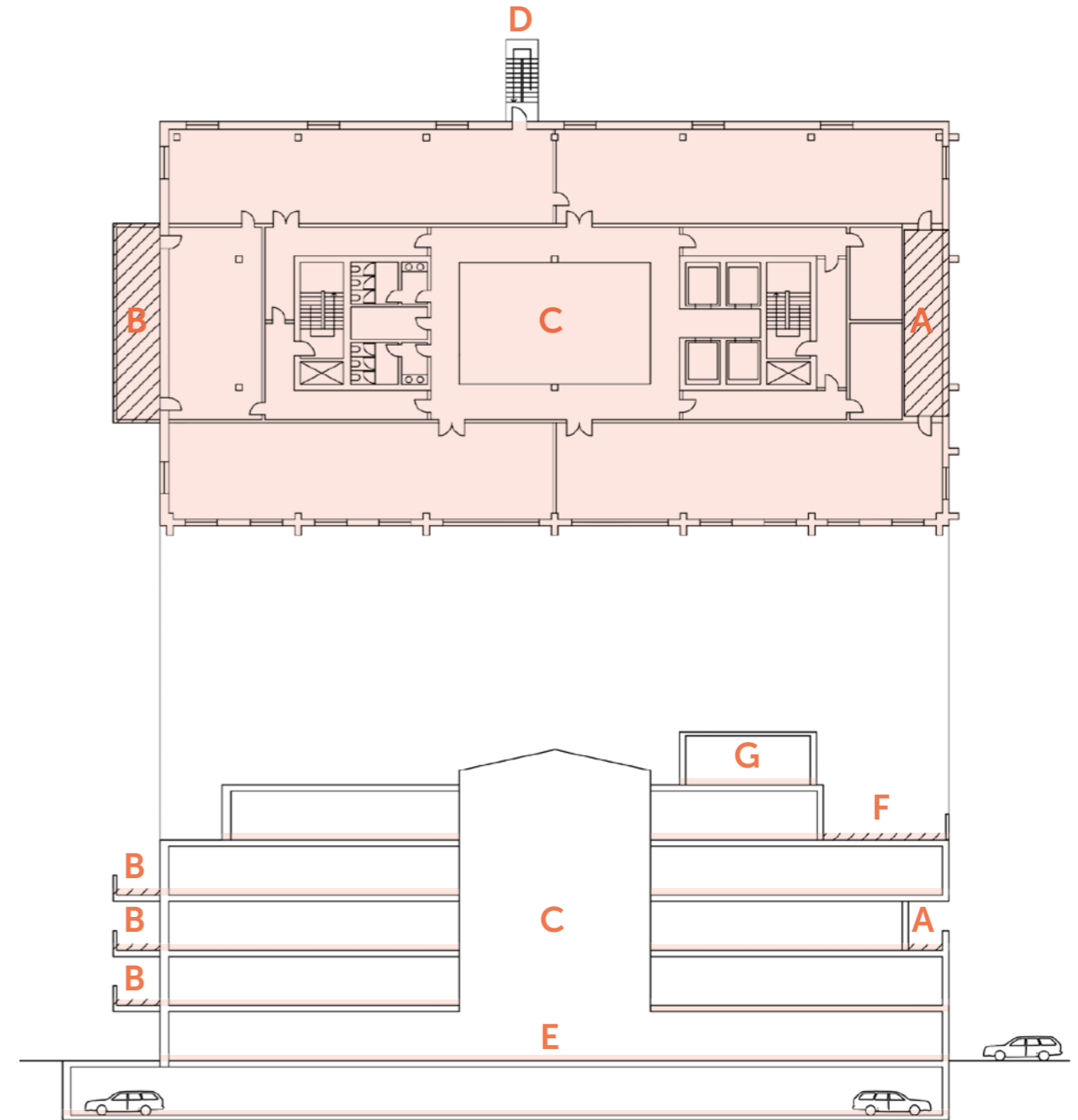


- A. Galería cubierta
- B. Balcón
- C. Patio de luces abierto/hueco en el nivel superior de un atrio
- D. Escalera exterior abierta (no forma parte integral de la estructura)

*las zonas sombreadas deben indicarse por separado

Diagrama 2. IMPS 1

Plano y sección



- A. Galería cubierta
- B. Balcón
- C. Patio de luces abierto/hueco en el nivel superior de un atrio
- D. Escalera exterior abierta (no forma parte integral de la estructura)
- E. Nivel de suelo del atrio
- F. Terraza en la azotea
- G. Cuarto de maquinas del ascensor

*las zonas sombreadas deben indicarse por separado

IPMS 2

Suma de las superficies de cada planta de un edificio de oficinas medida a cara interior principal referida a cada uno de los elementos de cada planta de un edificio.

IPMS 2	OBSERVACIONES SOBRE IPMS	ACI	OBSERVACIONES SOBRE AEO	AEO
USO Se utilizan para medir la superficie interior y categorizar el uso del espacio en un edificio de oficinas.	A efectos de establecer comparaciones directas relativas al espacio horizontal entre los datos que arrojan las distintas prácticas del mercado.	Mediciones de las superficies alquilables de los edificios. Matización del tamaño de los huecos que no se incluyen. En España, considerado como los espacios de oficina de uso privativo más la parte proporcional de espacios de circulación.	A efectos de establecer comparaciones directas relativas al espacio horizontal entre los datos que arrojan las distintas prácticas del mercado.	Se utilizan para medir la superficie interior y categorizar el uso del espacio en un edificio de oficinas.
DEFINICIÓN Suma de las superficies de cada planta de un edificio de oficinas medida a cara interior principal referida a cada uno de los elementos de cada planta de un edificio.	Superficie interior bruta.	Es la superficie alquilable total del edificio. Se compone de los espacios que son destinados a uso de trabajo y aquellos espacios que, no siendo expresamente de uso de trabajo, son necesarios para el desarrollo de la actividad.	Superficie interior bruta.	ABI Área Bruta Interior Es la Unidad de Medición* cuya Línea Frontera* coincide con el perímetro de la cara interior del cerramiento del edificio medido a la altura de suelo terminado.
INCLUYE <ul style="list-style-type: none">Muros interiores.Superficies sin techar-atríos: sólo se incluyen en su nivel de planta más bajo.Pasillos o pasos cubiertos entre edificios separados, disponibles para su uso directo o indirecto.	Se considera de igual manera.	La suma de las superficies de cada una de las plantas del edificio destinadas al uso de oficina, así como aquellas destinadas a las circulaciones y uso general de los inquilinos del inmueble, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores (se incluyen los muros 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).	Se considera de igual manera.	<ul style="list-style-type: none">Superficie ocupada por divisiones interiores.Atrios y vestíbulos de acceso con doble altura medidos únicamente en el nivel inferior.Columnas, pilares.Balcones interiores.Entreplantas con uso y acceso permanente.Cajas de escaleras, cajas de ascensores, chimeneas y similares.Espacios de altura libre inferior a 1,5 metros.Suelos escalonados: serán tratados como un solo nivel medido en proyección horizontal.Superficie horizontal, tanto si se puede acceder o no, bajo suelos, escalonados o inclinados.Muelles de carga.Casetones de ascensor, salas de máquinas, almacenes, salas de tanques de combustible que se alojan bajo una estructura cubierta con carácter permanente, incluso por encima de nivel de cubierta.
MEDICIONES INCLUIDAS PERO QUE HAN DE SEÑALARSE POR SEPARADO <ul style="list-style-type: none">Balcones.Galerías cubiertas.Terraza en la azotea.	Se considera de igual manera.	La superficie de balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se medirán a la cara exterior de su cerramiento, figurando separada de la superficie construida cerrada.	DIFERENCIA: En AEO, no se especifica que las mediciones de elementos que se incluyen se hayan de señalar por separado, a diferencia que en las directrices de IPMS o en las directrices de ACI.	
NO INCLUYE <ul style="list-style-type: none">Patio de luces abierto/hueco en el nivel superior de un atrio.Patios y las cubiertas a nivel de suelo.Patios de equipamiento.Las unidades de calefacción y refrigeración.	Pueden medirse e indicarse por separado Las superficies bajo rasante no posibles como uso de oficina.	Las superficies bajo rasante, a excepción de los semi-sótanos u otros espacios que reúnan las condiciones necesarias para poder disponer de licencia de actividad con uso de oficinas. No se incluyen. Las superficies destinadas a maquinaria o instalaciones generales del edificio que estén situadas en cubierta.	Pueden medirse e indicarse por separado No se realiza una mención específica a este respecto, se señalan sólo B/R y S/R. En ACI y en IPMS no se consideran como superficies incluidas, señalando su medición de forma independiente. En AEO no se incluyen en la medición, pero tampoco especifican si la incluyen aparte, aunque parece ser que sí.	<ul style="list-style-type: none">Espesor completo de todas las capas de cerramiento exterior.Balcones abiertos.Caminos cubiertos.Escaleras de incendios exteriores.Marquesinas, toldos.Patio de luces abierto/hueco en el nivel superior de un atrio.Patios y cubiertas a nivel de suelo.Patios de equipamiento.

*Ver definición página 33

IPMS 2	OBSERVACIONES SOBRE IPMS	ACI	OBSERVACIONES SOBRE AEO	AEO
<p>DEFINICIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Las zonas de residuos. Aparcamientos exteriores. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> Las demás superficies a nivel de suelo que no estén completamente cubiertas. 		<p>Aparcamientos exteriores y demás superficies (forman parte del recinto pero no de la edificación).</p>	<p>Se considera de igual manera.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aparcamientos exteriores. Terrazas y similares. Huecos sobre espacios escalonados a doble altura. Invernaderos, almacenes, almacenamiento de combustible y otros similares ubicados en la parcela.
<p>RESUMEN IPMS 2 = SUMA DE LAS SIGUIENTES OCHO SUPERFICIES:</p>	<p>LA SUMA DE ESTAS OCHO SUPERFICIES:</p>	<p>Correspondencia con conceptos consensuados por ACI:</p>		
<p>Superficie Elemento A Huecos de forjado Escaleras, pozos de ascensores y conductos; si bien debe hacerse caso omiso de los huecos de menos de 0,25 m².</p>	<p>Definición similar, varía la referencia a dimensión del hueco que no se considera.</p>	<p>Huecos con superficie mayor a 0,5m². Entre estos huecos están incluidos los huecos de ascensor, ojos de escalera y patinillos de instalaciones.</p>	<p>Definición similar, varía la referencia a dimensión del hueco que no se considera.</p>	<p>HV Hueco Vertical Unidad de medición cuya Línea Frontera* delimita un hueco o vacío vertical, destinado a la circulación de elevadores o distribución de instalaciones.</p> <p>HV - A Ascensor Espacio por el que circula un elevador mecánico de uso común a todos los usuarios del inmueble de forma discrecional.</p> <p>HV - B Instalaciones Espacio de distribución de instalaciones comunes a todos los usuarios del inmuebles cuyo diámetro sea superior a 10cm (Ej: patinillos de paso de instalaciones de ventilación, climatización, electricidad, fontanería, saneamiento, etc.).</p>
<p>Superficie Elemento B Elementos estructurales Comprenden todos los muros estructurales y las columnas que se encuentran en el interior de la cara interior principal.</p>	<p>Definición equivalente</p>	<p>Superficie medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores (se incluyen los muros 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).</p>		<p>ZCE Zonas Comunes de Edificio Son los espacios que están a disposición de todos los inquilinos, bajo un régimen de uso libre o que proveen de confort, luz, seguridad y/o habitabilidad a sus áreas privativas.</p>
<p>Superficie Elemento C Zonas comunes técnicas Sala de máquinas, cuartos de máquinas de ascensores y salas de mantenimiento.</p>	<p>Definición equivalente.</p>	<p>Las superficies destinadas a maquinaria o instalaciones generales del edificio que estén situadas en cubierta, y en cada planta.</p>	<p>Definición equivalente.</p>	<p>ZCE - B Instalaciones Son aquellas que contienen los sistemas que dotan al edificio de confort, luz y seguridad. Instalaciones de climatización, electricidad, agua, etc.</p>
<p>Superficie Elemento D Zonas de higiene Instalaciones sanitarias, armarios de limpieza, duchas y vestuarios.</p>	<p>Definición equivalente.</p>	<p>Las superficies de cada una de las plantas del edificio destinadas al uso de oficina, así como aquellas destinadas a las circulaciones y uso general de los inquilinos del inmueble.</p>	<p>Definición equivalente.</p>	<p>ZCE - C Servicios Son aquellas destinadas al uso del personal y/o equipamientos de servicios de operación del inmueble: mantenimiento, limpieza, seguridad, recepción, vestuarios, jardinería, etc.</p>
<p>Superficie Elemento E Zonas de circulación Comprenden todas las circulaciones horizontales.</p>	<p>Definición equivalente.</p>		<p>Definición equivalente.</p>	<p>ZCE - A Circulación Son aquellas que utilizan libremente todos los inquilinos y les facilitan la comunicación y/o interrelación entre todos los espacios comunes del edificio y aquellas que dan acceso a zonas de servicios y/o instalaciones dentro del edificio (vestíbulo de acceso principal del edificio, recepción principal en planta de acceso y escaleras generales del edificio).</p>
<p>Superficie Elemento F Servicios Cafeterías, centros de asistencia de día, zonas de gimnasio y capillas.</p>	<p>Definición equivalente.</p>	<p>Superficies de aquellos espacios, que no siendo expresamente de uso de trabajo son necesarios para el desarrollo de la actividad, o auxiliares al uso.</p>	<p>Definición equivalente.</p>	<p>ME Módulo Equipamiento Es la Unidad de Medición* cuya LF* delimita un espacio de equipamiento del edificio y que podría ser privativo de un inquilino.</p> <ul style="list-style-type: none"> gimnasios, restaurantes, cafeterías, salas de conferencias, y cualquier otra actividad de "pago por uso" que pueda existir en el inmueble y que el propietario del inmueble podría, a su vez, alquilar a un explotador u operador privado para que gestione dicho equipamiento. no constituyen ME* las zonas de circulación, instalaciones, recepción, vestíbulos, áreas de interrelación y en general todas aquellas zonas que están a disposición de todos los inquilinos bajo un régimen de uso libre, o que proveen de confort, seguridad y/o habitabilidad a los MI*. <p>MI Módulo Inquilino Unidad de Medición* cuya LF* delimita el espacio de uso privativo de un determinado inquilino.</p> <ul style="list-style-type: none"> Se incluye todo espacio que sea de uso privativo de este inquilino: aseos, archivos, salas de instalaciones, escaleras (si comunican su propio espacio y son de uso exclusivo de ese MI*), etc.

*Ver definición página 33

	IPMS 2	OBSERVACIONES SOBRE IPMS ACI	OBSERVACIONES SOBRE AEO	AEO
DEFINICIÓN	<p>Superficie Elemento G</p> <p>Zona de trabajo Superficie disponible para uso del personal, mobiliario y equipo de oficinas.</p>	<p>Definición equivalente.</p> <p>Espacios que son destinados a uso de trabajo, salas de campá, salas de reuniones, recepción, etc.</p>	<p>Definición equivalente.</p>	<p>AT Área de Trabajo</p> <p>Es la zona del Área Neta sobre la cual se puede caminar o disponer mobiliario de apoyo horizontal, o elementos que pertenezcan a un inquilino.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deberán descontarse las áreas correspondientes a las zonas ocupadas por elementos estructurales, o de climatización, o espacios residuales que tengan dimensiones horizontales a 0,25m o una altura libre de menos de 2,00 m.
	<p>Superficie Elemento H</p> <p>Otras superficies Balcones, galerías cubiertas, aparcamientos interiores y trasteros/almacenes.</p>	<p>Se contemplan S/R y B/R con usos de archivos, almacenes, y garajes.</p>	<p>La superficie de balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos. Se distinguen usos de oficinas, almacenes, archivos y garajes.</p>	<p>Se considera de igual manera.</p>
CARA INTERIOR	<p>MEDICIÓN DEL INTERIOR - CARA INTERIOR PRINCIPAL (VER GRÁFICOS)</p> <p>Es la superficie interior acabada que comprende el 50% o más de la superficie de cada paramento vertical que forma un perímetro interior.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No se consideran rodapiés o elementos decorativos como parte de un muro. • No se considera la existencia de columnas. • No se consideran los marcos de las ventanas y los parteluces que forman parte de la ventana. • No se consideran: <ul style="list-style-type: none"> - unidades de aire acondicionado. - los cajeados de falso techo para conductos de instalaciones. - cornisas. 	<p>Si no existe una cara interior principal la medición deberá realizarse hasta el encuentro muro-forjado.</p> <p>No considerar (IGNORAR)</p>	<p>Las indicaciones de IPMS respecto a la medición de estos elementos es homogénea a la forma de considerar las mediciones actualmente en España, por lo que no se encuentran diferencias significativas a este respecto.</p> <p>Desde ACI se recomienda seguir las mismas instrucciones.</p>	<p>MEDICIÓN DEL INTERIOR - VER GRÁFICOS ESPECÍFICOS DE AEO:</p> <p>Es la superficie interior acabada que comprende el 50% o más de la superficie de cada paramento vertical que forma un perímetro interior.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No se consideran rodapiés o elementos decorativos como parte de un muro. • No se considera la existencia de columnas. • No se consideran los marcos de las ventanas y los parteluces que forman parte de la ventana. • No se consideran: <ul style="list-style-type: none"> - unidades de aire acondicionado. - los cajeados de falso techo para conductos de instalaciones. - cornisas.
			<p>Consideraciones a tener en cuenta respecto a las IPMS 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La superficie total 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 alquilables se realizará en función del porcentaje de participación de la superficie privativa de cada inquilino sobre la total alquilable del edificio. • Podrán 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. • El cuadro de superficies alquilables del edificio deberá incluir, como mínimo, los siguientes apartados: superficie privativa de uso oficina por planta y total, circulaciones generales por planta y total, zonas de uso común (atrio, cafetería, guardería, reunión, etc.), aseos, mantenimiento, etc. por planta y total. 	<p>Referencias similares.</p>

*Ver definición página 33

Diagrama 3. IMPS 2
Cara interior principal

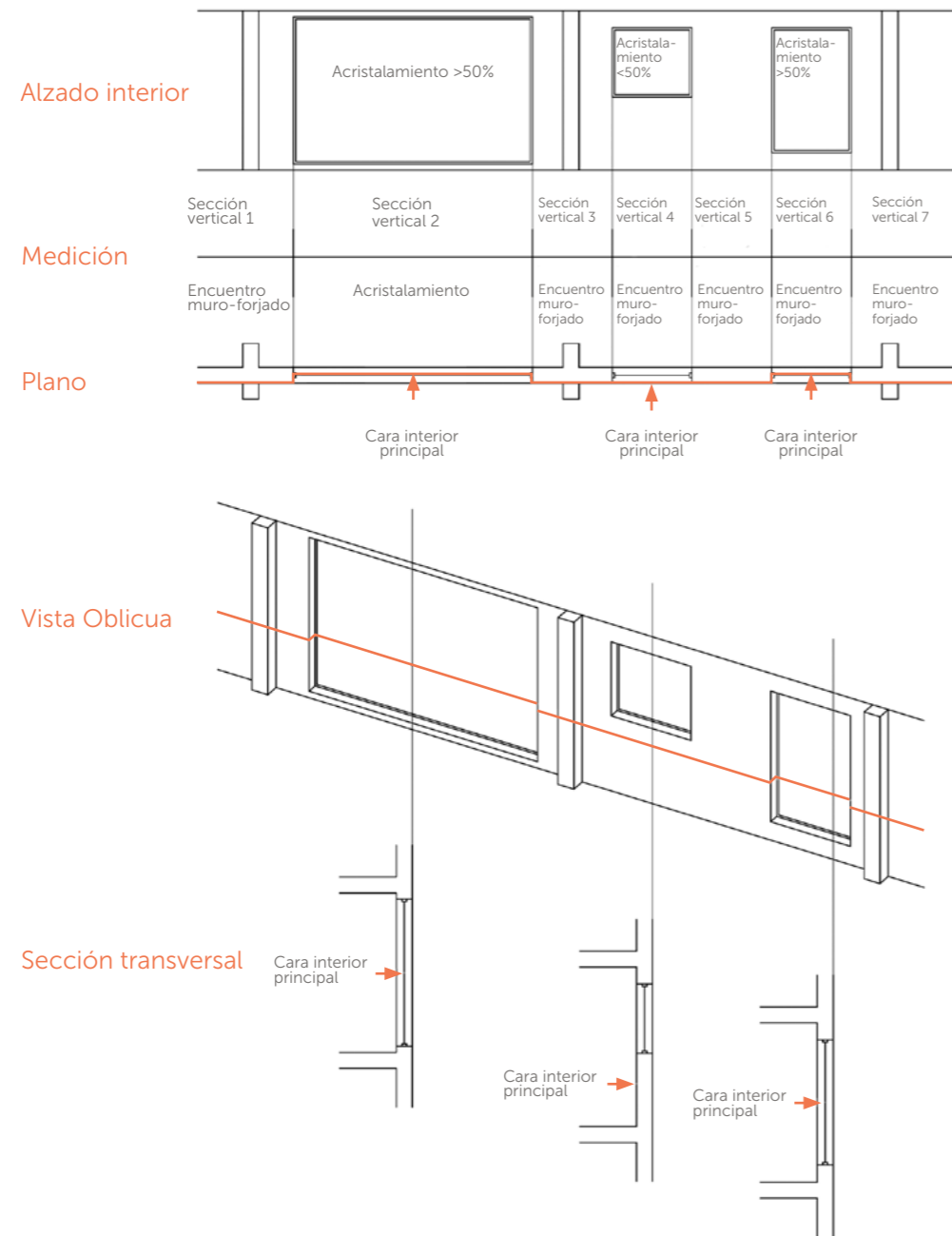
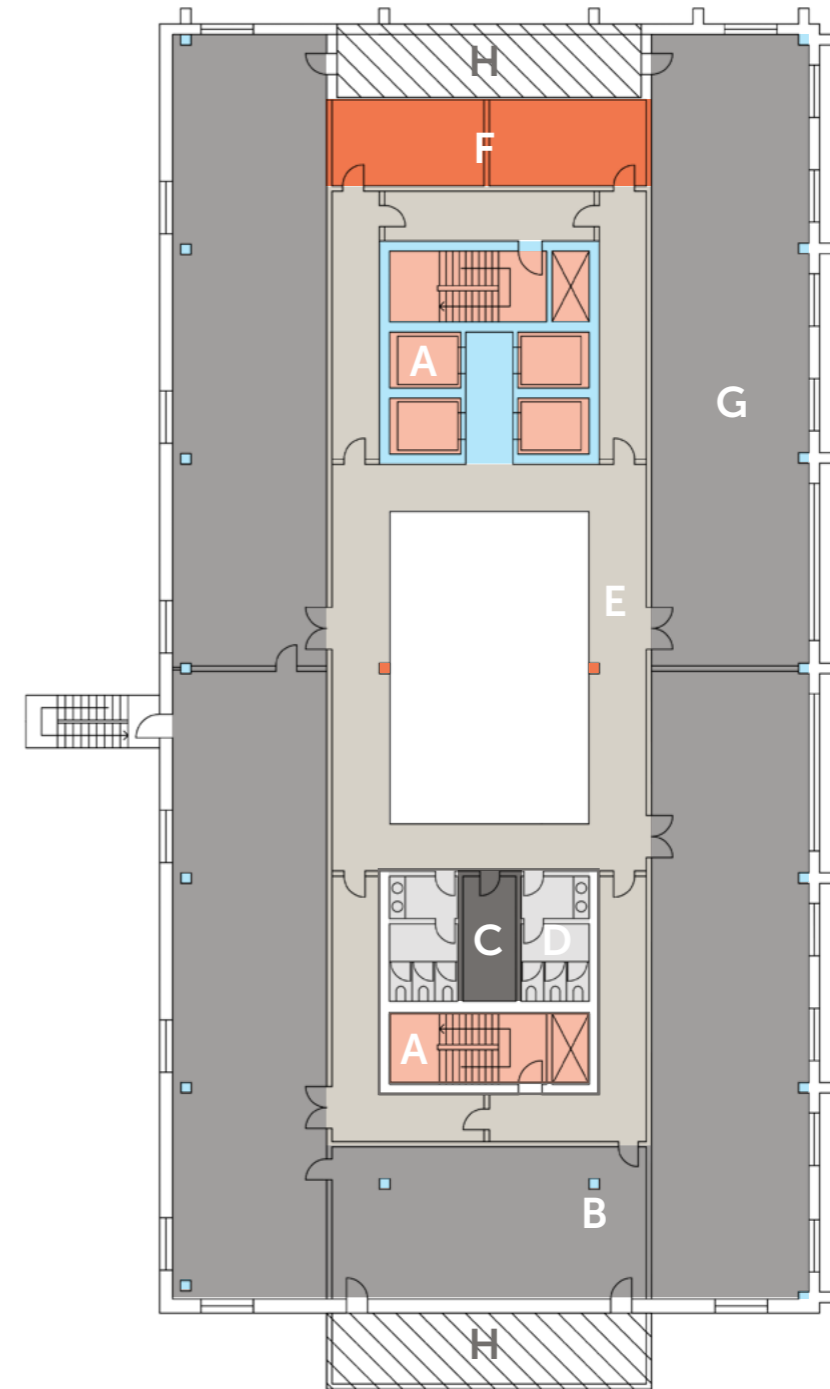


Diagrama 4. IMPS 2
Oficinas. Superficies del elemento



- Superficie elemento A. Huecos de forjado
- Superficie elemento B. Elementos estructurales
- Superficie elemento C. Servicios técnicos
- Superficie elemento D. Zonas de higiene
- Superficie elemento E. Zonas de circulación
- Superficie elemento F. Servicios
- Superficie elemento G. Zona de trabajo
- Superficie elemento H. Otras superficies

IPMS 3

Superficial horizontal disponible de forma exclusiva para un usuario (excluidas las zonas comunes estándar y las zonas comunes de circulación) y calculada en base a cada uno de los usuarios o en base a cada una de las plantas de cada edificio.

IPMS 3	OBSERVACIONES SOBRE IPMS	ACI	OBSERVACIONES SOBRE AEO	AEO
<p>USO</p> <p>Se emplea para medir la ocupación de las superficies horizontales de uso exclusivo. Pueden utilizarlas los agentes inmobiliarios y usuarios, gestores de activos, gestores de instalaciones, gestores inmobiliarios, investigadores y valoradores. No están directamente relacionadas con las IPMS 1 o las IPMS 2 - Oficinas, como tampoco constituyen una superficie del elemento en el marco de las IPMS 2 - Oficinas. En un edificio de oficinas podría haber una única superficie relacionada con las IPMS 3 - Oficinas para todo el edificio o podría haber varias superficies en el marco de las IPMS 3 - Oficinas.</p>	<p>Diferencian entre superficie por planta o por unidad de oficina.</p> <p>Sería la superficie neta alquilable.</p>	<p>Mediciones de las superficies de los elementos de oficinas que no completan una planta entera de un edificio.</p> <p>Situación de multiinquilino por planta o único inquilino por planta matización del tamaño de los huecos que no se incluyen</p> <p>En España se consideran como los espacios de oficina de uso privativo más la parte proporcional de espacios de circulación.</p>	<p>Diferencian entre superficie por planta o por conjunto del edificio.</p> <p>Sería la superficie neta alquilable.</p>	<p>ÁREA ALQUILABLE</p> <p>El Área Alquilable será el área comprendida dentro del perímetro exterior del cerramiento del edificio, medida a la altura de suelo terminado, menos el área de huecos o vacíos verticales destinados a la circulación de elevadores o distribución de Instalaciones.</p>
<p>DEFINICIÓN</p> <p>Superficie horizontal disponible de forma exclusiva para un usuario (excluidas las zonas comunes estándar y las zonas comunes de circulación) y calculada en base a cada uno de los usuarios o en base a cada una de las plantas de cada edificio.</p>	<p>Señalan por zonas comunes estándar aquellas partes de un edificio que cuentan con instalaciones compartidas o comunes que, por lo general, no cambian con el paso del tiempo, lo que incluye escaleras, escaleras mecánicas, ascensores y cuartos de máquinas, aseos, armarios de limpieza, salas de máquinas, zonas de refugio en caso de incendio y salas de mantenimiento.</p>	<p>Es la superficie útil privativa total de un edificio. Se compone de los espacios que son destinados a uso privativo. Se excluyen las mismas superficies que se relacionan en las IPMS: escaleras, escaleras mecánicas, ascensores y cuartos de máquinas, aseos, armarios de limpieza, salas de máquinas, zonas de refugio en caso de incendio y salas de mantenimiento.</p>	<p>Superficie horizontal disponible de forma exclusiva para un usuario (excluidas las zonas comunes estándar y las zonas comunes de circulación) y calculada en base a cada uno de los usuarios o en base a cada una de las plantas de cada edificio.</p> <p>Sería equivalente.</p>	<p>Área Alquilable = Área Buta Exterior - Huecos Verticales AA = ABE - HV</p>
<p>INCLUYE</p> <p>Muros interiores.</p> <hr/> <p>Columnas interiores.</p>	<p>Los muros y columnas interiores que se encuentren en la zona exclusiva de un usuario se incluyen en la medición. Se considera de igual manera.</p>	<p>La suma de la superficie útil privativa de cada una de las plantas del edificio, tanto en zonas sobre rasante como en aquellos espacios o zonas en plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos) con uso privativo legal de oficina.</p>	<p>Los muros y columnas interiores, que se encuentren en la zona exclusiva de un usuario se incluyen en la medición.</p> <p>Se considera de igual manera.</p>	<p>AN Área Neta</p> <p>Es el espacio delimitado por una LF* exceptuando el área ocupada por todos los elementos constructivos que la delimitan o son estructurales.</p> <p>No se contabilizarán las divisiones que conformen el perímetro, los muros de carga, los pilares, etc. También se excluirán las superficies con altura inferior a 1,50m.</p> <hr/> <p>MI Módulo Inquilino</p> <p>Unidad de Medición* cuya LF* delimita el espacio de uso privativo de un determinado inquilino.</p> <p>Se incluye todo espacio que sea de uso privativo de este inquilino: aseos, archivos, salas de instalaciones, escaleras (si comunican su propio espacio y son de uso exclusivo de ese MI*), etc.</p>
<p>MEDICIÓN DEL INTERIOR - CARA INTERIOR PRINCIPAL</p> <p>La superficie de suelo se mide desde la cara interior principal y desde el eje de la medianera allí donde haya una medianera con un arrendatario adyacente.</p>				
<p>MEDICIONES INCLUIDAS PERO QUE HAN DE SEÑALARSE PO</p> <p>Balcones.</p> <hr/> <p>Galerías cubiertas.</p> <hr/> <p>Terraza en la azotea de uso exclusivo.</p>	<p>Deben medirse hasta su cara interior y sus superficies deben ser indicadas por separado.</p>	<p>Se considera de igual manera. La superficie de balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se medirá a la cara exterior de su cerramiento, figurando separada de la superficie construida cerrada.</p>	<p>Sería equivalente.</p>	

*Ver definición página 33

IPMS 3	OBSERVACIONES SOBRE IPMS ACI	OBSERVACIONES SOBRE AEO	AEO
<p>DEFINICIÓN</p> <p>NO INCLUYE</p> <p>Las zonas comunes estándar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuando se trate de un edificio ocupado por un único usuario (ocupación única) deberá asumirse, hipotéticamente, que el edificio se encuentra ocupado por varios usuarios (ocupación múltiple), planta por planta, a fin de determinar la extensión de las zonas comunes estándar. • Si una planta cuenta con dos o más usuarios, la medición se realizará por separado y se excluirán las zonas comunes de circulación. <p>NOTA: pueden variar de planta a planta y variarán asimismo en función de la ocupación del edificio.</p>	<p>Pueden medirse e indicarse por separado</p> <p>Son aquellas partes de un edificio que cuentan con instalaciones compartidas o comunes que, por lo general, no cambian con el paso del tiempo, lo que incluye, por ejemplo, escaleras, escaleras mecánicas, ascensores y cuartos de máquinas, aseos, armarios de limpieza, salas de máquinas, zonas de refugio en caso de incendio y salas de mantenimiento.</p> <p>Se consideran de igual manera.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No incluye los patios cubiertos o atrios, escaleras, pasillos y elementos de circulación general del edificio. • No incluye las zonas de uso común (cafetería, guardería, reunión), aseos, matenimiento, etc., por planta y total. <p>Se añadirán superficies útiles privativas cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.</p>	<p>Pueden medirse e indicarse por separado</p> <p>Sería equivalente.</p>	<p>ZCP Zonas Comunes de Planta</p> <p>Unidad de Medición* cuya LF* delimita el espacio que está a disposición de todos los inquilinos bajo un régimen de uso libre o que provee de confort, luz, seguridad y/o habitabilidad a sus áreas privativas. Son comunes sólo a la planta en la que se ubican.</p>
		<p>Sería equivalente.</p>	<p>ZCP - B Instalaciones</p> <p>Son aquellas que contienen los sistemas que dotan a la planta de confort, luz y seguridad. Instalaciones de climatización, electricidad, agua, etc.</p> <hr/> <p>ZCP - C Servicios</p> <p>Son aquellas destinadas al uso del personal y/o equipamientos de servicios de operación del inmueble: mantenimiento, limpieza, seguridad, recepción, vestuarios, jardinería, etc.</p> <hr/> <p>ZCP - A Circulación</p> <p>Son aquellas que utilizan libremente todos los inquilinos y les facilitan la comunicación y/o interrelación entre todos los espacios comunes de una planta y aquellas que dan acceso a zonas de servicios y/o instalaciones dentro de una misma planta.</p> <p>Corredores principales de planta, vestíbulo de entrada a MI* o ME*, escaleras de planta, zonas de espera de ascensores, zonas de vending de planta y similares.</p>
	<p>CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA RESPECTO A LAS IPMS 3</p> <p>La medición al interior de los cerramientos se realizará sobre la cara dominante interna (ver IPMS 2).</p> <p>La superficie útil privativa será la medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales interiores, tanto de fachadas exteriores como interiores y medianerías. En separación entre usuarios distintos, la superficie se medirá al eje del paramento.</p> <p>La superficie de uso privativo de balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se medirá a la cara interior de su cerramiento, pero figurará separada de la superficie útil privativa cerrada.</p>	<p>Sería equivalente.</p> <p>Se considera de la misma manera.</p> <p>Se considera de la misma manera.</p>	<p>CONDICIONES GEOMÉTRICAS DE LAS LÍNEAS FRONTERA</p> <hr/> <p>MEDICIÓN DE ESCALERAS</p> <p>Se miden en proyección horizontal y se contabilizan una sola vez.</p> <p>En caso de existir una escalera que comunica dos niveles, se contabilizará en el nivel superior, quedando excluida del nivel inferior.</p> <p>Las escaleras se consideran siempre Zonas Comunes de Circulación, y según los esquemas anteriores, serán de Planta o de Edificio.</p>

Referencias de nomenclaturas de la AEO

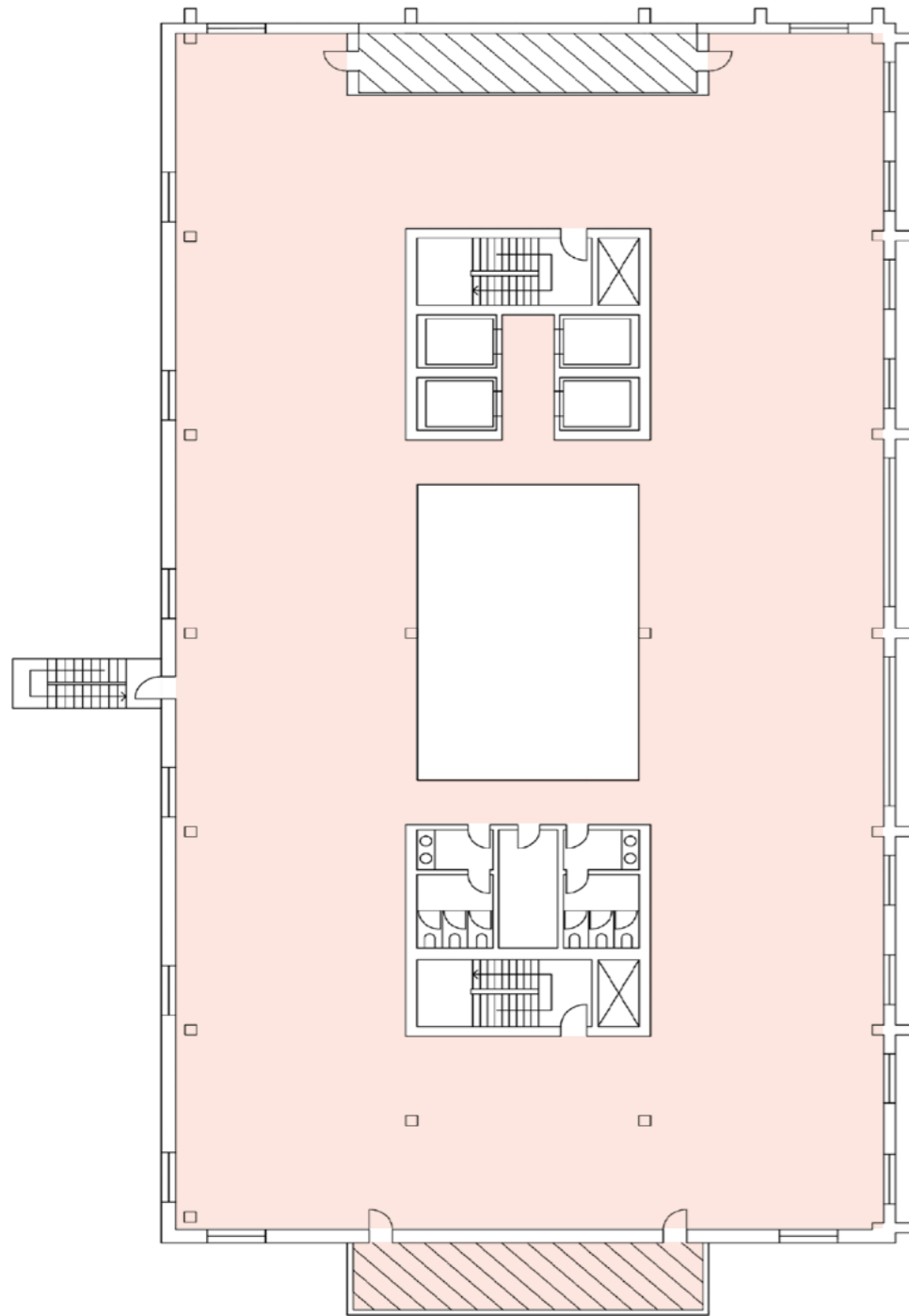
UM	La Unidad de Medición (UM) es una porción del Área Bruta Exterior delimitada por una Línea Frontera.	UM-ZCP o ZCE	Zonas comunes de Planta o Edificio.
UM-HV	Huecos verticales.	LF	La Línea Frontera es la línea o líneas poligonales cerradas que delimitan una UM. Las LF pueden ser de tres tipos: Línea Interior, Media o Alejada, según coincidan con la cara interior, media o exterior de un cerramiento.
UM-MI	Módulo de inquilino.	A	ÁREA: es el valor numérico que se otorga a la superficie ocupada por una UM, delimitada por una LF expresada en metros cuadrados (m²).
UM-ME	Módulo de equipamiento.		

Observaciones sobre AEO

Las nomenclaturas de la AEO, si bien son diferentes a las establecidas por IPMS y ACI, en esencia se refieren a los mismos conceptos con ligeros matices en algunos casos.

Diagrama 5. IPMS 3

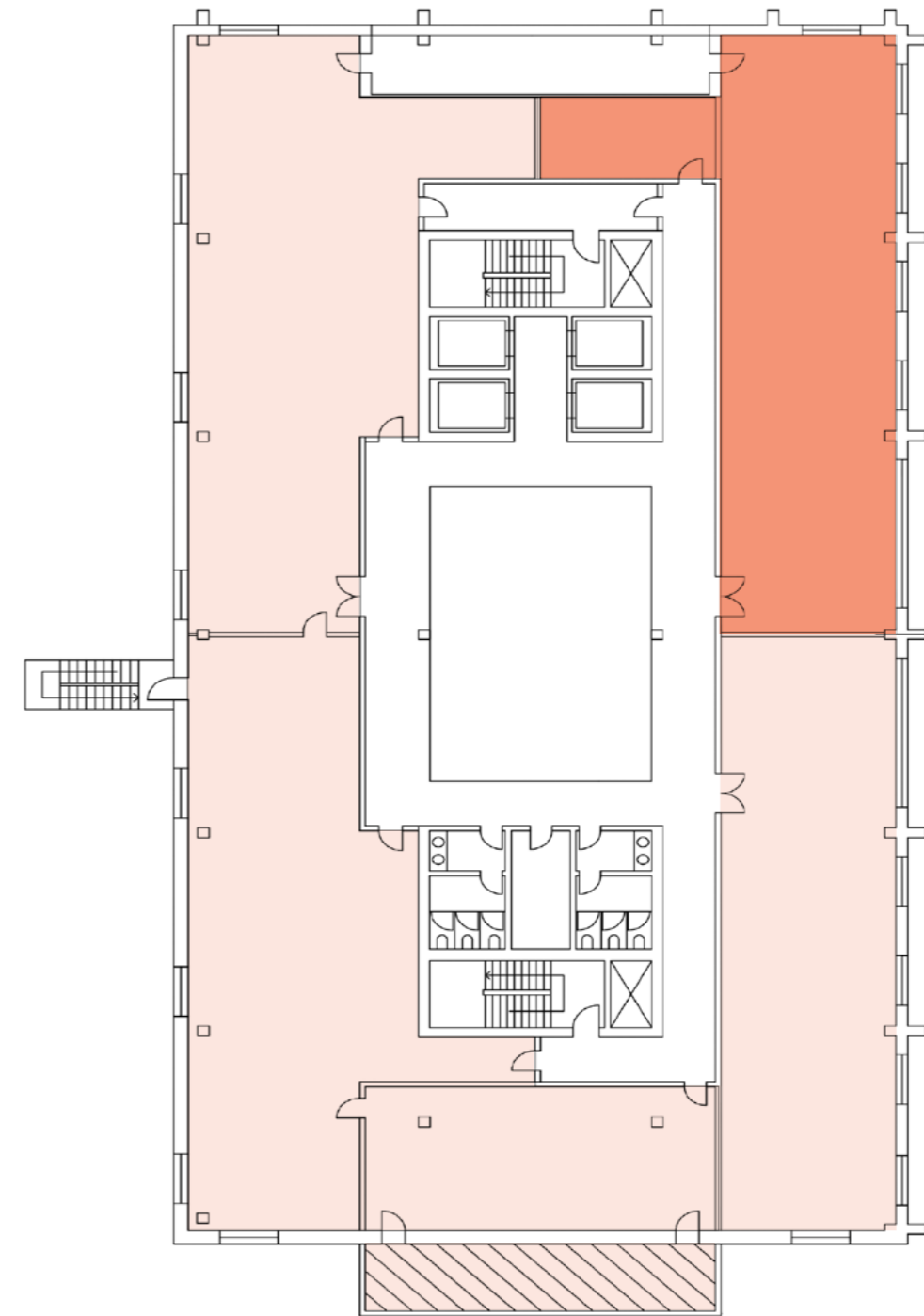
Oficinas. Planta superior, ocupación única



*las zonas sombreadas deben indicarse por separado

Diagrama 6. IPMS 3

Oficinas. Planta superior, ocupación múltiple



*las zonas sombreadas deben indicarse por separado



El valor de la consultoría
inmobiliaria

La Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), fundada en 2013, reúne a las firmas líderes en consultoría inmobiliaria en España como son Aguirre Newman, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman&Wakefield, JLL, Knight Frank y Savills. Juntas representan más de un 90% del mercado.

Las firmas presentes en ACI emplean a más de 2.200 profesionales en España, entre empleos directos e indirectos, y más de 180.000 a nivel internacional, lo que refleja la importancia de este mercado en el sector inmobiliario.

Las empresas de consultoría inmobiliaria son aquellas especializadas en la prestación de servicios profesionales de consultoría integrada –transaccionales y no transaccionales– en el ámbito inmobiliario. Operan al menos en la mitad de los subsectores (industrial, logística, oficinas, comercial, residencial y hotelero) y ofrecen al menos la mitad de los servicios (gestión, consultoría, agencia, project management, capital markets y valoraciones).

ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria