

COMPARATIVO CRITERIOS DE MEDICIÓN ATASA – RICS

ESTÁNDARES ATASA		ESTÁNDARES RICS	
<p style="text-align: center; margin: 0;">Superficie Útil</p> <p>Superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o elemento de edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos, medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.</p> <p>No se considerará superficie útil:</p> <ul style="list-style-type: none"> La ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, elementos estructurales verticales, canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm² y las partes en las que la altura libre sea inferior a 1,5 metros. La ocupada por los espacios exteriores no cubiertos. <p>Se corresponde con la medición de la longitud de las caras interiores de los cerramientos externos de los elementos del edificio, así como la determinación de cotas en los espacios exteriores de uso privativo cubiertos, cerramientos interiores fijos, elementos estructurales verticales, canalizaciones y conductos; además, requiere la medición de la altura libre en los distintos espacios que compongan el edificio.</p>	B. Superficie Alquilable – Proyectos de Oficinas y de Oficinas/Locales	1. Superficie Total Alquilable	<p>La superficie total alquilable se calculará haciendo los siguientes ajustes a la Superficie Total Construida:</p> <p>i) Se restará de la Superficie Total Alquilable lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huecos de los ascensores. - Hueco de las escaleras comunes. - Patio de luces. - Conductos de servicio. - Instalaciones comunes/habitaciones de maquinaria. - Aparcamientos. - Paredes interiores de un grosor superior a 50 cm. - Columnas internas de más de un metro en dos dimensiones en el plano. <p>ii) Al calcular la superficie que se ha de deducir de acuerdo con el B.1.(i) se restarán las superficies internas; excepto en el caso de que estén en el perímetro exterior del edificio, y entonces se restará toda la pared exterior que forma el espacio.</p> <p>iii) En el caso de techos abuhardillados o similar, también se restará cualquier superficie que no tenga un mínimo de 1,50 m de altura libre de techo.</p> <p>iv) Las superficies alquilables con una altura libre de techo de menos de 2,50 m se identificarán por separado y su precio de alquiler se descontará</p>
		2. Zonas Comunes/Auxiliares Alquilables	<p>i) Las siguientes se identificarán por separado. En el caso de los edificios con más de un inquilino se descontará el precio de alquiler de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vestíbulos de entrada/zonas de recepción. - Pasillos de acceso, pasillos de servicio y salidas de incendio. - Distribuidores. - Escaparates o zonas de exhibición. <p>Nota: No estamos de acuerdo con este criterio, por lo tanto no lo aplicaremos en nuestro caso. VPA.</p> <p>ii) Las siguientes se identificarán por separado y se descontará su precio de alquiler en todos los casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los patios de luces en planta baja en caso que sean simplemente visitables. - Patios y terrazas cubiertos y accesibles, mientras que se permita solamente su acceso por razones de mantenimiento. - Zonas de almacenaje. <p>El método empleado para aplicar un coeficiente de zonas comunes a cada inquilino, a efectos del precio de alquiler se establecerá.</p>
		3. Superficie de Oficinas Alquilable	<p>La Superficie de Oficinas Alquilable se estimará como aquella proporción de la Superficie Total Alquilable ocupada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficies de oficinas. - Servicios para las zonas de oficinas. - Huecos de escalera exclusivos (para un inquilino) que dan a zonas de oficinas. - Instalaciones o habitaciones de maquinaria exclusivos para las oficinas.
		4. Superficie de Locales Alquilable (dentro de edificios de uso mixto)	<p>La Superficie de Locales Alquilable se estimará como aquella proporción de la Superficie Total Alquilable ocupada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie de Locales. - Zonas de almacén para uso de locales. - Huecos de escalera exclusivos para uso de locales. - Instalaciones o habitaciones de maquinaria exclusivos para uso de locales.
		5. Centros Comerciales	<p>Los centros comerciales se estimarán como aquella proporción de la Superficie Total Alquilable ocupados por:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todas las superficies públicas, incluyendo servicios públicos, escaleras, escaleras mecánicas y huecos de ascensores. - Oficinas de gerencia y otras zonas de administración.
		C. Superficie Alquilable – Locales	<p>En el caso de los locales exclusivamente comerciales, la superficie alquilable se estimará como la superficie total medida en la cara interior de las paredes exteriores; solo se restarán los patios interiores que sean totalmente inutilizables.</p>
		D. Superficies Alquilables - Centros Comerciales	<p>Las superficies alquilables se calcularán de acuerdo con las Secciones B3, B4</p>
		E. Superficies Alquilables - Naves Industriales/Almacenes	<p>En el caso de inmuebles dedicados exclusivamente a uso Industrial/de Almacén, las superficies alquilables se estimarán como la superficie total medida en la cara interna de las paredes exteriores. Se restarán los patios interiores.</p> <p>Las superficies de oficinas dentro de los inmuebles Industriales/de Almacén se medirán de acuerdo con las reglas de B2 y B5 de Superficies Alquilable de Oficinas.</p>

COMPARATIVO CRITERIOS DE MEDICIÓN ATASA – RICS

ESTÁNDARES ATASA		ESTÁNDARES RICS	
Superficie Construida	<p>Para obtener la superficie construida de un elemento de edificio, se determinará la del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos externos, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos, medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. La superficie construida de un edificio será la suma de las correspondientes a todos sus elementos y partes comunes.</p> <p>Como trabajo de campo, requiere la determinación de las cotas de las caras exteriores de los cerramientos externos y de los espacios exteriores de uso privativo cubiertos.</p> <p>Igualmente, la superficie construida de un elemento de edificio puede obtenerse sumando a su superficie útil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ocupada por los cerramientos interiores fijos, elementos estructurales verticales, canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm² y las partes en las que la altura libre sea inferior a 1,5 metros. • La correspondiente a los cerramientos exteriores. <p>Por tanto, en caso de no ser posible la medición exterior de la construcción, deberá realizarse la toma de las cotas internas para obtener la superficie construida a partir de la superficie útil y de la superficie de los elementos definidos en el párrafo anterior.</p>	A. Superficie Total Construida	<ol style="list-style-type: none"> 1. La superficie total construida se medirá al nivel del suelo, desde la cara externa de las paredes exteriores; por lo tanto no se restará nada por las aberturas de las ventanas. Sin embargo se ajustarán las medidas en el caso de puertas o ventanas francesas. 2. En el caso de paredes medianeras con edificios colindantes; la superficie se medirá hasta la línea central de las paredes medianeras. Si no es posible determinar el grosor de las paredes medianeras, se determinará 30 cm. 3. No se hará ninguna rectificación para salientes ó huecos en la fachada general, excepto en los casos en que estos también afecten a la cara interna de la pared exterior. 4. Los patios se restarán de la Superficie Total Construida, de acuerdo con lo anteriormente establecido, y se identificarán separadamente como patios cubiertos y descubiertos.
		F. Residencial	<p>Con respecto a las propiedades residencial, el área total deberá ser medida hasta la cara exterior de las paredes e incluir patios o terrazas que deberán ser identificadas específicamente.</p>
Superficie Construida con Comunes	<p>Superficie construida de un elemento de edificio más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie adoptada de las partes comunes del edificio.</p> <p>Para obtener la superficie construida con comunes de un elemento de edificio, se deberá conocer la proporción en la superficie de las partes comunes del edificio que a dicho elemento le corresponda según su cuota. Esto requiere, en consecuencia, determinar qué partes comunes del edificio computan y cuáles no a efectos del cálculo de la superficie construida con comunes, así como la proporción en las partes comunes que le corresponde al elemento de edificio a medir.</p> <p>Consideración sobre las partes comunes de un edificio</p> <p>Las características de las partes comunes de un edificio pueden depender, entre otros factores, de la tipología edificatoria y del uso de sus elementos.</p> <p>A efectos del cálculo de la superficie construida con comunes, se computará la superficie correspondiente a las siguientes partes comunes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución para acceso a los distintos elementos, tales como portales, escaleras y pasillos. • Instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, como cuartos de electricidad, agua, calefacción, aire acondicionado, ascensores, basuras, etc. • Equipamiento o servicio adicional al conjunto de los elementos, tales como viviendas de porteros, cuartos de reunión o juegos, gimnasios, saunas, etc. <p>Así, no se computará la superficie correspondiente a partes comunes exteriores no cubiertas, es decir las zonas comunes exteriores destinadas a piscinas, pistas deportivas, jardines, playas de aparcamiento, pérgolas, etc.</p> <p>Será, en cualquier caso, conveniente realizar una relación de las partes comunes para los distintos usos, en su caso, del edificio, incluyendo su medición y su representación gráfica, sean sus superficies computables o no a efectos del cálculo de la superficie construida con comunes, ya que todas las partes comunes de un edificio son de relevancia cuando la medición se realiza, por ejemplo, a efectos de valoración del edificio o de sus distintos elementos.</p>	No Contemplada	

COMPARATIVO CRITERIOS DE MEDICIÓN ATASA – RICS

ESTÁNDARES ATASA		ESTÁNDARES RICS																																					
Relaciones entre Superficies en la medición para las finalidades de la Orden ECO/805/2003	<p>1. Cuando la medición de la superficie de un inmueble se realice para alguna de las finalidades contenidas en el art. 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, deberán obtenerse, en todo caso, la superficie útil (SU) y la superficie construida (SC) del inmueble.</p> <p>2. En caso de que existan partes comunes, también deberá indicarse la superficie construida con comunes (SCC).</p> <p>3. Una vez obtenidas las correspondientes superficies del inmueble, se procederá a calcular, en todo caso, el cociente $Q1 = SC / SU$ y, cuando se haya obtenido la superficie construida con comunes, también los cocientes $Q2 = SCC / SC$ y $Q3 = SCC / SU$.</p> <p>4. El cociente Q1 (y, en su caso, los cocientes Q2 y Q3) se comparará(n) con los límites mínimo (Mín) y máximo (Máx) de la tipología a la que corresponda el inmueble, según se recoge en la tabla siguiente:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">TIPOLOGÍA</th> <th>Q1=SC/SU</th> <th>Q2=SCC/SC</th> <th>Q3=SCC/SU</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Mín / Máx.</th> <th>Mín / Máx.</th> <th>Mín / Máx.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Viv en bloque</td> <td>1,10 / 1,22</td> <td>1,06 / 1,20</td> <td>1,20 / 1,38</td> </tr> <tr> <td>Viv adosadas</td> <td>1,12 / 1,29</td> <td>1,02 / 1,16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vivi aisladas</td> <td>1,12 / 1,30</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Loc. Comerciales</td> <td>1,05 / 1,20</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oficinas en Edif. exclusivo</td> <td>1,06 / 1,29</td> <td>1,08 / 1,41</td> <td>1,15 / 1,48</td> </tr> <tr> <td>Oficinas (resto)</td> <td>1,07 / 1,22</td> <td>1,07 / 1,41</td> <td>1,15 / 1,46</td> </tr> <tr> <td>Naves Industriales</td> <td>1,03 / 1,15</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	TIPOLOGÍA	Q1=SC/SU	Q2=SCC/SC	Q3=SCC/SU		Mín / Máx.	Mín / Máx.	Mín / Máx.	Viv en bloque	1,10 / 1,22	1,06 / 1,20	1,20 / 1,38	Viv adosadas	1,12 / 1,29	1,02 / 1,16		Vivi aisladas	1,12 / 1,30			Loc. Comerciales	1,05 / 1,20			Oficinas en Edif. exclusivo	1,06 / 1,29	1,08 / 1,41	1,15 / 1,48	Oficinas (resto)	1,07 / 1,22	1,07 / 1,41	1,15 / 1,46	Naves Industriales	1,03 / 1,15			G. Aparcamientos	Las plazas de garaje serán enumeradas. Cualquier lugar de aparcamiento que tenga menos de 2.10 m. de ancho o 4.5 metros de longitud deberá ser identificado por separado y descrito como "espacio reducido".
	TIPOLOGÍA	Q1=SC/SU	Q2=SCC/SC	Q3=SCC/SU																																			
	Mín / Máx.	Mín / Máx.	Mín / Máx.																																				
Viv en bloque	1,10 / 1,22	1,06 / 1,20	1,20 / 1,38																																				
Viv adosadas	1,12 / 1,29	1,02 / 1,16																																					
Vivi aisladas	1,12 / 1,30																																						
Loc. Comerciales	1,05 / 1,20																																						
Oficinas en Edif. exclusivo	1,06 / 1,29	1,08 / 1,41	1,15 / 1,48																																				
Oficinas (resto)	1,07 / 1,22	1,07 / 1,41	1,15 / 1,46																																				
Naves Industriales	1,03 / 1,15																																						
<p>5. Si alguno de los cocientes es inferior al correspondiente límite mínimo o superior al correspondiente límite máximo, se deberá justificar la causa, destacando las especiales características del inmueble que conllevan el valor del citado cociente.</p> <p>6. Los límites recogidos en la tabla del punto 4 anterior se basan en el conocimiento experto aportado por los miembros de la Comisión Técnica de ATASA con el soporte de la información estadística proporcionada por los asociados de ATASA, y podrán ser actualizados periódicamente.</p>	H. Reglas Generales para Medición de Superficies Alquilables	i) Donde las superficies alquilables lindan con superficies no-alquilables la superficie alquilable se medirá incluyendo la pared divisoria entre ambas. ii) Donde dos superficies alquilables de distintos usos ó precios de alquiler sean colindantes, las superficies alquilables para cada una se medirán hasta la línea central de la pared divisoria entre ambas. iii) Cuando deba descontarse patios de luces sólo se tomará en cuenta la abertura.																																					