

¿cómo se mide correctamente una vivienda?

si has decidido vender tu casa quizá tengas una idea de precio en la cabeza o habrás mirado cómo están las viviendas similares a la tuya en el mercado. pero no debes olvidar que para saber cuánto vale tu casa es clave medirla correctamente. ese dato es vital para que el comprador se haga idea del tamaño pero también del precio. si el precio de tu casa es atractivo dependerá de los euros por metro cuadrado que pidas por el inmueble

conocer la superficie de tu vivienda no siempre es fácil. desgraciadamente algunos vendedores inflan los datos sobre el tamaño de su casa para obtener un precio por metro cuadrado más económico y a priori, más atractivo. es una práctica que debes evitar porque finalmente todo se descubre y puedes perder la operación en el último momento. ningún comprador hará una operación sin ver la casa así que no intentes "sumar" metros cuadrados a la vivienda si no los tiene porque tarde o temprano el comprador verá la casa.

lo más lógico al publicar el anuncio de tu vivienda es utilizar la superficie que figura en el catastro o el que figura en las escrituras. sin embargo, existe un problema en las casas antiguas, que no tienen computados todos los metros o se omiten elementos de la vivienda, como las terrazas, patios, altillos...

en el siguiente dossier te vamos a enseñar cómo debes medir una vivienda correctamente

diferencias entre superficie útil y construida

lo primero que tienes que conocer es la diferencia entre ambos conceptos y sus variantes

superficie útil (metros útiles): una definición sencilla es que superficie útil es toda aquella que puedas pisar dentro de la casa. en este concepto entra todo el interior de una vivienda (incluso los armarios), pero quedarían excluidas todas las partes que aún estando dentro de la casa no son útiles, como el espacio de los tabiques, pilares y falseados

la información de la superficie útil es de gran importancia porque proporciona una idea al comprador del espacio del que dispondrá para vivir. sin embargo, a no ser que se tenga el plano de la vivienda original o la escritura es difícil de conocer, por lo que necesitarías la ayuda de un arquitecto para obtenerla con fiabilidad o medir muy bien la casa para no llevarte sorpresas

a) superficie construida (metros construidos): en esta superficie se incluirán todos los metros cuadrados que estén dentro del perímetro de la vivienda. si se compartieran paredes con algún vecino, el perímetro se medirá desde la mitad de esas medianeras. se suelen computar también los tabiques, galerías, conductos de ventilación e instalaciones. en uso residencial, no se considera superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros

b) superficie construida con elementos comunes (metros construidos con comunes): es la superficie que realmente refleja el catastro y la que utilizan los tasadores a la hora de valorar un inmueble. en los edificios y urbanizaciones es muy diferente a la superficie útil e incluso a la construida simple ya que aquí se

incluyen los pasillos y las zonas comunes

cada vivienda tendrá un coeficiente de participación en estos elementos comunes que viene reflejado en el catastro y en las escrituras y que sumada a la superficie construida da la superficie construida con elementos comunes

el catastro muestra normalmente como superficie este dato, pero también desagrega qué parte pertenece a elementos comunes y qué parte a vivienda

el eterno problema de las terrazas o patios

las mayores quejas de compradores y vendedores son siempre cómo deben medirse las superficies de las terrazas o patios en pisos, áticos y bajos con jardín. es una polémica que lejos de apagarse se va encendiendo con el tiempo ya que cada vez hay más tipologías de este tipo en las nuevas urbanizaciones

lo más honesto, si eres el vendedor, es que muestres claramente la superficie de la vivienda y de la terraza por separado. sólo así te protegerás contra equívocos y malos entendidos desagradables. idealista.com tiene un apartado de observaciones y es ahí donde puedes detallar claramente los metros tanto de tu vivienda como el espacio de la terraza o el patio

según el catastro las terrazas, porches o balcones que estén cubiertos computan al 50%, es decir, si tiene una terraza de 20 metros cuadrados sólo contarán como 10 metros cuadrados a la hora de obtener la superficie utilizada por el catastro. sin embargo, si la terraza está cerrada por tres de sus cuatro paredes, computará al 100%. esta norma es utilizada para pagar impuestos y sacar datos registrales de la vivienda pero no termina de explicar la realidad del inmueble y resulta confusa a la hora de hacerse idea de cómo es la vivienda

si a estas complicaciones le añadimos que en los casos de vpo la superficie computable de una terraza no puede superar el 10% del total de la vivienda, es decir, que si tenemos una casa de 80 metros cuadrados con una terraza de 50 metros cuadrados sólo la podremos computar por 8 metros cuadrados (el 10%) como máximo, tenemos que la norma elegida por el catastro no es útil a la hora de hacernos una idea de cómo es una casa

por todo ello, te recomendamos que siempre dejes muy claro en tu anuncio cuál es la superficie de tu vivienda y aparte, cuál es la superficie de tu terraza ya que como el comprador al final va a ver tu vivienda es mejor que tenga claro qué va a ver y no que se lleve una desilusión si has añadido a la vivienda los metros de tu terraza

obtener información del catastro

la información del catastro es pública y puede ser consultada en cualquier momento por internet, por lo que es muy útil a la hora de ver la superficie de una vivienda. además, cuenta con una gran ventaja, que es gratuita

sólo tienes que entrar en la página web del catastro (<http://www.catastro.meh.es/>) y buscar la vivienda con su localizador de inmuebles. el catastro tiene una gran cantidad de información y mapas de todas las viviendas, ya sean chalets aislados, adosados o pisos en bloque

una vez dentro del localizador puedes insertar directamente la referencia catastral (un código de cifras y letras que es único para cada inmueble) y obtener de forma inmediata los datos que buscas

si no tienes ese dato será también sencilla la localización de la vivienda por la oficina virtual del catastro (<https://ovc.catastro.meh.es/cycbieninmueble/ovcconsultabi.htm>) rellenando los datos básicos de la vivienda como provincia, municipio, calle, número de la calle, piso y puerta podremos acceder a la información. si desconoces algún dato puedes buscar la vivienda por satélite y obtener sus datos de forma sencilla

errores comunes a la hora de medir una vivienda

confundir metros útiles con construidos: ambos datos son diferentes y varían de una vivienda a otra, incluso en bloques de pisos con características similares

incluir toda la superficie de la terraza: las terrazas normales deben computar en la superficie útil al 50% y sólo se podrá registrar al 100% si está cerrada por tres de sus cuatro orientaciones. en tu anuncio puedes explicar este hecho y poner en el campo observaciones la superficie de tu terraza, el comprador agradecerá tu transparencia y valorará positivamente la explicación

que el comprador trate de valorar la vivienda en función de los metros útiles: los tasadores valoran las viviendas según el precio del metro cuadrado construido con comunes, por lo que tratar de obtener un precio en función de la superficie útil es mezclar churras con merinas. si tienes el precio por metro cuadrado de una zona y quieres obtener un precio aproximado de una casa, debes multiplicarlo por sus metros construidos con comunes

meter los trasteros y garajes en la superficie: no debes meter esos datos dentro de la superficie de la vivienda y siempre tienes que ponerlos aparte

calcular los metros construidos a ojo: muchos vendedores cogen los metros útiles y les aportan un porcentaje (un 15% suele ser normal) o los redondean al alza. en ambos casos es un error, ya que cada vivienda es un mundo y no hay regla matemática que asegure obtener un dato correcto