

ESTÁNDAR DE MEDICIÓN Y DEFINICIÓN DE SUPERFICIES DE INMUEBLES

INTRODUCCIÓN

1.- Cuando se desea medir alguna dimensión de un determinado objeto, debe aceptarse, desde un principio, que la verdadera magnitud de dicha dimensión será imposible de conocer con absoluta exactitud; o lo que es lo mismo, dicha magnitud sólo podrá estimarse para un grado o nivel de incertidumbre dado.

En todo caso, para que la estimación realizada (medición) sea aceptable, además de hacerse sobre un inmueble (edificio o elemento de un edificio) que se pueda medir, deberá ser verificable objetivamente y haberse llevado a cabo según algún método (de medición) generalmente aceptado por los profesionales de la medición.

2.- El tipo de instrumento a utilizar en la medición y la tolerancia aceptable en ella varían en función de la escala del objeto a medir y de la precisión que sea razonable en cada caso. Sea como sea, los instrumentos que se utilicen deberán estar dotados de la precisión y contar con los sellos de garantía que sean normativamente exigibles. Además, los instrumentos deberán verificarse periódicamente. En general, en las mediciones sobre el terreno destinadas a valoración, el grado de precisión es compatible con el uso de las cintas métricas que pueden encontrarse habitualmente en el mercado. En el caso de medidores laser o de ultrasonidos es necesario comprobar su calibración periódicamente midiendo con ellos una distancia previamente conocida. Cuando se trate de mediciones sobre plano y los propios planos resultantes de las mediciones sobre el terreno el trabajo, será usual el diseño asistido por ordenador (formato CAD o similar).

3.- El proceso de medición de las dimensiones de un inmueble dependerá, principalmente, del tipo y características del inmueble y de la finalidad para la que se desea. Por ejemplo, la medición de una pequeña parcela que va a ser vendida por precio alzado podrá ser realizada mediante un simple recuento de pasos, ya que la superficie que de esta forma se calcule sólo tendrá efectos informativos, y por tanto un error de por ejemplo $\pm 10\%$ podría asumirse sin problemas por ambas partes. Sin embargo, la medición de la superficie de una oficina para amueblarla posiblemente requerirá el uso de un medidor de distancias láser, con un error máximo de, por ejemplo, $\pm 5\text{mm}$ por metro.

La obtención de mediciones de las dimensiones de terrenos y construcciones se basa en la medición de longitudes y ángulos. Un proceso completo de medición de dimensiones de inmuebles puede llegar a pasar por todas o algunas de las siguientes fases: medición de campo, elaboración de croquis, elaboración de plano, medición sobre plano (o trabajo de

gabinete) y cálculo. En ocasiones, el proceso sirve para la comprobación de cotas sobre un plano del que se dispone con antelación. La medición sobre el plano suele ser la fuente en la que se basan los cálculos que conllevan la obtención de la magnitud de las dimensiones que se desean hallar, y es la única disponible en los edificios en proyecto. En la actualidad, la práctica totalidad de los levantamientos de planos y las mediciones que sobre ellos se realizan, se llevan a cabo mediante programas de diseño asistido por ordenador (CAD).

4.- En definitiva, todo trabajo de medición de la superficie de un inmueble debería ser, en la precisión y detalle del cálculo de las diferentes superficies relevantes, proporcionado a la naturaleza del bien, es decir, a sus características físicas relevantes y a su importancia en orden a la finalidad perseguida. Además, cuando su uso está vinculado a la valoración del bien, también se deberán tener en cuenta la potencial diferencia de valor de cada uno de sus espacios, atendiendo a su uso y función en el edificio, las metodologías que se vayan a seguir para la valoración (pues algunos espacios pueden ser más relevantes para la aplicación del método del coste y otros serlo más para precisar la renta a actualizar o el precio a comparar) y, finalmente, el posible coste temporal que pueda suponer aumentar marginalmente el grado de precisión y detalle en la medición.

Si se dispone de fuentes de información alternativas sobre la superficie a medir, (como Documentos catastrales, Documentos registrales, Documentos notariales, documentos cartográficos, mapas, planos, croquis o proyectos) es conveniente cotejar los resultados de la medición con los datos de estas fuentes alternativas. El cotejo puede poner de manifiesto errores en la propia medición, el hecho de que se estén midiendo más de una propiedad o elemento, o incluso errores de los registros públicos respecto a la realidad.

5.- Como se indica más adelante, con el presente estándar la AEV pretende promover, en el ámbito de las empresas de valoración españolas, prácticas de medición y definiciones de superficies relevantes comunes a la profesión y basadas, tanto entre la preexistentes de las SDT socios¹, como en las orientaciones internacionales de mayor proyección.

Además, en esa tarea se han tenido en cuenta algunas cuestiones esencialmente domésticas, como por ejemplo, dada su trascendencia en la actividad de las Sociedades de Tasación españolas, las definiciones de superficies (útil, construida, etc.) y demás criterios establecidos en esta materia por la Orden ECO 805/2003, para las valoraciones dirigidas a las entidades bancarias, de seguros y otras financieras.

6.- El estándar ha sido elaborado por la Comisión Técnica de la AEV y, mediante acuerdo de su Junta Directiva se ha sometido a un período de consulta pública de dos meses, **y ha sido aprobado por la Asamblea General de la Asociación celebrada el 7 de abril de 2016.**

¹ Buena parte de los socios de la AEV contribuyeron a elaborar, y utilizan habitualmente desde hace tiempo, los criterios contenidos en un estándar sobre mediciones adoptado en su día por los socios de ATASA, la mayor parte de los cuales se integra ahora en la AEV

ESTÁNDARES

1. OBJETO

El presente Estándar establece definiciones, instrumentos y criterios relativos a la medición de las dimensiones de bienes inmuebles, y diversos elementos operativos para la realización de las mediciones, todo ello con la finalidad de armonizar y mejorar las prácticas aplicadas en esta materia por los profesionales de la valoración en España.

Con el presente Estándar, se pretende igualmente tener en cuenta y asumir en nuestro país los criterios de medición e identificación de superficies de los inmuebles aprobados por la “International Property Measurement Standards Coalition” a través de su propio estándar. De ahí que los gráficos y planos que se recogen en el presente documento sean los mismos que se incluyen en los criterios IPMS. Además, en el Anexo II se incluyen, a título informativo, alguno de los planos representativos de superficies o mediciones con los que estos estándares no establecen correspondencia por no ser relevantes en nuestro país.

Además, las diferencias relevantes en las superficies definidas por ambos estándares se reflejarán en un documento específico para cada tipo de estándar publicado por la Coalición en español.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Estándar se dirige a los socios de la Asociación Española de Análisis de Valor, así como a los facultativos que les presten sus servicios profesionales, y se **ha aprobado como reflejo de la mejor práctica profesional que podría ser aplicada** en el marco de las valoraciones en las que se exija o se realice la medición o se use la superficie (o cualquier otra dimensión) de un determinado bien inmueble, ya sea para el levantamiento de planos o croquis o para otras tareas vinculadas a la valoración del inmueble de que se trate, sea cual sea la finalidad de la valoración.

Además, la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) recomienda su uso a todos los valoradores² y demás profesionales relacionados directa o indirectamente con la valoración inmobiliaria, tales como aquellos que prestan servicios de intermediación o consultoría.

En los casos no cubiertos directamente por el presente estándar se extrapolarán sus criterios en la forma más acorde con su finalidad.

3. DEFINICIONES:

² Por valorador se entenderá cualquier persona o empresa proveedora de servicios con una cualificación profesional adecuada para la valoración.

En el ámbito de aplicación de este documento, se entenderá por:

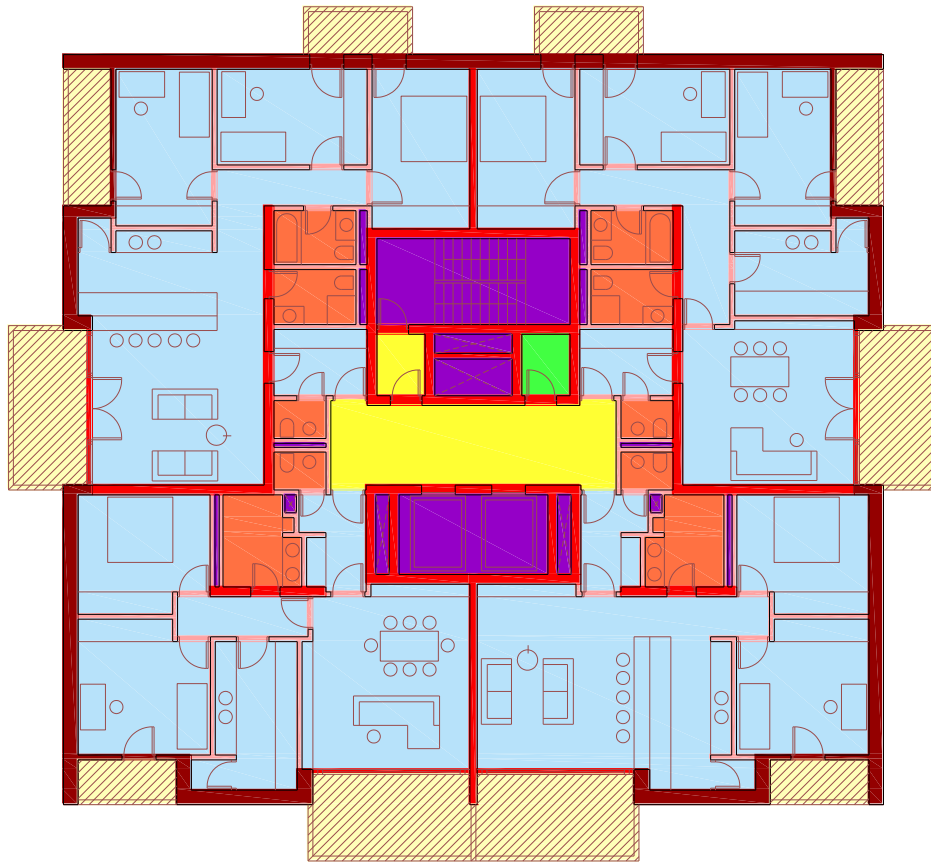
1.- Edificio. Construcción sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier uso o actividad.

1.1 Elemento de un edificio. Unidad física, funcional o registral que forme parte de un edificio compuesto por más unidades y susceptible de uso privativo y venta individualizada. A los efectos del presente estándar los anejos de un elemento de un edificio (tales como los trasteros, buhardillas o plazas de garaje) se tratarán como elementos diferenciados aun cuando integren la misma finca registral o no sean susceptibles de venta individualizada.

1.2 Partes comunes de un edificio. Espacios que constituyan, usualmente en el marco del régimen jurídico de propiedad horizontal, elementos de copropiedad, incluso si son de uso privativo de alguno de los dueños. La presente definición se aplicará igualmente al caso en el que un conjunto de edificios que dispongan de edificios o elementos de propiedad común.

Las superficies dedicadas a partes comunes normalmente proporcionan servicios al edificio y a sus habitantes para ser compartidos de forma permanente, tales como portales, descansillos, escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, etc.

1.3. Componentes de un edificio (de sus elementos y partes comunes): Cada uno de los espacios en los que, atendiendo a su función o servicio al que se dedica, se puede dividir la superficie de un edificio o de sus plantas. A continuación se detallan los componentes más habituales en edificios residenciales o de oficinas.



Área de los Componentes Residenciales

A		Penetraciones Verticales. (Incluye escaleras, huecos de ascensores y conductos, pero no se consideran penetraciones de menos de 0,25 m ² .)	D		Aseos y áreas higiénicas (compartidos y/o exclusivos). Incluyen aseos, cuartos de baño y ducha, cuartos de lavado y de limpieza, armarios, vestidores y vestuarios
B1		Pared exterior. El Cerramiento exterior de un edificio, que incluye la superficie entre la cara dominante interior y la cara exterior del edificio.	E		Áreas de circulación (compartidas y/o exclusivas). Incluye todas las superficies de circulación medidas horizontalmente.
B2		Elementos estructurales internos. Incluye todo los muros estructurales internos y columnas.	F		Servicios. Incluyen, por ejemplo, cafeterías, guarderías, áreas de descanso, deporte y fitness y lugares de oración. Habitualmente, pero no necesariamente, suelen ser servicios comunes del edificio.
B3		Elementos no estructurales internos. Incluye todas las paredes y divisiones interiores permanentes de suelo a techo diferentes a las incluidas en los componentes de las áreas B1 y B2.	G		Espacio habitable. La superficie disponible para el uso exclusivo de los ocupantes de las viviendas.
C		Cuartos de Instalaciones (Compartidos y/o exclusivos) Incluyen superficies del tipo de cuartos de maquinaria y electricidad, cuartos de máquinas de ascensores y cuartos de mantenimiento (y otros semejantes).	H		Otras áreas. Incluyen, por ejemplo, balcones, galerías cubiertas, aparcamientos interiores y almacenes.

2. Altura libre

2.1 Altura libre entre forjados. Altura existente entre la parte superior del pavimento y el punto más bajo de la parte inferior del forjado inmediatamente superior. En el caso de que haya falso suelo, o falso techo, la distancia inferior, o superior, se medirá desde el punto superior del forjado del suelo o desde el inferior del forjado del techo.

2.2 Altura libre útil. La altura, en el momento de la medición, que exista entre la parte superior del falso suelo y la inferior del falso techo. Cuando no exista uno de los dos o ninguno de ellos, la altura útil se medirá desde el forjado aparente correspondiente.

2.3 Altura libre vinculada a una superficie. Las alturas libres se vinculan a una superficie determinada. (esta frase se ha movido al punto 5.1) Los descuelgues puntuales de vigas o por paso de instalaciones no se tendrán en cuenta salvo que ocupen más del 15% de la superficie total.

3.- Superficie. La extensión o área que ocupa, en el espacio bidimensional, un determinado bien inmueble (esta frase se ha movido al final del punto 4)

3.1 Superficie útil³⁴.

3.1.1 Superficie útil interior: Superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior principal de los cerramientos externos de un edificio o elemento de edificio, o, cuando no exista cerramiento exterior, por la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, elementos estructurales verticales, canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100cm², ni las partes en las que la altura libre sea inferior a 1,5 metros.

3.1.2 Superficie útil de terrazas, balcones, porches y espacios análogos: En estos espacios, sean cubiertos o no, se aplicará la definición precedente como si se tratase de un elemento del edificio si bien la cara interior de sus cerramientos coincidirá con la cara exterior de los cerramientos de la vivienda o local a la que pertenezcan y/o a la cara interior de sus barandillas o petos.

3.1.3 Superficie útil de un elemento de edificio: De acuerdo con lo previsto en la Orden ECO 805/20035, será su superficie útil interior, a la que se sumará, en el caso de terrazas cubiertas, el 50% de la superficie útil de las que pertenezcan a la vivienda o local.

3.1.4 Superficie útil privativa de un edificio: Es la suma de la superficie útil de todos sus elementos.

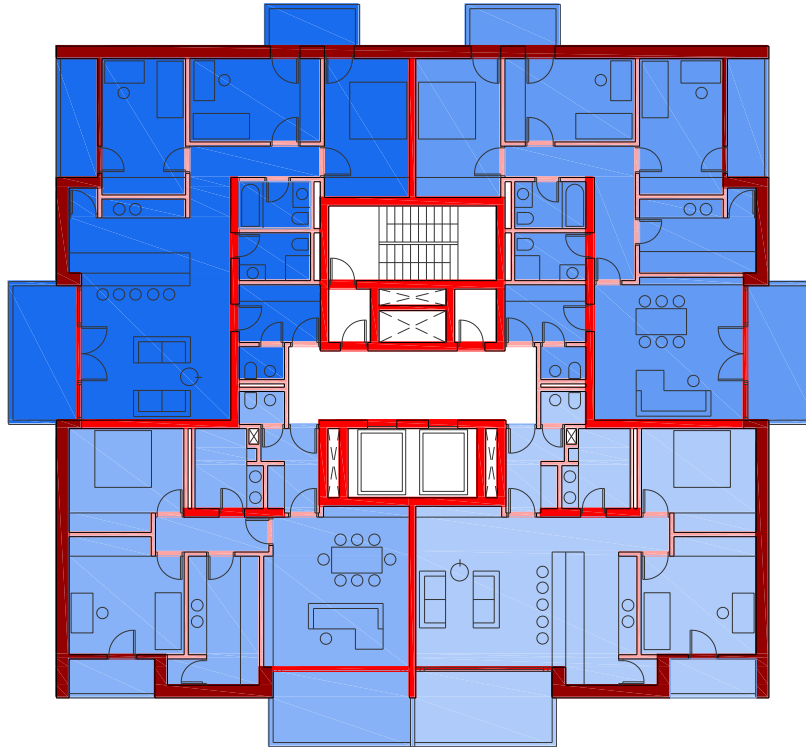
³ El catastro no define lo que sea superficie útil. Tampoco la legislación de propiedad horizontal, que se limita a exigir que en el Registro consten la extensión y linderos de cada piso o local, lo que parece sugerir una referencia a superficie construida, pero que, en todo caso, no es suficientemente precisa como para asegurar la identidad.

⁴ Esta definición se corresponde, conceptualmente, con la IPMS 3C, definida como una de las “superficies de ocupación exclusiva”.

⁵ Se recuerda que la Orden ECO, en el capítulo 5 letra d) de la ECO 805 /2003 dice: “d) En el caso de que la superficie de los espacios exteriores de uso privativo del edificio o elemento de un edificio supere el 15 por 100 de la superficie total del mismo, aquella superficie se deberá medir por separado y se valorará con precio unitario diferente la superficie de los espacios exteriores. También deberán valorarse con precio unitario diferente los espacios exteriores no cubiertos y los que, por su uso, características constructivas y funcionales se considere que tienen valores independientes. El conjunto de estas superficies deberá ser objeto de justificación, indicando los criterios seguidos.”

IPMS 3C – Residential (Occupier) =

Superficie útil elementos AEV. No considera Zonas Comunes



3.2 Superficie construida.⁶

3.2.1 Superficie construida interior: Superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos externos de un edificio o elemento de edificio⁷ o, cuando no exista cerramiento exterior, por la proyección horizontal de su cubierta.

3.2.2 Superficie construida de terrazas, balcones, porches y espacios análogos: En estos casos se considerarán las caras exteriores de los cerramientos de la vivienda o local a la que pertenezcan y la de sus barandillas o petos.

3.2.3 Superficie construida de un edificio o elemento de edificio; Es la suma de su superficie construida interior más el 50% de la de las terrazas cubiertas que pertenezcan a cualquier elemento⁸.

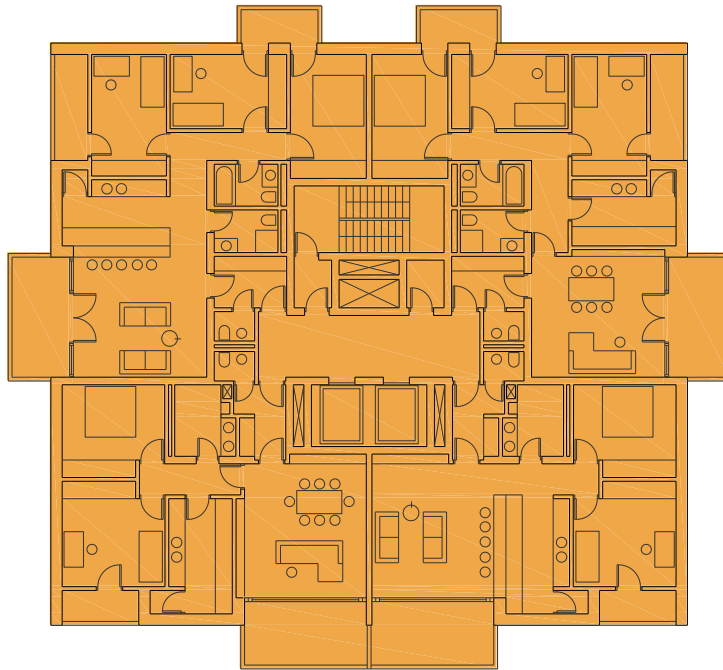
⁶ Esta definición se corresponde, conceptualmente, con la IPMS 1 (definida como “superficie exterior bruta”), en edificios, y con la IPMS 3A en elementos de edificios.

⁷ En los cerramientos medianeros eso implica incluir, tan sólo en 50% de su superficie

⁸ En el caso del catastro, la superficie construida; incluye, al 100%, la de las terrazas cubiertas cerradas por tres de sus cuatro orientaciones; y, cuando se trata de uso residencial, no incluye la superficie de los espacios que tengan menos de 1,5m de altura.

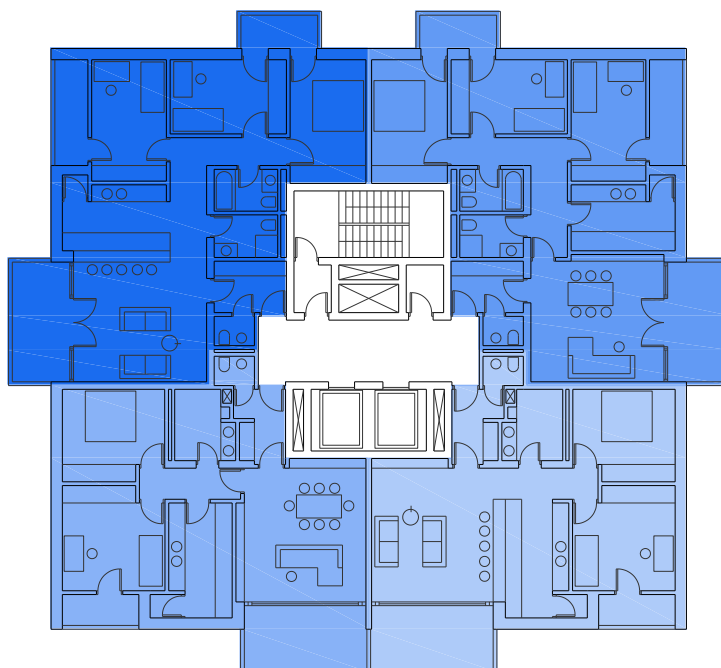
IPMS 1 (External) = Sup. Construida AEV

Es la que suele aplicarse para el cálculo de costes de construcción o comprobación de condiciones urbanísticas.



IPMS 3A – Residential (Occupier) =

Superficie Construida elementos AEV. No considera zonas comunes.



3.3 Superficie construida con partes comunes de un elemento:

Es la superficie construida del elemento más la parte proporcional que le corresponda según su cuota de participación en la superficie construida de los elementos comunes del edificio o, cuando dicha cuota no se conozca, según la parte proporcional que efectivamente represente la superficie construida del elemento sobre la total del edificio.

A estos efectos y en la medida que las características de las partes comunes de un edificio dependen, entre otros factores, de la tipología edificatoria y del uso de sus elementos, en el cálculo de la superficie construida con partes comunes

- a) Se considerarán partes comunes: los espacios dedicados a la distribución para el acceso a los distintos elementos, tales como portales, escaleras y pasillos; las instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, como cuartos de electricidad, agua, calefacción, aire acondicionado, ascensores, basuras, etc.; y todo equipamiento o servicio adicional al conjunto de los elementos, tales como viviendas de porteros, cuartos de reunión o juegos, gimnasios, saunas, etc.
- b) No se computará la superficie correspondiente a patios de luces abiertos o huecos en el nivel superior a un atrio o porches abiertos, a otras partes comunes exteriores no cubiertas, es decir las zonas comunes exteriores destinadas a escaleras exteriores, piscinas, pistas deportivas, jardines, playas de aparcamiento, pérgolas, etc., ni las cubiertas del edificio.

3.4. Superficie comprobada. Área medida teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y la realidad y/o el correspondiente plano acotado.

3.5 Superficie catastral. Superficie de un inmueble que consta inscrita en el Catastro Inmobiliario. En el caso de edificios o elementos de edificios se mencionará siempre con su naturaleza: construida o construida con elementos comunes,

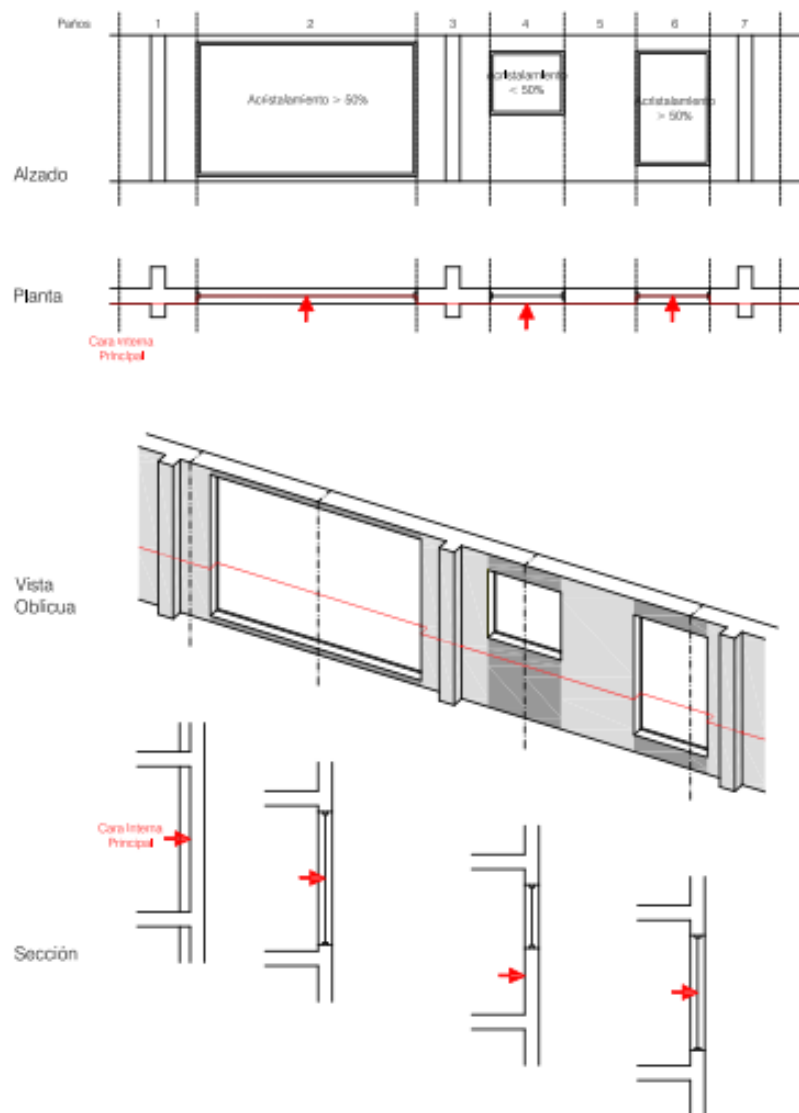
3.6 Superficie registral. Superficie, según su naturaleza, de inmueble que conste inscrita o anotada en el Registro de la Propiedad. Cuando, en el caso de edificios o elementos de edificios, no conste su naturaleza de útil o construida se denominará “superficie registral de naturaleza indeterminada”.

3.7 Otras definiciones:

Cara interior principal del cerramiento: La superficie terminada interior que suponga el 50% o más de la superficie de cada parte de paramento vertical que forma el perímetro interior del cerramiento de un edificio o elemento del edificio.

Superficie terminada: la superficie de pared que está sobre la intersección horizontal entre el suelo y la pared sin tener en cuenta zócalos, rodapiés, pasos de cables, unidades de calefacción y refrigeración y fontanería.

Partes de un Paramento vertical: Cada paño de ventana, pared o elemento exterior del edificio donde la superficie terminada interior cambia respecto a la superficie terminada interior de la ventana, pared o elemento exterior del edificio contiguos sin tener en cuenta la existencia de columnas.



4.- MEDICIÓN: CUESTIONES GENERALES

A efectos de este Estándar, se entenderá por medición el conjunto de operaciones destinadas a la estimación de las dimensiones de un bien inmueble.

Toda medición deberá, en la precisión y detalle del cálculo de las diferentes superficies relevantes, proporcionada a la naturaleza del bien, es decir, a sus características físicas relevantes y a su importancia en orden a la finalidad perseguida.

Las mediciones y los cálculos necesarios para llevarlas a cabo deben estar claramente documentadas en los trabajos de valoración en que se realicen.

La precisión o tolerancia de la medición, y la forma en que se ha llegado a ella (de campo o sobre plano), cuando sea relevante para la valoración, deberá ser especificada en el alcance del trabajo y en el informe que lo refleje.

A esos efectos se entenderá por **Medición de campo** la que se realiza sobre el propio inmueble objeto de estudio, y por **Medición sobre plano**, la que se realiza sobre un soporte gráfico que representa al inmueble, sea este un **Plano** (Representación gráfica, a determinada escala, de un inmueble) o un **Croquis** (Representación gráfica esquemática de un inmueble que contiene las cotas correspondientes a las líneas fundamentales de su diseño). **Las mediciones de un edificio deberán llevarse a cabo de manera individual para cada una de sus plantas.**

Los informes harán explícito que la medición de superficies no significa necesariamente que las mismas sean aptas para su ocupación privativa o para su uso legal.

Las partes comunes no computables en la superficie construida con partes comunes (ver 3.3.b) podrán no obstante medirse por separado.

Las superficies se medirán con el Sistema Métrico Decimal o, en caso de países que usen otro, en cualquiera de los legalmente admisibles en el país.

5. OTRAS CUESTIONES RELEVANTES PARA LA MEDICIÓN DE SUPERFICIES EN INMUEBLES

5.1. Medición de los distintos tipos de superficies y componentes

Para obtener las superficies de un edificio o de un elemento de edificio, se medirán independientemente, y siempre que sea relevante para la valoración, los diferentes tipos de superficies teniendo en cuenta sus diferentes componentes. Por ejemplo, y sin ánimo exhaustivo:

- En viviendas se debería obtener una medición para las superficies cerradas interiores, otras para las terrazas cubiertas y descubiertas, otra para las superficies abiertas y cubiertas y, si fuera necesario, para otros tipos de superficies. En las unifamiliares,

además, se deberá medir el resto de la superficie de la parcela.

- En el caso de oficinas, se debería distinguir entre superficies destinadas a uso privativo (especialmente las idóneas para implantar los puestos de trabajo) y resto de superficies (aseos compartidos, pasillos y otras áreas de circulación, cuartos de instalaciones, escaleras, etc.).
- En centros comerciales deberá distinguirse entre superficie de locales de un lado y superficies de circulación o de espacios auxiliares (aseos, almacenes, cuartos de instalaciones etc.) de otro.
- En naves industriales se tendrá muy en cuenta la altura libre y se distinguirán las zonas de oficinas de las de fabricación o almacenaje.
- En garajes deberá indicarse si la medición de la superficie útil incluye sólo la superficie delimitada por las marcas de aparcamiento o incluye la parte proporcional de carriles de circulación y rampas.

Además, y cuando sea posible y relevante para la valoración y especialmente en el caso de edificios, es recomendable medir sus diferentes componentes teniendo en cuenta los reflejados en su definición (punto 1.3).

En todo caso, cuando en un misma planta o elemento existan alturas significativamente diferentes en más del 15% de la superficie, y dependiendo de su trascendencia valorativa, será apropiado que la medición segregue las superficies con alturas distintas e indicar, además de la altura de cada espacio, la media la superficie.

Finalmente, en los edificios, se deberán medir separadamente las partes comunes y las de uso privativo. Además, cuando en el edificio se incluyan varios usos, cada uso se medirá de forma independiente siguiendo las reglas anteriores.

5.2 Comprobaciones

Dependiendo del inmueble a medir y de la finalidad, la medición podrá realizarse sobre la documentación gráfica disponible, preferiblemente mediante herramientas informáticas, o bien a través de una visita al inmueble, lo que será exigible cuando la regulación así lo demande, y deseable en la mayor parte de las ocasiones, aun cuando sea solamente a efectos de cotejo. En cualquier caso, se verificará la realidad de los datos que figuran en la documentación de que se disponga.

La visita deberá realizarse provisto de los instrumentos de medida que sean necesarios para el caso concreto. Al realizar la visita al inmueble, y si se dispone de un plano, se realizará una comprobación de al menos tres medidas longitudinales y, al menos, una de ellas no paralela al resto que sean significativas en relación al tamaño del inmueble.

Si alguna de las medidas significativas no coincide con lo establecido en el plano o no se dispone de plano, deberá levantarse uno, teniendo en cuenta lo establecido en el apartado siguiente.

5.3. Levantamiento de croquis y planos

Los croquis deberán permitir la identificación de los usos de los diferentes espacios y estarán debidamente suficientemente acotados y orientados. Su detalle debería ser bastante para servir de fuente del correspondiente plano.

Los planos de inmuebles deberán ajustarse a una escala métrica adecuada, que se indicará claramente, tanto analítica como gráficamente, acompañada de una representación sagital de la orientación norte. Además, su nivel de definición deberá identificar los diferentes usos que se le den al terreno y/o a los distintos espacios en que se dividan las construcciones.

5.4. Superficies de terrenos

Se considerará que la superficie de un terreno es toda el área comprendida dentro de las lindes del mismo, sobre el plano horizontal, incluyendo la superficie que sobre el suelo ocupen las construcciones, instalaciones externas y zonas no construidas que caigan dentro de ella.

La medición de campo de un terreno pasará normalmente por la determinación de una serie de puntos, partiendo de uno que se toma como conocido, para la elaboración, mediante su procesamiento, de una representación gráfica de los detalles del terreno que permita determinar la forma, el perímetro y la superficie del mismo, o bien para la comprobación de medidas según lo establecido en el apartado anterior.

5.5 Asunciones de superficie

Cuando el valorador no lleve a cabo comprobación ni medición alguna de la superficie del inmueble a valorar lo indicará de forma expresa en el informe, precisando la fuente de la que procedan las superficies que adopte en la valoración.

6. SUPERFICIES DE EDIFICIOS Y DE ELEMENTOS DE EDIFICIOS

La superficie de los edificios y de los elementos de edificios puede ser la superficie útil y la superficie construida. Además, en los elementos de edificios también se considera la superficie construida con sus partes comunes. Todas ellas se definen en el apartado 3 del presente estándar.

6.4.1. Superficie útil

La medición de campo de la superficie útil implica, la medición de la longitud de las caras

interiores principales 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.

6.4.2. Superficie construida

Como trabajo de campo, su medición requiere la determinación de las cotas de las caras exteriores de los cerramientos externos y de los espacios exteriores cubiertos.

En caso de no ser posible la medición directa del exterior de la construcción, deberá realizarse la toma de las cotas internas y levantar un croquis o un plano que permitan calcular la superficie construida.

6.4.3. Superficie construida con partes comunes

La superficie construida con comunes de un elemento del edificio no se podrá comprobar con exactitud si no se dispone de la superficie construida de las partes comunes y la del total del edificio y, además, de la cuota de participación atribuida a cada elemento o, si esta no se ha determinado todavía, de la proporción que corresponda al elemento según su superficie construida.

En el caso de que existan partes comunes diferenciadas para distintos grupos de elementos, las superficies construidas de esas partes comunes se repartirán entre los distintos grupos de elementos a las que corresponden.⁹

Para la determinación de la superficie construida con partes comunes de un elemento se distinguen dos situaciones:

6.4.3.1. Situaciones en las que se puede disponer de las superficies construidas de todos los elementos del edificio y de sus partes comunes.

Este caso es habitual cuando se tenga que valorar un edificio o todos los elementos de un edificio, casos en los que, como se indica en el punto 5.1, se medirá por separado la superficie construida de sus partes comunes.

En ese caso, para obtener la superficie construida con partes comunes de cada uno de un

⁹Esto último será de aplicación, por ejemplo, para el reparto de las superficies de las partes comunes de los distintos usos de un edificio. Será habitual atribuir zonas comunes independientes a las plazas de garaje, a las viviendas, y por ejemplo, a los locales comerciales que comparten una galería comercial. De esta forma, y para este caso mencionado, se puede llegar a conocer junto con la superficie útil o construida de los elementos de cada uso, la superficie de uso común atribuida que corresponde, por ejemplo de rampas, calles de circulación, y escaleras de acceso en el caso de garaje, de espacios comunes de distribución y servicio residencial en el caso de viviendas, y de superficie de galería comercial que se atribuye a cada local que tiene acceso a la misma.

elemento de edificio, se aplicará su cuota de participación en los elementos comunes y, en su defecto, se calculará la proporción que a su superficie construida le corresponda en la superficie construida de las partes comunes del edificio, todo ello tal y como se prevé en la definición 3.3 precedente.

Esto requiere, en consecuencia, determinar, de acuerdo con lo previsto en el citado punto 3.3, qué partes comunes del edificio computan y cuáles no a efectos del cálculo de la superficie construida con partes comunes.

Si se dispone de plano de las partes comunes del edificio, en la visita deberían realizarse las comprobaciones establecidas en el apartado 5.2. En caso contrario, deberá levantarse uno, con el nivel de detalle que sea adecuado a la tipología y uso del edificio, así como a la finalidad de la medición, tal y como se establece en el apartado 5.3.

Las superficies construidas de las partes comunes del edificio que son objeto de cómputo se medirán de acuerdo con los criterios ya expresados para la medición de la superficie construida,

6.4.3.2 Situaciones en las que se dispone de la superficie construida de un elemento del edificio, pero no de las correspondientes a los demás elementos o a las partes comunes del edificio.

Se trata del caso más habitual cuando se trata de valorar exclusivamente la superficie construida con partes comunes de un elemento de edificio, supuesto en el que normalmente no será posible acceder a buena parte de los elementos comunes del edificio de que forme parte.

Por ello, si se dispone de la superficie construida con partes comunes en la escritura de propiedad se tomará esta como la del elemento, a la vez que se asume la cuota de participación indicada en la propia escritura, salvo que sea inferior la catastral, en cuyo caso se seguirá lo indicado en el párrafo siguiente.

Cuando la escritura de propiedad no identifique la superficie construida con partes comunes se sumará a la superficie construida del elemento de edificio comprobada por el valorador la superficie construida de las partes comunes que se atribuya al correspondiente elemento en los datos catastrales (es decir la diferencia en el catastro entre la superficie construida con partes comunes y la construida, ambas del elemento de que se trate).

No obstante, cuando el facultativo que haya llevado a cabo la medición de la superficie construida del elemento de edificio de que se trate aprecie diferencias sustanciales entre la realidad que haya observado y la reflejada para las partes comunes en la escritura o en los datos catastrales, antes de adoptar la superficie de las partes comunes que derive de la aplicación de los párrafos precedentes, llevará a cabo una verificación y contraste de sus

estimaciones sobre la proporción que correspondería al elemento, de acuerdo con su cuota de participación, en la superficie estimada de las partes comunes de la edificación, y adoptará la medición que considere, a su juicio, más razonable y realista, dando cuenta de ello en el informe.

En las verificaciones y contrastes a las que se refiere el párrafo precedente, el facultativo se atenderá a la superficie construida del elemento que haya comprobado y tendrá en cuenta, para realizar sus estimaciones sobre la superficie de las partes comunes atribuible a dicho elemento, los criterios que se recogen en el Anexo 1 del presente estándar.

En el informe se reflejará con claridad la fuente adoptada para identificar la superficie construida con partes comunes del elemento o, en su caso, que procede de una estimación.

Además, cuando la superficie atribuida a un edificio o elemento de edificio provenga, total o parcialmente, de la realización de una estimación, deberán mencionarse en el informe los criterios adoptados junto a la medición. Por otra parte, si como resultado de esas estimaciones la superficie de partes comunes atribuida al elemento se encuentra fuera de las ratios contemplados en el Anexo sobre “Relaciones entre superficies en la medición”), esa diferencia deberá ser explicada junto a la superficie que la acoja.

6.4.4. Superficie de elementos y de edificios en los que no se puede llevar a cabo la medición de la misma

En los casos en que no se puede acceder a la edificación o elemento a valorar o, en los que, por cualquier otra razón, no se pueda comprobar su superficie se adoptarán los criterios siguientes:

Cuando sea posible medir el edificio o elemento o su ocupación sobre el terreno utilizando planos de catastro o fotografías por satélite, el tasador deberá realizar esta medición y si, a su juicio, la medición es suficientemente fiable podrá considerarla como superficie comprobada.

En los casos que no sea posible comprobación de superficie alguna se adoptará, atendiendo a su naturaleza (útil, construida, construida con partes comunes) la menor entre la correspondiente superficie registral o la catastral. En todo caso, las superficies adoptadas lo serán siempre que no exista duda sobre la identificación del inmueble y la superficie declarada en ambos casos sea razonable a juicio del valorador.

En los casos en los que no sea de aplicación la Orden ECO 805/2003, podrá utilizarse la superficie facilitada por el cliente siempre que su cotejo con las superficies registral o catastral, cuando existan, no induzcan dudas sobre la realidad del inmueble.

Las superficies utilizadas deberán ser consistentes entre sí.

Siempre que resulte válido para la finalidad de la medición, en el cotejo de los datos precedentes deberá tenerse en cuenta toda la información disponible y las mediciones

parciales que se hayan podido realizar.

La fuente de procedencia de la superficie en la que se base la valoración deberá ser indicada en el informe junto a las causas que han impedido medir el inmueble. Además, cuando la superficie atribuida a un edificio o elemento de edificio provenga, total o parcialmente, de la realización de una estimación, deberán mencionarse en el informe los criterios adoptados junto a la medición. Por otra parte, si como resultado de esas estimaciones la superficie de partes comunes atribuida al elemento se encuentra fuera de las ratios contemplados en el Anexo sobre “Relaciones entre superficies en la medición”), esa diferencia deberá ser explicada junto a la superficie que la acoja

6.4.5 Superficies de inmuebles que se utilizarán como comparables y que el tasador no va a visitar interiormente.

Siempre que sea posible, la superficie que figure en la oferta o que haya sido facilitada por el propietario se comparará con la superficie catastral y se adoptará, por razones de prudencia, la mayor de ellas salvo que existan evidencias que den más veracidad a la menor.

7.- ENTRADA EN VIGOR

El presente estándar entrará en vigor el 31 de diciembre de 2016.

ANEXO I.

RELACIONES HABITUALES ENTRE SUPERFICIES EN LA MEDICIÓN

(Guía para los casos en que es necesario hacer una estimación de zonas comunes por falta de medición e información registral y catastral)¹⁰

1. Deberán obtenerse, en todo caso, la superficie útil (SU) y la superficie construida (SC) del inmueble.
2. En caso de que sea necesario estimar la superficie de las **partes comunes**, la superficie construida con comunes (SCC) deberá guardar relación con la superficie útil (SU) y la superficie construida (SC) del inmueble.
3. La relación entre superficies estará definida por el **cociente** $Q1 = SC / SU$ y, cuando se haya obtenido la superficie construida con comunes, también por los cocientes $Q2 = SCC / SC$ y $Q3 = SCC / SU$.
4. El cociente Q1 (y, en su caso, los cocientes Q2 y Q3) **estarán comprendidos entre** los límites mínimo (Mín) y máximo (Máx) de la tipología a la que corresponda el inmueble, según se recoge en la tabla siguiente:

Tipología	Q1=SC/SU		Q2=SCC/SC		Q3=SCC/SU	
	Mín	Máx	Mín	Máx	Mín	Máx
Viviendas en bloque	1,10	1,20	1,05	1,20	1,20	1,40
Viviendas adosadas	1,10	1,30	1,00	1,15		
Viviendas aisladas	1,10	1,30				
Locales comerciales	1,05	1,20				
Oficinas en edificio						
Exclusivo	1,05	1,20	1,10	1,40	1,15	1,50
Oficinas (resto)	1,05	1,20	1,05	1,40	1,15	1,45
Naves industriales	1,05	1,15				

- Deberá tenerse en cuenta que la superficie media de los elementos a los que se asignan las zonas comunes estimadas por este procedimiento influyen en el coeficiente resultante de forma que los coeficientes más bajos de la tabla corresponden generalmente a elementos con superficies mayores (por ejemplo, es frecuente en viviendas de 100m² que el cociente $Q3 = SCC / SU$ sea cercano a 1,3 mientras que para viviendas de 45 m² alcanza frecuentemente valores cercanos a 1,40 y para viviendas de más de 200m² no suele superar el 1,25).

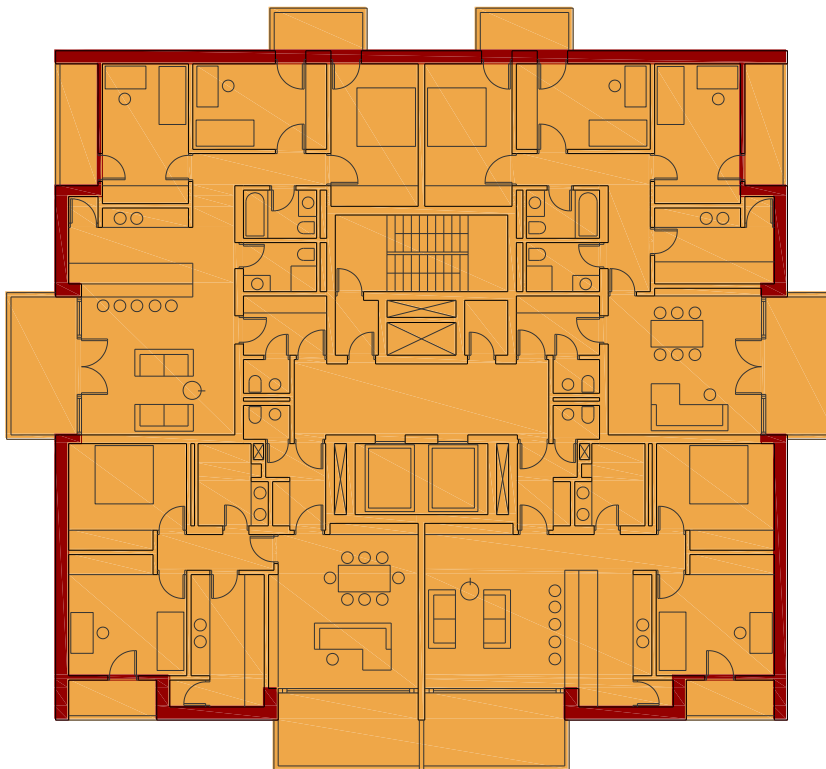
¹⁰Los límites recogidos en la tabla del punto 4 anterior se basan en el conocimiento experto aportado por los miembros de la Comisión Técnica de AEV con el soporte de la información estadística proporcionada por los asociados de AEV, y podrán ser actualizados periódicamente.

ANEXO II

OTROS PLANOS RECOGIDOS EN IPMS SIN CORRESPONDENCIA EN EL ESTÁNDAR PROPUESTO

IPMS 2 (Internal) = No tiene equivalencia en AEV

Es la que establecen los IPMS para determinar el valor de mercado.
No se establece una forma de reparto de las zonas comunes a las distintas Unidades, por lo que parece que no contempla la posibilidad de considerar elementos independientes, si no edificios completos.



IPMS 3B – Residential (Occupier)=

No tiene equivalencia AEV. Es la IPMS 2 menos zonas comunes y cerramientos exteriores.

