



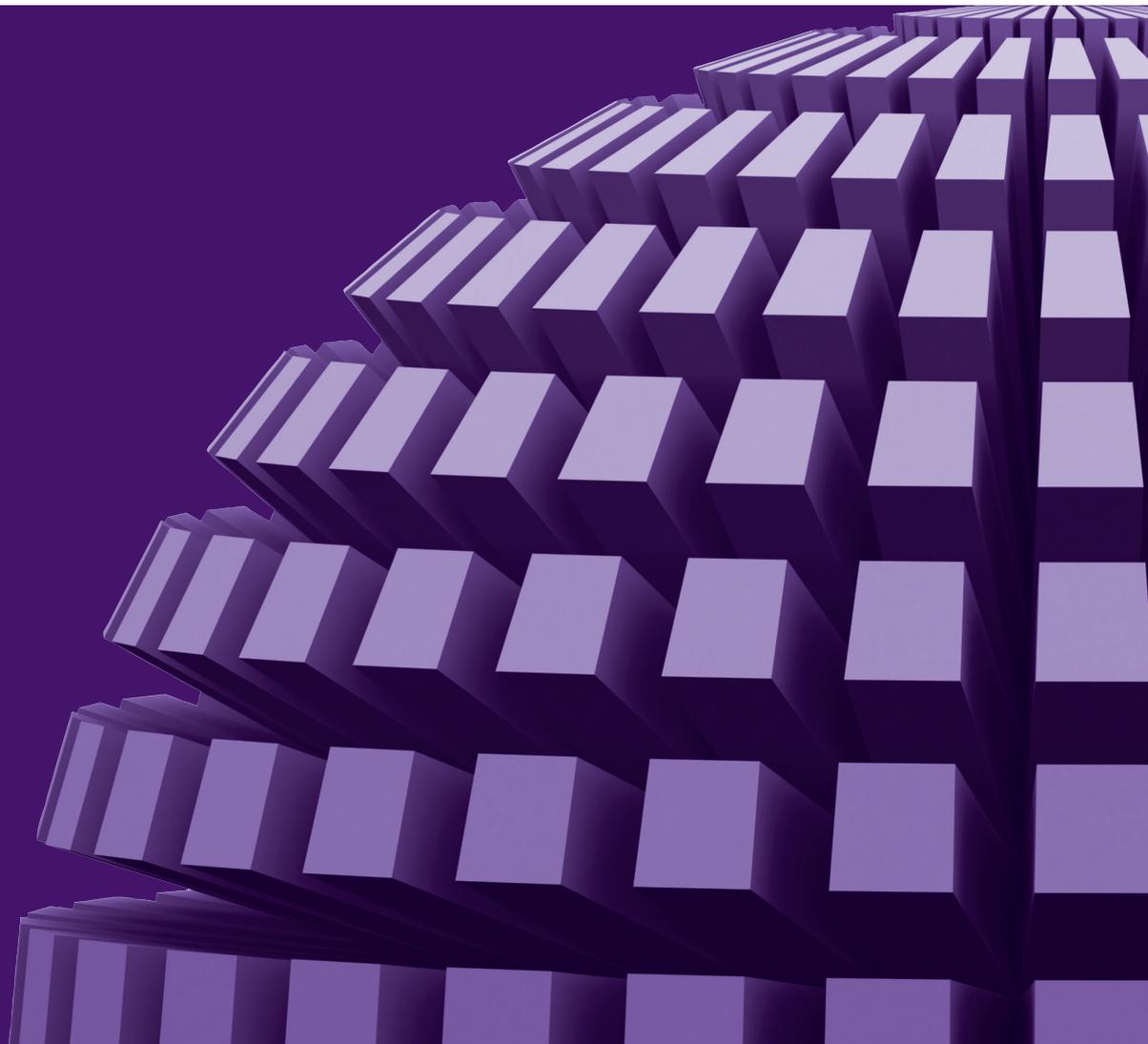
Presentación de las

IPMS INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS
www.ipmsc.org

Directriz profesional de RICS

Directrices de RICS en materia de medición inmobiliaria

1ª edición, mayo de 2015



rics.org/standards

Directrices de RICS en materia de medición inmobiliaria

[que incorporan las Normas Internacionales
de Medición Inmobiliaria, NIMI]

1ª edición, mayo de 2015

Reconocimiento de los derechos de autor

NIMI: La sección que trata sobre Edificios de oficinas ha sido reproducida con el permiso de la Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (CNIMI). *Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.*



Publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square
Londres
SW1P 3AD

www.rics.org

Los autores de RICS declinan cualquier responsabilidad por pérdida o daño causado a una persona que actúe o deje de actuar en un sentido determinado basándose en el material incluido en la presente publicación.

Elaborado por el Equipo de Trabajo de la Directriz Profesional para la Medición de Oficinas de RICS.

ISBN 978 1 78321 108 1

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), mayo de 2015. Los derechos de autor de la totalidad o una parte de la presente publicación son propiedad de RICS. Ninguna parte de esta obra puede ser reproducida o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio ya sea gráfico, electrónico o mecánico, fotocopia, grabación o distribución web, sin el permiso por escrito de Royal Institution of Chartered Surveyors o de acuerdo con las normas de la licencia existente.

Agradecimientos

Autor técnico

Tim Bradford MRICS (*Chartered surveyor independiente*)

Equipo de trabajo (ET)

Alexander Aronsohn FRICS (RICS)

Robert Ash FRICS (Plowman Craven)

Paul Bennison FRICS (GLL)

Claudio Bernardes FRICS (Secovi-SP)

Peter Bolton King FRICS (RICS)

Patrick Bond FRICS (VOA)

Nicholas Brown MRICS (JLL)

Max Crofts FRICS (JLL)

James Kavanagh MRICS (RICS)

Clement Lau (hkland)

Robert Murphy MRICS (Murphy Mulhall)

Alan Muse FRICS (RICS)

Tom Pugh MRICS (Plowman Craven)

Sean Ray MRICS (Knight Frank Australia Pty Ltd)

Chris Rispin FRICS (BlueBox Partners)

Sander Scheurwater (RICS) Nigel Smith FRICS (CBRE)

RICS desea asimismo agradecer a Robert Ash y Tom Pugh of Plowman Craven su valiosa aportación en relación con los planos para la directriz profesional.

Índice

Agradecimientos	ii
Cambios que afectan a las prácticas de medición	1
Parte 1 – Directriz profesional: medición de oficinas	3
1 Aplicación de esta directriz profesional	4
2 Principios de medición	6
3 Principales definiciones	9
4 NIMI aplicadas en la directriz profesional de RICS	10
5 Usos	40
Apéndice A: Tolerancia.....	41
Apéndice B: Información adicional	42
Parte 2 – NIMI: Edificios de oficinas	
Parte 3 – Código de prácticas de medición	

Cambios que afectan a las prácticas de medición

El presente documento, *Directrices de RICS en materia de medición inmobiliaria*, supone una actualización de la 6ª edición del *Código de medición de RICS (CM)* e incorpora las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (NIMI). Se compone de los siguientes tres elementos:

1. *Directriz profesional: medición de oficinas* (resulta únicamente de aplicación a la medición de oficinas)
2. *NIMI: Edificios de oficinas* (resulta únicamente de aplicación a la medición de oficinas)
3. *Código de medición*, 6ª edición (CM, de aplicación a todas las clases de edificios, salvo oficinas, en vigor desde el 18 de mayo de 2015).

El presente documento refleja la primera norma NIMI (NIMI: Edificios de oficinas) y se actualizará periódicamente para cumplir con otras normas NIMI, incluidas las relativas a activos residenciales, industriales y comerciales, según se vayan publicando.

Los distintos elementos de este documento son de carácter **obligatorio** para los miembros de RICS y se serán objeto de supervisión por parte de Regulación de RICS. Otros elementos contienen asimismo la **praxis profesional más adecuada** cuya observancia recomendamos encarecidamente a los profesionales.

Normas internacionales constituyen la esencia de la profesión

Las normas internacionales establecen las prácticas más adecuadas, acordadas de forma universal, y promueven la confianza entre los usuarios finales de los servicios profesionales de medición. En ámbitos tales como la valoración, RICS ya exige a los *chartered surveyors* que cumplan con las normas internacionales (IVS) que figuran en Valoración RICS – Normas Profesionales (Libro Rojo).

Tras la publicación de esta directriz profesional en noviembre de 2014, los miembros de RICS deberán cumplir con las *Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (NIMI): Edificios de oficinas* mediante la aplicación de esta directriz profesional.

Se informa a los miembros de RICS que las mediciones de todas las demás tipologías de inmuebles —incluidos los activos residenciales, industriales y comerciales— deben seguir realizándose en conformidad con el *Código de medición* (6ª edición) el cual queda íntegramente reproducido en el presente documento.

Los miembros de RICS que realicen mediciones de oficinas deben poder demostrar su observancia de la directriz profesional para la medición de edificios de oficinas, salvo que la misma sea contraria a la instrucción del cliente.

¿Qué incluye este documento?

Parte 1

Directriz profesional: medición de oficinas

Las directrices profesionales [DP] establecen una serie de requisitos de carácter obligatorio para los miembros de RICS.

La directriz profesional de RICS relativa a la medición de oficinas es de carácter obligatorio. Los miembros de RICS que realicen mediciones de oficinas deben poder demostrar su observancia de la misma, si así se lo requiere RICS Regulation. En la página web de RICS encontrará más información orientativa sobre cómo se regula esta directriz profesional.

Parte 2

Normas internacionales – NIMI: Edificios de oficinas

Las normas internacionales se desarrollan e implementan, en conjunto, por instituciones profesionales; esto es, no son propiedad de ninguna entidad concreta. Dichas normas gozan de un amplio reconocimiento entre los mercados internacionales y son de carácter obligatorio para los miembros de RICS. Este documento reproduce íntegramente, con el permiso de la CNIMI, la *NIMI: Edificios de oficinas*.

Parte 3

Código de medición [6ª edición] 2007

El *Código de medición* [6ª edición] queda íntegramente reproducido en el presente documento. El Código —que entró en vigor el 18 de mayo de 2015— es de carácter global y sigue proporcionando a los profesionales del sector información orientativa sobre la medición de todas las tipologías de inmuebles [excepto los edificios de oficinas, tipología que queda ampliamente cubierta en la directriz profesional para la medición de edificios de oficinas].

La información reseñada en el Código [CM] refleja las prácticas más adecuadas cuya adopción recomienda encarecidamente RICS a sus miembros.

Pasos a seguir:

¿De qué tipo de inmueble debe realizar la medición?	Directriz profesional: medición de oficinas [Parte 1]	NIMI: Edificios de oficinas [Parte 2]	Código de prácticas de medición [Parte 3]
Oficinas	De carácter obligatorio para los miembros de RICS desde el 1 enero 2016	De carácter obligatorio para los miembros de RICS desde el 1 enero 2016	Ya no aplicable
Residencial	No aplicable	Ya no aplicable	Praxis profesional más adecuada cuya observancia RICS recomienda encarecidamente a los profesionales
Industrial	No aplicable	No aplicable	Praxis profesional más adecuada cuya observancia RICS recomienda encarecidamente a los profesionales
Comercial	No aplicable	No aplicable	Praxis profesional más adecuada cuya observancia RICS recomienda encarecidamente a los profesionales
Uso mixto	No aplicable	No aplicable	Praxis profesional más adecuada cuya observancia RICS recomienda encarecidamente a los profesionales

Parte 1 – Directriz profesional: medición de oficinas

Las directrices profesionales (DP) establecen una serie de requisitos de carácter obligatorio para los miembros de RICS.

La directriz profesional de RICS relativa a la medición de oficinas es de carácter obligatorio. Los miembros de RICS que realicen mediciones de oficinas deben poder demostrar su observancia de la misma, si así se lo requiere RICS Regulation. En la página web de RICS encontrará más información orientativa sobre cómo se regula esta directriz profesional.

Esta sección sustituye las referencias a oficinas en el *Código de medición* de RICS (6ª edición, 2007).

1 Aplicación de esta directriz profesional

1.1 Antecedentes y objetivos de la directriz profesional (DP)

NIMI: Edificios de oficinas es la norma internacional general que comprende esta directriz profesional (DP) de aplicación a los miembros de RICS. El objetivo de la DP es informar a los miembros de RICS sobre cómo realizar la medición de edificios de oficinas de conformidad con las NIMI y presentar así una base global coherente y transparente para la medición de edificios de oficinas. Esta norma internacional sirve de fundamento y apoyo a las valoraciones de activos inmobiliarios, al análisis de las operaciones de mercado a nivel mundial y a los requisitos funcionales de —entre otros— propietarios, usuarios, gestores de instalaciones, gestores inmobiliarios, gestores patrimoniales, agentes, profesionales de la medición de espacios, consultores de costes y arquitectos.

NIMI: Edificios de oficinas permite contrastar activos comparables sirviéndose de un lenguaje común a nivel mundial.

Esta DP es de carácter obligatorio para los miembros de RICS. Incorpora las *NIMI: Edificios de oficinas* e incluye información sobre su implementación práctica. También facilita consejos que permiten a los miembros comparar las definiciones de las NIMI relativas a las superficies de oficinas con las definiciones que figuran en el *Código de medición* (6ª edición) y calcular las diferencias.

RICS reconoce que, durante un período de tiempo, será preciso comparar las superficies según establece esta DP y según establece el *Código de medición*, y se recomienda a los miembros que cuando informen acerca de sus mediciones lo hagan desde una perspectiva dual hasta que las NIMI estén integradas en la praxis de mercado.

1.2 Fecha de entrada en vigor de la directriz profesional

Esta DP sustituye los elementos relativos a oficinas únicamente del *Código de medición* (6ª edición) y entró en vigor el 1 de enero de 2016.

1.3 Aplicación de la directriz profesional

Si bien inicialmente el *Código de medición* (6ª edición) se concibió para su uso en el Reino Unido, el mismo ha sido ampliamente adoptado en varias jurisdicciones del mundo. A medida que se generalice la aceptación de las nuevas NIMI, la adopción de las mismas por parte de los miembros garantizará que éstos figuren entre los profesionales mejor preparados del mercado y se mantengan a la vanguardia mundial.

Se entiende que la plena aplicación de las NIMI llevará más tiempo en algunos mercados que en otros. Es por ello que —durante el período de transición— recomendamos informar de las mediciones desde una perspectiva dual, si

bien adoptando obligatoriamente las NIMI. En caso de que se produzca un cambio físico en un edificio, entonces los miembros deben tener la oportunidad de servirse de las NIMI como fundamento principal para realizar la medición. Los miembros deberán asimismo emplear las NIMI cuando se produzca cualquier nueva eventualidad que requiera realizar una medición.

En aquellos casos en los que no se adopten las NIMI por ser contrarias a la instrucción del cliente deberá indicarse en el informe el motivo de la falta de empleo de las mismas.

RICS está desarrollando un Conversor de NIMI gratuito y accesible a través de Internet que permita a los miembros tomar las mediciones obtenidas a partir del empleo de las NIMI y convertirlas en sus equivalentes según el *Código de medición*. El Conversor de NIMI se actualizará periódicamente para incluir otras normas de medición y estará disponible en: www.rics.org/ipmsconverter.

1.4 Aplicación de la directriz profesional

La presente DP se centra únicamente en la praxis relativa a la medición de edificios de oficinas. Las técnicas de valoración tales como la adopción de diferentes índices de valor para superficies con alturas limitadas, usos especiales, tipos de construcción particulares, sótanos y similares no forman parte de la DP. Estas cuestiones, así como el valor —en su caso— a atribuir a las superficies particulares con características especiales corresponden al juicio del valorador, agente o promotor.

No obstante, dichas superficies pueden identificarse de forma individual en la *NIMI: Edificios de oficinas* y esta DP como «áreas de uso limitado».

Esta DP no pretende definir términos y frases de uso cotidiano por estar ello fuera del propósito de la misma. A la hora de interpretar el significado de la DP es preciso atribuir un mayor grado de importancia a las interpretaciones que responden al sentido común que a la propia dependencia de la semántica.

1.5 Uso de la directriz profesional

Las mediciones empleadas en los cálculos deben ser coherentes con el método utilizado para analizar los datos relativos a operaciones comparables u otra evidencia, salvo que la legislación o la instrucción del cliente dicten lo contrario; en cuyo caso será preciso destacar este hecho claramente en las condiciones de contratación y en el informe. Es decir, la valoración debe realizarse tras sopesar las pruebas que indican la extensión y los usos de las superficies de suelo en cuestión —tales como oficinas, cocinas, zonas de descanso, aparcamientos, etc.— de forma comparable.

Es preciso indicar en los informes de los proveedores de servicios el fundamento de medición de las superficies de suelo según las NIMI y hacer referencia a las

correspondientes aplicaciones en la DP (las que se encuentran en las *NIMI: Edificios de oficinas*) para que usuarios y terceros sepan de antemano qué superficies de suelo han sido incluidas y tengan asimismo una descripción clara de esa superficie de suelo que incluya una referencia cruzada al plano. Las referencias cruzadas a los planos deben indicar el grado de fiabilidad otorgado a dichos planos según el fundamento de medición de las superficies de suelo indicado en el informe.

1.6 Responsabilidad frente a clientes

Las responsabilidades profesionales frente a los clientes, que fueron establecidas y asumidas tiempo atrás, se corresponden con las obligaciones legales frente a los usuarios inmobiliarios. En muchas jurisdicciones se considera delito si las personas que participan en operaciones inmobiliarias facilitan información falsa o engañosa sobre los inmuebles en venta. Los miembros de RICS están obligados a observar las normas deontológicas, el Libro Rojo y las Normas de Conducta de RICS.

Puede darse el caso de que un cliente requiera el empleo de un fundamento de medición diferente a las NIMI a efectos legislativos, intrínsecamente corporativos o de praxis local; lo cual está aceptado pero debe quedar reflejado en las condiciones de contratación.

1.7 Identidad y consultas

Esta directriz profesional (DP) de RICS se denomina *Directriz profesional: medición de oficinas*. Esta DP sustituye los elementos relativos a oficinas del *Código de medición* (6ª edición), a la luz de las *NIMI: Edificios de oficinas*.

Los elementos relativos a oficinas del *Código de medición* seguirán estando a disposición de los miembros durante un cierto período de tiempo con el fin de permitir contrastar éstos con esta DP, así como al objeto de facilitar a los miembros la conversión de mediciones y superficies.

Las consultas relativas a esta DP deberán dirigirse en primera instancia a:

Professional Groups, IPMS Enquiries
RICS
Parliament Square
Londres
SW1P 3AD
Reino Unido

2 Principios de medición

2.1 Principios generales de medición y cálculo

Los miembros de RICS que participen en la medición de edificios de oficinas tienen la obligación de satisfacer los siguientes requisitos:

- 1 Indicar de las fechas en las que se toman las mediciones, o cuando se capturan y se trasladan al plano.
- 2 Indicar la metodología de medición adoptada.
- 3 Indicar la referencia y magnitud de los planos, cuando se haga uso de los mismos.
- 4 Cuando se realice una conversión entre unidades métricas e imperiales, indicar el factor de conversión y los posibles redondeos.
- 5 Conservar un registro del miembro de RICS responsable de certificar los requisitos anteriores.

Al margen de los principios obligatorios señalados anteriormente, los siguientes principios han sido adoptados en las *NIMI: Edificios de oficinas* y son obligatorios en el marco de esta DP para todos los activos de oficinas:

1. El elemento debe poder medirse.
2. La medición debe ser objetivamente verificable.
3. Las mediciones y los cálculos deben estar claramente documentados y será preciso indicar lo siguiente:
 - Las NIMI empleadas; por ejemplo: NIMI 1, NIMI 2 – Oficinas o NIMI 3 – Oficinas
 - El método de medición
 - La unidad de medición
 - La tolerancia en la medición
 - La fecha de la medición.
4. Cuando se adopte una interfaz, deberá detallarse la conciliación entre las NIMI y la norma referida.
5. Inevitablemente, se darán casos que no estén directamente cubiertos por las NIMI [o la DP]. En tales casos, los principios que rigen las NIMI [o la DP] deberán extrapolarse utilizando el sentido común.

NIMI 2.1

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

En lo concerniente a las mediciones específicas de las NIMI:

Las superficies de la NIMI 1 deben tomarse a partir de dibujos o in situ.

Las mediciones relativas a la NIMI 2 – Oficinas y la NIMI 3 – Oficinas deben ser tomadas [a partir de dibujos o in situ con las mediciones] hasta la cara interior principal de los muros exteriores o de forma horizontal al encuentro muro-forjado, haciendo caso omiso de los rodapiés, las regletas, las unidades de calefacción y refrigeración, y las tuberías. [Véase el apartado 4.2.3 Cara interior principal.]

Las mediciones de los edificios deben realizarse de forma individual, indicando las superficies de cada planta.

NIMI 2.2.1

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

2.2 Unidad de medición

NIMI: Edificios de oficinas no prescribe una unidad de medición determinada. Se recomienda a los miembros que adopten las unidades métricas o imperiales según el uso generalizado y aceptado en el mercado o jurisdicción en cuestión.

Cuando los usuarios y terceros exijan la conversión de las mediciones será preciso indicar en el informe el factor de conversión adoptado pues el total variará en función del número de posiciones decimales adoptadas.

2.3 Rigor

En toda la gama de tipologías de edificios de oficinas con las que los miembros pueden tratar, es de suma importancia —especialmente en el caso de espacios de oficinas de gran valor— indicar el grado de fiabilidad de las cifras indicadas en el informe. Normalmente, dicho grado de fiabilidad se indica mediante el uso del término «rigor».

Es responsabilidad de los miembros no inducir a error e informar sobre el grado de rigor desde el principio para luego adoptar todos los procesos de medición y de computación disponibles al objeto de satisfacer los requisitos del usuario/cliente en materia de rigor.

Los miembros deben emplear los siguientes parámetros para evaluar el grado de rigor que se podría esperar de un levantamiento topográfico y que se considera factible y aceptable:

- ¿Cuál es el propósito del ejercicio de medición?
- ¿Cuáles son los requisitos del cliente y las expectativas en términos de rigor y confianza en la medición?
- ¿Cuáles son las condiciones del edificio o del sitio en el momento de realizar la medición que influirían en dicha realización de la medición?

- ¿Qué aspectos temporales/económicos (costes) inciden en la medición y en el informe?
- ¿Cuáles serían las consecuencias en caso de que el grado de rigor se considerase insuficiente para el propósito en cuestión?

La consideración de estas cuestiones debe permitir identificar la tolerancia de trabajo necesaria que debe adoptarse en las distintas etapas del proceso de medición y cálculo de superficies.

Será preciso indicar la tolerancia en la medición en el ámbito de trabajo y en el informe.

El equipo de trabajo de la DP considera que la repetibilidad de las dimensiones del edificio contribuirá a determinar el grado de rigor de los datos prácticos. Esto, a su vez, está directamente relacionado con las especificaciones en materia de medición/los instrumentos de medición disponibles de los fabricantes. Es probable que se emplee un dispositivo de medición láser de mano como opción por defecto para medir el espacio de oficinas y los fabricantes considerarían rigor a la indicación de milímetros de una sola cifra en relación con el tipo de distancias que es probable que se encuentren en el entorno de una oficina (es decir, en decenas de metros).

Cada uno de los procesos que intervienen en las inspecciones técnicas de edificios de oficinas (levantamiento topográfico, cálculo del área y presentación del informe correspondiente) puede incidir en el grado de rigor general de las cifras relativas al área indicadas en el informe y repercutir en la valoración o el cálculo de gastos comunes posteriores, etc.

Todos los ejercicios de medición conllevan potencialmente un riesgo de error. Los miembros que trabajen con esta DP deben realizar el dimensionamiento del espacio con vistas a minimizar el riesgo de error y gestionar la repercusión de los errores (cuando efectivamente se produzcan), independientemente de la causa.

Los procedimientos operativos y flujos de trabajo en materia de mediciones —que contribuyen a determinar los datos finales de superficies al grado de rigor esperado o acordado— deben permitir garantizar que:

- las dimensiones lineales del sitio registradas figuran en el límite de la tolerancia necesaria
- los procedimientos, los procesos y las revisiones de equipos son correctos y corroboran el rigor de la medición
- existe una redundancia de dimensiones registradas suficiente como para mitigar las erróneas
- se realizan comprobaciones rutinarias de software de los cálculos de superficies
- existe un régimen de garantía de calidad adecuado que permite la realización de comprobaciones y auditarlas.

Los valores en términos de rigor pueden expresarse de varias maneras. Los *surveyors* especialistas en geomática estarán familiarizados con el grado de rigor indicado en sintonía con la nota orientativa de RICS *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3ª edición, noviembre

2014), en el apartado 2.3 Tabla de rigor en la medición, su derivación y uso (véase el Apéndice A de la presente DP).

El equipo de trabajo considera que expresar el grado de rigor simplemente como un porcentaje de la superficie de suelo total es el formato que probablemente goce de mayor aceptación entre las distintas disciplinas que trabajan con mediciones, propietarios, agentes y usuarios —sin ser demasiado científica. El *Código de medición* (6ª edición, 2007) de RICS sugería que el rigor de las cifras de superficies indicadas, relativas a espacios de oficinas de gran valor, se situara entre +/- 1%. Si tenemos en cuenta el aumento del valor de los inmuebles y la disponibilidad de equipos más sofisticados desde el año 2007 concluiremos que esta cifra puede considerarse conservadora. El grupo de trabajo considera que las tareas de medición y cálculo del área de trabajo, esto es, el espacio de oficinas de la NIMI 3 – Oficinas, junto con las áreas de uso limitado, deben al menos igualar este grado de rigor. Se prevé que en muchos casos se pueda alcanzar un mayor grado de rigor con métodos y equipos de medición más adecuados, y un mejor procesamiento informático. Es posible que las superficies de otros componentes de un edificio de oficinas no garanticen el mismo grado de rigor que el espacio de trabajo de oficina.

Cuando las mediciones tomadas se utilicen como fundamento de una valoración, los miembros deberán tener en consideración la edición actual de *Valoración RICS – Normas Profesionales* (el Libro Rojo) que aborda las cuestiones deontológicas y en materia de competencia, objetividad y divulgación.

2.4 Presentación de informes de medición

Los miembros de RICS deben consultar la DP en lo relativo a los requisitos de presentación de informes de medición y superficies de edificios de oficinas.

Independientemente de que así lo exija el cliente, los miembros deben registrar y mantener, en caso de uso:

- referencias cruzadas de las mediciones y áreas de las NIMI a los dibujos adecuadamente coloreados para cada planta del edificio
- referencias cruzadas de las áreas de las NIMI en los dibujos a una hoja de cálculo de las superficies de los distintos componentes, si se informa de los distintos elementos de las NIMI 2 – Oficinas.

2.5 Áreas de uso limitado

Los proveedores de servicios deben ser conscientes de que puede suceder que en algunos mercados haya superficies en los edificios que no sean aptas para la ocupación, a la luz de determinadas normativas gubernamentales o legislaciones laborales. En tal caso, esas superficies y sus limitaciones deberán identificarse, medirse e indicarse por separado en el marco de las NIMI [como áreas de uso limitado]. Por ejemplo, si las superficies están sujetas a restricciones de altura, la altura deberá indicarse en el documento del informe y en la hoja de cálculo de muestra.

Los usuarios y terceros deberán ser conscientes de que la inclusión de superficies medidas en las NIMI no significa forzosamente que esas superficies sean aptas para su ocupación o uso legal.

NIMI 2.3

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

Las áreas de uso limitado permiten a los miembros y usuarios cuantificar por separado aquellas áreas del total NIMI correspondiente — como por ejemplo las superficies con altura limitada— que requieren de una consideración especial a efectos de valoración o para otros fines.

En algunas jurisdicciones es práctica común excluir, o tratar de manera diferente, las áreas inferiores a 1,5 m (5 pies) de altura. Las áreas de uso limitado permiten asimismo establecer una comparación entre las áreas NIMI y las áreas del *Código de medición*, y favorecen la conversión de unas a otras.

Entre los ejemplos de posibles superficies de uso limitado figuran:

‘Diferencia en superficie desde la cara interior principal	Puede existir la necesidad de indicar la diferencia, de haberla, en la superficie de suelo entre las mediciones tomadas hasta la cara interior principal y las tomadas hasta el encuentro entre el muro-forjado.
Superficies con altura limitada	En algunos mercados, las superficies con altura limitada se identifican por separado y dicha altura puede variar entre las distintas jurisdicciones
Áreas con luz exterior limitada	Es posible que algunas jurisdicciones dicten que las áreas con luz exterior limitada de un edificio se identifiquen por separado.

Sobre rasante y bajo rasante

Por lo general, los edificios se componen de plantas sobre rasante y plantas bajo rasante. Esta distinción puede ser importante, a efectos de medición, a la hora de determinar las condiciones en que el inmueble puede ser utilizado en conformidad con aquello que establece la legislación laboral, las normas en materia de habitabilidad o fiscalidad.’

NIMI 2.3

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

Muros estructurales, columnas

Al establecer una comparación entre las NIMI y el *Código de medición* puede resultar necesario tener en cuenta el área ocupada por el espesor de los muros y/o columnas interiores.

Los ejemplos anteriores (a excepción de los muros estructurales interiores y las columnas) proceden directamente de las *NIMI: Edificios de oficinas*. Esta lista no es exhaustiva por lo que es posible que los miembros deseen añadir otras áreas en algunos edificios determinados, como puedan ser: escaleras, rampas, accesos para personas discapacitadas, etc., según proceda. La adopción de las áreas de uso limitado variará según las circunstancias, pero la cifra de las NIMI se mantendrá constante.

2.6 Ajuste de la interfaz

Existen varias y diferentes convenciones en materia de medición. En algunos mercados la superficie de suelo se mide hasta el encuentro entre el muro y el forjado, mientras que en otros, se mide hasta el punto medio del muro o hasta la cara exterior. Otros mercados han adoptado diversas interpretaciones de la cara principal de una superficie interior acabada. En un contexto en el que abundan diferentes prácticas de medición, las [NIMI] han adoptado la cara interior principal para definir el alcance de la NIMI 2 – Oficinas y la NIMI 3 – Oficinas.

[Véase 4.2.3 Cara interior principal.]

NIMI 2.4

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

Deberán emplearse las NIMI, según se establece en esta DP; pero si el cliente exigiera el empleo de otra norma, los miembros deberán informar de las mediciones desde una perspectiva dual que contemple las NIMI (salvo instrucción específica en sentido contrario). El informar de las mediciones desde una perspectiva dual facilitará el análisis comparativo tanto a nivel local, como a nivel internacional.

3 Definiciones

3.1 Principales definiciones

NIMI: Edificios de oficinas evita el uso de descripciones existentes que permiten interpretaciones diferentes entre países e incluso dentro de un mismo país. La adopción de la terminología propia de las NIMI en esta DP es de carácter obligatorio y evita las posibles confusiones que puedan darse en relación con las descripciones anteriores y la metodología empleada para calcular el área de superficie de suelo de oficinas.

La terminología genérica empleada en las *NIMI: Edificios de oficinas* es:

- NIMI 1, que equivaldría aproximadamente a la antigua superficie exterior bruta
- NIMI 2 – Oficinas, que equivaldría aproximadamente a la antigua superficie interior bruta
- NIMI 3 – Oficinas, que equivaldría aproximadamente a la antigua superficie interior neta —en ocasiones también denominada: superficie interior alquilable, superficie útil, superficie enmoquetada (pisable), etc.

Las definiciones de las NIMI no se corresponden exactamente con las definiciones anteriores de superficie exterior bruta, superficie interior bruta y superficie interior neta. De hecho, las diferencias no sólo quedan explicadas en el apartado 4 de esta DP, sino que se facilita la metodología correspondiente para comparar las definiciones de las NIMI con las áreas o superficies del *Código de medición*.

4 Las NIMI aplicadas en la directriz profesional de RICS

4.1 NIMI 1

4.1.1 Uso

Las NIMI 1 se utilizan para medir la superficie de un edificio, incluidos los muros exteriores. Los profesionales de algunos mercados pueden emplearla a efectos de planificación o para resumir los costes de las propuestas de desarrollo.

NIMI 3.1.1

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

4.1.2 Definición

NIMI 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.

...

Inclusiones:

La superficie exterior de los niveles de sótano se calcula extendiendo el plano exterior de los muros perimetrales en las plantas bajas hacia abajo o mediante la estimación del espesor del muro si la extensión del sótano difiere de la huella del edificio.

NIMI 3.1.2

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

Mediciones incluidas pero que deben indicarse por separado:

- galerías cubiertas
- balcones (exteriores a la estructura principal del edificio) y
- terrazas de acceso general situadas en la azotea.

Estas zonas deben medirse hasta su cara exterior.

El Diagrama 1 muestra las áreas de medición de las NIMI 1 y el Diagrama 3 muestra el plano y la sección con fines ilustrativos.

Exclusiones:

Las mediciones relativas a las NIMI 1 no deben incluir las superficies de:

- Patios de luces abiertos o los huecos en el nivel superior de un atrio
- Escaleras exteriores abiertas que no forman parte integral de la estructura; por ejemplo: las escaleras de incendios con estructura abierta
- Los patios y las cubiertas en suelo, los aparcamientos exteriores, los patios de equipamiento, las unidades de refrigeración, las zonas de residuos y las demás superficies a nivel de suelo que no estén completamente cubiertas no deben incluirse en las NIMI 1, pero pueden medirse e indicarse por separado

NIMI 3.1.2

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

4.1.3 Comparación de las NIMI 1 con las mediciones del Código de prácticas de medición

Las NIMI 1 son estrechamente comparables con la medición de la superficie exterior bruta según el Código de medición.

Con el fin de realizar una conversión/comparación directa entre las NIMI 1 y la superficie exterior bruta, los miembros deben consultar el Diagrama 1 —que muestra las NIMI 1— y el Diagrama 2 —que indica

la superficie exterior bruta con arreglo al Código de medición. Empiece con las áreas calculadas para llegar a las NIMI 1 (la superficie de suelo coloreada en el Diagrama 1) y luego deduzca las áreas de:

- el balcón exterior abierto identificado con la letra «b»
- las terrazas de acceso general situadas en la azotea (es preciso tratar estas áreas con cautela pues las terrazas situadas en la azotea normalmente no se incluyen en la superficie exterior bruta, si bien algunas jurisdicciones pueden incluirlas).

Para convertir la superficie exterior bruta calculada según al Código de medición para llegar a las NIMI 1, los pasos deben seguirse en sentido inverso.

Cuadro comparativo: NIMI 1 y superficie exterior bruta (CPM)

Diagrama/ref	Elemento	NIMI 1	Superficie exterior bruta (CPM)	Comentarios
1, 2 y 3, elemento «a»	Galerías cubiertas (interiores y a menudo denominadas balcones interiores)	Incluidas pero indicadas por separado	Incluidas	Indicadas por separado para la NIMI 1. Si bien las galerías cubiertas, denominadas balcones interiores, se indican según se incluye en el <i>Código de medición</i> [CM] es posible que se hayan aplicado diferentes interpretaciones respecto a su inclusión.
1, 2 y 3, elemento «b»	Balcones [a menudo denominados balcones exteriores abiertos]	Incluidos pero indicados por separado	Excluidos	Indicados por separado para la NIMI 1. Si bien normalmente se excluyen de la superficie exterior bruta [CM] es posible que se incluyan en algunas jurisdicciones.
3, elemento «f»	Terrazas accesibles situadas en la azotea	Incluidas pero posiblemente indicadas por separado	Normalmente excluidas	Si bien normalmente se excluyen de la superficie exterior bruta [CM] es posible que se incluyan en algunas jurisdicciones.
1, 2 y 3, elemento «c»	Patios de luces abiertos, huecos en el nivel superior de un atrio	Excluidos	Excluidos	
1, 2 y 3, elemento «d»	Escaleras exteriores abiertas que no formen parte integral de la estructura por ejemplo, escalera de incendios abierta	Excluidas	Excluidas	
No se muestra	Patios, cubiertas a nivel de suelo	Excluidos	Excluidos	Indicados por separado para la NIMI 1 y la superficie exterior bruta.
No se muestra	Aparcamientos exteriores, patios de equipamiento, unidades de refrigeración y zonas de residuos	Excluidos	Excluidos	Indicados por separado para la NIMI 1 y la superficie exterior bruta.
No se muestra	Otras áreas en planta baja que no estén completamente cubiertas	Excluidas	Excluidas	Estas áreas no deben medirse con arreglo a la NIMI 1, pero pueden medirse e indicarse por separado.

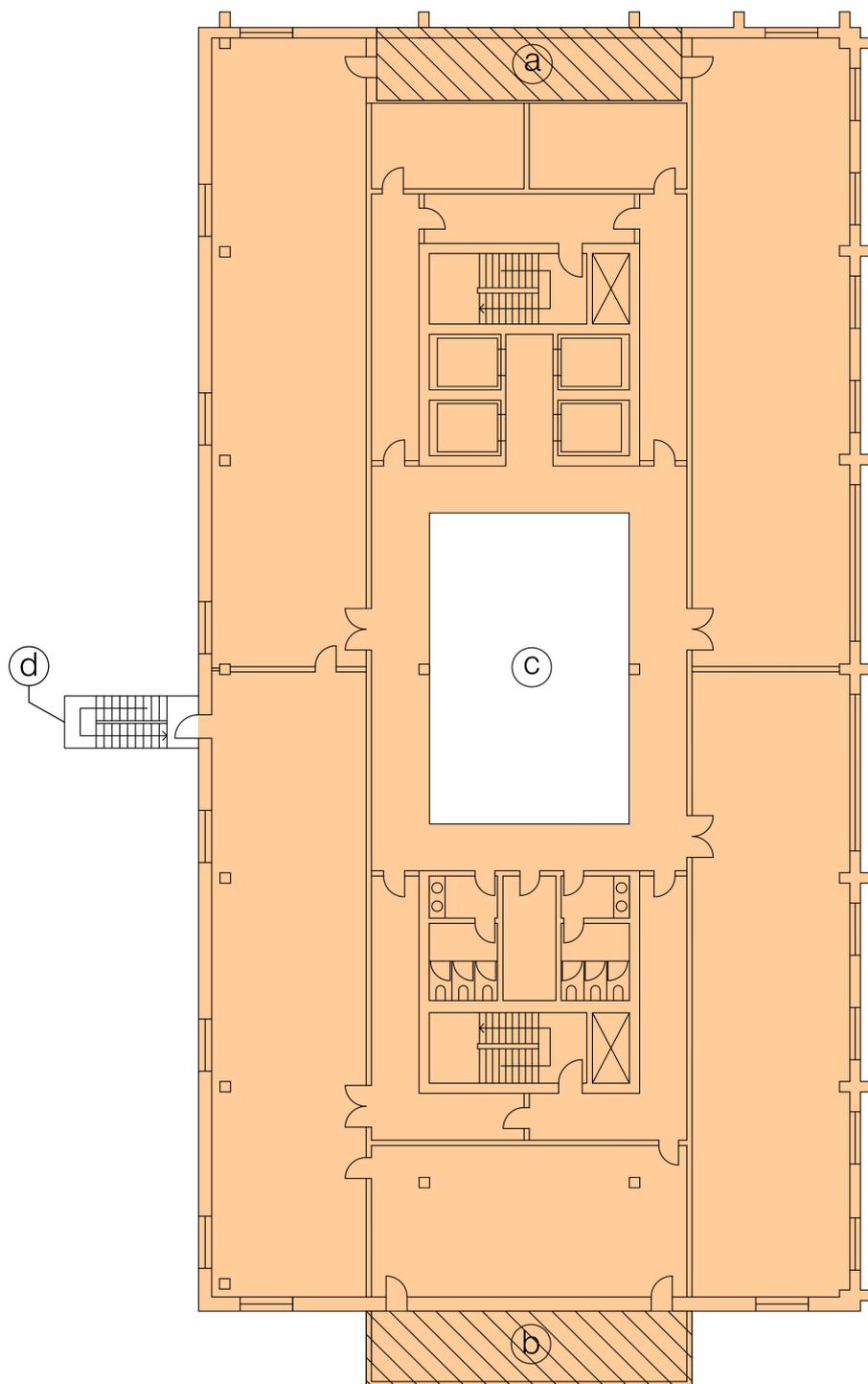


Diagrama 1: NIMI 1 – planta superior

- 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.

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

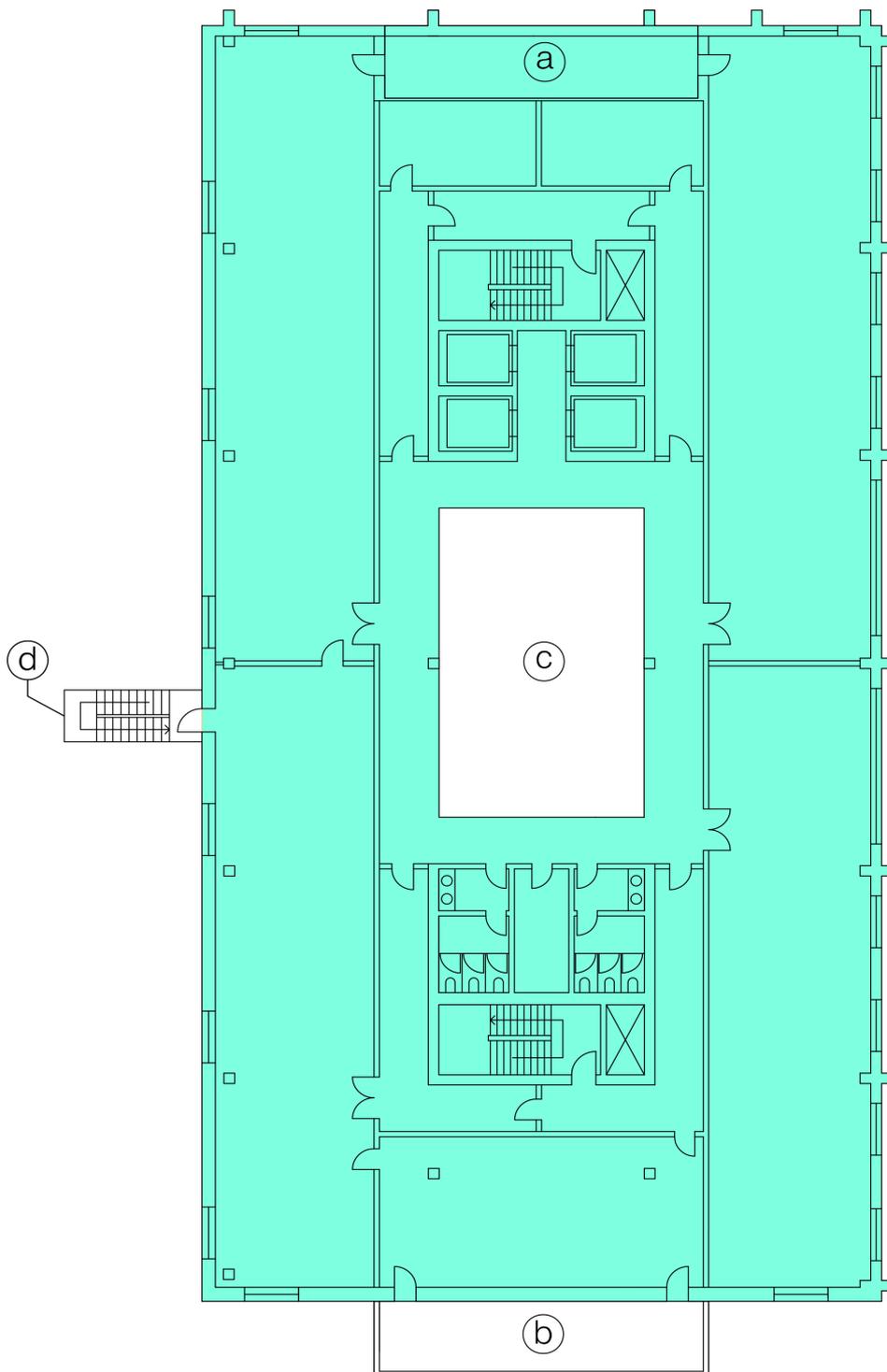


Diagrama 2: Superficie exterior bruta de RICS

- | | |
|---------------------|---|
| a) Galería cubierta | c) Patio de luces abierto/hueco en el nivel superior de un atrio |
| b) Balcón | d) Escalera exterior abierta (no forma parte integral de la estructura) |

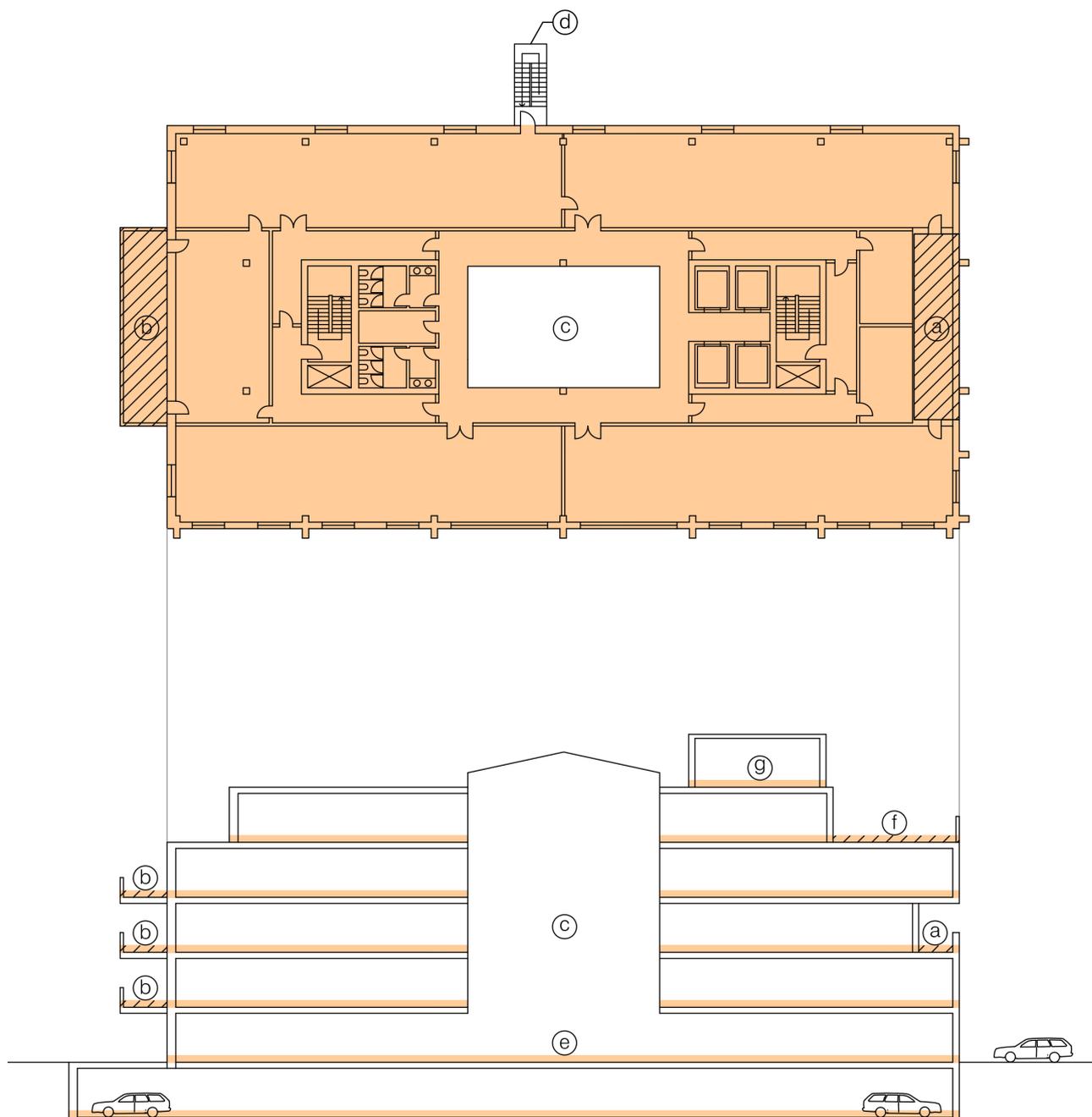


Diagrama 3: NIMI 1 – plano y sección

- 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) Las zonas sombreadas deben indicarse por separado.
- e) Nivel de suelo del atrio
- f) Terraza en la azotea
- g) Cuarto de máquinas del ascensor

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

4.2 NIMI 2 – Oficinas

4.2.1 Uso

Las NIMI 2 – Oficinas se emplean para medir la superficie interior y categorizar el uso del espacio en un edificio de oficinas. Pueden utilizarlas los gestores de activos, agentes inmobiliarios, consultores de costes, gestores de instalaciones, usuarios, propietarios, gestores inmobiliarios, investigadores y valoradores al objeto de proporcionar datos relativos al uso eficiente del espacio y datos de referencia.

NIMI 3.2.1

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

Este área constituye la base para los cálculos adicionales de las NIMI y esta DP.

Las superficies del elemento en las NIMI 2 – Oficinas permiten a usuarios y proveedores de servicios establecer comparaciones directas relativas al espacio de suelo entre los datos que arrojan las distintas prácticas de mercado.

NIMI 3.2.1

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

4.2.2 Definición

NIMI 2 – Oficinas: la suma de las superficies de cada planta de un edificio de oficinas medida a cara interior principal [véase el apartado [4.2.3]] y referida a cada uno de los elementos de cada planta de un edificio.

En muchos mercados —si bien no de forma universal— ésta se conoce como [y es cercana a] la superficie interior bruta.

Inclusiones:

Las NIMI 2 – Oficinas incluyen todas las superficies, lo que incluye: muros interiores, columnas y pasillos o pasos cubiertos entre edificios separados, disponibles para su uso directo o indirecto. Las superficies sin techar, tales como los atrios, sólo se incluyen en su nivel de planta más bajo.

NIMI 3.2.2

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

Mediciones incluidas pero que deben indicarse por separado:

- galerías cubiertas
- balcones (exteriores a la estructura principal del edificio)
- terrazas de acceso general situadas en la azotea.

Deben medirse hasta su cara interior y sus superficies deben ser indicadas por separado (véase el apartado 4.2.4, superficie del elemento «H»).

Exclusiones:

- patios de luces abiertos
- huecos en el nivel superior de un atrio
- patios y cubiertas a nivel de suelo que no formen parte de la estructura del edificio
- aparcamiento exterior
- patios de equipamiento, unidades de refrigeración y zonas de residuos.

Estas y otras superficies a nivel de suelo que no estén completamente cubiertas no deben incluirse en las NIMI 2 – Oficinas, pero pueden medirse e indicarse por separado

4.2.3 Cara interior principal

La cara interior principal es la superficie interior acabada que comprende el 50% o más de la superficie de cada sección vertical formando un perímetro interior.

Sección vertical se refiere a cada parte de una ventana, pared, muro o elemento característico de la construcción exterior de un edificio de oficinas en la que la superficie interior acabada varía desde la superficie interior acabada de la ventana contigua, pared contigua o elemento característico de la construcción exterior contiguo, haciendo caso omiso de la existencia de las columnas.

Si no existe una cara interior principal —porque no hay ninguna cara en una sección vertical que comprenda el 50% o más de la superficie de dicha sección vertical— o si la cara interior principal no es vertical, la medición deberá realizarse hasta el

encuentro muro-forjado, haciendo caso omiso de los rodapiés, las regletas, las unidades de calefacción y refrigeración, y las tuberías.

Se recomienda el empleo de las siguientes directrices a la hora de determinar la cara interior principal de una sección vertical:

- los rodapiés y los elementos decorativos no deben clasificarse como parte de un muro
- debe hacerse caso omiso de la existencia de columnas
- se considera que los marcos de las ventanas y los parteluces forman parte de la ventana
- debe igualmente hacerse caso omiso de las unidades de aire acondicionado, los cajeados de falso techo para conductos de instalaciones y las cornisas

NIMI 3.2.3

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

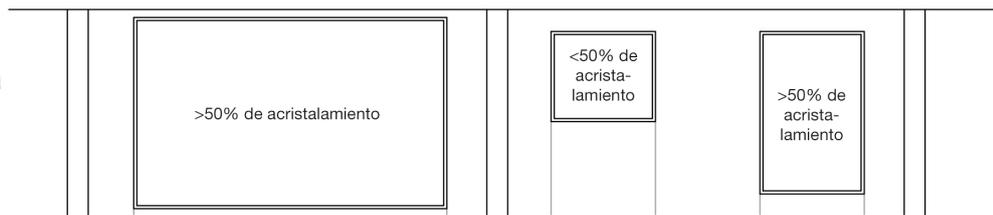
En términos prácticos, los miembros de RICS deberán estudiar la superficie acabada interna del muro y cuando alguna sección vertical de la pared incluya >50% de acristalamiento de esa sección, la medición de ésta se realizará a cara interior de la superficie acristalada. Véase la ilustración del Diagrama 4: Cara interior principal.

Cuando haya secciones verticales de la pared que incluyan <50% de acristalamiento de esa área, entonces la medición de dichas secciones deberá realizarse hasta el encuentro muro-forjado, ignorando rodapiés, regletas, unidades de calefacción y refrigeración, y tuberías.

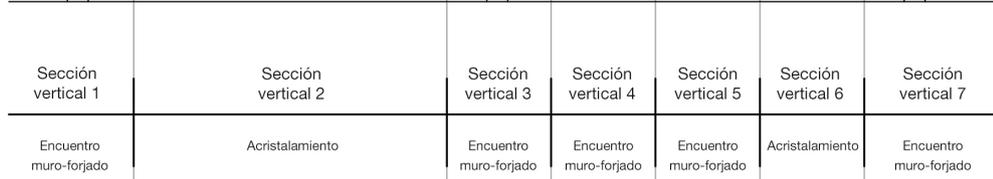
Cuando **cada** sección vertical incluya <50% de acristalamiento de esa sección, no será preciso dividir el muro o los muros en secciones verticales y la medición puede realizarse hasta el encuentro muro-forjado, haciendo ignorando rodapiés, regletas, unidades de calefacción y refrigeración, y tuberías.

Cuando se haya instalado un acristalamiento secundario o terciario, los miembros de RICS deberán determinar la permanencia o no de la instalación. Si el acondicionamiento del acristalamiento tiene un alto grado de permanencia entonces la medición debe realizarse a cara interior. En otros casos la medición deberá realizarse al acristalamiento permanente original. En cualquiera de los casos, los miembros deberán hacer constar la naturaleza permanente o no del accesorio y los motivos que llevaron a su decisión, indicando claramente la cara interior a la que se realizaron las mediciones.

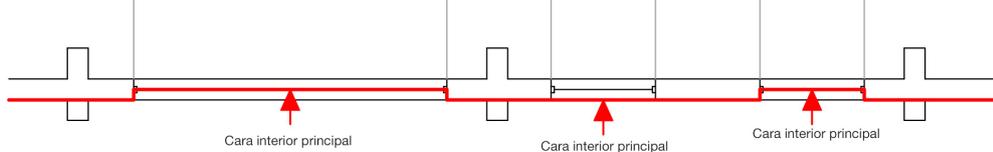
Elevación interna



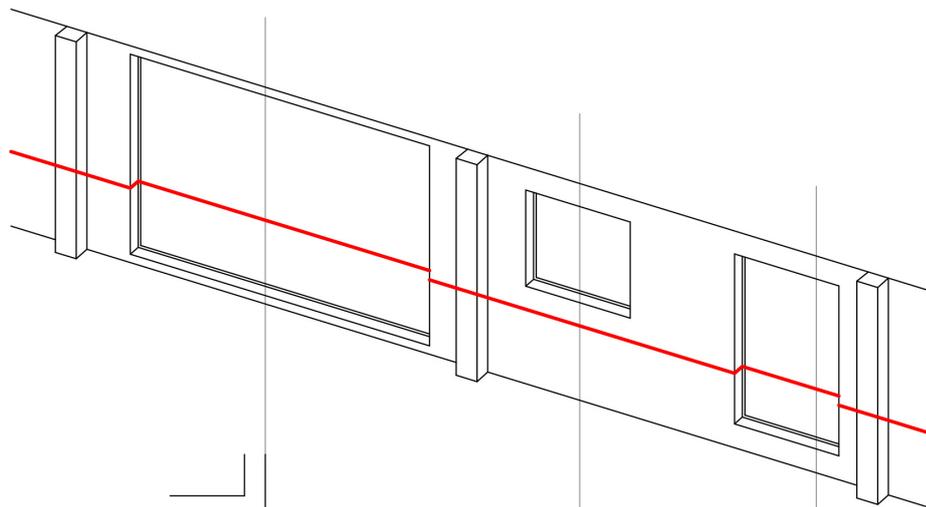
Medido a



Plano



Vista oblicua



Sección transversal

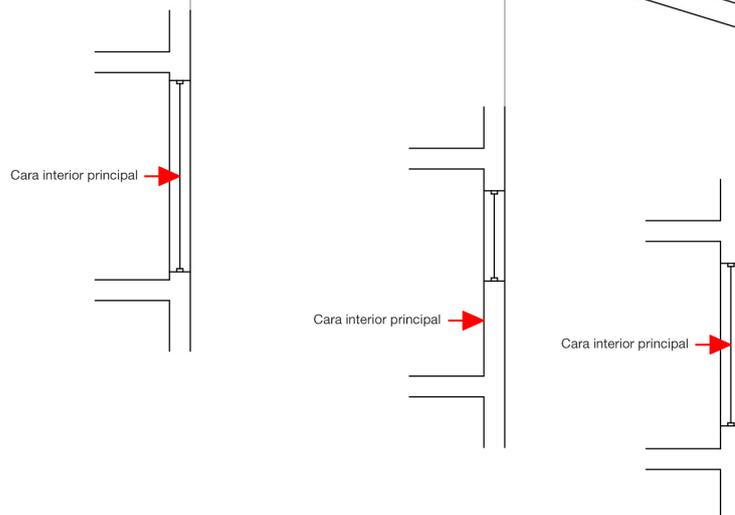


Diagrama 4: Cara interior principal

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

4.2.4 Superficies de los elementos

NIMI 2 – Oficinas comprende la suma de las superficies de los siguientes ocho elementos:	
Superficie del elemento «A»	Huecos de forjado Entre los ejemplos de huecos de forjado figuran: escaleras, pozos de ascensores y conductos; si bien deben ignorarse los huecos de menos de 0,25 m ² [aproximadamente 2,7 pies cuadrados].
Superficie del elemento «B»	Elementos estructurales Comprenden todos los muros estructurales y las columnas que se encuentran en el interior de la cara interior principal.
Superficie del elemento «C»	Servicios técnicos Entre los ejemplos de servicios técnicos figuran: sala de máquinas, cuartos de máquinas de ascensores y salas de mantenimiento.
Superficie del elemento «D»	Áreas sanitarias Entre los ejemplos de áreas sanitarias figuran: instalaciones sanitarias, armarios de limpieza, duchas y vestuarios.
Superficie del elemento «E»	Zonas de circulación Comprenden todas las zonas de circulación horizontales
Superficie del elemento «F»	Servicios Entre los ejemplos de servicios figuran: cafeterías, centros de asistencia de día, zonas de gimnasio y áreas de culto.
Superficie del elemento «G»	Zona de trabajo Superficie disponible para uso del personal, mobiliario y equipo de oficinas.
Superficie del elemento «H»	Otras superficies Entre los ejemplos de otras superficies figuran: balcones, galerías cubiertas, aparcamientos interiores y trasteros/almacenes.

Si el uso de la superficie del elemento es multifuncional deberá indicarse según su uso principal. Algunas partes de las superficies de elementos pueden clasificarse como privadas —reservadas exclusivamente para un usuario— o clasificarse como compartidas —disponibles para el uso de varios usuarios.

Los niveles de planta deben anotarse de acuerdo con la praxis del mercado local, indicando la entrada principal y los otros niveles de planta previstos tal y como corresponde.

Las superficies dentro de la superficie del elemento «H» que no están disponibles para usos de oficina pueden describirse como auxiliares. Dichas superficies deben medirse pero pueden ser también indicadas de forma distinta. Por ejemplo, la superficie del aparcamiento en sótano también puede expresarse en base al número de plazas de aparcamiento.

NIMI 2 – Oficinas – Superficies de los elementos

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

Áreas de uso limitado

Las áreas de uso limitado, como se definen en el apartado 2.3 [véase el apartado 2.5 de la presente DP] se incluyen en la superficie total de las NIMI 2 – Oficinas, pero deberán identificarse, medirse e indicarse por separado en el marco de las superficies expresadas de conformidad con las NIMI.

NIMI 2 – Oficinas – Superficies de los elementos

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015.

NIMI 2 – Las superficies de los elementos de oficinas se señalan en el Diagrama 5

4.2.5 Comparativa entre NIMI 2 – Oficinas y las mediciones de la superficie interior bruta

La NIMI 2 – Oficinas es estrechamente comparable, si bien no exactamente, con la medición de la superficie interior bruta según el *Código de medición*.

Para establecer una comparación directa entre la NIMI 2 – Oficinas y la superficie interior bruta remitase a los Diagramas 5 y 6. El Diagrama 5 muestra la NIMI 2 – Oficinas con las partes coloreadas relativas a las áreas de los elementos (véase el apartado 4.2.4). El Diagrama 6 muestra la superficie interior bruta con arreglo al *Código de medición*.

Deberán observarse los siguientes pasos del proceso:

Empiece con las áreas calculadas para llegar a la NIMI 2 – Oficinas, que incluirán todas las áreas de los elementos señaladas en el apartado 4.2.4, las cuales se muestran coloreadas en el Diagrama 5, y luego deduzca:

- en relación con las galerías o los balcones interiores abiertos, es posible que algunas jurisdicciones hayan adoptado diferentes interpretaciones del *Código de medición* con respecto a su inclusión en la superficie interior bruta. Estos elementos están identificados con la letra «H» en la parte superior del Diagrama 5 y con la letra «a» en el Diagrama 6. Los miembros deben ser conscientes de la interpretación adoptada cuando hagan una comparación entre las NIMI y el *Código de medición* y deben asimismo sopesar si es preciso deducir este área para evitar un cálculo doble y para mantener la coherencia
- los balcones (a menudo denominados balcones exteriores abiertos) identificados con la letra «H» en la parte inferior del Diagrama 5 y la letra «b» en el Diagrama 6. Es preciso tratar estos elementos con cautela pues los balcones normalmente no se incluyen en la superficie interior bruta, si bien algunas jurisdicciones pueden incluirlos.
- con respecto a la cara interior principal, las áreas de los marcos de las ventanas desde las que se mide la cara interior principal al acristalamiento
- terrazas de acceso general situadas en la azotea. Es preciso tratar estas áreas con cautela pues las terrazas situadas en la azotea normalmente no se incluyen en la superficie interior bruta, si bien algunas jurisdicciones pueden incluirlas.

Para convertir la superficie interior bruta calculada con arreglo al *Código de medición* para llegar a la NIMI 2 – Oficinas, los pasos deben seguirse en sentido inverso.

Cuadro comparativo: NIMI 2 – Oficinas y superficie interior bruta (CPM)

Diagrama/ref	Elemento	NIMI 2 – Oficinas	Superficie interior bruta (CPM)	Comentarios
5 y 6	Todos los muros interiores, columnas y pasillos o pasadizos cubiertos entre edificios separados	Incluidos	Incluidos	
4, 5 y 6	Área ocupada por el marco de la ventana cuando la medición se realiza y evalúa en función de la cara interior principal	Incluidas	Excluidas	
5 elemento «H» [parte superior], 6 elemento «a»	Galerías cubiertas (interiores y a menudo denominadas balcones interiores)	Incluidas pero indicadas por separado	Incluidas/excluidas Pueden aplicarse diferentes interpretaciones del <i>Código de medición</i> [CM] (véase el apartado 4.2.5 anterior) por lo que se recomienda a los miembros que sigan la prácticas local.	Indicadas por separado para las NIMI 2. Si bien las galerías cubiertas, denominadas balcones interiores abiertos, se indican como incluidas en el s Código de medición [CM] es posible que se hayan aplicado diferentes interpretaciones respecto a su inclusión.
5 elemento «H» [parte inferior], 6 elemento «b»	Balcones [a menudo denominados balcones exteriores abiertos]	Incluidos pero indicados por separado	Excluidos	Indicados por separado para la NIMI 2. Si bien es cierto que normalmente se excluyen de la superficie interior bruta [CM] es posible que se incluyan en algunas jurisdicciones
No se muestra	Terrazas de acceso situadas en la azotea	Incluidas pero posiblemente indicadas por separado	Normalmente excluidas	Si bien es cierto que normalmente se excluyen de la superficie interior bruta [CM] es posible que se incluyan en algunas jurisdicciones.
5 área sin colorear, 6 elemento «c»	Patios de luces abiertos, huecos en el nivel superior de un atrio	Excluidos	Excluidos	
5 y 6, elemento «d» mostrado en el flanco exterior de la pared en ambos diagramas	Escaleras exteriores abiertas que no formen parte integral de la estructura por ejemplo, escalera de incendios abierta	Excluidas	Excluidas	
No se muestra	Patios y cubiertas a nivel de suelo que no formen parte de la estructura	Excluidos	Excluidos	Pueden indicarse por separado tanto para las NIMI 2 – Oficinas, como para la superficie interior bruta.
No se muestra	Aparcamientos exteriores, patios de equipamiento, unidades de refrigeración y zonas de residuos	Excluidos	Excluidos	Pueden indicarse por separado tanto para la NIMI 2 – Oficinas, como para la superficie interior bruta.
No se muestra	Otras áreas en planta baja que no estén completamente cubiertas	Excluidas	Excluidas	Estas áreas no deben medirse con arreglo a las NIMI 2 – Oficinas, pero pueden medirse e indicarse por separado.

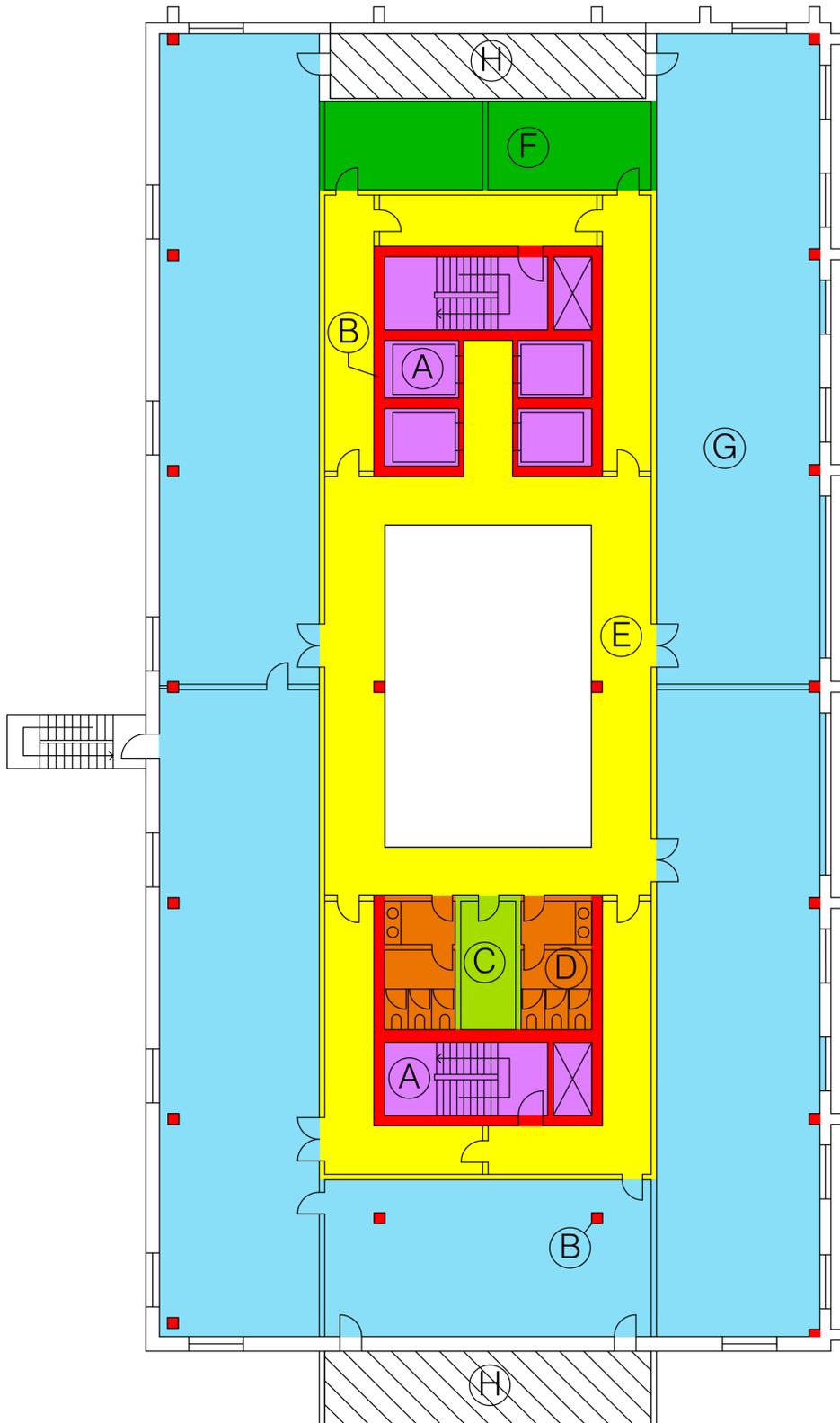


Diagrama 5: NIMI 2 – Oficinas – Superficies de los elementos

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

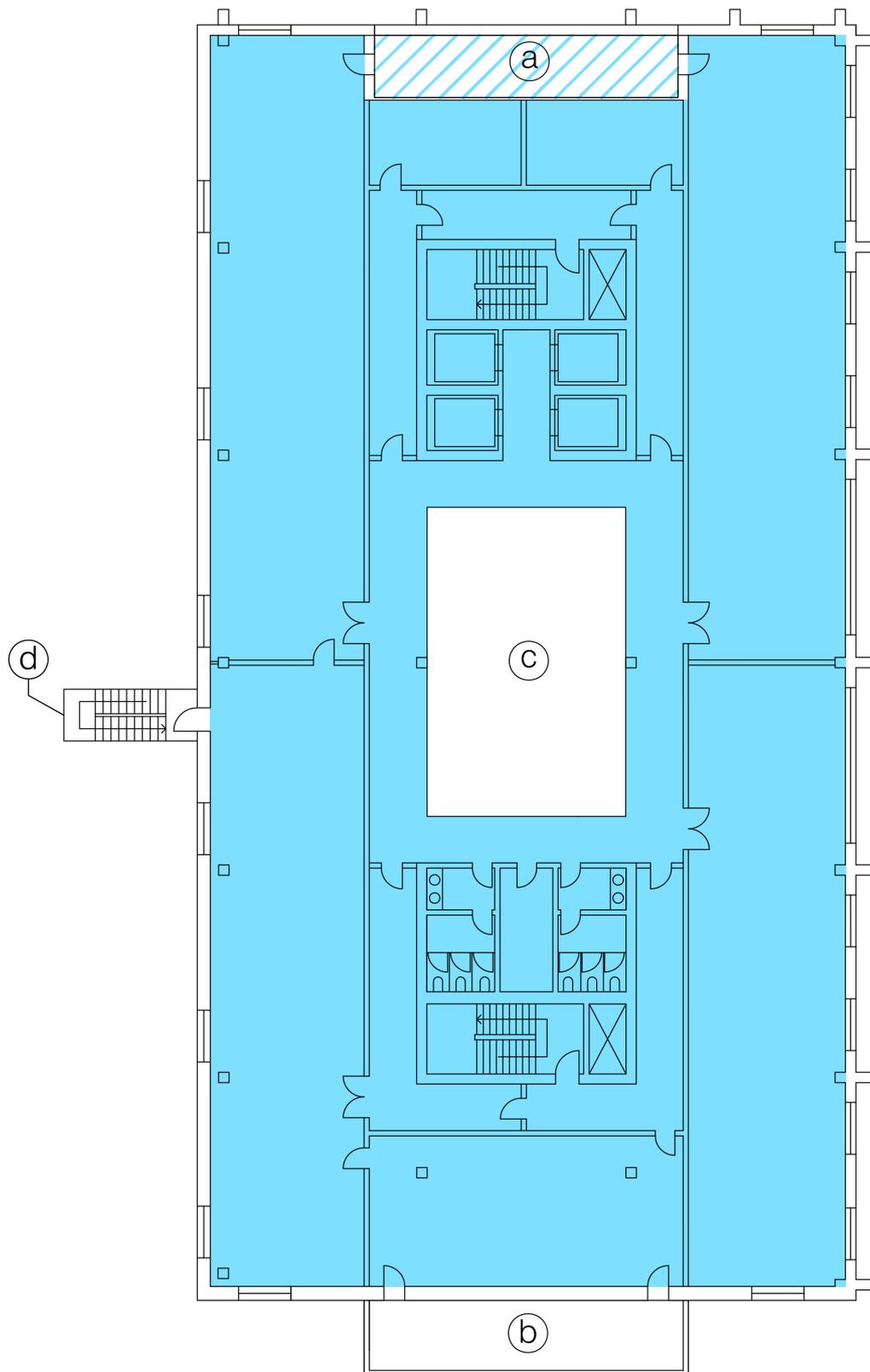


Diagrama 6: Superficie interior bruta del Código de medición de RICS

Hoja de cálculo tipo para la NIMI 2 – Oficinas con las superficies de los elementos

Hoja de cálculo tipo para la NIMI 2 – Oficinas

Planta	-2	-1	0	1	2	3	4	Total
Superficie del elemento A – Penetraciones verticales								
Ejemplo – escaleras, pozos de ascensores y conductos	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento B – Elementos estructurales								
Ejemplo – muros estructurales, columnas	0	0	0	0	0	0	0	0
*Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento C – Servicios técnicos								
Ejemplo - sala de máquinas, cuartos de máquinas de ascensores y salas de mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0
*Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento D – Áreas sanitarias								
Ejemplo – instalaciones sanitarias, armarios de limpieza, duchas y vestuarios	0	0	0	0	0	0	0	0
*Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento E – Zonas de circulación								
Ejemplo – todas las zonas de circulación horizontales	0	0	0	0	0	0	0	0
*Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento F – Servicios								
Ejemplo – cafeterías, centros de asistencia de día, zonas de gimnasio y áreas de culto	0	0	0	0	0	0	0	0
*Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

Hoja de cálculo tipo para las NIMI 2 – Oficinas (continuación)

Planta	-2	-1	0	1	2	3	4	Total
Superficie del elemento G – Zona de trabajo								
Zona de trabajo	0	0	0	0	0	0	0	0
*Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento H - Otras superficies								
Ejemplo - balcones, galerías cubiertas, aparcamientos interiores y trasteros/almacenes**	0	0	0	0	0	0	0	0
*Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0

NIMI 2 – Oficinas total								
Superficies totales de elementos de uso no limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
*Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0

Superficies adicionales fuera de las NIMI 2 – Oficinas	
Aparcamiento exterior	0
Cubiertas y patios que no formen parte de la estructura del edificio	0
Cualquier otra superficie (Ejemplo – patios de instalaciones de refrigeración, áreas de residuos)	0

*Las limitaciones, en su caso, deben indicarse por separado

**La extensión de cada uso dentro de la Superficie del elemento H debe indicarse por separado

4.3 NIMI 3 – Oficinas

4.3.1 Uso

La NIMI 3 – Oficinas se emplean para medir la ocupación de las superficies de suelo de uso exclusivo. Pueden utilizarlas los agentes inmobiliarios y usuarios, gestores de activos, gestores de instalaciones, gestores inmobiliarios, investigadores y valoradores.

La NIMI 3 – Oficinas no están directamente relacionadas con la NIMI 1 o la NIMI 2 – Oficinas, como tampoco constituyen una superficie del elemento en el marco de la NIMI 2 – Oficinas. En un edificio de oficinas podría haber una única superficie relacionada con la NIMI 3 – Oficinas para todo el edificio o podría haber varias superficies en el marco de la NIMI 3 – Oficinas.

NIMI 3.3.1

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

4.3.2 Definición

NIMI 3 – Oficinas: Superficie de suelo disponible de forma exclusiva para un usuario —excluidas las instalaciones 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.

Por instalaciones estándar se entiende 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.

Inclusiones:

Los muros y las columnas interiores que se encuentran en la zona exclusiva de un usuario se incluyen en la NIMI 3 – Oficinas. La superficie de suelo se mide hasta la cara interior principal; y hasta el eje de la medianera allí donde haya una medianera con un arrendatario adyacente.

A continuación se señalan aquellas mediciones incluidas pero que deben indicarse por separado:

Los balcones, las galerías cubiertas y las terrazas en la azotea de uso exclusivo deben medirse hasta su cara interior y sus superficies deben ser indicadas por separado.

Exclusiones:

Las instalaciones estándar, según se definen anteriormente.

Las instalaciones estándar pueden variar de planta a planta y variarán asimismo en función de la ocupación del edificio. 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 instalaciones estándar. Si una planta cuenta con dos o más usuarios, la medición se realizará por separado y se excluirán las zonas comunes de circulación.

NIMI 3.3.2

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

4.3.3 Comparativa entre NIMI 3 – Oficinas y la superficie interior neta

La NIMI 3 – Oficinas son estrechamente comparables con la medición de la superficie interior neta según se define en el *Código de medición*.

Con el fin de establecer una comparación directa entre la NIMI 3 – Oficinas y la superficie interior neta, los miembros deben consultar el Diagrama 7 —que muestra la NIMI 3 – Oficinas con una ocupación múltiple— y el Diagrama 8 —que indica la superficie interior neta con una ocupación múltiple con arreglo al *Código de medición*. De forma análoga, los Diagramas 9 y 10 muestran la NIMI 3 – Oficinas y la superficie interior neta con una planta y una ocupación única.

Empiece con la NIMI 3 – Oficinas según se define y muestra en los Diagramas 7 y 9, que comprenden:

- la superficie de suelo disponible de forma exclusiva para un usuario, medida y calculada por separado, pero excluyendo las instalaciones estándar y las zonas comunes de circulación.

La superficie de la NIMI 3 – Oficinas incluye todos los muros y las columnas interiores que se encuentran en la zona exclusiva de un usuario. La superficie de suelo se mide hasta la cara interior principal; y hasta el eje de la medianera allí donde haya una medianera con un arrendatario adyacente. La superficie de la NIMI 3 – Oficinas incluye asimismo las galerías cubiertas, los balcones y las terrazas en la azotea de uso exclusivo, medidas hasta su cara interior; y sus superficies deben ser asimismo indicadas por separado.

Luego, para convertir a la superficie interior neta substraiga a los siguientes elementos de la superficie según la NIMI 3 – Oficinas:

- con respecto a la cara interior principal, las áreas de los marcos de las ventanas desde las que se mide la cara interior principal al acristalamiento
- la superficie de los muros estructurales, las columnas y los pilares interiores que se encuentran en la zona exclusiva de un usuario, pero excluyendo los muros no estructurales que simplemente subdividan el espacio habitable cuando la ocupación sea única
- la mitad de un muro con un arrendatario adyacente
- las áreas con una altura inferior a 1,5 m (5 pies)
- la superficie de los balcones (a menudo denominados balcones exteriores abiertos), identificados con la letra «b» en los Diagramas 7 y 8 (cuando la ocupación del edificio sea múltiple). Es preciso tratar estos elementos con cautela pues los balcones normalmente no se incluyen en la superficie interior neta, si bien algunas jurisdicciones pueden incluirlos.
- los balcones o las galerías interiores identificados con la letra «a» en los Diagramas 7 y 8 no cuentan con una ocupación exclusiva, por lo que se excluyen tanto de las NIMI como del *Código de medición*

- es preciso tratar con cautela la superficie de las galerías o los balcones interiores abiertos en plantas con ocupación única que se identifican con la letra «a» en los Diagramas 9 y 10, pues en algunas jurisdicciones del mundo se pueden haber adoptado diferentes interpretaciones del *Código de medición* con respecto a su inclusión en la superficie interior neta. Los miembros de RICS deben ser conscientes de la interpretación adoptada cuando establezcan una comparación entre las NIMI y el *Código de medición* y deben asimismo sopesar si es preciso deducir esta área para evitar un cálculo doble y para mantener la coherencia
- la superficie de las terrazas situadas en la azotea. Es preciso tratar estas áreas con cautela pues las terrazas situadas en la azotea normalmente no se incluyen en la superficie interior neta, si bien algunas jurisdicciones pueden incluirlas.

Para convertir la superficie interior neta calculada con arreglo al *Código de medición* para llegar a la NIMI 3 – Oficinas, los pasos deben seguirse en sentido inverso.

La NIMI 3 – Oficinas es una medición constante y debe expresarse siempre como tal. El número y la extensión de las áreas descritas como áreas de uso limitado puede variar según el caso o la instrucción, y debe identificarse siempre por separado en el total de la NIMI 3 – Oficinas.

Cuadro comparativo: NIMI 3 – Oficinas y superficie interior neta (CM)

Diagrama/ref	Elemento	NIMI 3 – Oficinas	Superficie interior neta (CPM)	Comentarios
7, 8, 9 y 10	Todos los muros y las columnas interiores	Incluidos	Excluidos —salvo en el caso de tabiques ligeros	La superficie interior neta [CM] también excluye las áreas cuya dimensión entre caras opuestas sea inferior a 0,25 m.
7 y 8	Una medianera con un arrendatario adyacente	La superficie de suelo se mide hasta el eje de la medianera, por lo que la superficie incluye la mitad de la anchura de la medianera.	La superficie excluye la mitad de la anchura de la medianera.	Con arreglo a la superficie interior neta [CM] las mediciones se realizan a la superficie de la medianera con un arrendatario adyacente.
No se muestra	Los pasillos o pasadizos cubiertos entre edificios separados con una ocupación exclusiva	Incluidos	Excluidos normalmente cuando se utilizan únicamente como acceso.	En el caso de la superficie interior neta [CM] estas áreas, o parte de estas áreas, se incluirán si permiten otro uso productivo que no sea estrictamente el de acceso.
4, 7, 8, 9 y 10	Área ocupada por el marco de la ventana cuando la medición se realiza y evalúa en función de la cara interior principal	Incluida	Excluida	
No se muestra	Superficies inferiores a 1,5 m de altura	Incluidas pero posiblemente indicadas por separado como áreas de uso limitado.	Excluidas	Si bien se excluyen con arreglo a la superficie interior neta [CM], algunas jurisdicciones pueden tener una visión diferente.
5	Instalaciones estándar y zonas comunes de circulación	Excluidas	Excluidas	
7, 8, 9 y 10, elemento «a» de cada diagrama	Galerías cubiertas [en ocasiones denominadas balcones interiores] de uso exclusivo	Incluidas pero indicadas por separado	Incluidas/excluidas Pueden aplicarse diferentes interpretaciones del <i>Código de medición</i> [CM].	Indicadas por separado para la NIMI 3 – Oficinas. Los miembros deben ser conscientes de que es posible que se hayan aplicado diferentes interpretaciones respecto a la inclusión de balcones interiores con arreglo al CM, que no aborda este aspecto en el marco de la superficie interior neta. Se recomienda a los miembros que sigan la práctica local.

7, 8, 9 y 10, elemento «b» de cada diagrama	Balcones exteriores abiertos de uso exclusivo	Incluidos pero indicados por separado	Excluidos	Indicados por separado para la NIMI 3 – Oficinas. Si bien es cierto que normalmente se excluyen de la superficie interior neta [CM] es posible que se incluyan en algunas jurisdicciones.
No se muestra	Terrazas de acceso situadas en la azotea	Incluidas pero posiblemente indicadas por separado	Normalmente excluidas	Si bien es cierto que normalmente se excluyen de la superficie interior neta [CM] es posible que se incluyan en algunas jurisdicciones.
7, 8, 9 y 10 áreas centrales sin colorear	Patios de luces abiertos, huecos en el nivel superior de un atrio	Excluidos	Excluidos	
7, 8, 9 y 10 mostrados en el flanco exterior de la pared en ambos diagramas	Escaleras exteriores abiertas que no formen parte integral de la estructura, por ejemplo, escaleras de incendios abiertas	Excluidos	Excluidos	
No se muestra	Patios y cubiertas a nivel de suelo que no formen parte de la estructura	Excluidos	Excluidos	Pueden indicarse por separado tanto para la NIMI 3 – Oficinas, como para la superficie interior bruta.
No se muestra	Aparcamientos exteriores, patios de equipamiento, unidades de refrigeración y zonas de residuos	Excluidos	Excluidos	Pueden indicarse por separado tanto para la NIMI 3 – Oficinas, como para la superficie interior bruta.
No se muestra	Otras áreas en planta baja que no estén completamente cubiertas	Excluidas	Excluidas	Estas áreas no deben incluirse con arreglo a la NIMI 3 – Oficinas, pero pueden indicarse por separado.

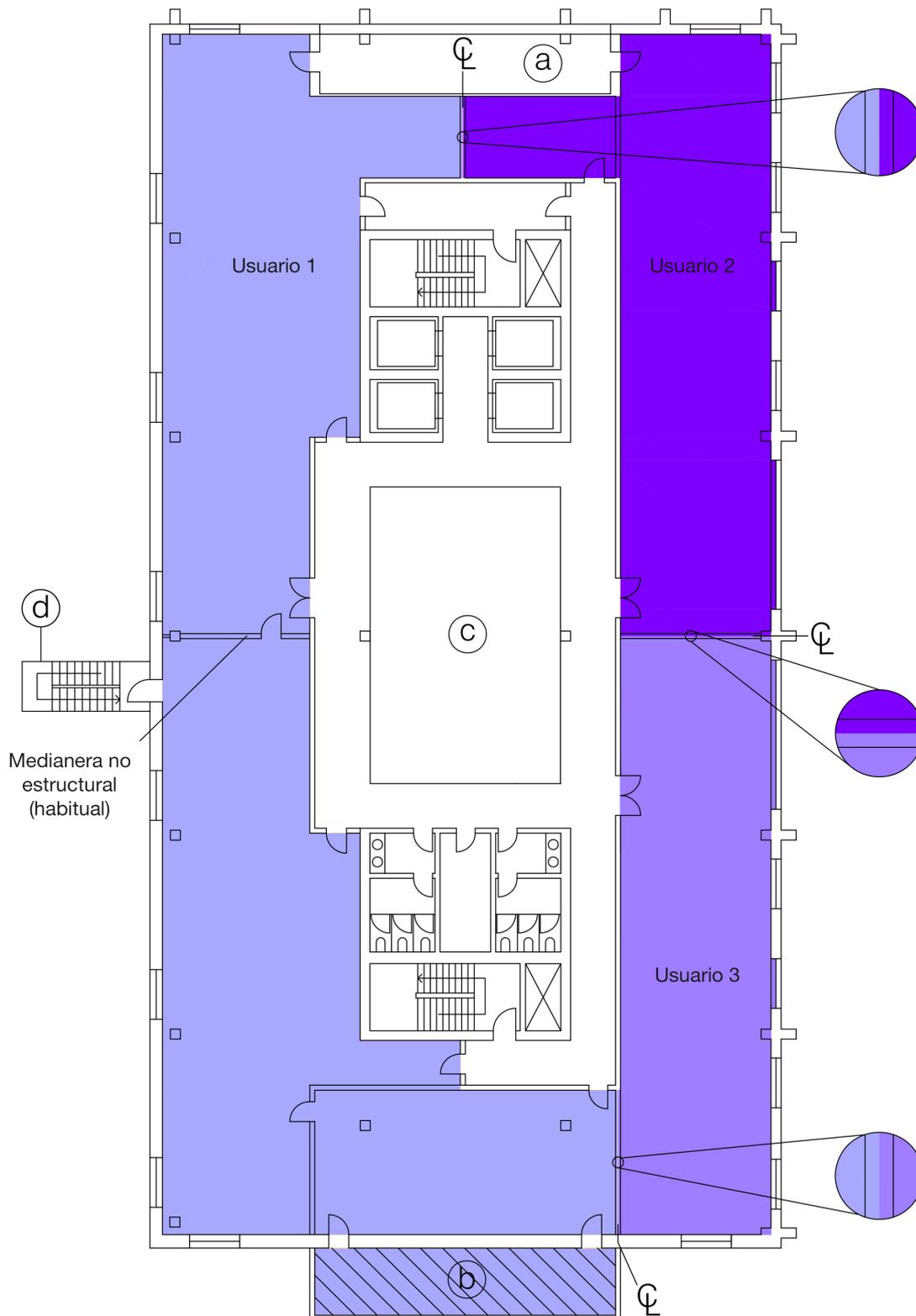


Diagrama 7: NIMI 3 – Oficinas – planta superior, ocupación múltiple

Las zonas sombreadas deben indicarse por separado.

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

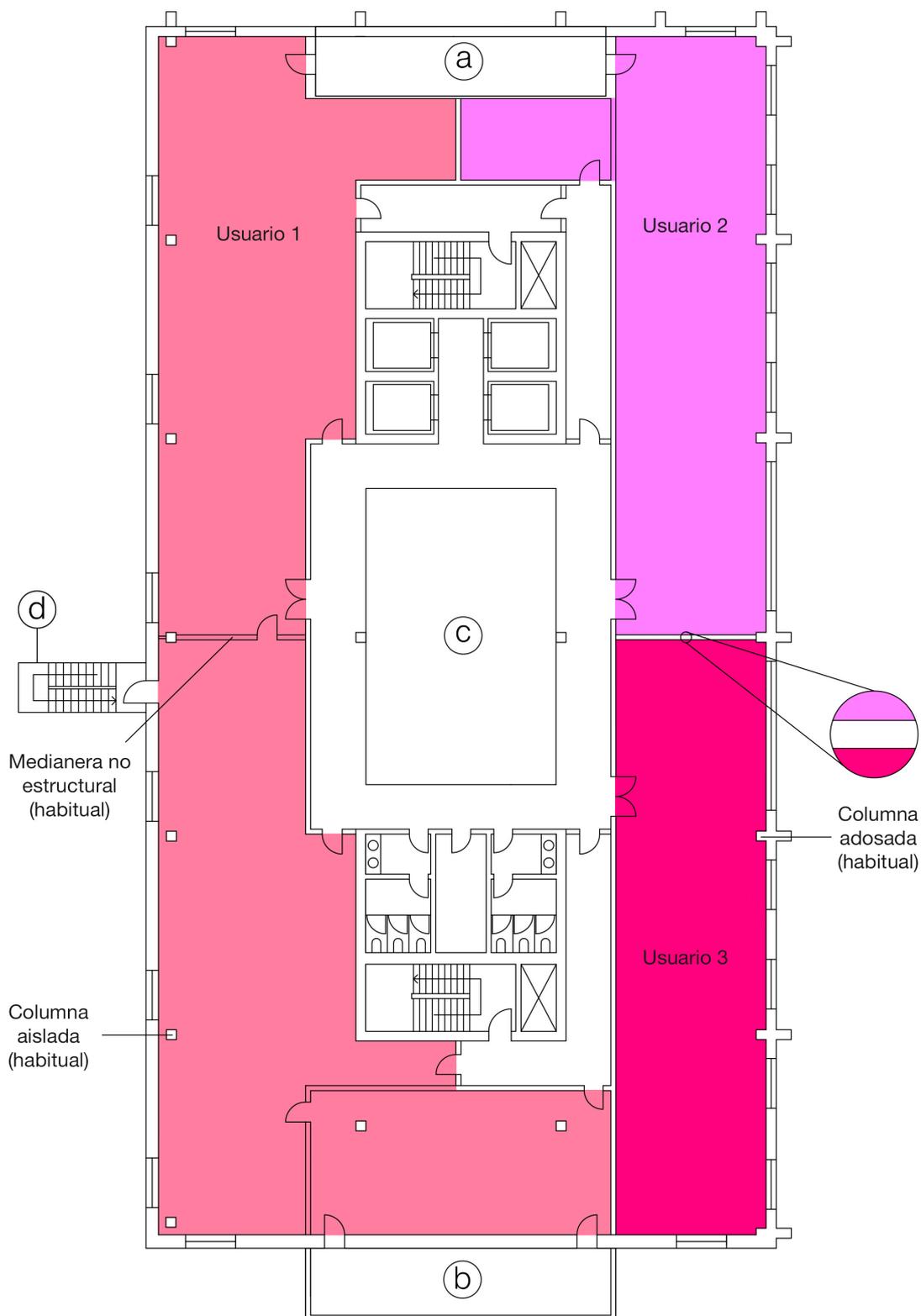


Diagrama 8: Superficie interior neta del Código de medición de RICS, planta superior, ocupación múltiple

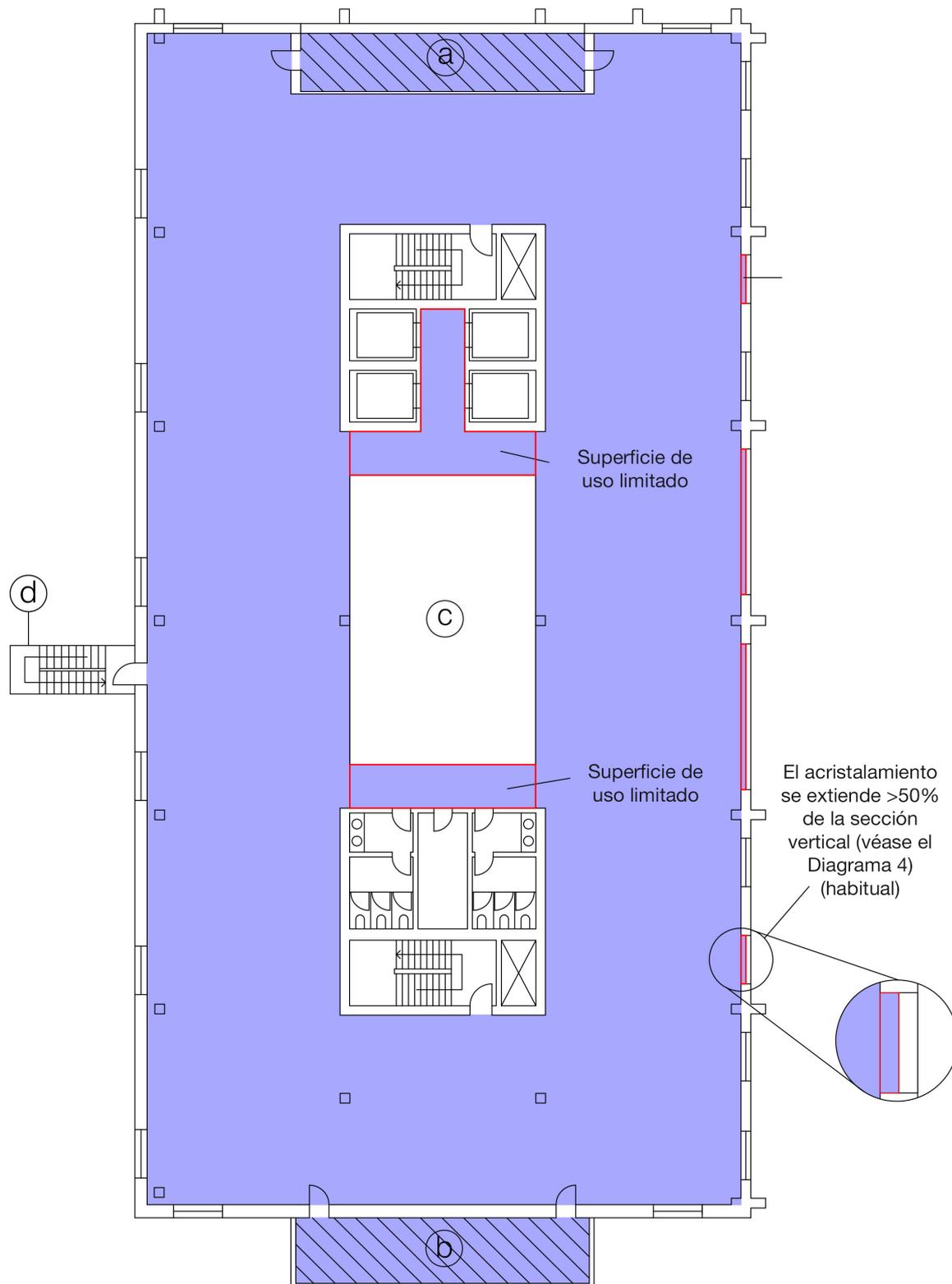


Diagrama 9: NIMI 3 – Oficinas – planta superior, ocupación única

Las zonas sombreadas deben indicarse por separado.

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

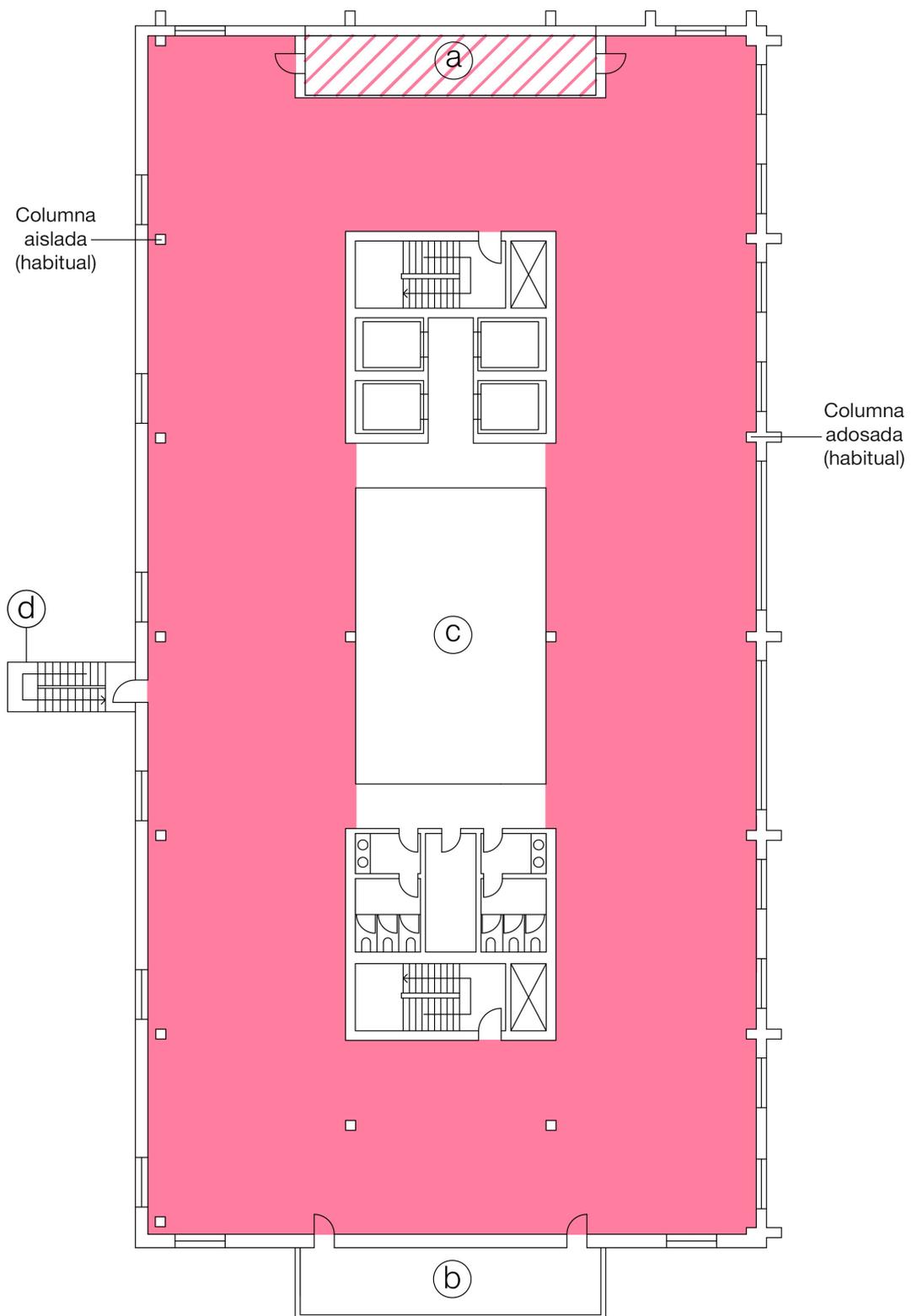


Diagrama 10: Superficie interior neta del Código de medición de RICS, planta superior, ocupación única

4.3.4 Comparativa entre NIMI 3 – Oficinas y las mediciones de la superficie interior neta

Es probable que los miembros deseen comparar las mediciones de la superficie interior neta según el *Código de medición* con la NIMI 3 – Oficinas. Es asimismo probable que los miembros quieran convertir las mediciones de la superficie interior neta a las mediciones de la NIMI 3 – Oficinas para informar de las mismas desde una perspectiva dual o para analizar operaciones comparables en el mercado.

Con el fin de establecer una comparación directa entre la NIMI 3 – Oficinas y la superficie interior neta según el *Código de medición*, los miembros deben consultar los Diagramas 11 y 12. El Diagrama 11 muestra la superficie interior neta en una planta de un edificio con ocupación única. El Diagrama 12 muestra la misma ocupación medida con arreglo a la NIMI 3 – Oficinas.

El Diagrama 11, que muestra la superficie interior neta, identifica:

- las mediciones tomadas al acristalamiento, indicados en el plano como un acristalamiento de altura completa
- las mediciones tomadas a la cara interior de los muros perimetrales para el resto de mediciones
- las columnas aisladas y adosadas quedan excluidas, al igual que el «espacio inutilizable»
- se excluyen las instalaciones estándar
- las instalaciones y los armarios de cocina se incluyen ya que forman parte de la ocupación única.

El Diagrama 12 muestra la misma ocupación medida con arreglo a la NIMI 3 – Oficinas.

Las mediciones del acristalamiento de altura completa se realizan al acristalamiento, siendo la cara interior principal, como en el caso de las mediciones de la superficie interior neta.

Las superficies adicionales incluidas en la NIMI 3 – Oficinas comparadas con la superficie interior neta según se define en el *Código de medición* son:

- el marco del acristalamiento donde las secciones verticales de estas superficies acristaladas representan >50% de la sección vertical
- las columnas y cualquier «espacio no utilizable» asociado
- vestíbulo a doble altura.

La NIMI 3 – Oficinas es una medición constante y debe expresarse siempre como tal. El número y la extensión de las áreas descritas como áreas de uso limitado pueden variar según el caso o la instrucción, y debe identificarse siempre por separado en la NIMI 3 – Oficinas total.

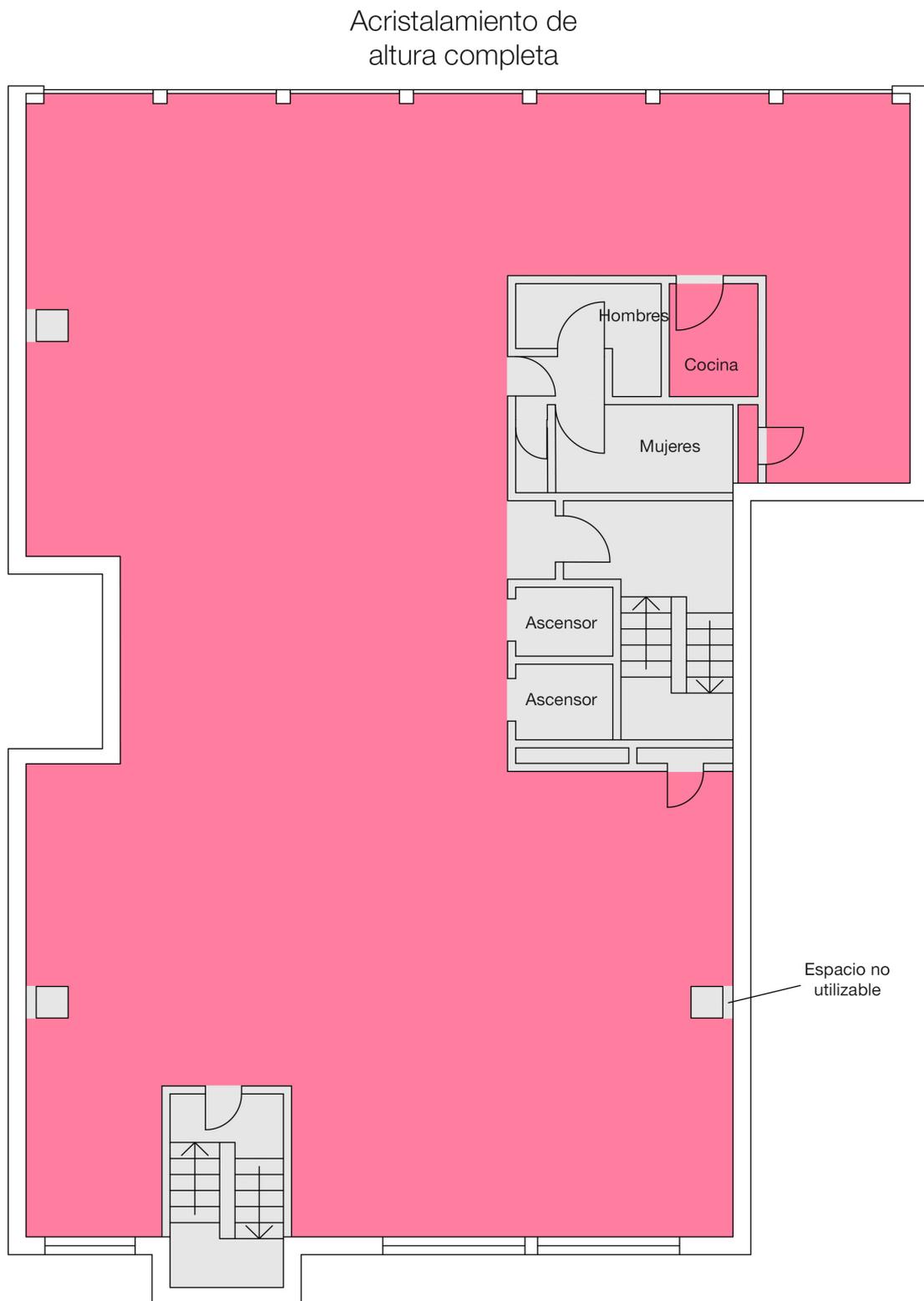


Diagrama 11: Superficie interior neta del Código de medición de RICS – planta superior, ocupación única

El acristalamiento de altura completa se extiende >50% de la sección vertical (véase el Diagrama 4)

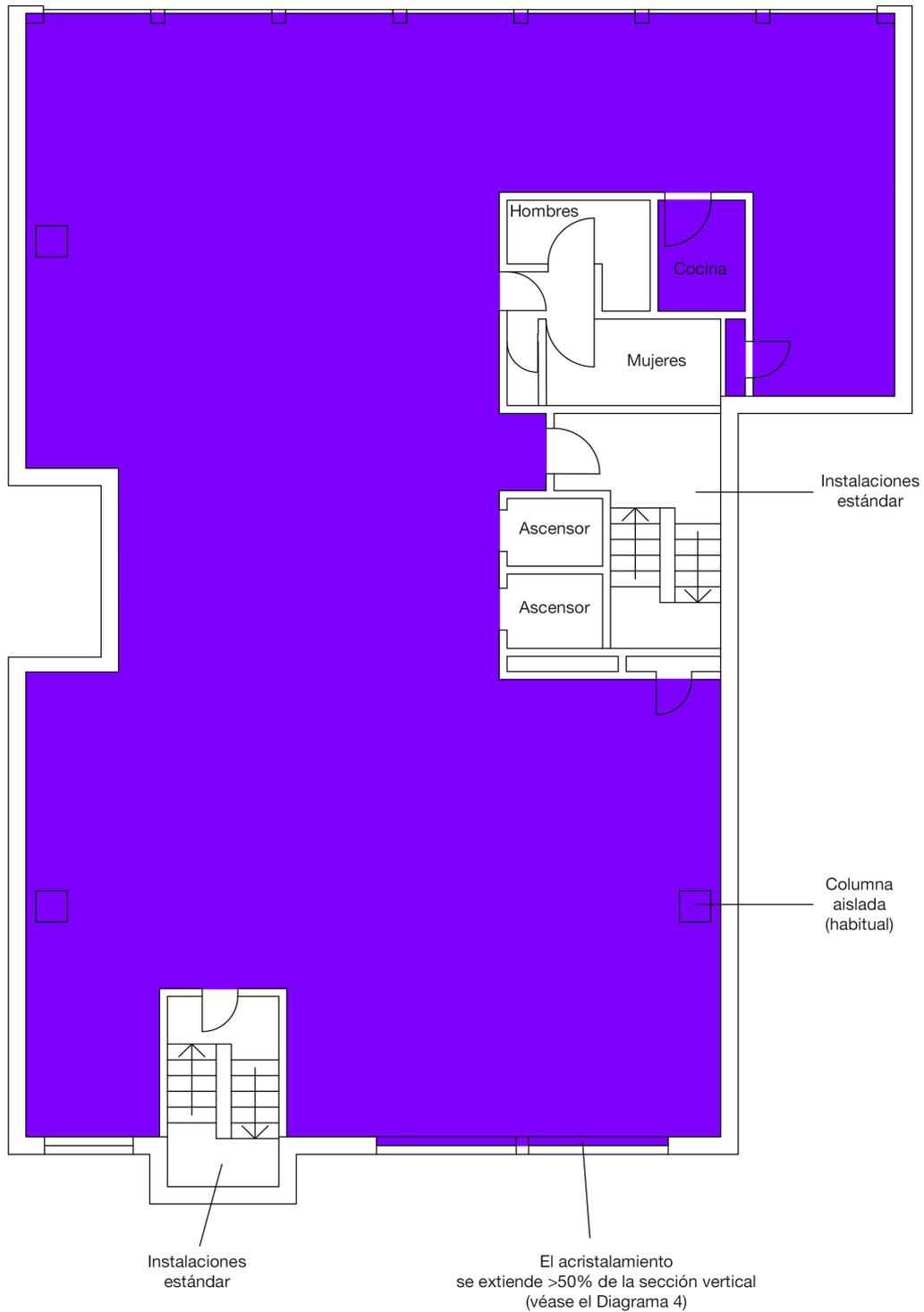


Diagrama 12: NIMI 3 Oficinas – planta superior, ocupación única

4.3.5 Comparativa entre NIMI 3 – Oficinas y las mediciones de la superficie interior neta en edificios históricos convertidos para su uso como oficinas

Los ejemplos anteriores se han centrado en los edificios de oficinas modernos. Sin embargo, en algunos mercados un gran porcentaje de espacio de oficinas responde a procesos de conversión de edificios históricos en oficinas.

Es probable que, durante un período de tiempo, los miembros deseen comparar las mediciones de la superficie interior neta según el *Código de medición* con la NIMI 3 – Oficinas en estos edificios antiguos en los que es probable que se encuentre un mayor porcentaje de muros estructurales internos debido a la naturaleza de la construcción original. Es asimismo probable que los miembros quieran convertir las mediciones de la superficie interior neta a las mediciones de la NIMI 3 – Oficinas para reportar sobre las mismas desde una perspectiva dual o para analizar operaciones comparables en el mercado.

Con el fin de establecer una comparación directa entre la NIMI 3 – Oficinas y la superficie interior neta según el *Código de medición*, los miembros deben consultar los Diagramas 13 y 14.

El Diagrama 13 muestra la superficie interior neta en una planta de un edificio con ocupación única e identifica:

- las mediciones tomadas a la cara interior de los muros perimetrales, puesto que los muros estructurales quedan excluidos
- se excluyen las instalaciones estándar (esto es: áreas sanitarias, pasillos y escaleras)
- el espacio ocupado por los muros no estructurales que subdividen el espacio habitable queda incluido.

El Diagrama 14 muestra la misma ocupación identificada en el Diagrama 13 pero medida con arreglo a la NIMI 3 – Oficinas.

Con respecto a las ventanas en las dos oficinas (dos en cada oficina), en la parte superior del Diagrama 14, el acristalamiento en cada una de las secciones verticales representa <50% de la sección vertical, por lo que las mediciones se toman al encuentro muro-forjado —siendo la cara interior principal— y haciendo caso omiso de los rodapiés, las regletas, las unidades de calefacción y refrigeración, y las tuberías.

Las inclusiones adicionales en la NIMI 3 – Oficinas comparadas con la superficie interior neta según se define en el *Código de medición* son:

- el área ocupada por el marco del acristalamiento en los miradores o galerías acristaladas de las dos oficinas que se muestran en la parte inferior del Diagrama 14, considerada como área de uso limitado dado que las superficies acristaladas de cada una de estas secciones verticales representan >50% de la sección vertical
- la superficie de uso limitado del lateral derecho del pasillo, si bien la misma se indicará por separado
- la oficina en el centro de la planta que carece de

luz solar se incluirá también, al igual que con las mediciones de la superficie interior neta, pero se expresará por separado como una superficie de uso limitado

- todos los muros estructurales interiores, si bien éstos pueden expresarse por separado como áreas de uso limitado cuando se establezca una comparación con la superficie interior neta según el *Código de medición*.

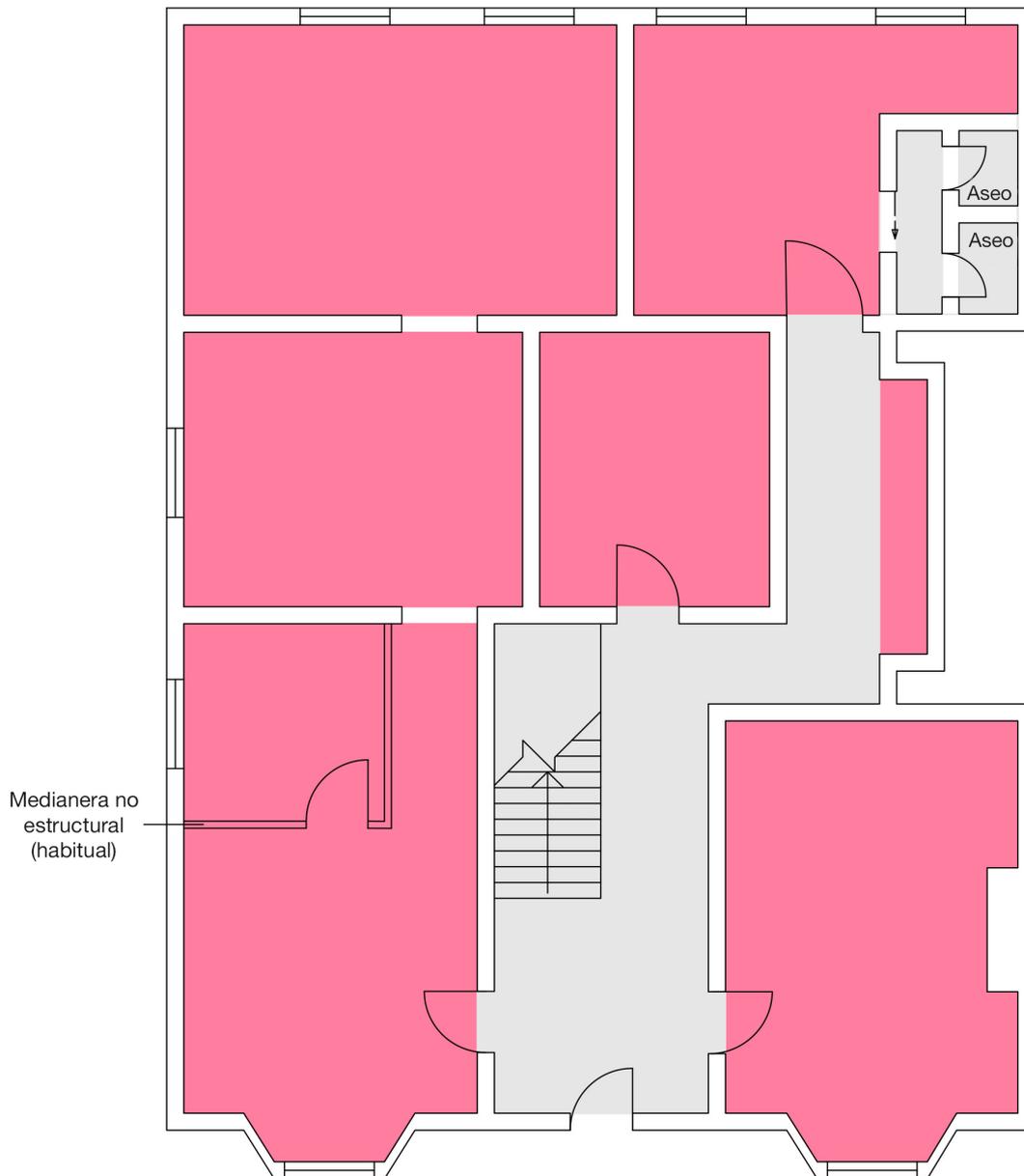


Diagrama 13: Superficie interior neta del Código de medición – edificios históricos

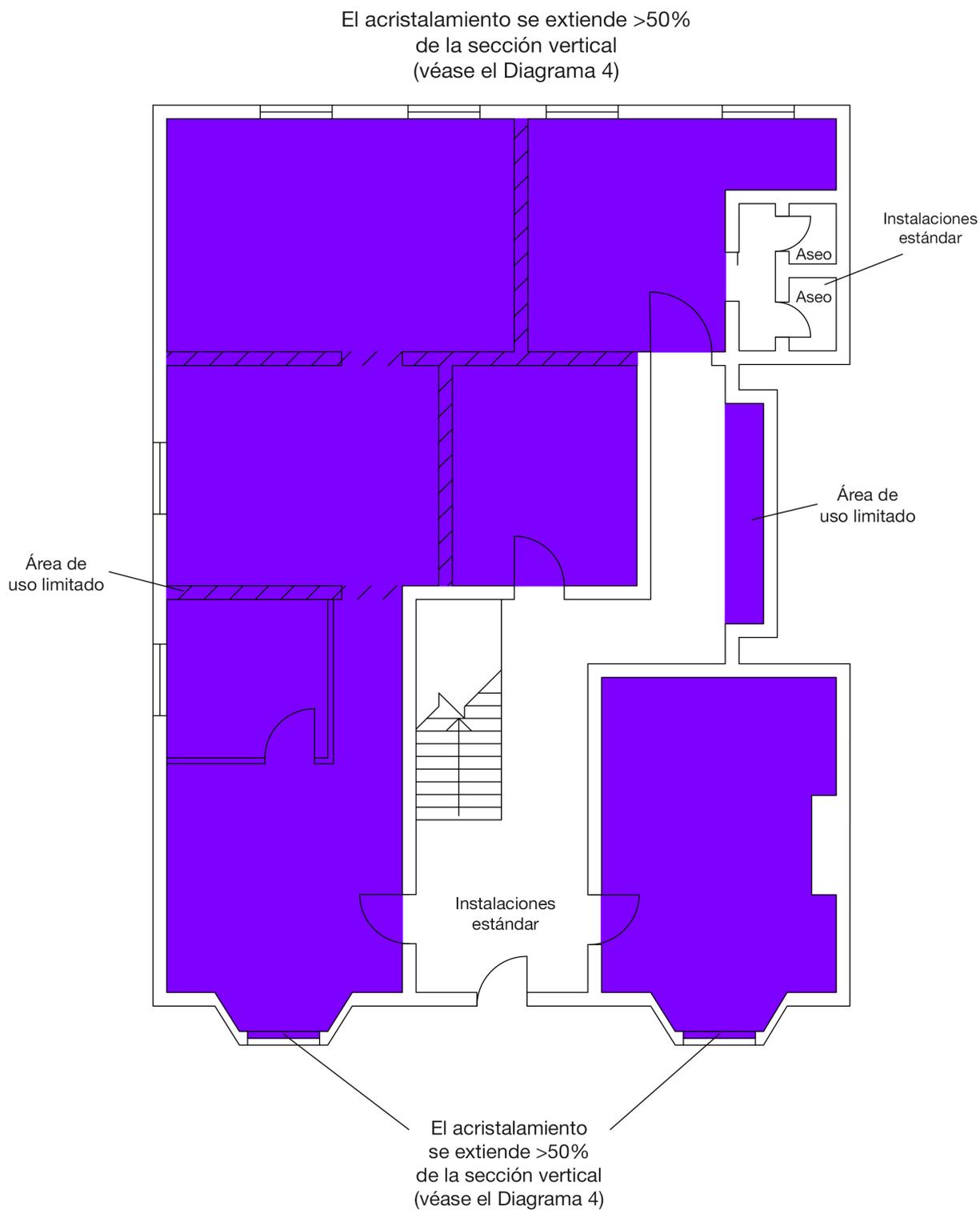


Diagrama 14: NIMI 3 – Oficinas – edificios históricos

4.4 Aparcamiento de vehículos y áreas auxiliares dentro de los límites de un sitio de oficinas

Con el fin de facilitar y utilizar las aplicaciones siguientes a efectos comparativos —independientemente de si es con carácter transfronterizo o no— será preciso tener en consideración otras instalaciones del sitio. Es probable que la más común sea el aparcamiento de vehículos.

La superficie ocupada por el aparcamiento debe medirse; igual que debe anotarse el número y la tipología de plazas de aparcamiento dentro de esa área. La tipología de plazas de aparcamiento, así como su tamaño y diseño, vendrán en gran parte determinados por las necesidades de los usuarios que pueden diferir de las de otros usuarios potenciales.

Al margen del número de plazas de aparcamiento, el proveedor de servicios y el usuario deben asimismo acordar qué información adicional podría resultar necesaria (que puede incluir la superficie total ocupada por las plazas de aparcamiento y la superficie total ocupada por el aparcamiento y la circulación, especialmente en el caso de sitios de planta irregular).

Los usuarios pueden contar con seguridad u otros edificios en el sitio. Estos deben medirse de acuerdo con los principios de este apartado 4 y, si la medición se realiza con arreglo a la NIMI 2 – Oficinas, será preciso anotar las mediciones como auxiliares en una hoja de cálculo como la que se señala en el apartado 4.2 y en la *NIMI: Edificios de oficinas*.

5 Usos

La tabla siguiente, que no es de carácter exhaustivo, resume los usos de cada una de las áreas de las NIMI de esta DP.

Definitie	Toepassing	Referentie
NIMI 1 [antigua superficie exterior bruta]	Planificación: fundamento de medición para las solicitudes y aprobaciones en materia de planificación, cobertura del sitio, etc. [junto con las NIMI 3 – Oficinas].	Apartado 4.1
NIMI 2 – Oficinas [antigua superficie interior bruta]	Estimación de costes: método de medición que facilita el fundamento de cálculo de los costes de construcción y reposición.	Apartado 4.2
NIMI 3 – Oficinas [antigua superficie interior neta]	<p>Agencia y valoración: fundamento de medición para las valoraciones, análisis de mercado y comercialización de oficinas a efectos de valoración del alquiler y capital.</p> <p>Fiscalidad: fundamento de medición para fines fiscales locales, en su caso.</p> <p>Gestión de inmuebles e instalaciones: fundamento de medición de cálculo, junto con áreas de elementos dentro de las NIMI 2 – Oficinas, gastos comunes en edificios de uso mixto para el prorrateo de la responsabilidad de los usuarios.</p>	<p>Apartado 4.3</p> <p>Apartados 4.2 y 4.3</p>

Apéndice A: Tolerancia

Rigor de la medición

Escala de la medición	Rigor (X,Y)	Rigor de la valoración final*	El tamaño mínimo de la característica debe mostrarse a escala sin generalizar	Ejemplo de medición	Uso habitual
1:20	+/- 5 mm	0,5%	10 mm	Inspección de ingeniería y emplazamiento, inspección técnica con alto grado de rigor, registro estructural	Trabajo de ingeniería con alto grado de rigor, acero estructural y rehabilitación compleja, inmuebles comerciales de gran valor
1:50	+/- 10	1%	20 mm	Inspección de ingeniería y emplazamiento, inspección técnica, levantamiento planialtimétrico con alto grado de rigor, determinación de límites, registro de la superficie	Inspección técnica, rehabilitación y planificación del espacio, demolición e ingeniería estructural, registro de las superficies comerciales
1:100	+/- 25mm	2%	50 mm	Levantamiento topográfico e inspección técnica, emplazamiento con un grado de rigor bajo, inspección de superficies netas (<i>measuring survey</i>), inspección para valoraciós	Planos de arreglo general para planificación del espacio, agencia inmobiliaria, valoración residencial, desarrollo comercial con un grado de rigor bajo y valoración
1:200	+/- 50mm	4%	100 mm	Inspección inspección técnica (<i>building surveys</i>) con un grado de rigor bajo	Planificación, huella planimétrica de un edificio o proyecto de ejecución

Notas:

La tabla anterior se deriva de la nota orientativa de RICS *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3ª edición, noviembre de 2014), apartado 2.3 Tabla de rigor en la medición.

*Esta columna está directamente relacionada con el «rigor en la valoración» final, que por lo general se expresa como una desviación en términos de «%» del valor de mercado acordado. Por supuesto, el valor de la valoración final constituye una amalgama de numerosas y a menudo complejas variables de las cuales la «superficie» no es más que una. Sin embargo, es importante que esta variable en términos de «superficie» cuente con el rigor suficiente para que permita obtener el «valor de valoración» final. Por ejemplo, para obtener un «valor de valoración» final de +/- 1%, la «superficie» en cuestión debe derivarse de un levantamiento topográfico del orden de 1:50 o superior.

El grado de rigor de la medición mostrado es habitual en el sector. Se recomienda que los *surveyors* y los proveedores de servicios empleen un tipo de especificaciones en materia de estudios de medición en relación con la escala de producción acordada y el grado de rigor aceptable. Una forma simplificada de las «especificaciones rápidas para los levantamientos topográficos» está disponible en el Apéndice B, *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3ª edición, noviembre de 2014).

Apéndice B: Más información

Para consultar las Normas de conducta de RICS, visite www.rics.org/uk/regulation1/rules-of-conduct1

Para consultar el glosario de términos véase el apartado 1 de *NIMI: Edificios de oficinas*, reproducido en el presente documento.

NIMI: Edificios de oficinas puede asimismo descargarse de www.ipmsc.org

Existen otras guías de medición técnica de carácter especializado a disposición de los miembros de RICS, por ejemplo:

- *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3ª edición, 2014) es una nota orientativa de RICS que forma parte de una serie de especificaciones y directrices que tienen por objeto asistir a los profesionales que trabajan con la solicitud, compra y producción de documentación topográfica y material de cartografía
- *NRM 1: Order of cost estimating and cost planning for capital building works* (2ª edición), abril de 2012; *NRM 2: Detailed Measurement for Building Works* (1ª edición), abril de 2012; y *NRM 3: Order of cost estimating and cost planning for building maintenance works*; (1ª edición), febrero de 2014, RICS QS and Construction Professional Group ofrece información orientativa para la medición pormenorizada de las obras de construcción para la obtención de precios de licitación.

Parte 2 – NIMI: Edificios de oficinas

Las normas internacionales se desarrollan e implementan, en conjunto, por instituciones profesionales; esto es, no son propiedad de ninguna entidad concreta. Dichas normas gozan de un amplio reconocimiento entre los mercados internacionales y son de carácter obligatorio para los miembros de RICS. Este documento reproduce íntegramente, con el permiso de la CNIMI, las *NIMI: Edificios de oficinas*.

NIMI: Edificios de oficinas ha sido reproducida en el presente documento con el permiso de la Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (CNIMI).

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria, derechos de autor 2015. Todos los derechos reservados.

Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (NIMI): Edificios de oficinas

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (CNIMI)



Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (NIMI) : Edificios de oficinas

Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (CNIMI)

Noviembre de 2014

Publicado por la **Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (CNIMI)**.

Los autores y la **Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria** declinan cualquier responsabilidad por pérdida o daño causado a cualquier persona que actúe o deje de actuar basándose en el material incluido en la presente publicación.

ISBN 978-1-78321-062-6

Derechos de autor © 2014, International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC). Todos los derechos reservados. Pueden realizarse copias de este documento —siempre que no se modifique, de manera alguna, el nombre o el contenido del mismo— con la estricta condición de que en las mismas se haga alusión a que la titularidad de los derechos de autor corresponde a la **Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria**, haciendo constar la dirección completa de la página web de la **Coalición** (www.ipmsc.org).

No se permite la traducción —total o parcial— de ese documento, ni su divulgación —ya sea por medios electrónicos, mecánicos u otros que se conozcan actualmente o que puedan ser inventados en el futuro, lo que incluye cualquier fotocopia o grabación del mismo, o su almacenamiento en sistemas de almacenamiento y recuperación de información— sin el permiso por escrito de la **Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria**. Para cuestiones relativas a la publicación y los derechos de autor, le rogamos que envíe un correo electrónico a contact@ipmsc.org

Indice

Bienvenido a las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (NIMI): Edificios de oficinas	1
Introducción	2
Comité de Establecimiento de las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria	4
Parte 1 Finalidad y alcance de las normas.	5
1.1. Definiciones	5
1.2. Finalidad de las Normas	6
1.3. Uso de las Normas	6
Parte 2 Principios de medición	7
2.1. Principios Generales de Medición y Cálculo	7
2.2. Mejores prácticas en materia de medición	7
2.2.1. General	7
2.2.2. Unidad de medición	7
2.2.3. Tolerancia	8
2.2.4. Presentación de la medición	8
2.3. Áreas de uso limitado	8
2.4. Adaptación a los modos de comunicación	9
Parte 3 Normas NIMI	10
3.1. NIMI 1	10
3.1.1. Uso	10
3.1.2. Definición	10
3.2. NIMI 2 – Oficinas	13
3.2.1. Uso	13
3.2.2. Definición	13
3.2.3. Cara interior principal	13
3.3. NIMI 3 – Oficinas	20
3.3.1. Uso	20
3.3.2. Definición	20

Bienvenido a las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (NIMI): Edificios de oficinas

En nombre de los miembros de la **Coalición** de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria —actualmente 56— nos complace presentarle las «Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (**NIMI**): Edificios de oficinas». Este proyecto es el primero de su gama. Por primera vez, numerosas organizaciones de todo el mundo se han unido para crear un referente internacional común de medición inmobiliaria. Somos conscientes de que la práctica anterior, fundamentada en unas normas de medición incoherentes, es inaceptable. Nuestra profesión y los mercados merecen algo mejor.

Es precisamente este motivo el que nos ha reunido al objeto de apoyar este proceso y unas normas comunes. A raíz de una primera reunión en el Banco Mundial, la cual tuvo lugar en mayo de 2013, cada uno de nosotros firmamos una Declaración dando fe de nuestro «compromiso con la aplicación de estas normas con el fin de instar a los mercados mundiales a aceptar y adoptar las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria como principal método de medición inmobiliaria».

Tras las reuniones mantenidas en mayo de 2013 constituimos un Comité para el Establecimiento de Normas independiente. Dicho Comité congrega a peritos técnicos de 11 países, y aúna conocimientos y experiencia para dar servicio a 47 diferentes mercados. La colaboración del Comité fue virtual y se reunió tres veces —en Bruselas, Dubái y Orlando.

La generosa donación del Comité de Enlace de Topógrafos Europeos (Comité de Liaison des Géomètres Européens, CLGE) que establece las normas Europeas del Área de Inmuebles (euREAL) ha constituido la base de su eficiente, integral y trascendental trabajo. Acometer una tarea de esta magnitud es algo que requiere de muchos años. Sin embargo, el Comité para el Establecimiento de Normas publicó el proyecto de consulta integral de las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria que rigen las Oficinas en menos de un año —esto es, en enero de 2014. Al término del período de consulta del proyecto de normativa (septiembre de 2014) se publicó la versión final de las «Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria: Edificios de oficinas» en noviembre de 2014.

La **Coalición** es consciente de que el proceso de establecimiento de normas es continuo y dinámico, por lo que prestará gran atención al mercado al objeto de cerciorarse de que recibe cuantas actualizaciones se produzcan en él para garantizar la continuidad de su desarrollo y de las mejoras. Al margen de elaborar estándares adicionales de las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria para otras tipologías de edificaciones (residenciales, industriales y comerciales) el Comité para el Establecimiento de Normas supervisará todas las notas orientativas relativas a las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (**NIMI**) al objeto de garantizar su coherencia con los principios y la intención de dichas **NIMI**. Todos los enfoques a nivel local, regional o mundial estarán bien documentados con el fin de permitir la coordinación, expansión y coherencia de las normas **NIMI** siempre que sea necesario.

En relación con la elaboración de los documentos de consulta anteriores y de esta norma final, la **Coalición** quiere reconocer el trabajo relativo a los dibujos explicativos realizados por los Catedráticos Marc Grief y Johannes Helm de la Universidad de Ciencias Aplicadas de Mainz, y por Robert Ash y Tom Pugh de Plowman Craven Limited.

La **Coalición** se encuentra ahora acometiendo la importante labor de implantar las normas. Colabora asimismo con los gobiernos para que éstos adopten las **NIMI**; y en esta línea queremos felicitar a Dubái por ser el primer gobierno en adoptarlas. Como **Coalición** pretendemos lograr la colaboración de los muchos otros actores clave en el mercado. En la página web www.ipmsc.org hemos publicado la lista de Socios para las **NIMI**, es decir, de empresas comprometidas con la aplicación de dichas **NIMI**.

En nombre de la **Coalición**, del Comité para el Establecimiento de Normas y de los numerosos participantes en la consulta, nos enorgullece presentarle las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria que rigen los **Edificios** de oficinas.

Si desea más información sobre las **NIMI**, visite la página web www.ipmsc.org



Kenneth M. Creighton,
Consejero de RICS,
Presidente del Patronato de
la **Coalición** de Normas
Internacionales de Medición
Inmobiliaria



Lisa M. Prats,
Consejera de BOMA International,
Vicepresidenta del Patronato
de la **Coalición** de Normas
Internacionales de Medición
Inmobiliaria



Jean-Yves Pirlot,
Consejero de CLGE,
Secretario General del Patronato
de la **Coalición** de Normas
Internacionales de Medición
Inmobiliaria

Introducción

La **Coalición** de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (**CNIMI**) se formó el 30 de mayo de 2013 tras la reunión mantenida en el Banco Mundial, en Washington D. C. La **Coalición** —que a fecha de publicación del presente documento comprendía las 56 organizaciones que se enumeran a continuación— 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**.

El presente documento, que cubre la medición de los **Edificios** de oficinas, es el primer documento de su gama elaborado por el Comité para el Establecimiento de Normas (**CEN**) de la **Coalición**. A fecha de publicación del presente documento, la lista de miembros de la **Coalición** abarca:

American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMRA)

Appraisal Institute (AI)

Asia Pacific Real Estate Association (APREA)

Asian Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (ANREV)

Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

Asociación Española de Geómetras Expertos (AEGEX)

Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)

ASTM International

Australian Property Institute (API)

British Property Foundation (BPF)

Building Owners and Managers Association of Canada (BOMA Canada)

Building Owners and Managers Association of China (BOMA China)

Building Owners and Managers Association International (BOMA International)

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (CIREA)

Commonwealth Association of Surveying and Land Economy (CASLE)

Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)

CoreNet Global

Council of European Geodetic Surveyors (CLGE)

Counselors of Real Estate (CRE)

Cyprus Architects Association (CAA)

Cyprus Association of Civil Engineers (CYACE)

European Council of Real Estate Professions (CEPI)

Federation of Associations of Building Contractors Cyprus (OSEOK)

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (GIF)

Ghana Institution of Surveyors (GHS)

Hungarian Real Estate Developers Association (IFK)

HypZert GmbH

INREV

Institute of Real Estate Management (IREM)

International Association of Assessing Officers (IAAO)

International Consortium of Real Estate Associations (ICREA)

International Facility Management Association (IFMA)

International Federation of Surveyors (FIG)

International Monetary Fund (IMF)

International Real Estate Federation (FIABCI)

International Union of Property Owners (UIPI)

International Union of Tenants (IUT)

Associazione dell'Industria Immobiliare (ASSOIMMOBILIARE)

Japan Association of Real Estate Appraisers (JAREA)

Japan Association of Real Estate Counselors (JAREC)

Japan Building Owners and Managers Association (BOMA Japan)

National Society of Professional Surveyors (NSPS)

NP "Cadastral Engineers"

Open Standards Consortium for Real Estate (OSCRE)

Property Council of Australia (PCA)

Property Council New Zealand (PCNZ)

Real Estate Syndicate of Lebanon (REAL)

Real Property Association of Canada (REALpac)

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Secovi-SP (Secovi)

Society of Chartered Surveyors Ireland (SCSI)

South African Property Owners Association (SAPOA)

Technical Chamber of Cyprus (ETEK)

The Appraisal Foundation (TAF)

Union Nationale des Economistes de la Construction (UNTEC)

El crecimiento de las inversiones inmobiliarias transfronterizas y la expansión por parte de los usuarios corporativos globales constituyen la base de las exigencias de transparencia en un contexto en el que abundan distintos tipos de convenciones —nacionales y locales— en materia de medición de Edificios. El propósito de la **Coalición** es permitir la medición de **Edificios** y la presentación, de manera transparente, de las superficies resultantes calculadas. Las **Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria** promoverán la eficiencia del mercado gracias a una mayor confianza por parte de inversores y arrendatarios, al facilitar mediciones inmobiliarias coherentes para aplicar a las transacciones y valoraciones.

Los estudios realizados por el **Comité para el Establecimiento de Normas** pusieron de manifiesto que la práctica relativa a las transacciones y valoraciones varía sustancialmente de mercado a mercado y esta norma no pretende eliminar esas disparidades. El **CEN** se ha centrado únicamente en las cuestiones que afectan directamente a la medición de **Edificios** y a las superficies calculadas en los **Edificios**. En efecto, los diversos países se sirven de diferentes elementos de la **Superficie de suelo** en la práctica relativa a las transacciones y valoraciones. Las **NIMI** permitirán cotejar las distintas prácticas e interconectarlas para elaborar un criterio de medición común.

El **CEN** ha dado prioridad al establecimiento de una norma de medición de los **Edificios** de oficinas a raíz de las inquietudes planteadas por aquellos que operan en un mercado global de alto valor que no dispone de un criterio global. La Etiqueta Europea del Área de Inmuebles (euREAL, por sus siglas en inglés) —el Código Europeo de Medición de la **Superficie** en **Edificios** del Comité de Enlace de Topógrafos Europeos (CLGE, por sus siglas en francés)— constituyó el punto de partida. La terminología actual que se emplea para describir la Superficie de las oficinas (p.ej. «superficie alquilable» [rentable area] y [leasable area]; «superficie útil» [usable area] y [carpet area]; «superficie interior neta» [net internal area] y «superficie neta alquilable» [net lettable area]) posee distintos significados en los diversos mercados, lo que provoca cierta confusión a aquellos propietarios y usuarios que operan a nivel internacional. Por ejemplo, una organización que ocupe 10.000 m² en un determinado país podría encontrar un espacio de idénticas dimensiones en otro país, pero descrito como espacio de 12.000 m²; o puede asimismo suceder que una empresa, que desee adquirir 50.000 pies cuadrados en un país determinado, deba fijar su necesidad de espacio en 60.000 pies cuadrados en otros países.

Las **NIMI**, en calidad de norma internacional de medición inmobiliaria, han sido elaboradas por el **CEN** mediante un proceso de establecimiento de normas transparente, pormenorizado e inclusivo. Las **NIMI** son compatibles con las normas asociadas que regulan las valoraciones y la presentación de información financiera, como es el caso de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de las Normas Uniformes que rigen la Práctica en materia de Tasación Profesional (USPAP, por sus siglas en inglés) —en Estados Unidos. El Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC, por sus siglas en inglés) apoya las **NIMI**, por lo que se recomienda su lectura conjuntamente con la lectura

de las Normas Internacionales de Valoración (NIV).

El **CEN** ha invertido mucho tiempo en analizar las normas establecidas con el fin de garantizar el aprovechamiento del conocimiento existente. Si bien las **NIMI** no son un híbrido de tales normas, sí pretenden introducir ciertos conceptos que pueden ser nuevos en algunos mercados. Estos conceptos han sido consensuados por el **CEN**, por gozar de buena reputación en los mercados correspondientes, aunque han sido armonizados a los efectos de las **NIMI**.

Las **NIMI** son normas de alto nivel. Se insta a aquellos mercados que no dispongan de unas normas de medición establecidas a que adopten las **NIMI**. Cabe destacar que, en el transcurso de sus investigaciones, el **CEN** no identificó ninguna norma de medición existente que fuera apta para su adopción a escala internacional. En consecuencia, aquellos mercados desarrollados en los que se hayan implementado convenciones en materia de medición deberán realizar ajustes significativos a este respecto. Nuestra intención es que las **NIMI** se implementen, inicialmente, en paralelo a las normas locales y que se adopte, en su caso, una base e interfaz de presentación dual. Esperamos que, con el tiempo, las **NIMI** se conviertan en el referente principal de medición de todos los mercados.

El **CEN** consideró poco realista elaborar una única norma que pudiera aplicarse inmediatamente a todas las tipologías de **Edificios** pues cada una tiene características distintivas que requieren un análisis individual. No obstante, el **CEN** ha determinado que los principios, la práctica y la metodología de medición desarrollados para las **NIMI** serán similares en las normas que regirán los **Edificios** residenciales, industriales y comerciales, que deberán ser coherentes entre sí pues otra tipología de Edificio —el de uso mixto— incorporará varios tipos de Edificios.

Con el fin de resolver cualquier confusión con aquellos términos para los cuales ya hay una definición establecida, hemos evitado el uso de descripciones del término «**Superficie**» tales como: «superficie exterior bruta» [Gross External Area (GEA)], «superficie interior bruta» [Gross Internal Area (GIA)], «superficie interior neta» [Net Internal Area (NIA)] y «superficie interior alquilable» [Net Lettable Area (NLA)]. El empleo de estos términos es común —si bien contradictorio— en los mercados de todo el mundo.

El **CEN** ha realizado amplias consultas al objeto de entender las convenciones de medición empleadas en los distintos mercados internacionales. Nuestros análisis han puesto de manifiesto la necesidad de medir la superficie exterior de un Edificio a efectos de planificación o para resumir los costes de las propuestas de desarrollo. El **CEN** ha resuelto hacer referencia a ello como **NIMI 1** y aplicarlo a todas las tipologías de Edificios. Los resultados que dichos análisis han arrojado evidencian asimismo la necesidad de identificar y categorizar las superficies internas. El **CEN** ha resuelto hacer referencia a ello como **NIMI 2 – Oficinas**; dichas normas contribuirán a que el Sector inmobiliario haga un uso eficiente de los datos espaciales y de los datos de referencia. El **CEN** ha constatado, asimismo, la importancia de medir las superficies en inmuebles de ocupación exclusiva en el marco de las transacciones por lo que ha elaborado las **NIMI 3 – Oficinas** para este fin.

Comité de Establecimiento de las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria

En julio de 2013, el **Comité de Establecimiento de las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria** seleccionó a expertos del sector inmobiliario mundial con el fin de crear su Comité para el Establecimiento de Normas (**CEN**) y elaborar las normas globales de medición inmobiliaria.

El **CEN** reúne a expertos entre los que figuran académicos, gestores de fondos y activos inmobiliarios, valoradores, así como especialistas en la construcción y promoción inmobiliaria. El **CEN** actúa con independencia de la **Coalición** y de sus miembros.

Los miembros y coautores del CEN que han participado en la elaboración de estas normas para los Edificios de oficinas son:

Max Crofts FRICS (Reino Unido)	Presidente
Allen Crawford FRICS, FAPI (Australia)	Vicepresidente
Alexander Aronsohn FRICS (Reino Unido)	Secretario Ejecutivo del Comité
Will Chen MRICS (China)	
Anthony Gebhardt MRICS, RQS (Sudáfrica)	
Prof. Dipl Ing. Marc Grief, Arquitecto AKH (Alemania)	
Kent Gibson BOMA Fellow, CPM (EE.UU.)	
Prof. Liu Hongyu (China)	
Luke Mackintosh MRICS, AAPI, F Fin (Australia)	
Howard Morley ANZIV, SNZPI, FREINZ, AAMINZ (Nueva Zelanda)	
Frederic Mortier MSc (Bélgica)	
Sara Stephens MAI, CRE (EE.UU.)	
Peter L. Stevenson CEO (EE.UU.)	
Nicholas Stolatis CPM, RPA, LEED AP (EE.UU.)	
V. Suresh FRICS (India)	
Koji Tanaka FRICS, ACI Arb, RIBA, JIA (Japón)	
Prof. Sr Dr. Ting Kien Hwa FRICS, FRISM, MPEPS, MMIPPM (Malasia)	
Dr. Piyush Tiwari MRICS (India)	

Parte 1 Finalidad y alcance de las normas

1.1 Definiciones

Edificio

Estructura independiente que forma parte de un **Inmueble**.

Coalición

Los Consejeros de las **NIMI** engloban organizaciones sin ánimo de lucro que cuentan cada una de ellas con un mandato de interés público.

Elemento

Uno de los principales elementos en los que se puede dividir la **Superficie horizontal** de un Edificio.

Superficie del elemento

Superficie horizontal total atribuida a uno de los **Elementos**.

Superficie horizontal

Superficie de una estructura portante, normal, horizontal y permanente de cada nivel de un Edificio.

Cara interior principal

Superficie interior acabada que comprende el 50% o más de la superficie de cada **Paramento vertical** que forma un perímetro interior.

NIMI

Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria.

CNIMI

La **Coalición** de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria.

NIMI 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.

NIMI 2 – Oficinas

Suma de las superficies de cada planta de un Edificio de oficinas medidas a **Cara interior principal** y referida a cada uno de los **elementos** de cada planta de un Edificio.

NIMI 3 – Oficinas

Superficie horizontal disponible de forma exclusiva para un usuario —excluidas las zonas comunes estándar— y calculada en base a cada uno de los usuarios o en base a cada una de las plantas de cada Edificio.

Inmueble

Cualquier activo inmobiliario en el entorno construido.

Sector inmobiliario

Comprende Usuarios, Proveedores de servicios y Terceros.

Proveedor de servicios

Toda entidad que preste asesoramiento inmobiliario a un **Usuario** —incluyendo, sin ánimo limitativo: Valoradores, surveyors, gestores de instalaciones, gestores inmobiliarios, gestores de activos, agentes inmobiliarios, **Profesionales de**

la medición de espacios, consultores de costes, diseñadores de interiores y arquitectos.

Profesional de la medición de espacios

Proveedor de servicios cualificado —bien por experiencia, bien por formación— para medir **Edificios** de acuerdo con las **NIMI**.

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, por ejemplo: escaleras, escaleras mecánicas, ascensores, cuartos de máquinas, aseos, armarios de limpieza, salas de máquinas, zonas de refugio en caso de incendio y salas de mantenimiento.

Tercero

Cualquier entidad que no sea un **Usuario** o un **Proveedor de servicios** que tenga un interés en la medición de un **Inmueble** —incluyendo, sin ánimo limitativo, gobiernos, bancos, otras entidades de financiación **inmobiliaria**, analistas de datos e investigadores.

Usuario

Todo propietario-usuario, promotor, inversor, comprador, vendedor, arrendador o arrendatario.

Valorador

Proveedor de servicios cualificado profesionalmente para realizar valoraciones o tasaciones.

Paramento vertical

Cada parte de una ventana, pared, muro o elemento característico de la construcción exterior de un Edificio de oficinas en la que la superficie interior acabada varía desde la superficie interior acabada de la ventana contigua, pared contigua o elemento característico de la construcción exterior contiguo, haciendo caso omiso de la existencia de las columnas.

1.2 Finalidad de las Normas

Las **NIMI** tienen por finalidad proporcionar una medición inmobiliaria coherente. Las **NIMI** satisfarán los requisitos de los **Usuarios** inmobiliarios, en términos de coherencia, a la hora de realizar una medición y de presentar los informes pertinentes. Hasta la fecha, la superficie declarada en **Edificios** idénticos ha variado considerablemente de país a país —y, en ocasiones, dentro de un mismo país— debido a las diferentes convenciones en materia de medición. Las mediciones pueden utilizarse a efectos de valoración, de transacción y de referencia.

Esto es igualmente importante para los **Proveedores de servicios y Terceros**, pues les permite utilizar los datos con total confianza cuando soliciten financiación inmobiliaria, a la hora de gestionar el edificio y sus instalaciones, a efectos de investigación y para muchos otros fines.

1.3 Uso de las Normas

Las **NIMI** pueden utilizarse para cualquier propósito acordado entre **Usuarios, Proveedores de servicios y Terceros**.

En algunos casos las **NIMI** pueden utilizarse junto con las normas de medición existentes, pues proporcionan un criterio de medición común.

Parte 2 Principios de medición

2.1 Principios Generales de Medición y Cálculo

El **CEN** ha adoptado los siguientes principios fundamentales de medición y cálculo que resultan de aplicación a todos los **Edificios**:

1. El elemento debe poderse medir.
2. La medición debe ser objetivamente verificable.
3. Las mediciones y los cálculos deben estar claramente documentados y será preciso indicar lo siguiente:
 - **La Norma Internacional de Medición Inmobiliaria** empleada; por ejemplo: **NIMI 1, NIMI 2 – Oficinas o NIMI 3 – Oficinas**
 - El método de medición
 - La unidad de medición
 - La tolerancia en la medición
 - La fecha de la medición.
4. Cuando se adopte una interfaz, deberá detallarse la conciliación entre las **NIMI** y la norma referida.
5. Inevitablemente, se darán casos que no estén directamente cubiertos por las **NIMI**. En tales casos, los principios que rigen las **NIMI** deberán extrapolarse utilizando el sentido común.

2.2 Mejores prácticas en materia de medición

2.2.1 General

El **CEN** recomienda que todas las mediciones realizadas de conformidad con las **NIMI** se presenten como planos en formato CAD (diseño asistido por ordenador) o como datos relativos al modelado de información de construcción (BIM, por sus siglas en inglés). Cuando se utilicen otros planos como base para la medición, es preferible acotar las dimensiones en los planos a depender únicamente de una escala.

El **Proveedor de servicios** deberá indicar cómo ha establecido la **Superficie horizontal**, es decir, si ha empleado planos en formato CAD u otros planos, o si la medición se ha realizado con láser o con cinta métrica.

Las superficies de las **NIMI 1** deben tomarse a partir de planos o in situ. Las mediciones relativas a las **NIMI 2 – Oficinas** y **NIMI 3 – Oficinas** deben ser tomadas desde la **Cara interior principal** de los muros exteriores o de forma horizontal desde encuentro muro-forjado, haciendo caso omiso de los rodapiés, las regletas, las unidades de calefacción y refrigeración y las tuberías.

Las mediciones de los **Edificios** deben realizarse de forma individual, indicando las superficies de cada planta.

2.2.2 Unidad de medición

Las mediciones y los cálculos deben expresarse en la unidad de uso común en el país correspondiente.

Puede suceder que los **Usuarios y Terceros** exijan la conversión de las mediciones; en tal caso será preciso indicar el factor de conversión.

2.2.3 Tolerancia

Será preciso indicar la tolerancia en la medición en el ámbito de trabajo y en el informe. El **Proveedor de servicios** deberá proporcionar un grado de tolerancia adecuado teniendo en cuenta la naturaleza de la instrucción, el equipo disponible y las condiciones en el momento de la medición.

2.2.4 Presentación de informes de medición

Cuando se presenten las mediciones realizadas conforme las **NIMI 2 – Oficinas**, y siempre que sea factible, las superficies medidas de conformidad con las **NIMI** y presentadas a un **Usuario** deberán remitir a un plano adecuadamente coloreado y, si es preciso, a una hoja de cálculo de las Superficies de **elementos**.

2.3 Áreas de uso limitado

Los **Proveedores de servicios** deben ser conscientes de que puede suceder que en algunos mercados haya superficies en los **Edificios** que no sean aptas para la ocupación, a la luz de determinadas normativas gubernamentales o legislaciones laborales. En tal caso, esas superficies y sus limitaciones deberán identificarse, medirse e indicarse por separado en el marco de las superficies expresadas de conformidad con las **NIMI**. Por ejemplo, si las superficies están sujetas a restricciones de altura, la altura deberá indicarse en el documento del informe y en la hoja de cálculo de muestra.

Los **Usuarios y Terceros** deberán ser conscientes de que la inclusión de superficies medidas en las **NIMI** no significa forzosamente que esas superficies sean aptas para su ocupación o uso legal.

Los siguientes ejemplos no son exhaustivos:

Ejemplo 1: diferencia en superficie desde la Cara interior principal

Puede existir la necesidad de indicar la diferencia, de haberla, en la **Superficie de suelo** entre las mediciones tomadas hasta la **Cara interior principal** y las tomadas hasta el encuentro muro-forjado.

Ejemplo 2: áreas con altura limitada

En algunos mercados, las áreas con altura limitada se identifican por separado y dicha altura puede variar entre las distintas jurisdicciones.

Ejemplo 3: áreas con luz natural limitada

Es posible que algunas jurisdicciones dicten que las áreas con luz natural limitada en un Edificio se identifiquen por separado.

Ejemplo 4: sobre rasante y bajo rasante

Por lo general, los **Edificios** se componen de plantas sobre rasante y plantas bajo rasante. Esta distinción puede ser importante, a efectos de medición, a la hora de determinar las condiciones en que el inmueble puede ser utilizado de conformidad con aquello que establecen la legislación laboral, las normas en materia de habitabilidad o fiscalidad.

2.4 Adaptación a la forma de comunicar la medición.

El CEN es consciente de que existen muchas convenciones en materia de medición diferentes. En algunos mercados la **Superficie horizontal** se mide hasta el encuentro muro-forjado, mientras que en otros, se mide hasta el punto medio del muro o hasta la cara exterior. Otros mercados han adoptado diversas interpretaciones de la cara principal de una superficie interior acabada. En un contexto en el que abundan diferentes prácticas de medición, el CEN ha adoptado la **Cara interior principal** para definir el alcance de las **NIMI 2 – Oficinas** y las **NIMI 3 – Oficinas**.

Los **Usuarios y Proveedores de servicios** que deseen utilizar otras convenciones en materia de medición deberán identificar e indicar cómo varía la **Superficie horizontal** respecto de las **NIMI**.

Parte 3 Normas NIMI

Las normas **NIMI** son:

- **NIMI 1**
- **NIMI 2 – Oficinas**
- **NIMI 3 – Oficinas.**

3.1 NIMI 1

3.1.1 Uso

Las **NIMI 1** se utilizan para medir la superficie de un Edificio, incluidos los muros exteriores. Los profesionales de algunos mercados pueden emplearlas a efectos de planificación o para resumir los costes de las promociones a construir.

3.1.2 Definición

NIMI 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.

La definición de **NIMI 1** es la misma para todas las tipologías de **Edificios**.

En muchos mercados —si bien no de forma universal— esto se conoce como Superficie construida bruta o superficie construida con partes comunes.

Inclusiones:

La superficie exterior de los niveles de sótano se calcula extendiendo el plano exterior de los muros perimetrales en las plantas bajas hacia abajo o mediante la estimación del espesor del muro si la extensión del sótano difiere de la huella del Edificio.

A continuación se señalan aquellas mediciones incluidas pero que deben indicarse por separado:

Los balcones, las galerías cubiertas y las terrazas de acceso general situadas en la azotea están incluidos, deben medirse hasta su cara exterior y sus superficies deben ser indicadas por separado.

Exclusiones:

Las mediciones relativas a las **NIMI 1** no deben incluir la superficie de:

- Patios de luces abiertos o los huecos en el nivel superior de un atrio
- Escaleras exteriores abiertas que no forman parte integral de la estructura; por ejemplo: las escaleras de incendios con estructura abierta
- Los patios y las cubiertas a nivel de suelo, los aparcamientos exteriores, los patios de equipamiento, las unidades de calefacción y refrigeración, las zonas de residuos y las demás superficies a nivel de suelo que no estén completamente cubiertas no deben incluirse en las **NIMI 1**, pero pueden medirse e indicarse por separado.

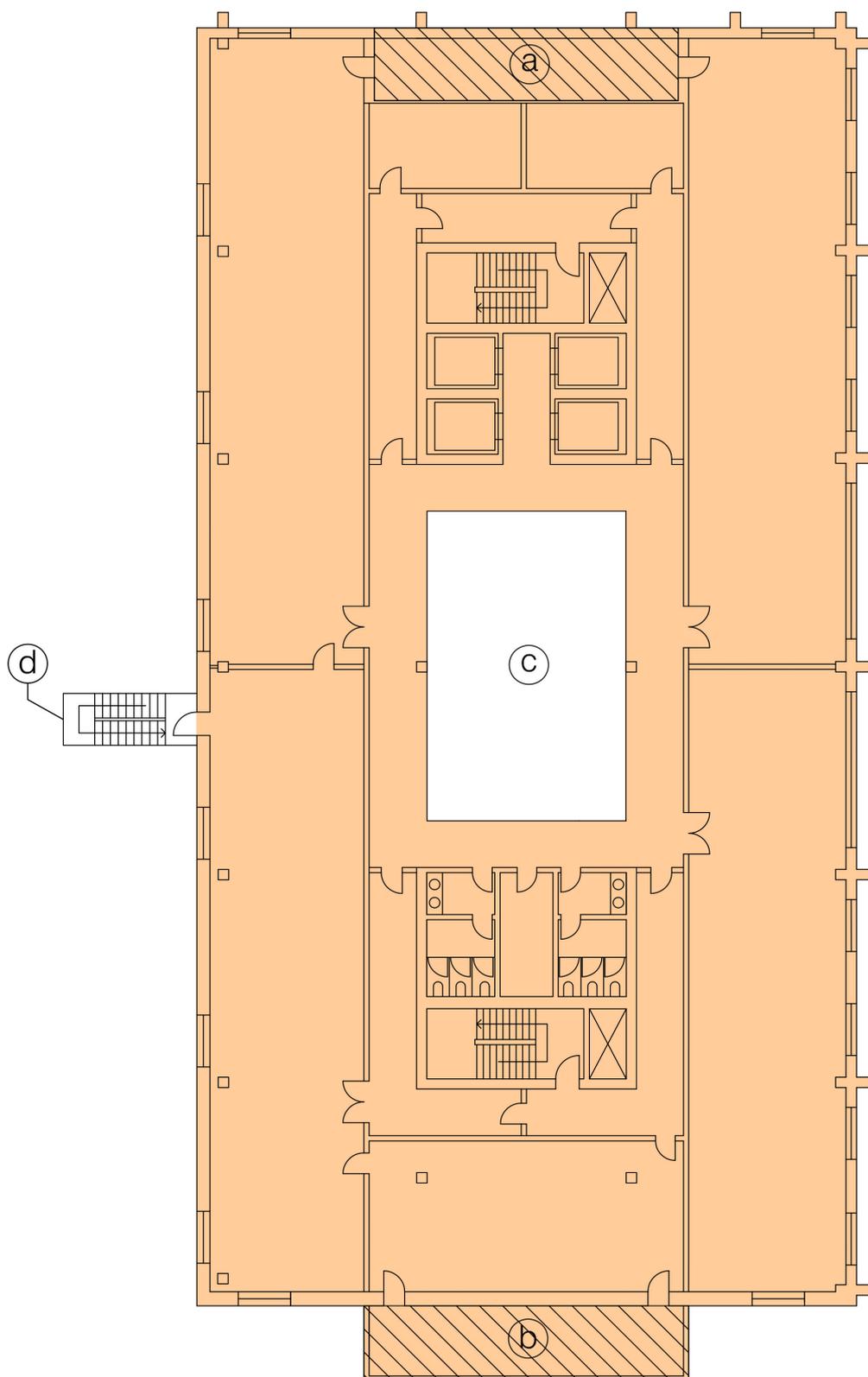


Diagrama 1: NIMI 1 – planta superior

- 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.

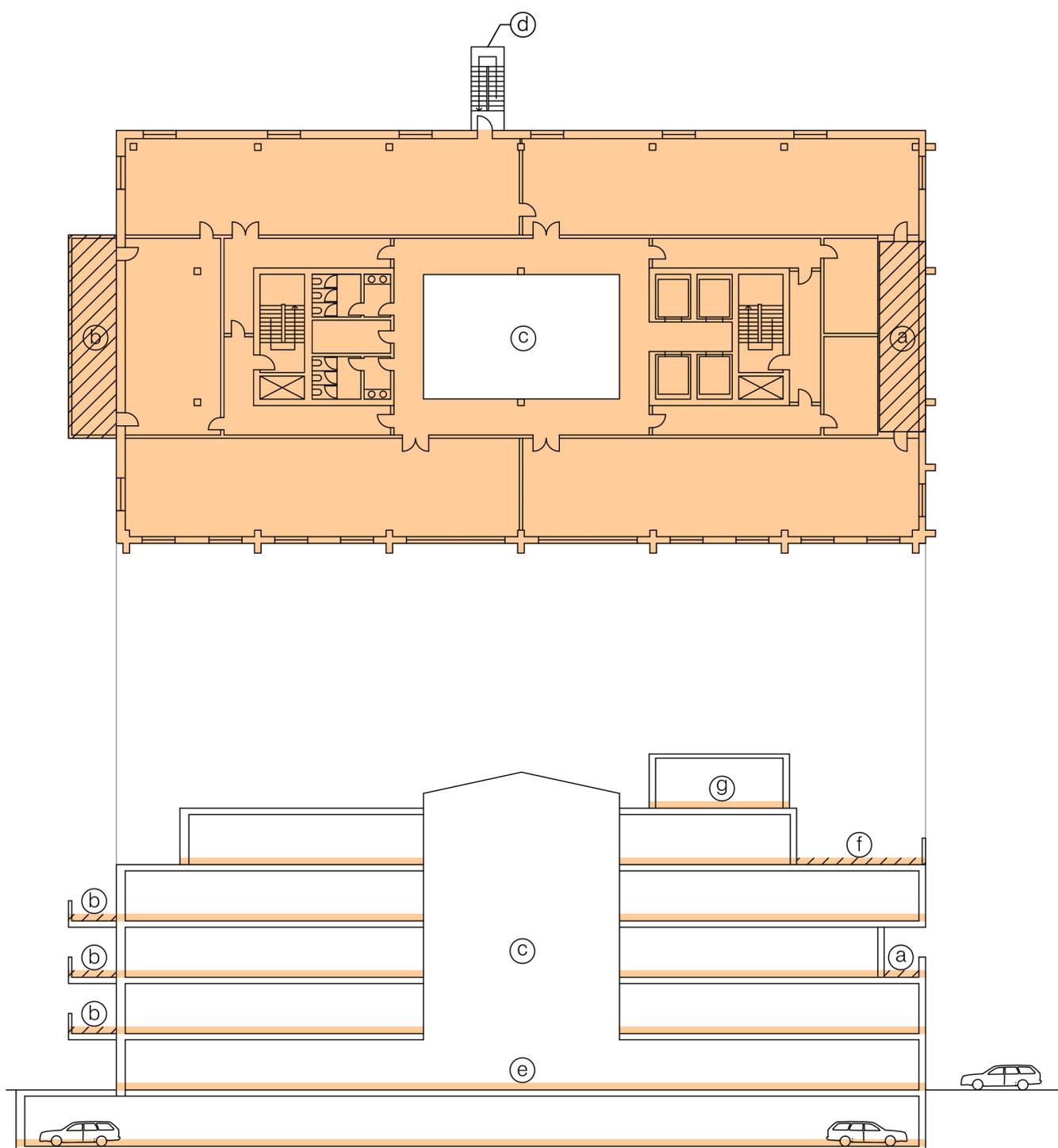


Diagrama 2: NIMI 1 – plano y sección

- 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 máquinas del ascensor

Las zonas sombreadas deben indicarse por separado.

3.2 NIMI 2 – Oficinas

3.2.1 Uso

Las **NIMI 2 – Oficinas** se emplean para medir la superficie interior y categorizar el uso del espacio en un Edificio de oficinas. Pueden utilizarlas los gestores de activos, agentes inmobiliarios, consultores de costes, gestores de instalaciones, usuarios, propietarios, gestores inmobiliarios, investigadores y valoradores al objeto de proporcionar datos relativos al uso eficiente del espacio y datos de referencia para comparar inmuebles.

Las Superficies de los **elementos** en las **NIMI 2 – Oficinas** permiten a **Usuarios y Proveedores de servicios** establecer comparaciones directas relativas al espacio horizontal entre los datos que arrojan las distintas prácticas en el mercado.

3.2.2 Definición

NIMI 2 – Oficinas: La suma de las superficies de cada planta de un Edificio de oficinas medida a **Cara interior principal** (véase el apartado 3.2.3) y referida a cada uno de los **elementos** de cada planta de un Edificio.

En muchos mercados —si bien no de forma universal— esto se conoce como Superficie interior bruta.

Inclusiones:

Las **NIMI 2 – Oficinas** incluyen todas las superficies, lo que incluye: muros interiores, columnas y pasillos o pasos cubiertos entre **Edificios** separados, disponibles para su uso directo o indirecto. Las superficies sin techar, tales como los atrios, sólo se incluyen en su nivel de planta más bajo.

A continuación se señalan aquellas mediciones incluidas pero que deben indicarse por separado:

Los balcones, las galerías cubiertas y las terrazas de acceso general situadas en la azotea están incluidos, deben medirse hasta su cara interior y sus superficies deben ser indicadas por separado (véase la página 19: Superficie del **elemento H**).

Exclusiones:

Las mediciones relativas a las **NIMI 2 – Oficinas** no deben incluir la superficie de:

- Patios de luces abiertos o los huecos en el nivel superior de un atrio
- Los patios y las cubiertas a nivel de suelo que no formen parte de la estructura del edificio, los aparcamientos exteriores, los patios de equipamiento, las unidades de calefacción y refrigeración, las zonas de residuos y las demás superficies a nivel de suelo que no estén completamente cubiertas no deben incluirse en las **NIMI 2 – Oficinas**, pero pueden medirse e indicarse por separado.

3.2.3 Cara interior principal

La **Cara interior principal** es la superficie interior acabada que comprende el 50% o más de la superficie de cada **Paramento vertical** que forma un perímetro interior.

Paramento vertical se refiere a cada parte de una ventana, pared, muro o elemento característico de la construcción exterior de un Edificio de oficinas en la que la superficie interior acabada varía desde la superficie interior acabada de la ventana contigua, pared contigua o elemento característico de la construcción exterior contiguo, haciendo caso omiso de la existencia de las columnas.

Si no existe una **Cara interior principal** —porque no hay ninguna cara en un **Paramento vertical** que comprenda el 50% o más de la superficie de dicho **Paramento vertical**— o si la **Cara interior principal** no es vertical, la medición

deberá realizarse hasta el encuentro muro-forjado, haciendo caso omiso de los rodapiés, las regletas, las unidades de calefacción y refrigeración, y las tuberías.

Se recomienda el empleo de las siguientes directrices a la hora de determinar la **Cara interior principal** de una **Sección vertical**:

- los rodapiés y los elementos decorativos no deben clasificarse como parte de un muro
- debe hacerse caso omiso de la existencia de columnas
- se considera que los marcos de las ventanas y los parteluces forman parte de la ventana
- debe igualmente hacerse caso omiso de las unidades de aire acondicionado, los cajeados de falso techo para conductos de instalaciones y las cornisas.

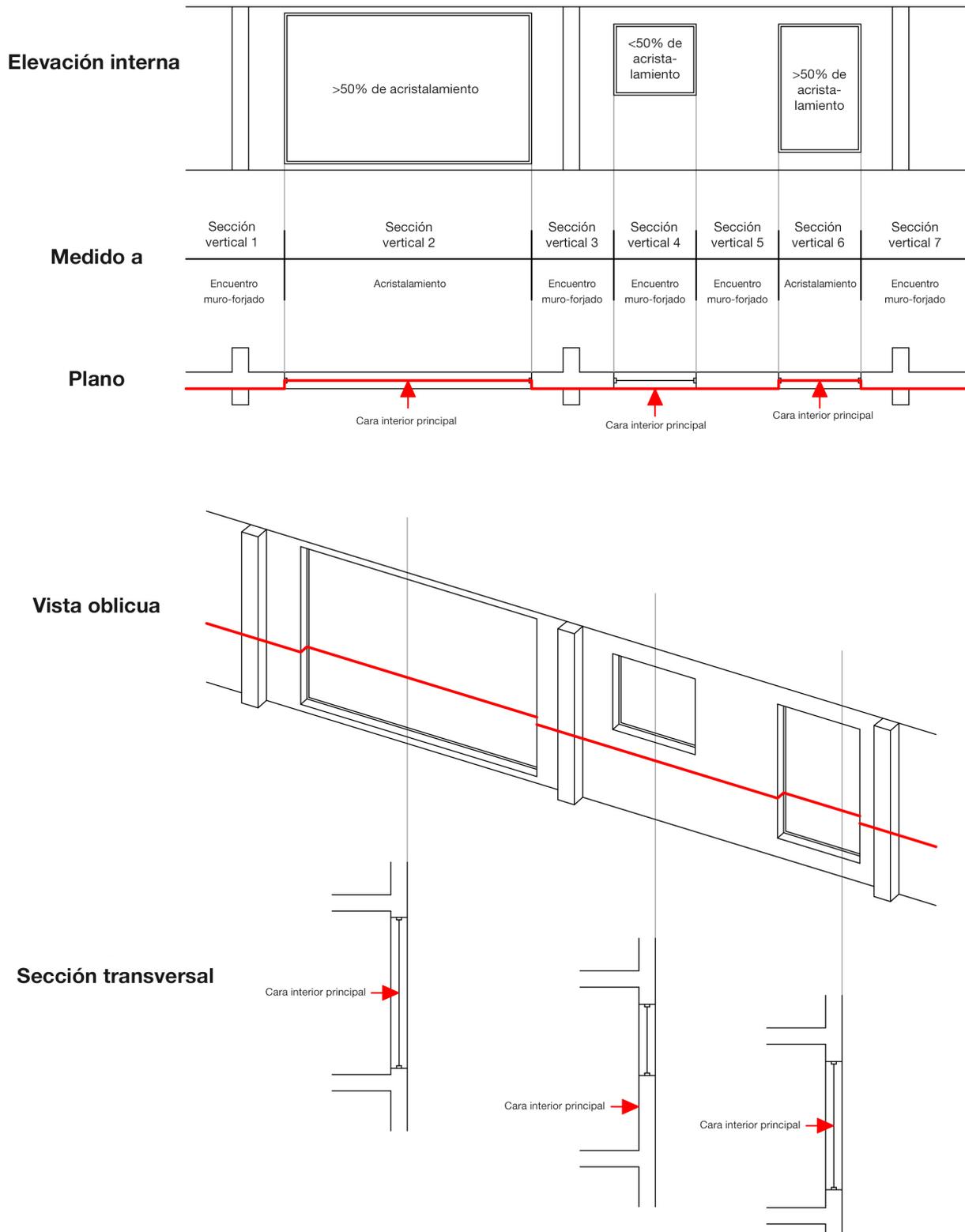


Diagrama 3: Cara interior principal

NIMI 2 – Oficinas comprende la suma de las siguientes ocho Superficies de **elementos**.

Superficie del elemento A	Huecos de forjado Entre los ejemplos de huecos de forjado figuran: escaleras, pozos de ascensores y conductos; si bien debe hacerse caso omiso de los huecos de menos de 0,25 m ² .
Superficie del elemento B	Elementos estructurales Comprenden todos los muros estructurales y las columnas que se encuentran en el interior de la Cara interior principal.
Superficie del elemento C	Zonas comunes técnicas Entre los ejemplos de zonas comunes técnicas figuran: sala de máquinas, cuartos de máquinas de ascensores y salas de mantenimiento.
Superficie del elemento D	Zonas de higiene Entre los ejemplos de zonas de higiene figuran: instalaciones sanitarias, armarios de limpieza, duchas y vestuarios.
Superficie del elemento E	Zonas de circulación Comprenden todas las circulaciones horizontales.
Superficie del elemento F	Servicios Entre los ejemplos de servicios figuran: cafeterías, centros de asistencia de día, zonas de gimnasio y capillas.
Superficie del elemento G	Zona de trabajo Superficie disponible para uso del personal, mobiliario y equipo de oficinas.
Superficie del elemento H	Otras superficies Entre los ejemplos de otras superficies figuran: balcones, galerías cubiertas, aparcamientos interiores y trasteros/almacenes.

Si el uso de una Superficie del **elemento** es multifuncional, la superficie deberá asignarse a su uso principal. Algunas partes de las Superficies de **elementos** pueden clasificarse como privadas —reservadas exclusivamente para un usuario— o clasificarse como compartidas —disponibles para el uso de varios usuarios.

Los niveles de planta deben anotarse de acuerdo con la práctica del mercado local, indicando la entrada principal y los otros niveles de planta previstos tal y como corresponda.

Las superficies dentro de la Superficie del **elemento H** que no están disponibles para usos de oficina pueden describirse como auxiliares. Dichas superficies deben medirse pero pueden ser también indicadas de forma distinta. Por ejemplo, la superficie del aparcamiento en sótano también puede expresarse en base al número de plazas de aparcamiento.

Áreas de uso limitado

Las Áreas de uso limitado, como se definen en la Sección 2.3 se incluyen en la superficie total de las **NIMI 2 – Oficinas**, pero deberán identificarse, medirse e indicarse por separado en el marco de las superficies expresadas de conformidad con las **NIMI**.

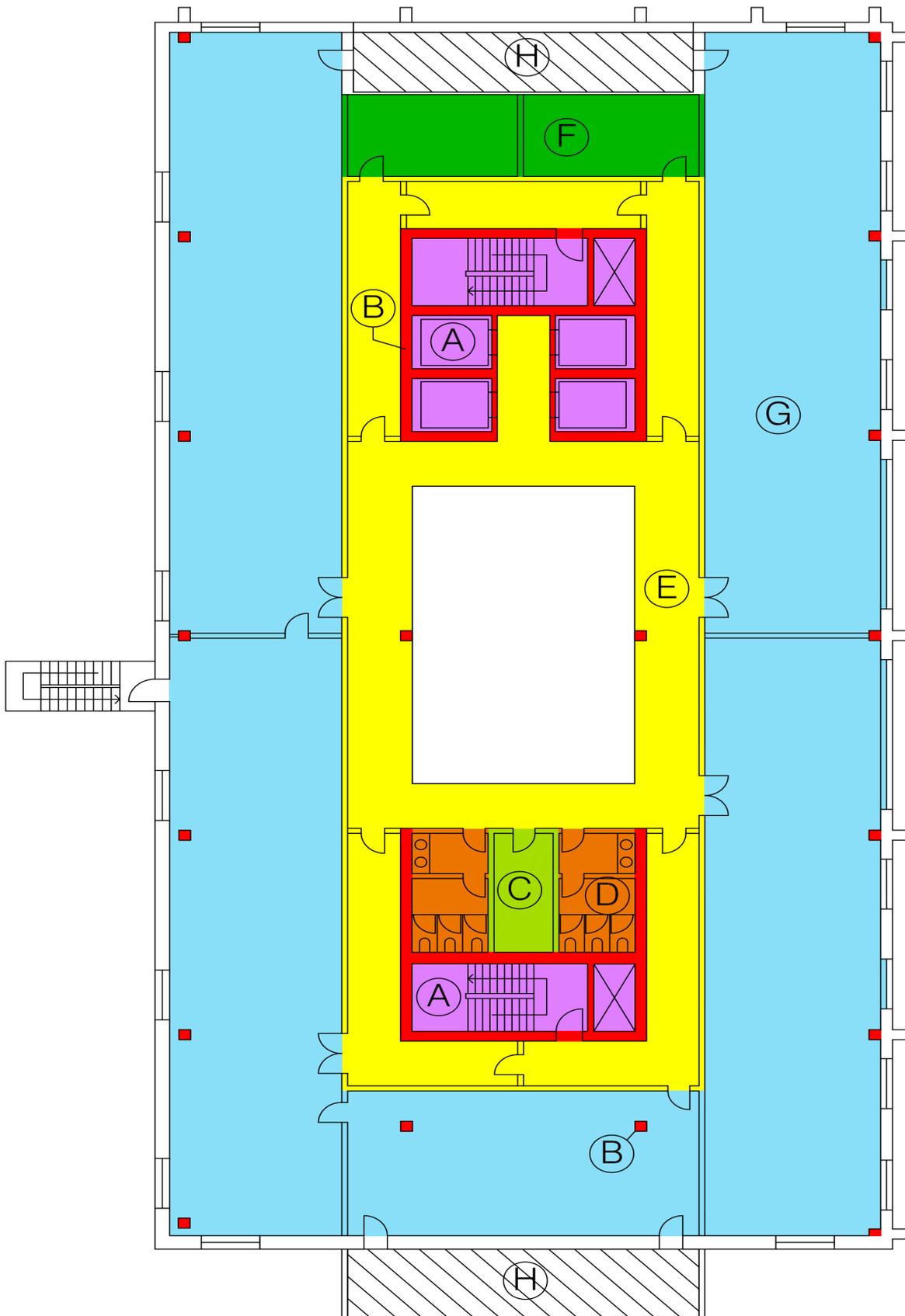


Diagrama 4: NIMI 2 – Oficinas – Superficies del elemento

Hoja de cálculo tipo para las NIMI 2 – Oficinas

Planta	-2	-1	0	1	2	3	4	Total
Superficie del elemento A - Huecos de forjado								
Ejemplos: escaleras, pozos de los ascensores y conductos	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento B - Elementos estructurales								
Ejemplos: muros estructurales, columnas, etc.	0	0	0	0	0	0	0	0
* Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento C - Servicios técnicos								
Ejemplos: sala de máquinas, cuartos de máquinas de ascensores y salas de mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0
* Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento D - Zonas de higiene								
Ejemplos: instalaciones sanitarias, armarios de limpieza, duchas y vestuarios	0	0	0	0	0	0	0	0
* Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento E - Zonas de circulación								
Ejemplo: todas las circulaciones horizontales	0	0	0	0	0	0	0	0
* Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento F - Servicios								
Ejemplos: cafeterías, centros de asistencia de día, zonas de gimnasio y capillas	0	0	0	0	0	0	0	0
* Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0

Continuación de la hoja de cálculo tipo para las NIMI 2 – Oficinas

Planta	-2	-1	0	1	2	3	4	Total
Superficie del elemento G - Zona de trabajo								
Zona de trabajo	0	0	0	0	0	0	0	0
* Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie del elemento H - Otras superficies								
Ejemplos: balcones, galerías cubiertas, aparcamientos interiores y trasteros/almacenes	0	0	0	0	0	0	0	0
* Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTAL NIMI 2 – Oficinas								
Superficies de elementos de uso total no limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
* Áreas de uso limitado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total NIMI 2 – Oficinas	0	0	0	0	0	0	0	0

Superficies adicionales fuera de NIMI 2 – Oficinas	
Aparcamiento exterior	0
Cubiertas y patios que no formen parte de la estructura del edificio	0
Cualquier otra superficie (Ejemplos: patios de equipamiento, equipos de refrigeración y zonas de residuos)	0

* Las limitaciones, de haberlas, deben indicarse por separado

** La extensión de cada uso dentro de la Superficie del elemento H debe indicarse por separado

3.3 NIMI 3 – Oficinas

3.3.1 Uso

Las NIMI 3 – Oficinas se emplean 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.

Las NIMI 3 – Oficinas no están directamente relacionadas con las NIMI 1 o las NIMI 2 – Oficinas, como tampoco constituyen una Superficie del **elemento** en el marco de las NIMI 2 – Oficinas. En un Edificio de oficinas podría haber una única superficie relacionada con las NIMI 3 – Oficinas para todo el Edificio o podría haber varias superficies en el marco de las NIMI 3 – Oficinas.

3.3.2 Definición

NIMI 3 – Oficinas: 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.

Por zonas comunes estándar se entiende 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.

Inclusiones:

Los muros y las columnas interiores que se encuentran en la zona exclusiva de un usuario se incluyen en las NIMI 3 – Oficinas. 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.

A continuación se señalan aquellas mediciones incluidas pero que deben indicarse por separado:

Los balcones, las galerías cubiertas y las terrazas en la azotea de uso exclusivo deben medirse hasta su cara interior y sus superficies deben ser indicadas por separado.

Exclusiones:

Las zonas comunes estándar, según se definen supra.

Las zonas comunes estándar pueden variar de planta a planta y variarán asimismo en función de la ocupación del Edificio. 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.

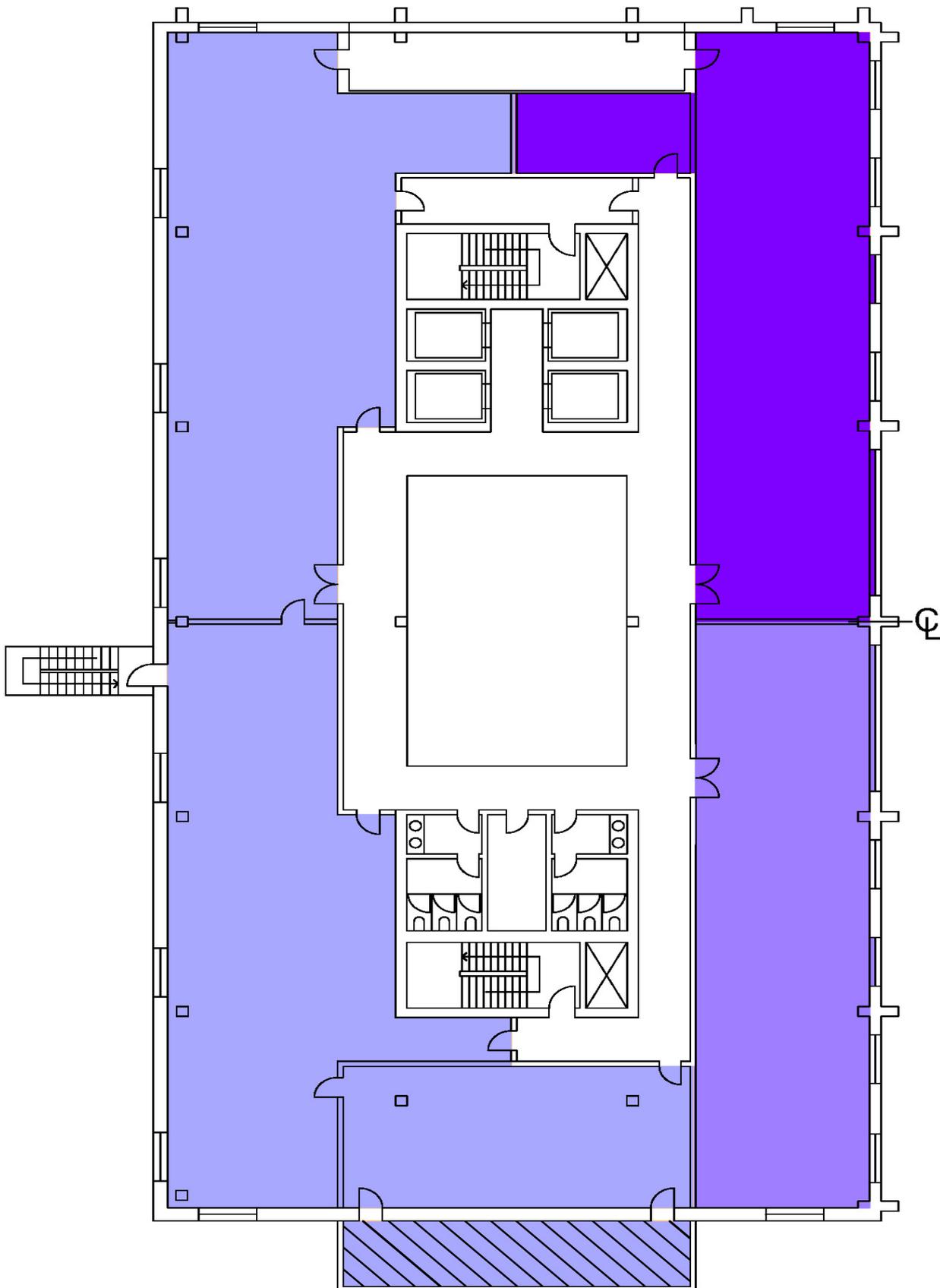


Diagrama 6: NIMI 3 – Oficinas – planta superior, ocupación múltiple

Las zonas sombreadas deben indicarse por separado.

Publicado por la Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria.

Los autores de RICS y la Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria declinan cualquier responsabilidad por pérdida o daño causado a cualquier persona que actúe o deje de actuar basándose en el material incluido en la presente publicación.

ISBN 978-1-78321-062-6

Derechos de autor © 2014, International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC). Todos los derechos reservados. Pueden realizarse copias de este documento —siempre que no se modifique, de manera alguna, el nombre o el contenido del mismo— con la estricta condición de que en las mismas se haga alusión a que la titularidad de los derechos de autor corresponde a la International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC)., haciendo constar la dirección completa de la página web de la Coalición (www.ipmsc.org).

No se permite la traducción —total o parcial— de ese documento, ni su divulgación —ya sea por medios electrónicos, mecánicos u otros que se conozcan actualmente o que puedan ser inventados en el futuro, lo que incluye cualquier fotocopia o grabación del mismo, o su almacenamiento en sistemas de almacenamiento y recuperación de información— sin el permiso por escrito de la Coalición de Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria. Para cuestiones relativas a la publicación y los derechos de autor, le rogamos que envíe un correo electrónico a contact@ipmsc.org

Parte 3 – Código de medición

El *Código de medición* [6ª edición, 2007] de RICS queda íntegramente reproducido en el presente documento. De aplicación global desde su entrada en vigor el 18 de mayo de 2015, sigue ofreciendo información orientativa a los profesionales sobre la medición de todas las tipologías de inmuebles [excepto los edificios de oficinas, tipología que queda ampliamente cubierta en la directriz profesional para la medición de edificios de oficinas].

Code of measuring practice

6th edition



Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

under the RICS Books imprint
Surveyor Court
Westwood Business Park
Coventry CV4 8JE
UK

www.rics.org

No responsibility for loss occasioned to any person acting or refraining from action as a result of the material included in this publication can be accepted by the author or RICS.

Produced by the RICS Property Measurement Group.

First published 1979
Second edition 1987
Third edition 1990
Fourth edition 1993
Fifth edition 2001

ISBN 978 1 84219 332 7

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) August 2007. Copyright in all or part of this publication rests with RICS, and save by prior consent of RICS, no part or parts shall be reproduced by any means electronic, mechanical, photocopying or otherwise, now known or to be devised.

Typeset in Great Britain by Columns Design XML Ltd, Reading, Berks

Contents

- Introduction 1**

- Applications reference [4]**

- Core definitions and diagrams [6]**
 - Gross External Area [6]
 - Gross Internal Area..... [10]
 - Net Internal Area [14]

- Technical definitions and diagrams.....[20]**

- Special use definitions and diagrams.....[24]**
 - Shops [24]
 - Residential Agency Guidelines [28]
 - Residential Valuations..... [30]
 - Net Sales Area [30]
 - Effective Floor Area [30]
 - Leisure [32]

Introduction

Purpose of the Code

The purpose of the Code is to provide succinct, precise definitions to permit the accurate measurement of buildings and land, the calculation of the sizes (areas and volumes) and the description or specification of land and buildings on a common and consistent basis. This may be required for valuation, management, conveyancing, planning, taxation, sale, letting, or acquisition purposes.

The Code is intended for use in the UK only. **[With effect from 18 May 2015 this code became globally applicable.]**

Status of the Code

This Code is a Guidance Note. It provides advice to Members of the RICS on aspects of the profession. Where procedures are recommended for specific professional tasks, these are intended to embody 'best practice', i.e. procedures which in the opinion of the RICS meet a high standard of professional competence.

Members are not required to follow the advice and recommendations contained in the Note.

They should however note the following points. When an allegation of professional negligence is made against a surveyor, the Court is likely to take account of the contents of any relevant Guidance Notes published by the RICS in deciding whether or not the surveyor had acted with reasonable competence.

In the opinion of the RICS, a Member conforming to the practices recommended in this Note should have at least a partial defence to an allegation of negligence by virtue of having followed these practices.

However, Members have the responsibility of deciding when it is appropriate to follow the guidance. If it is followed in an appropriate case, the Member will not be exonerated merely because the recommendations were found in an RICS Guidance Note.

On the other hand, it does not follow that a Member will be adjudged negligent if he has not followed the practices recommended in this Note.

It is for each individual surveyor to decide on the appropriate procedure to follow in any professional task. However, where Members depart from the practice recommended in this Note, they should do so only for good reason. In the event of litigation, the Court may require them to explain why they decided not to adopt the recommended practice.

In addition, Guidance Notes are relevant to professional competence in that each surveyor should be up to date and should have informed himself of Guidance Notes within a reasonable time of their promulgation.

Responsibility to consumers (users of space)

Long established and understood professional responsibilities to clients are matched by statutory obligations to users of property. It is a criminal offence for those involved in estate agency or property development business to give false or misleading information about specified aspects of land (which includes buildings) that are offered for sale. In this context, the Property Misdescriptions Act 1991 and the Property Misdescriptions (Specified Matters) Order 1992 specifically refer to measurements and sizes. Those involved in the sale of residential and commercial property to the general public carry these statutory obligations.

The Property Measurement Group does not consider there to be a conflict between the statutory obligations to users and contractual responsibilities to clients. Users of the Code must not overlook these requirements, which underlie the approach adopted in this sixth edition.

A code of measurement, not a code of valuation

The Code deals only with standard measurement practice. Valuation techniques such as the zoning of shops for comparison purposes; the adoption of different rates of value for units into areas of limited headroom; special uses; particular forms of construction; whether a room is a basement room; and the like do not form part of the Code. These matters, and the value, if any, to be attributed to any particular floor areas because of their special characteristics, are part of the valuers', estate agents' or developers' judgement, having regard to their contractual and statutory obligations.

The Code is distinct from that relating to the Standard Method of Measurement of Building Works (SMM), which is commonly used in the construction industry and published by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the Construction Confederation. It is hoped that the Code might be of value to those in the construction industry as a complement to SMM, but in using this Code its primary purpose must be borne in mind.

The Group has not attempted to define everyday words and phrases. To do so is to go beyond the purpose of the

Code. The Group is of the view that most weight should be given to common-sense interpretations and less weight to reliance on semantics, when interpreting the meaning of the Code. The Group has however taken the opportunity to incorporate recent judicial guidance on the meaning of 'usable area'.

The core definitions and marketing issues

In order to make the Code easier to use, especially to those not involved in measuring on a regular basis, the Code contains a hierarchy of definitions. The core definitions are:

- GEA (Gross External Area)
- GIA (Gross Internal Area)
- NIA (Net Internal Area)

It is the advice of the Group that surveyors in their use of the Code, to satisfy their statutory obligations to consumers, rely principally upon NIA when marketing commercial property, or the Residential Agency Guidelines (RAG) when marketing residential property.

The core definitions GEA and GIA are suitable for specialist applications as identified in the Code. GIA can be used for marketing some forms of property, for example industrial. Those using GIA for marketing purposes are advised to take particular care. The Code identifies some of the dangers (for example, GIA 2.12) that could mislead a consumer of space marketed on a GIA basis, should these not be clearly stated.

In its response to a previous draft consultation paper, the Institute of Trading Standards Officers pointed out the line likely to be adopted by the courts. This will be that it does not matter what the professionals may think and understand, it is what the average person thinks and believes that is important in deciding whether statements are misleading or not.

In addition to the core definitions, the Code provides various technical definitions suitable for use in a variety of particular circumstances, and three specialist use definitions for shops, residential and leisure properties.

There may also be accepted conventions for the measurement of specialist types of property. Those concerned with such properties should be aware of any guidance that is provided in the RICS Appraisal and Valuation Standards (the 'Red Book') (published by RICS Books).

State separately

Consideration should be given as to whether it would be of assistance to those using the results of measurement calculations to identify separately certain areas which, although included in GIA or NIA, may warrant having a differential value applied.

Valuation Office Agency

The Valuation Office Agency has for many years generally adopted the RICS Code as its basis for measuring property both for rating and council tax. This is subject to the following exceptions:

Gross External Area and Gross Internal Area - areas with a headroom of less than 1.5m are excluded rather than included.

Net Internal Area is used for the measurement of industrial and warehouse buildings in some parts of the country. The Agency hopes to be able to complete the substantial work necessary to change entirely to GIA for the planned 2010 rating revaluation.

Accuracy

During preparatory consultations for this sixth edition of the Code, consideration was given to comments received by the Group, both recently and since the time of the publication of the fifth edition, regarding the matter of accuracy.

The Group acknowledges that users of this Code, with the intention that the results are relied on by themselves or others, should all be termed 'professional measurers'. This is irrespective of the degree of technically sophisticated measuring equipment they might choose to employ so as to report 'accurately' on the task at hand. What professional measurers, or their customers, consider to be the required degree of accuracy in terms of the final reported figures is dependent upon the site-specific conditions and circumstances, across the wide spectrum of sites and properties for which the Code may be applied.

The examples given in the fifth edition were intended to illustrate the extremes of application that might be encountered by the professional measurers as they consider the question of 'fitness for purpose', and these examples are still illustrative.

They might pace out the extents of a tarmac car park when valuing an application for interim payment for building works undertaken, but use a hand-held laser measuring device or some technically advanced surveying equipment when measuring the net internal area of office space in a building in the City of London. In the first case, dependent upon circumstances, an accuracy requirement of say +/- 10% of the total area may be acceptable, whereas in the second case a reported figure of better than +/- 1% may be expected, again dependent upon circumstances.

So it is worth identifying the parameters for evaluating the level of accuracy that should be attained:

- What is the purpose of the measurement exercise?
- What is being measured?
- What are the site conditions at the time of measurement?

- What would be the ramifications should the level of accuracy be deemed insufficient for the purpose?

What is beyond question is the need for professional measurers not to mislead, intentionally or unintentionally. The former is obviously the foundation of all professional institutions, not just RICS. The latter is one of risk management, to reduce to a minimum the effect of errors when they occur. In this respect, professional measurers should introduce checking mechanisms to their procedures, processes and equipment as a means of delivering a final product to an agreed level of accuracy. Such mechanisms would include recognised equipment calibration techniques and software check routines, given this electronic age of working and reporting, and an appropriate regime whereby these checks are undertaken and audited.

Given the history of the published Code and the sequence of revisions that have been made since the first publication, it is hoped that these guidelines are sufficiently detailed for the avoidance of misinterpretation and misleading reporting.

There are other RICS publications that consider the topic of accuracy in such detail as deemed applicable to their particular fields of expertise:

- RICS Manual of Estate Agency: Law and Practice, (RICS Books, 2004)
- Surveys of Land, Buildings and Utility Services at Scales of 1:500 and Larger, 2nd edition (RICS Books, 1996).

In respect of the application of guidelines contained within this Code, the Group considers that the matter of accuracy in measurement exercises be left to practitioners, the professional measurers.

Metrication

Users of the Code are advised that they should adopt metric units as the standard system of measurement. Wide acceptance of metrication will greatly assist a smooth change over for users of the Code and consumers of space alike. Where the client requires reference to imperial units these may be provided as supplementary information, e.g. in parenthesis.

The British Standard BS 8888: 2006 Technical Product Specification (for defining, specifying and graphically representing products) recommends the inclusion of a comma rather than a point as a decimal marker, and a space instead of a comma as a thousand separator. While the convention has not been adopted in this Code, users should take care to ensure that this does not conflict with client requirements.

Introduction and diagrams

The introduction and diagrams form part of the Code.

Identity

This Code is called the 'RICS Code of Measuring Practice, 6th edition'.

Enquiries

Enquiries concerning the Code should be made in the first instance to:

Professional Information Department

RICS

12 Great George Street

Parliament Square

London

SW1P 3AD

UK

Any suggestions for future revisions are welcomed and should be sent to the Valuation Faculty at RICS.

Applications reference

Core definitions			Page
Gross External Area		Sections 1.0–1.20	[6]
Gross Internal Area		Sections 2.0–2.22	[10]
Net Internal Area		Sections 3.0–3.21	[14]
Use	Definition	Application	Pages
Building cost estimation			
Non residential all purpose	GIA	APP 4	[11]
Residential Insurance	GEA	APP 3	[7]
Estate Agency and Valuation			
Business use [except those in APP 5]	NIA	APP 9	[15]
Department and variety stores	GIA	APP 5	[11]
Food superstores	GIA	APP 5	[11]
Industrial buildings	GIA or NIA	APP 5	[11]
Offices	NIA	APP 9	[15]
Residential – agency	RAG	APP 20	[29]
Residential – valuation	RV	APP 22	[31]
Retail warehouses	GIA	APP 5	[11]
Shops	NIA or RA	APP 9 or APP 19	[11] or [25]
Valuation of new homes for development purposes	GIA	APP 8 or APP 21	[11] or [31]
Warehouses	GIA or NIA	APP 5	[11]
Property management			
Service charge apportionment	GIA	APP 7	[11]
Service charge apportionment	NIA	APP 11	[15]
Rating			
Business use [except those in APP 6]	NIA	APP 10	[15]
Composite hereditaments	NIA	APP 10	[15]
Council Tax – houses and bungalows	GEA	APP 2	[7]
Council Tax – flats and maisonettes	EFA	APP 22	[31]
Food supermarkets	GIA	APP 6	[11]
Industrial – England & Wales	GIA	APP 6	[11]
Industrial – Scotland	GEA	APP 2	[7]
Offices	NIA	APP 10	[15]
Shops	NIA	APP 10	[15]
Special hereditaments [cost valued]	GIA	APP 6	[11]
Warehousing – England & Wales	GIA	APP 6	[11]
Warehousing – Scotland	GEA	APP 2	[7]

Town planning	GEA	APP 5	[7]
----------------------	-----	-------	-----

Technical Definitions

Building Frontage	BF	APP 18	[21]
Ceiling Height	CH	APP 14	[21]
Clear Internal Height	CIH	APP 13	[21]
Cubic Content	CC	APP 12	[21]
Eaves Height	EH	APP 14	[21]
Gross Site Area	GSA	APP 17	[21]
Maximum Internal Area	MIH	APP 14	[21]
Plot Ratio	PR	APP 18	[21]
Raised Floor Height	RFH	APP 14	[21]
Site Area	SA	APP 15	[21]
Site Depth	SD	APP 18	[21]
Site Frontage	SF	APP 18	[21]

Special use definitions – shops

Ancillary Areas	AA		
Built Depth	BD		
Gross Frontage	GF		
Net Frontage	NF		
Retail Area	RA	APP 19	[25]
Shop Depth	ShD		
Shop Width	SW		
Industrial – England & Wales	StoA		

Special use definitions – residential

Effective Floor Area	EFA	APP 22	[31]
Net Sales Area	NSA	APP 21	[31]
Residential Agency Guidelines	GIA	APP 20	[29]
Residential Values	RV		

Core definitions: Gross External Area

1.0 Gross External Area (GEA)

Gross External Area is the area of a building measured externally at each floor level.

Including		Excluding	
1.1	Perimeter wall thickness and external projections	1.16	External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
1.2	Areas occupied by internal walls and partitions	1.17	Canopies
1.3	Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, and the like	1.18	Open vehicle parking areas, roof terraces, and the like
1.4	Atria and entrance halls, with clear height	1.19	Voids over or under structural, raked or stepped floors
1.5	Internal Balconies	1.20	Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property
1.6	Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally		
1.7	Horizontal floors, whether accessible or not, below structural, raked or stepped floors		
1.8	Mezzanine areas intended for use with permanent access		
1.9	Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level		
1.10	Outbuildings which share at least one wall with the main building		
1.11	Loading bays		
1.12	Areas with a headroom of less than 1.5m		
1.13	Pavement vaults		
1.14	Garages		
1.15	Conservatories		

Applications

[when to use GEA]

- APP 1 **Town planning** – GEA is the basis of measurement for planning applications and approvals, i.e. site coverage [including plot ratio]
- APP 2 **Rating and council tax** – GEA is the basis of measurement for council tax banding of houses and bungalows [areas with a headroom of less than 1.5m, integral garages and attached structures of inferior quality, e.g. porches, being excluded], and for the rating of warehouses and industrial buildings in Scotland
- APP 3 **Building cost estimation** – GEA is the preferred method of measurement for calculating building costs of residential property for insurance purposes

Notes

[how to use GEA]

- GEA 1 **Diagrams** – diagrams A and B illustrate how to apply GEA
- GEA 2 **Party Walls** – in shared ownership are to be measured to their central line

Diagram A – Example of appropriate dimensions for GEA defined industrial/warehouse end terrace unit

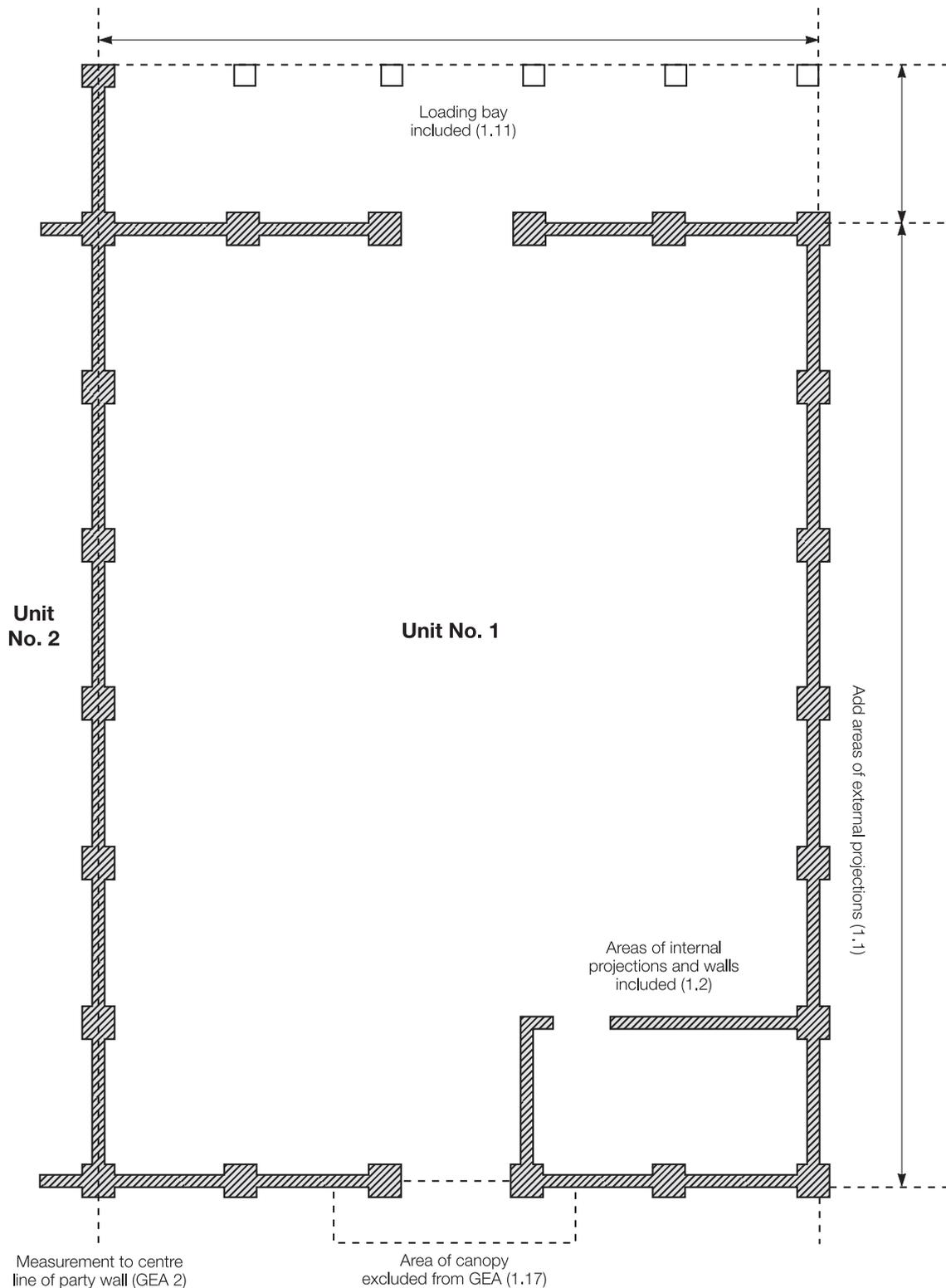
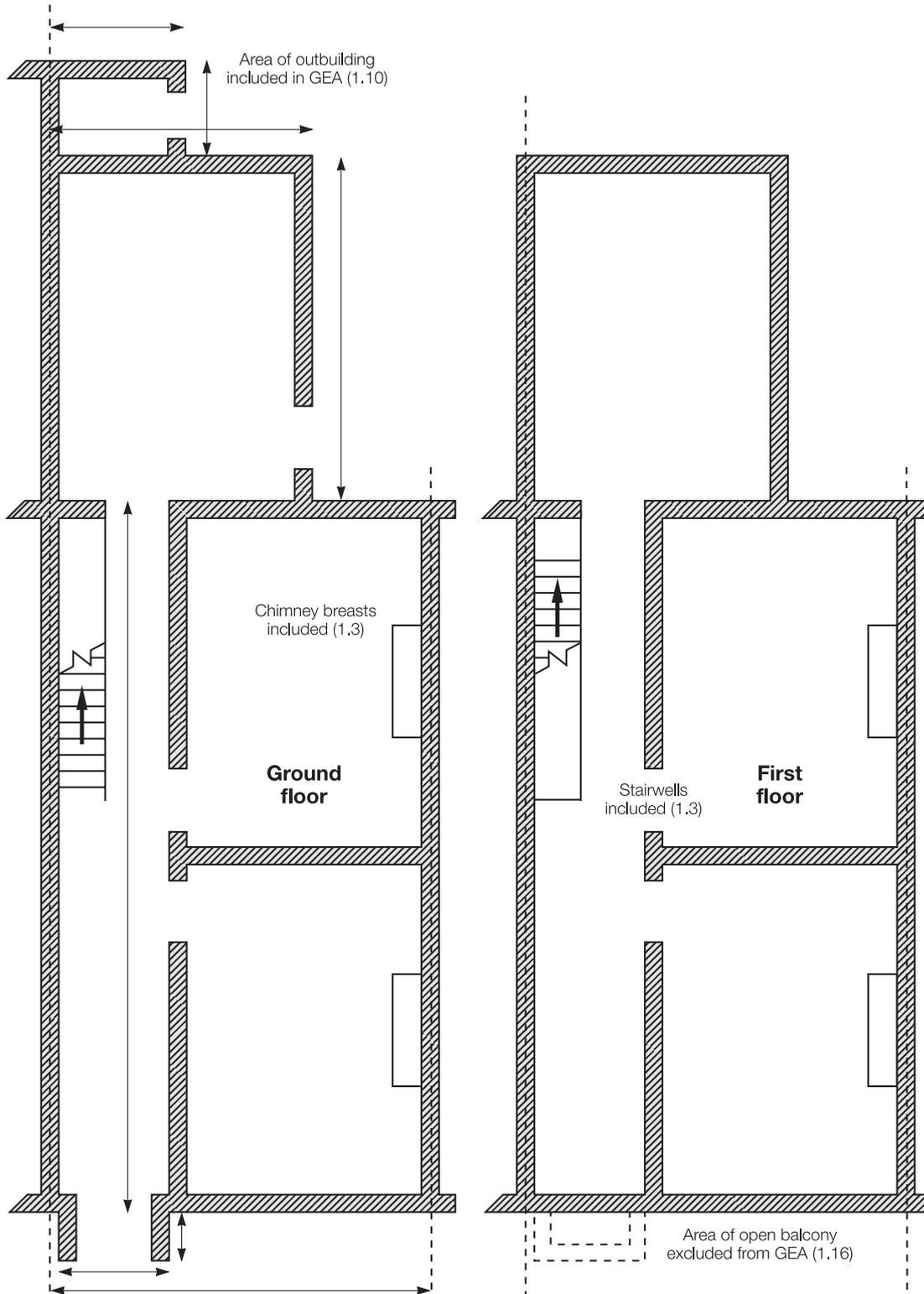


Diagram B – Example of appropriate dimensions for GEA defined terrace house



Core definitions: Gross Internal Area

1.0 Gross Internal Area (GIA)

Gross Internal Area is the area of a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level [see note GIA 4].

Including	Excluding
2.1 Areas occupied by internal walls and partitions	2.18 Perimeter wall thicknesses and external projections
2.2 Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, other internal projections, vertical ducts, and the like	2.19 External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
2.3 Atria and entrance halls, with clear height above, measured at base level only	2.20 Canopies
2.4 Internal open-sided balconies, walkways, and the like	2.21 Voids over or under structural, raked or stepped floors
2.5 Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally	2.22 Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property
2.6 Horizontal floors, with permanent access, below structural, raked or stepped floors	
2.7 Corridors of a permanent essential nature [e.g. fire corridors, smoke lobbies]	
2.8 Mezzanine floor areas with permanent access	
2.9 Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level	
2.10 Service accommodation such as toilets, toilet lobbies, bathrooms, showers, changing rooms, cleaners' rooms, and the like	
2.11 Projection rooms	
2.12 Voids over stairwells and lift shafts on upper floors	
2.13 Loading bays	
2.14 Areas with a headroom of less than 1.5m [see APP 6]	
2.15 Pavement vaults	
2.16 Garages	
2.17 Conservatories	

Applications

[when to use GIA]

- APP 4 **Building cost estimation** – GIA is a recognised method of measurement for calculating building costs
- APP 5 **Estate agency and valuation** – GIA is a basis of measurement for the marketing and valuation of industrial buildings (including ancillary offices), warehouses, department stores, variety stores and food superstores. For the avoidance of doubt the basis of measurement should be stated
- APP 6 **Rating** – GIA is the basis of measurement in England and Wales for the rating of industrial buildings, warehouses, retail warehouses, department stores, variety stores, food superstores and many specialist classes valued by reference to building cost [areas with a headroom of less than 1.5m being excluded except under stairs]
- APP 7 **Property management** – GIA is a basis of measurement for the calculation of service charges for apportionment of occupiers' liabilities
- APP 8 **New homes valuation** – a modified version of GIA is an accepted basis of measurement for the valuation and marketing of residential dwellings, particularly in new developments [see NSA on page 32]

Notes

[how to use GIA]

- GIA 1 **Diagrams** – diagrams C and D illustrate how to apply GIA
- GIA 2 **Separate buildings** – GIA excludes the thickness of perimeter walls, but includes the thickness of all internal walls. Therefore, it is necessary to identify what constitutes a separate building
- GIA 3 **Advice** – apart from the applications shown, GIA tends to have specialist valuation applications only. Valuers and surveyors who choose this definition for marketing purposes must have regard to the provisions of the Property Misdescriptions Act 1991 and Property Misdescriptions [Specified Matters] Order 1992 [see Introduction on page 1]
- GIA 4 **Internal face** – means the brick/block work or plaster coat applied to the brick/block work, not the surface of internal linings installed by the occupier
- GIA 5 **Lift rooms, etc.** – the items covered by 2.9 should be included if housed in a roofed structure having the appearance of permanence [e.g. made of brick or similar building material]
- GIA 6 **Level changes** – the presence of steps or a change in floor levels is to be noted
- GIA 7 **Voids** – attention is drawn to the exclusion of voids over atria at upper levels [see 2.3] and the inclusion of voids over stairs, etc. [see 2.12]. Where an atrium-like space is formed to create an entrance feature and this also accommodates a staircase, this does not become a stairwell but remains an atrium measurable at base level only

Diagram C – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/warehouse unit

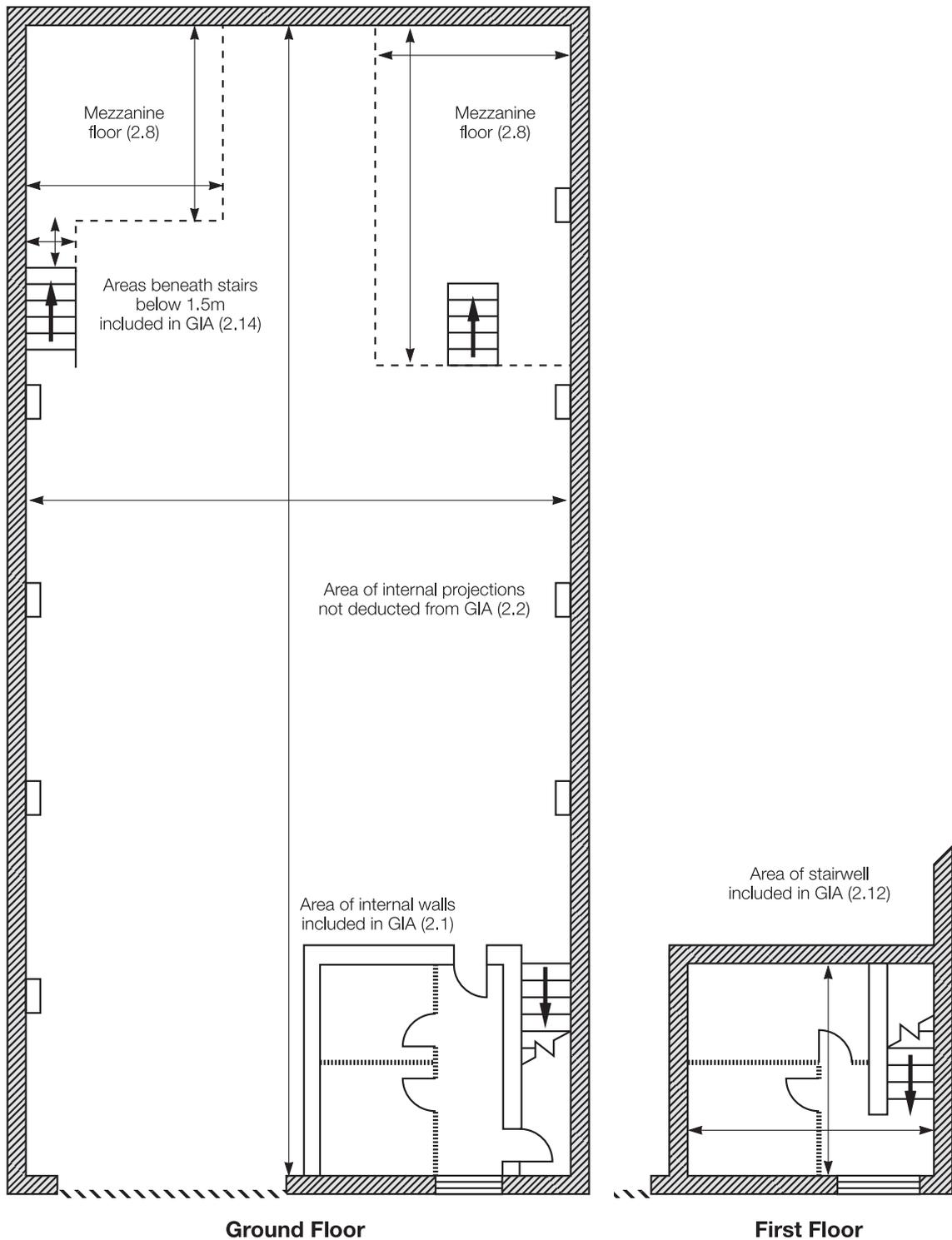
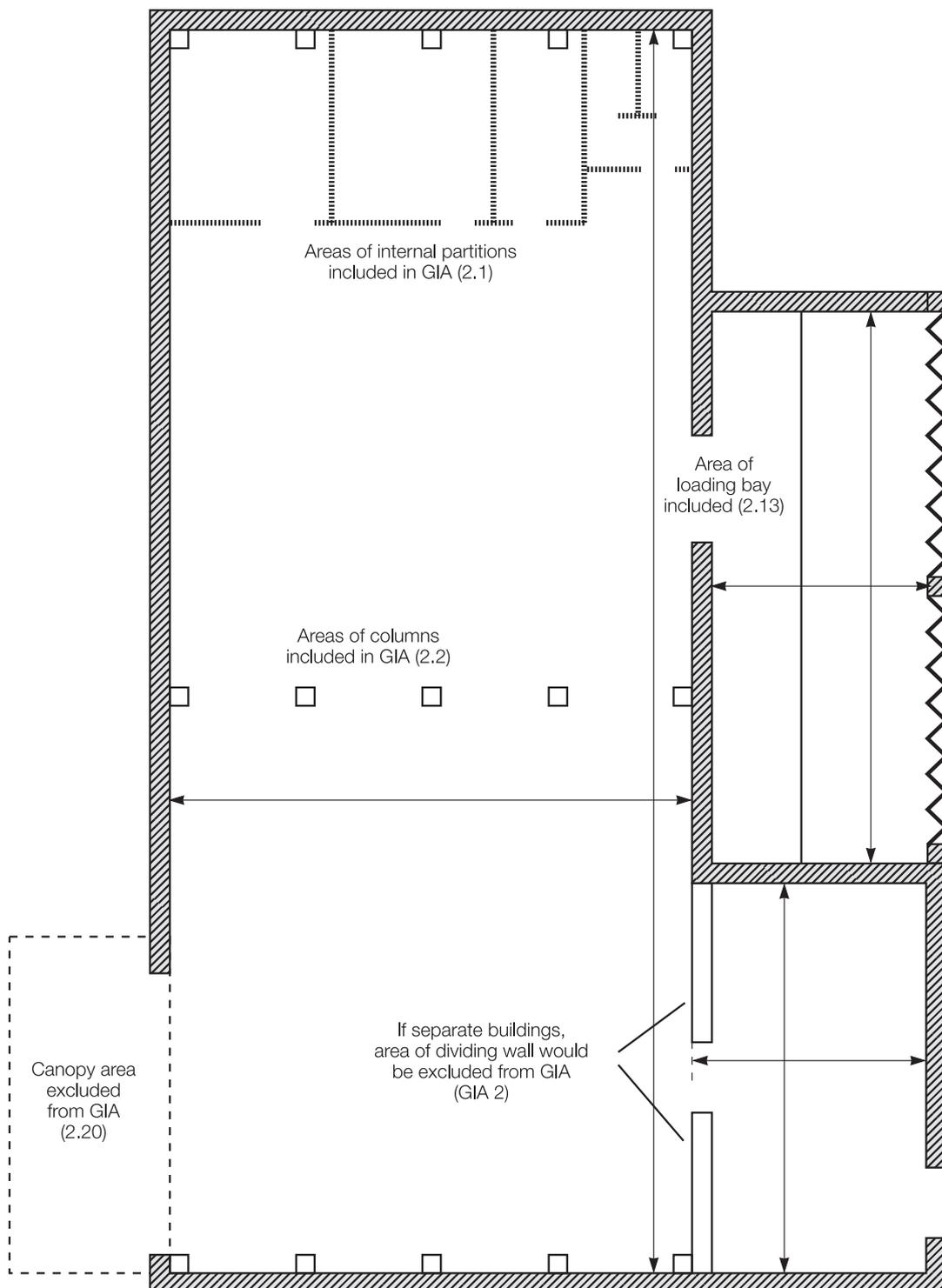


Diagram D – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/warehouse unit



Core definitions: Net Internal Area

3.0 Net Internal Area (NIA)

Net Internal Area is the usable area within a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level. [See note NIA 3]

Including		Excluding	
3.1	Atria with clear height above, measured at base level only [but see 3.11]	3.11	Those parts of entrance halls, atria, landings and balconies used in common [see 3.1 and 3.2]
3.2	Entrance halls [but see 3.11]	3.12	Toilets, toilet lobbies, bathrooms, cleaners' rooms, and the like
3.3	Notional lift lobbies and notional fire corridors	3.13	Lift rooms, plant rooms, tank rooms [other than those of a trade process nature], fuel stores, and the like
3.4	Kitchens	3.14	Stairwells, lift-wells and permanent lift lobbies
3.5	Built-in units, cupboards, and the like occupying usable areas	3.15(a)	Corridors and other circulation areas where used in common with other occupiers
3.6	Ramps, sloping areas and steps within usable areas	3.15(b)	Permanent circulation areas, corridors and thresholds/recesses associated with access, but not those parts that are usable areas
3.7	Areas occupied by ventilation/ heating grilles	3.16	Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points
3.8	Areas occupied by skirting and perimeter trunking	3.17	Internal structural walls, walls enclosing excluded areas, columns, piers, chimney breasts, other projections, vertical ducts, walls separating tenancies and the like
3.9	Areas occupied by non-structural walls subdividing accommodation in sole occupancy	3.18(a)	The space occupied by permanent and continuous air-conditioning, heating or cooling apparatus, and ducting in so far as the space it occupies is rendered substantially unusable
3.10	Pavement vaults	3.18(b)	The space occupied by permanent, intermittent air-conditioning, heating or cooling apparatus protruding 0.25m or more into the usable area
		3.19	Areas with a headroom of less than 1.5m
		3.20	Areas rendered substantially unusable by virtue of having a dimension between opposite faces of less than 0.25m. See diagram E
		3.21	Vehicle parking areas [the number and type of spaces noted]

Applications

[when to use NIA]

- APP 9 **Estate agency and valuation** – NIA is the basis of measurement for the valuation and marketing of the following types of buildings:
- Shops and supermarkets;
 - offices; and
 - business use [except those in APP 5]
- APP 10 **Rating** – NIA is the principal basis of measurement for rating of shops including supermarkets, offices, business use [except those in APP 6], and composite hereditaments
- APP 11 **Property management** – NIA is a basis of measurement for the calculation of service charges for apportionment of occupiers' liability

Notes

[how to use NIA]

- NIA 1 **Usable area** – an area is usable if it can be used for any sensible purpose in connection with the purposes for which the premises are to be used
- NIA 2 **Diagrams** – diagrams E, F, G, H, K, and L illustrate how to apply NIA
- NIA 3 **Internal face** – means the brick/block work or plaster coat applied to the brick/block work, not the surface of internal linings installed by the occupier
- NIA 4 **Full-height glazing** – where there is full-height glazing, measurements should be taken to the glazing unless elements of the window structure or design render the space substantially unusable.
- NIA 5 **Advice** – when dealing with rent reviews or lease renewals, the exclusions are generally intended to relate to the premises as demised. Unless otherwise indicated by statutory provision or the terms of the lease, it will not normally be appropriate to exclude demised usable space which has been subsequently converted by a tenant to any of the exclusions listed
- NIA 6 **Level changes** – the presence of steps or a change in floor levels is to be noted for valuation and marketing purposes
- NIA 7 **Restricted headroom** – when marketing on an NIA basis it may be appropriate to identify floor areas below full height but above 1.5m
- NIA 8 **Perimeter trunking** – when marketing on an NIA basis reference to the inclusion of perimeter trunking may be appropriate in order not to mislead
- NIA 9 **Corridors** – whether or not a wall defining a corridor is structural or permanent [see 3.15 and 3.17], is a matter of fact. It depends upon the circumstances of the particular case. When marketing on an NIA basis reference to the inclusion of corridors may be appropriate

Diagram E – Example of appropriate dimensions for NIA floor area defined purpose designed offices

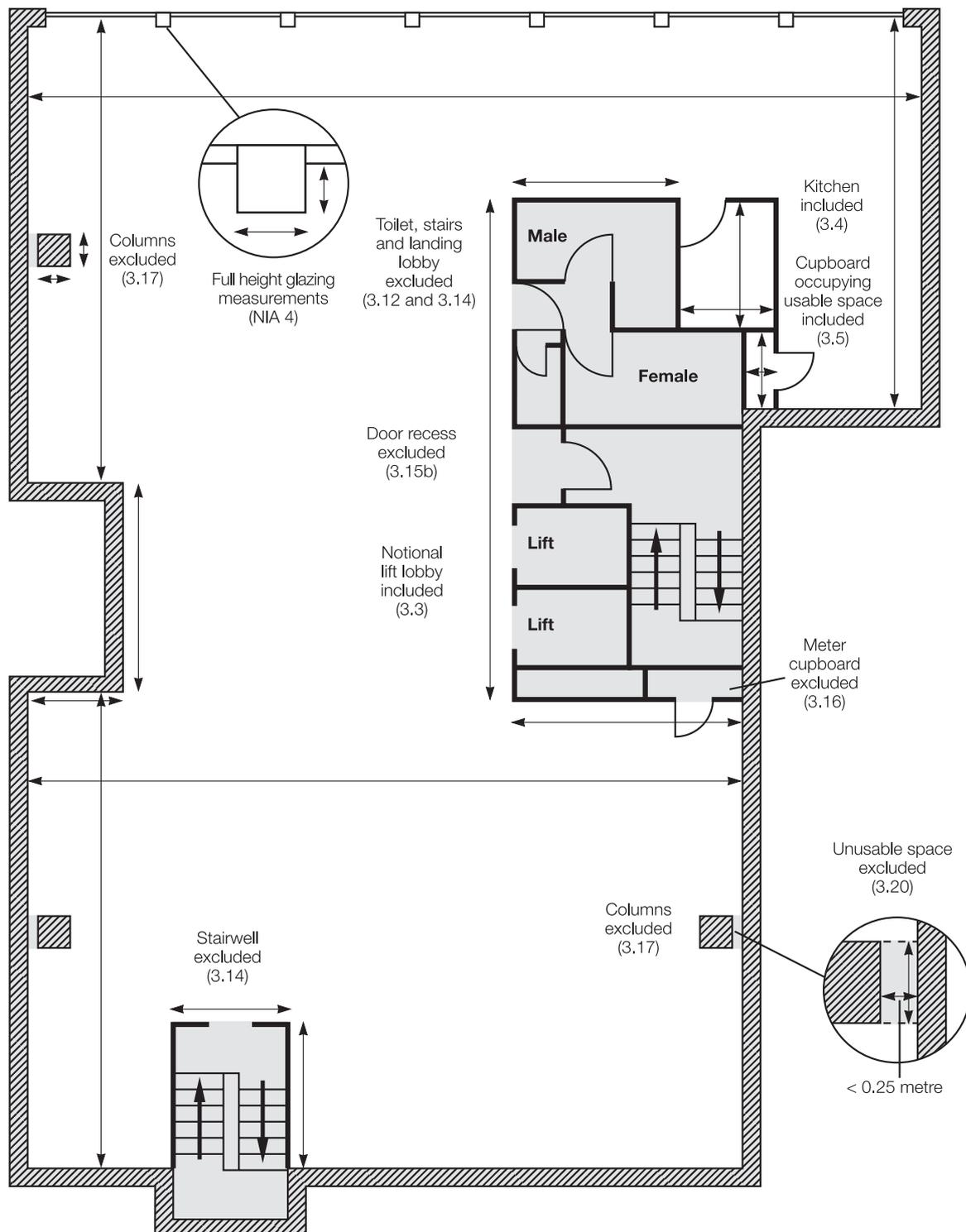


Diagram F – Example of appropriate dimensions for NIA floor area defined offices converted from dwelling house

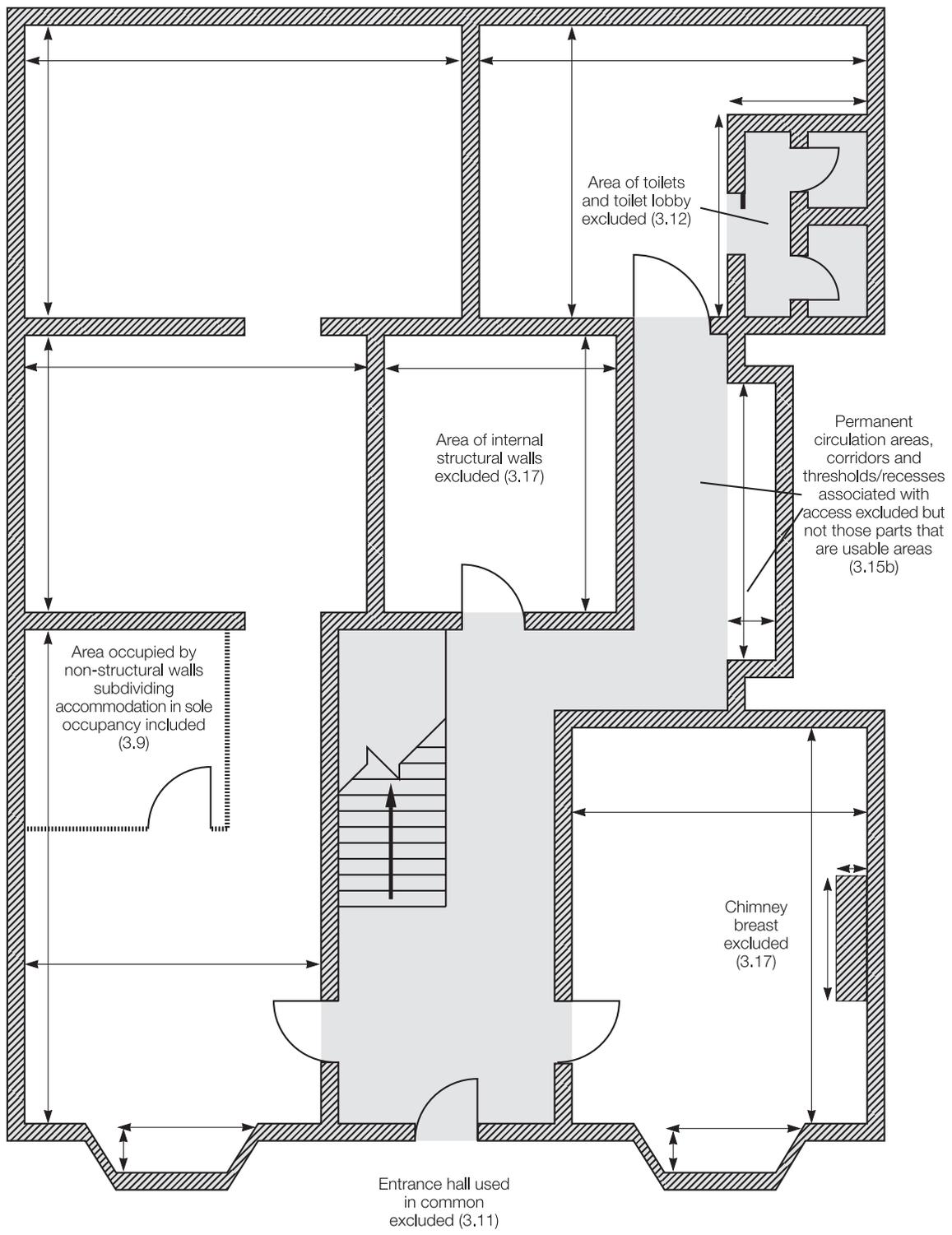


Diagram G – Example of appropriate dimensions for NIA floor areas defined offices (open plan) multiple occupation

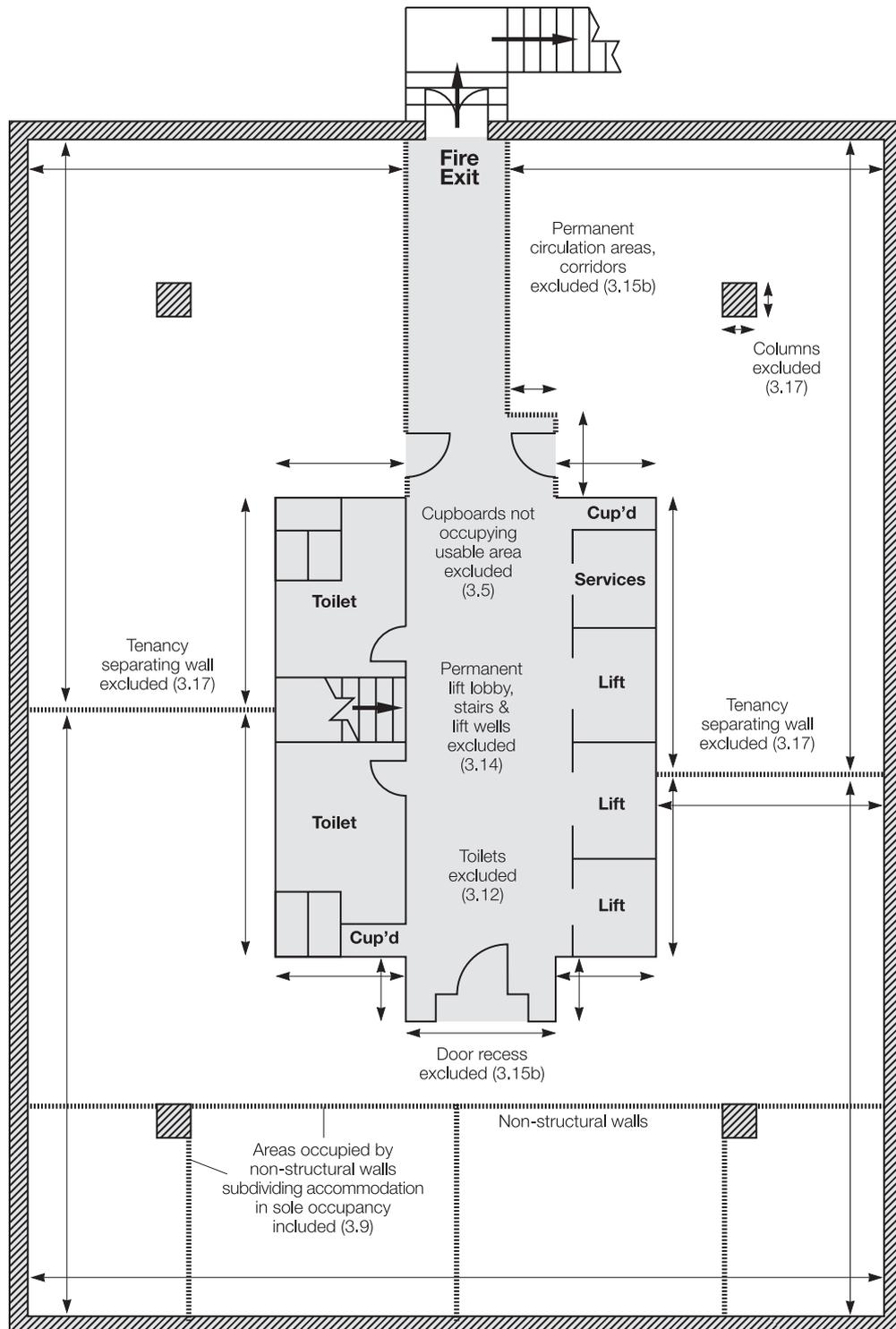
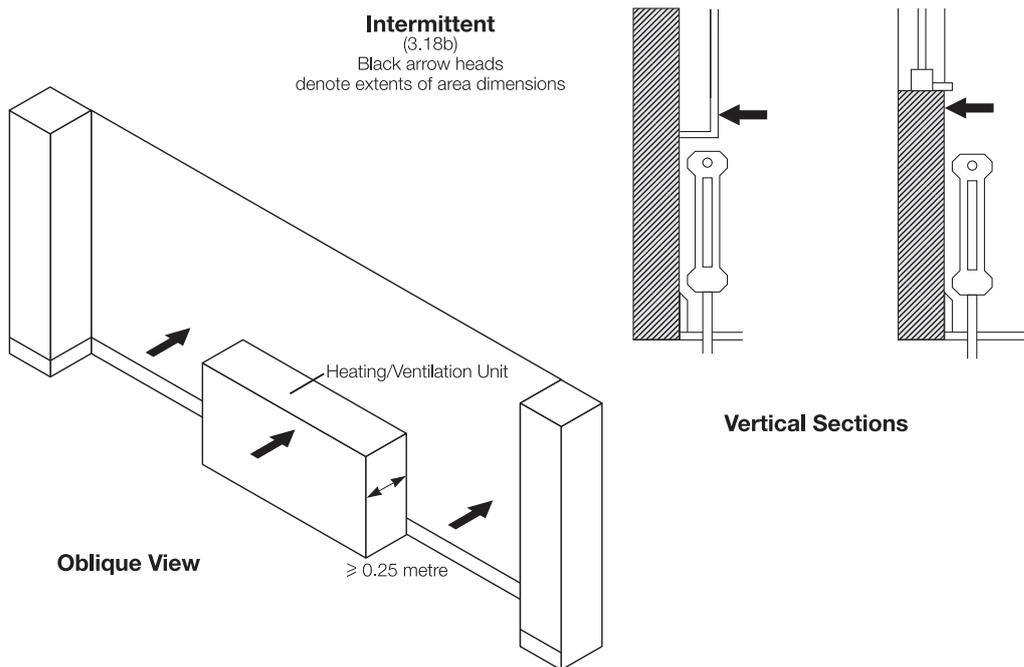
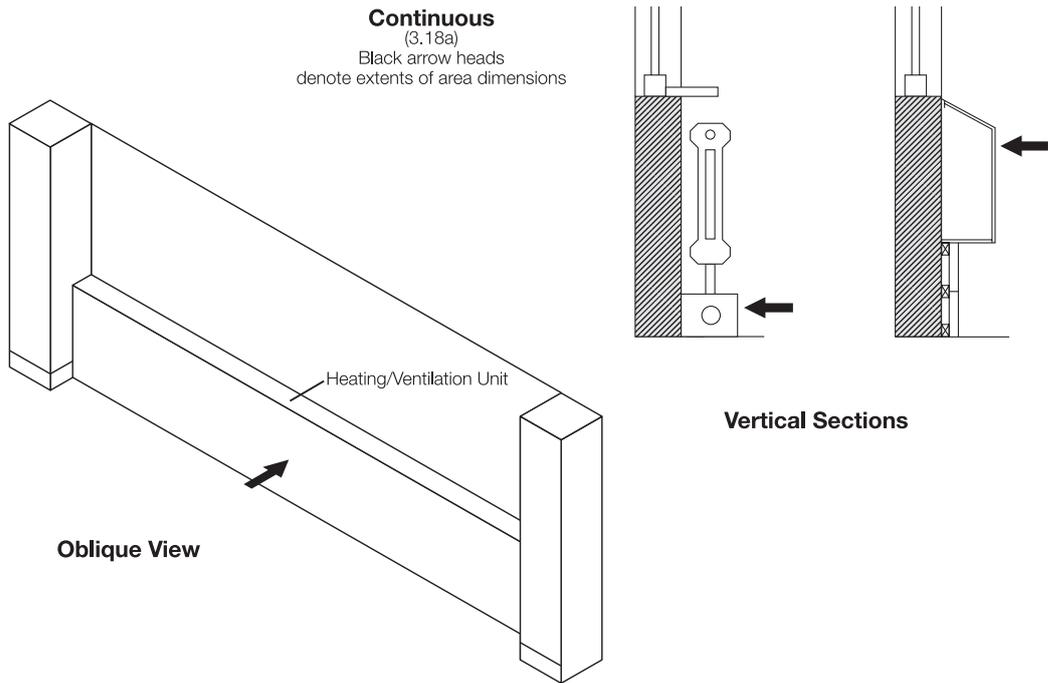


Diagram H – Net Internal Area [NIA] – Examples of appropriate points from which to measure in respect of various types of heating installations



Technical definitions

4.0 Cubic Content (CC)

The product of the Gross Internal Area and the internal height (maximum, clear or average to be specified)

5.0 Clear Internal Height (CIH)

The height between the structural floor surface and the underside of the lowest point of the structural ceiling or roof. See diagram I.

6.0 Eaves Height (EH)

A. Internal the height between the floor surface and the underside of the roof covering, supporting purlins or underlining (whichever is lower) at the eaves on the internal wall face

B. External the height between the ground surface and the exterior of the roof covering at the eaves on the external wall face ignoring any parapet

7.0 Ceiling Height (CH)

The height between the topmost floor surface and the underside of the ceiling. See diagram J.

8.0 Raised Floor Void (RFV)

The minimum clearance between the structural floor surface and the underside of the raised floor or its supporting structure, where this is materially intrusive. See diagram J.

9.0 Maximum Internal Height (MIH)

The height between the structural floor surface and the underside of the highest point of the structural ceiling or roof. See diagram J.

10.0 Site Area (SA)

The total area of the site within the site title boundaries, measured on a horizontal plane.

11.0 Gross Site Area (GSA)

The Site Area (SA), plus any area of adjoining roads, enclosed by extending the boundaries of the site up to the centre of the road, or 6m out from the frontage, whichever is less.

12.0 Site Depth (SD)

The measurement of a site from front to rear boundaries (maximum, minimum or average, to be specified)

13.0 Building Frontage (BF)

The measurement along the front of building from the outside of external walls or the centre line of party walls.

14.0 Site Frontage (SF)

The measurement of a site along its frontage between two flank boundaries.

15.0 Plot Ratio (PR)

Ratio of Gross External Area to Site Area where Site Area is expressed as one, e.g. 3:1

Applications

[when to use]

APP 12	Estate agency and valuation – CC is used in the measurement of warehouses
APP 13	Estate agency and valuation – CIH is used in the measurement of industrial and warehouse buildings
APP 14	Estate agency and valuation – EH, CH, RFV and MIH have general use applications
APP 15	Land measurement – SA is a basis of measurement used for calculating land areas
APP 16	Planning – SA is a basis for commercial and residential development density computations
APP 17	Usage – GSA is for general use, mainly industrial and warehouse buildings
APP 18	Usage – SD, BF, SF and PR are for general application

Notes

[how to use]

CC 1	Town planning – for planning purposes there are particular statutory definitions of cubic content
EH 1	Predominant eaves height – this term may be used where there are small changes in the level of the ground surface at the foot of the outside wall
EH 2	Minimum eaves height – this term may be used where there are significant changes in the level of the ground surface at the foot of the outside wall and materially reduced dimension occurs
CH 1	False ceilings – if a false ceiling is installed, the ceiling height to the underside of the structural ceiling may also be quoted

Diagram I – Illustration of appropriate dimensions for heights defined

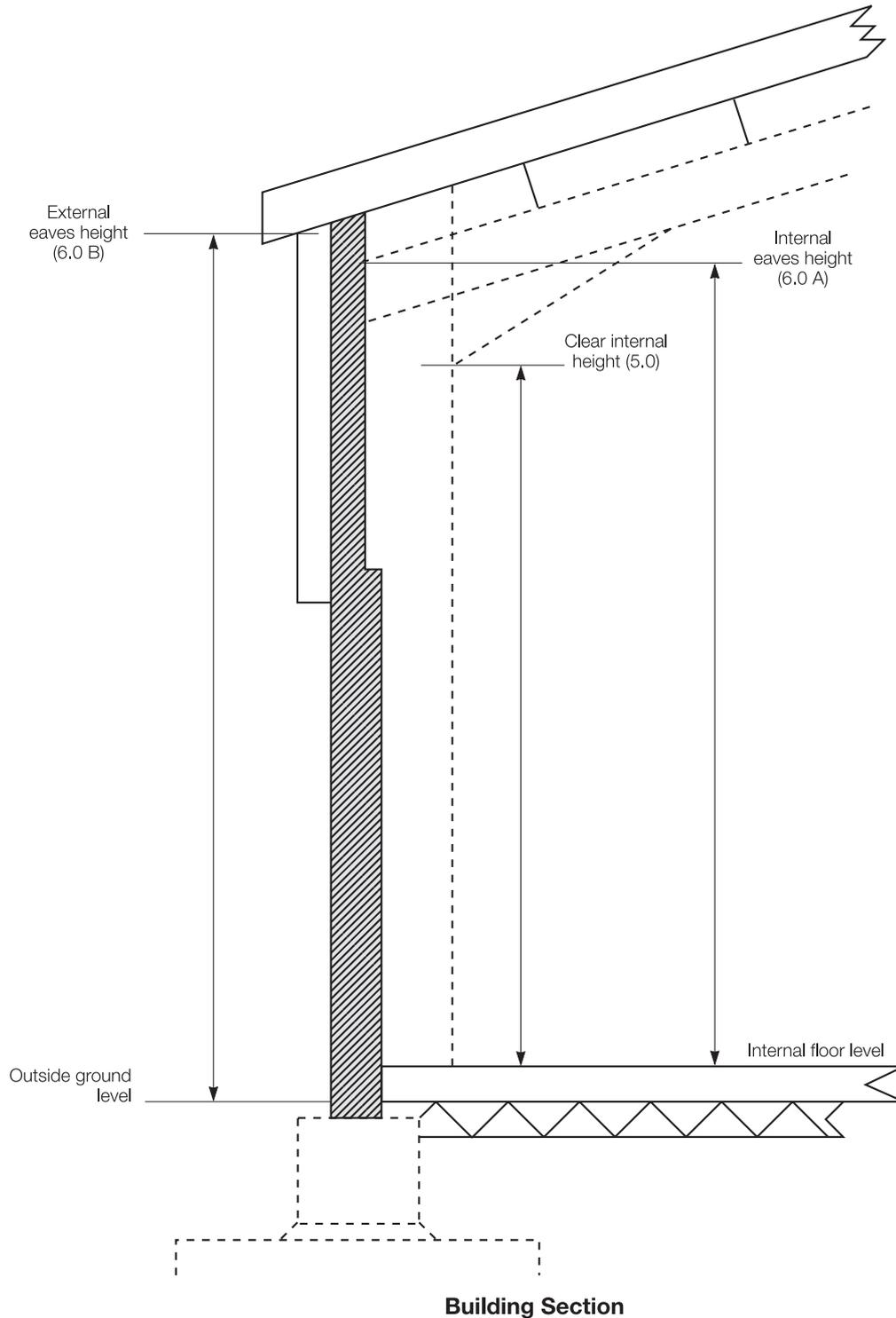
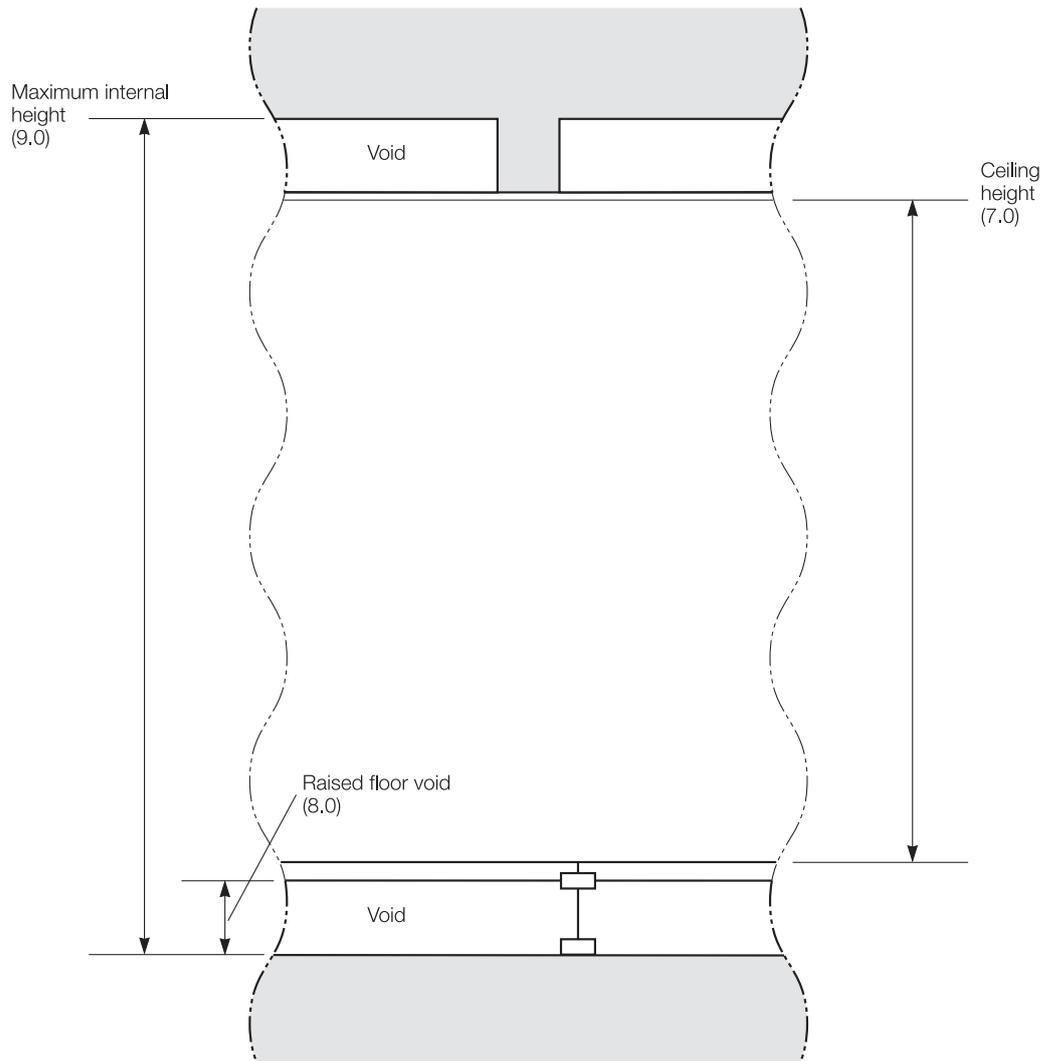


Diagram J – Illustration of appropriate dimensions for heights defined



Internal Section (part)

Special use definitions: Shops

16.0 Retail Area (RA)

The retail area of the shop is the Net Internal Area (NIA)

Including

- 16.1 Storerooms and ancillary accommodation formed by non-structural partitions, the existence of which should be noted
- 16.2 Recessed and arcaded areas of shops created by the location and design of the window display frontage

Excluding

- 16.3 Storerooms and ancillary accommodation formed by structural partitions
- 16.4 Display cabinets which should be identified separately

17.0 Storage Area (StoA)

The NIA of a shop which does not form part of the RA [see 16.0] and which is usable exclusively for storage purposes

18.0 Ancillary Areas (AA)

All NIA not included in RA and StoA but capable of beneficial use

19.0 Gross Frontage (GF)

The overall external measurement in a straight line across the front of the building, from the outside of external walls, or the centre line of party walls

20.0 Net Frontage (NF)

The overall external frontage on the shop line measured between the internal face of the external walls, or the internal face of support columns

Including

- 20.1 The display window frame and shop entrance

Excluding

- 20.2 Recesses, doorways or access to other accommodation

21.0 Shop Width (SW)

Internal width between inside faces of external walls at front of shop or other point of reference

22.0 Shop Depth (SD)

Measurement from the notional display window to the rear of the retail area

Including

- 22.1 The thickness of the display window [or any support structure]

23.0 Built Depth (BD)

Maximum external measurement from front to rear walls of a building at ground level

Applications

[when to use]

APP 19 **Estate agency and valuation** – RA is the basis of measurement for the valuation and marketing of shops and supermarkets

Notes

[how to use]

- RA 1 **Diagrams** – diagrams E to H, K and L illustrate how to apply NIA; diagrams K and L are specific to shops
- RA 2 **Zoning** – the use of zones when assessing the values of shops is a valuation, not a measurement, technique. Consequently it is not part of this Code. Market custom shall prevail
- RA 3 **Display window** – location for the purpose of assessing GEA, GIA or NIA, in the case of shop property where the display window forms the non-structural ‘fourth wall’, its location should be assumed to be at the forward-most point at which a shop display window could be installed
- AA 1 **Ancillary areas** – include staff rooms, kitchens, training rooms, offices, and the like
- GF 1 **Return gross frontage** – to be measured in the same way as Gross Frontage
- NF 1 **Return net frontage** – to be measured in the same way as Net Frontage
- NF 2 **Display windows** – the existence and nature of display windows and integral shop fronts are to be noted
- SW 1 **Shop width** – if the shop width is not reasonably constant throughout the whole sales area, then this should be stated and additional measurements may need to be provided
- ShD1 **Notional display window** – the notional display window is to be assumed placed at the forward-most point at which a shop [see RA 3] display window could be installed
- ShD2 **Shop depth** – if the depth is not reasonably constant throughout the whole sales area, then this should be stated and additional measurements may need to be provided
- ShD3 **Building line** – the position of the building line is to be noted

Diagram K – An example of NIA in practice in a retail context

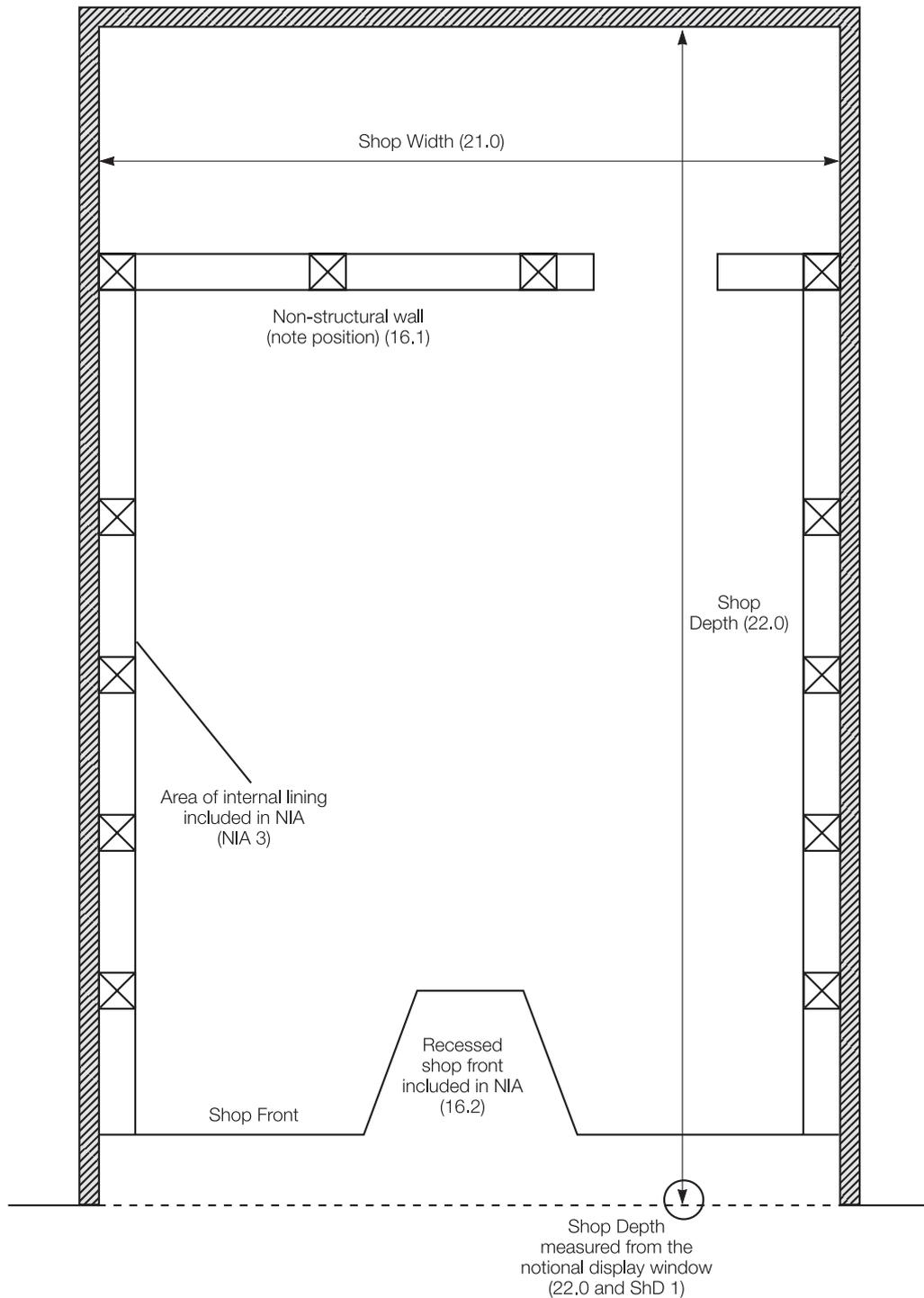
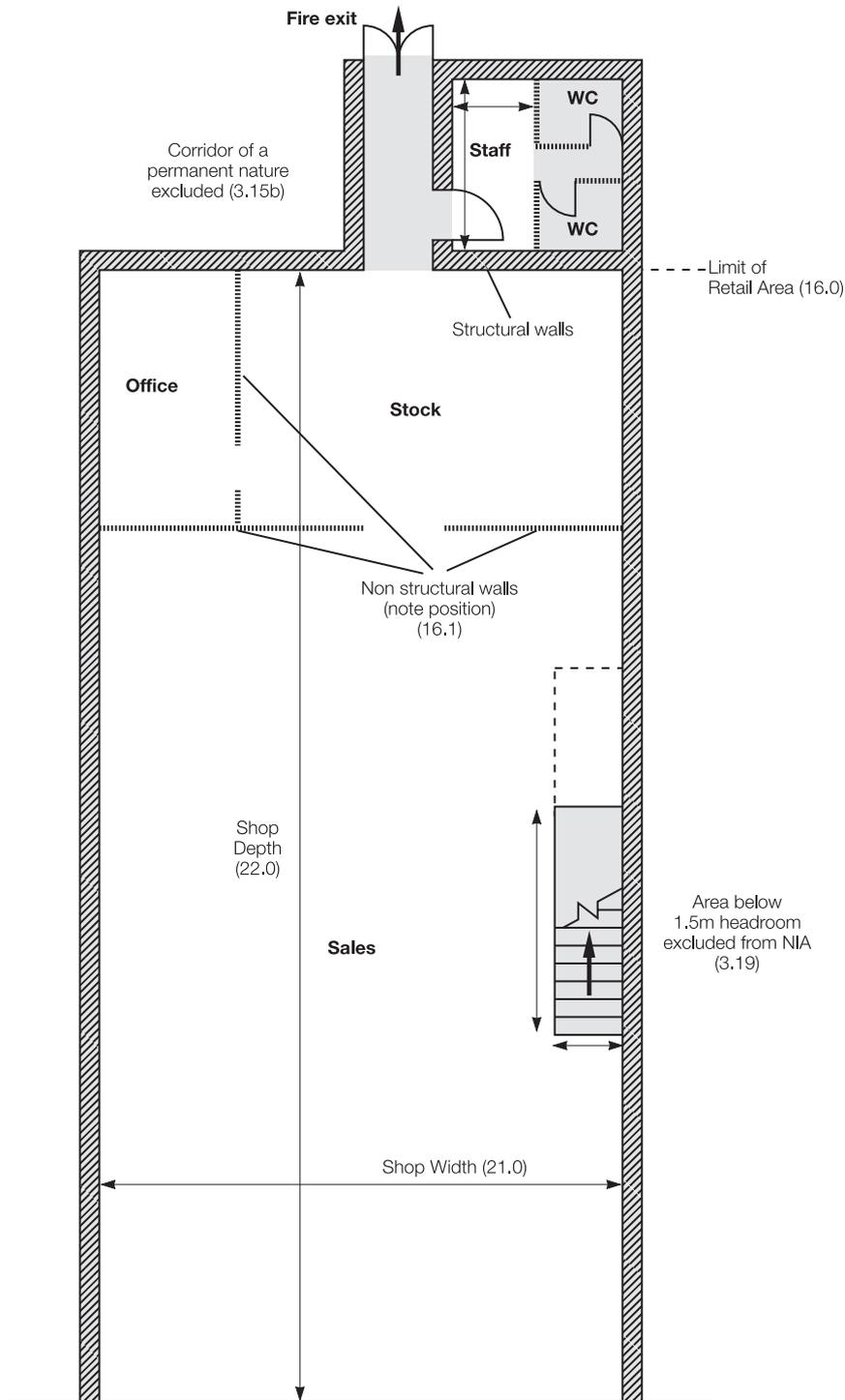


Diagram L – An example of NIA in practice in a retail context



Special use definitions: Residential

24.0 Residential Agency Guidelines (RAG)

Normal market practice is to describe residential property by linear measurement, not on a floor area basis. Where floor areas are adopted they are commonly measured to GIA. It is recommended that these Residential Agency Guidelines be followed for marketing, sale or letting of residential property.

- 24.1 Measurements should be taken at a point above skirting board level no higher than 1.5m above the floor
- 24.2 Where rooms include bays, recesses, alcoves, etc., these should be included or excluded in the measurements quoted, as may be considered reasonable [see RAG 2] in order to give a fair description of the subject room, and the measurement qualified by such words as 'into bay' or 'excluding alcove' as appropriate
- 24.3 Kitchen units, built-in cupboards, wardrobes, and the like occupying usable area should be measured and included as part of the room area but identified separately
- 24.4 'L'-shaped rooms are to be measured and expressed in two parts

- 24.5 For irregular-shaped rooms, either no dimensions should be given or they should be related to a proportionate sketch plan with lined dimensions to give an accurate description of the accommodation
- 24.6 In rooms with sloping ceilings measurements should be taken 1.5m above floor level and the presence of the sloping ceiling noted
- 24.7 Where there is a stepped change in floor level, each section should be measured and expressed separately
- 24.8 Where annexes or additions are of significantly different construction from the main accommodation, or are self-contained, they should be measured and described separately
- 24.9 Garage measurements should be taken overall internally between the main wall faces. Projecting piers and door reveals should normally be ignored unless unusually restrictive when the minimum width should also be stated

Applications

[when to use]

APP 20 **Residential estate agency** – RAG is for marketing, sale and letting of residential property

Notes

[how to use]

- RAG 1 **Accuracy** – measurements must be accurate. They must not mislead [see Introduction on page 1]
- RAG 2 **'Reasonable' defined** – the word 'reasonable' in 24.2 is defined according to the court's test [see Introduction: Core definitions on page 2]
- RAG 3 **Inclusive measurements** – when measurements are given inclusive of fitted units [see 24.3] descriptions require clarity in order not to mislead
- RAG 4 **Basements** – where the floor level of part of a building is below ground level it may be necessary for marketing purposes to call it a basement in order not to mislead. Circumstances vary, but the extent of natural light or restricted internal height are examples of the kind of tests which can be applied

Special use definitions: Residential

25.0 Residential Valuations (RV)

There is no single accepted practice for measurement of residential property for valuation purposes. It is suggested that the guidelines at 24.0 [see page 28] are adopted where linear dimensions are expressed. If reference to property area is required then the alternative approaches are GEA [see APP2 and APP3], GIA [see APP4, APP8], NSA [APP21] or EFA [see APP22]. The basis of those areas should be stated in the valuer's report

26.0 Net Sales Area (NSA)

Net Sales Area is the GIA of a new or existing residential dwelling, subject to the following conditions

Including		Excluding	
26.1	Basements	26.5	Areas with headroom less than 1.5m where the dwelling does not have usable space vertically above
26.2	Mezzanines	26.6	Garages
26.3	Galleries	26.7	Conservatories [state separately]
26.4	Hallways	26.8	External open-sided balconies
		26.9	Greenhouses, garden stores, fuel stores and the like in residential property
		26.10	Terraces

27.0 Effective Floor Area (EFA)

Effective Floor Area is the usable area of the rooms within a building measured to the internal face of the walls of those rooms

Including		Excluding	
27.1	Living rooms, dining rooms, bedrooms, kitchens, and the like	27.5	Bathrooms, showers and toilets
27.2	Areas occupied by fitted cupboards within those rooms	27.6	Stairwells, lift-wells, halls, landings and balconies
27.3	A floor area which contains a ventilation/ heating grille	27.7	Corridors and the like, whether formed by structural walls or not
27.4	Areas occupied by skirting	27.8	Internal walls whether structural or not, columns, piers, chimney breasts, vertical ducts, and the like
		27.9	Areas with a headroom less than 1.5m
		27.10	Fuel stores, lift rooms, tank rooms, plant rooms, cupboards, etc.
		27.11	Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points

Applications

[when to use]

- APP 21 **Net Sales Area** – NSA is used in the valuation and marketing of residential dwellings, particularly in new developments
- APP 22 **Effective Floor Area** – EFA is used for council tax banding of flats and maisonettes

Notes

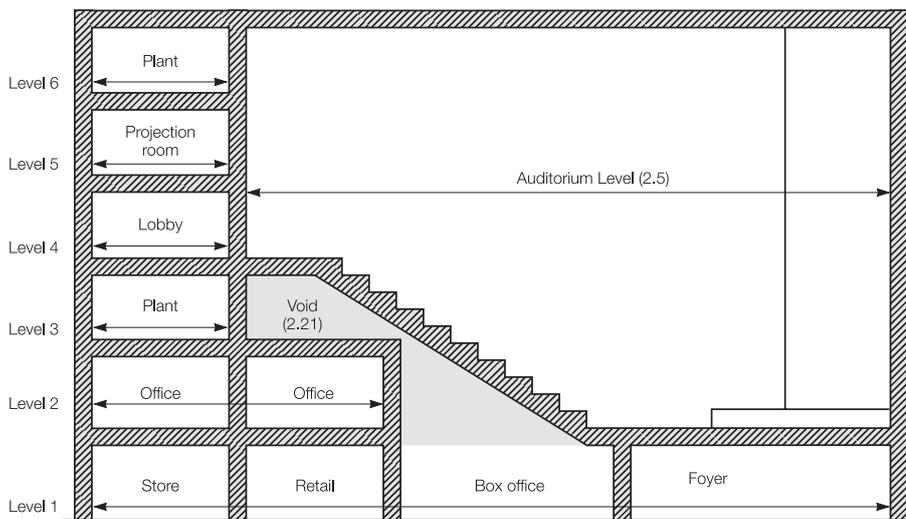
[how to use]

- EFA 1 **Effective Floor Area** – is measured as for NIA assuming all walls are structural

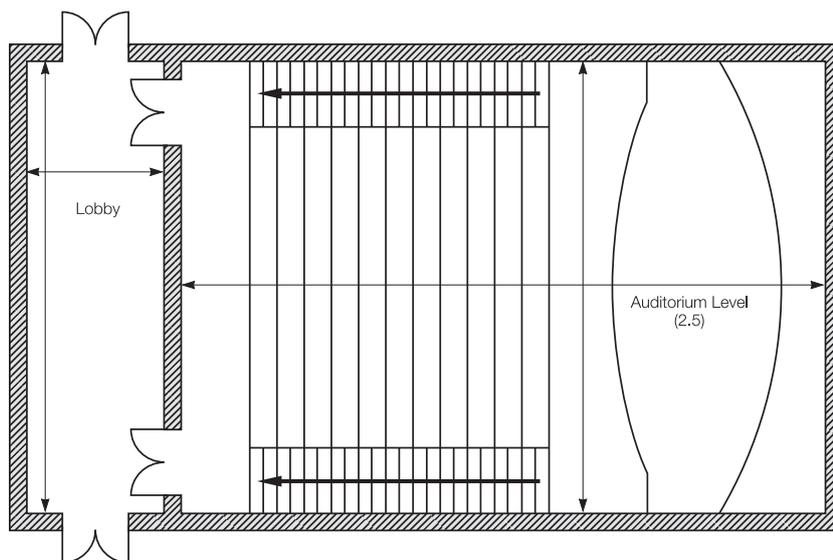
Special use definitions: Leisure

- 28.0 As stated in the Introduction this is a code of measurement, not valuation. Many properties used for leisure are valued having regard to trading potential. In these circumstances the area of the premises may not be a factor used directly in the assessment of value. There are, however, occasions where the value is assessed, or the price paid is analysed, by reference to area. This will depend on market practice and the judgement of the valuer, estate agent or developer
- 29.0 Where the area is considered to be relevant it will be of assistance if a consistent approach is adopted to the basis of measurement. It is recommended that the Gross Internal Area is stated
- 30.0 Market practice suggests that it may be helpful for some areas within GIA to be stated separately:
- 30.1 Internal load-bearing walls and columns
 - 30.2 Fire escape stairs and corridors
 - 30.3 In the measurement of purpose-built multiplex cinemas the floor levels providing raised projection boxes and the stepped flooring providing the auditoria seating
 - 30.4 For restaurant premises the public seating areas, kitchens, cellars and stores
- 31.0 Where the effective drinking area of licensed premises is required by licensing justices or similar bodies, the trading accommodation area must exclude the area of the servery [bar counters]

Diagram M – Example of appropriate dimensions for GIA floor area defined at each level – Leisure facilities



Building Section



Building Plan



Confianza a través de las normas profesionales

RICS promueve y procura el cumplimiento de las normas y cualificaciones profesionales más estrictas en el desarrollo y la gestión de suelo, activos inmobiliarios, construcciones e infraestructuras. El prestigio de nuestro nombre avala la constante aplicación de las normas; algo que, sin duda, aporta confianza a los mercados en los que operamos

Acreditamos a 118.000 profesionales y cualquier persona o empresa que sea miembro de RICS está sujeta a nuestra garantía de calidad. Nuestra experiencia abarca la praxis en materia de valoración e inmuebles comerciales; financiación e inversión inmobiliaria; gestión de proyectos, planificación y desarrollo; quantity surveying, así como la gestión de instalaciones [facilities management].

Desde peritajes ambientales hasta operaciones inmobiliarias: aplicamos las mismas normas y ética profesionales siempre que nuestros miembros participan en proyectos de tal naturaleza. Somos de la opinión que las normas son el fundamento que permite a los mercados ser eficientes. Si tenemos en cuenta que

prácticamente el setenta por ciento de la riqueza mundial se concentra en suelo y activos inmobiliarios, constataremos que nuestro sector cobra mayor importancia, si cabe, para el desarrollo económico, y que contribuye a generar inversiones y crecimiento estable y sostenible en todo el mundo.

Gracias a nuestra red de oficinas que presta asistencia a los principales centros políticos y financieros del mundo gozamos de una posición idónea para incidir en las políticas e implantar las normas profesionales. Trabajamos a nivel transgubernamental para hacer valer las normas internacionales que abogan por un mercado seguro y dinámico en materia de suelo, activos inmobiliarios, construcciones e infraestructuras; y ello con el objetivo de que repercuta en beneficio de todas las partes implicadas.

Estamos muy orgullosos de nuestra reputación y la mantenemos con el fin de que los clientes que trabajen con un profesional miembro de RICS puedan confiar en la calidad y la ética de los servicios prestados.

España

t +351 91 370 51 19
ricsespana@rics.org
rics.org/espana

Europa

67 Rue Ducale
BE 1000 Bruselas
t +32 2 733 10 19
ricseurope@rics.org
rics.org/europe

Sede de la RICS en Reino Unido

Parliament Square
SW1P 3AD London
t +44 (0)24 7686 8555
contactrics@rics.org
pressoffice@rics.org