Su edificio es más grande de lo que dicen sus planos.

¿Inmueble comercial a partir de 5.000 m² de superficie alquilable?
Entonces quizá esté regalando **unos 42.000 € de alquiler – cada año.**

EL EJEMPLO DE CÁLCULO

Superficie adicional (Ø 5 %)
250 m²
5.000 m² × 5 %

Alquiler adicional al año
42.000 €
250 m² × 14 €/m² × 12 meses

Coste de la medición
≈ 3.200 €
se amortiza en menos de 1 mes

0,5 % **No hace falta más.** Solo un 0,5 % de superficie alquilable adicional (25 m²) cubre el coste de la medición en el primer año. De media encontramos alrededor de un 5 %: diez veces más.

DÓNDE SE ESCONDE LA SUPERFICIE

En los planos antiguos suelen faltar precisamente estas superficies:

Terrazas y azoteas
Espacios exteriores de uso exclusivo de los inquilinos

Patios interiores
Accesibles solo desde una unidad de alquiler

Zonas exteriores cubiertas
Logias, soportales, zonas cubiertas

Vestíbulo, pasillos y zonas comunes
Repercutibles proporcionalmente a los inquilinos

Escaleras y vestíbulos de ascensores
Zonas de circulación de uso común

Sótano y planta técnica
Archivos, esclusas, accesos a escaleras

↔ **A ello se suma la nueva normativa:** Desde febrero de 2023 rige la MF-GIF 2023. Redefine qué cuenta como superficie alquilable y dónde se mide. Por ello, los datos de superficie de la época de construcción suelen estar desactualizados.

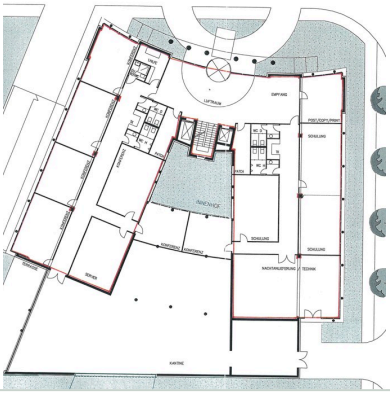
Ejemplo de cálculo con una renta neta media de 14 €/m². La superficie adicional real depende de cada inmueble.

CASO PRÁCTICO

Edificio de oficinas en Düsseldorf, unos 5.000 m² de superficie alquilable

Datos de superficie de 2003, recalculados según MF-GIF 2023.

ANTES · Plano de 2003



DESPUÉS · MF-GIF 2023



Registrado como nueva superficie alquilable – solo en la planta baja:

- **Patio interior +108,78 m²** — de uso exclusivo
- **Terraza +100,40 m²** — Espacio exterior cubierto de la unidad de alquiler
- **Vestíbulo +81,05 m²** — Zona común, repercutible

+285 m² superficie alquilable adicional	**+5,4 %** más de lo indicado hasta ahora	**47.900 €** alquiler adicional al año a 14 €/m² (alquiler de mercado)	**4.081 €** coste de la medición completa

Autoevaluación en 2 minutos

Marque lo que corresponda

- [ ] Mis datos de superficie tienen más de 10 años.
- [ ] El edificio tiene terrazas, azoteas o patios interiores.
- [ ] El vestíbulo, los pasillos o las escaleras no se repercuten a los inquilinos.
- [ ] Solo hay planos antiguos (PDF, papel o CAD), no actuales.
- [ ] Las superficies de los contratos, el dosier y el reporting no coinciden.
- [ ] Hay un nuevo alquiler, una tasación, una refinanciación o una venta en perspectiva.

¿Dos marcas o más? Entonces es muy probable que su edificio tenga superficie que hoy no factura.

Revisamos su documentación gratuitamente.

Envíenos sus planos y el cuadro de superficies. Le diremos de antemano si merece la pena una medición – sin coste ni compromiso.

EVERGREEN

Benito Weiss
info@evergreengmbh.com
www.evergreengmbh.com