

Certificado de Superficies de Vivienda

**EDIFICIO: PLAZA DE LOS CRISTOS 4
29008 MALAGA**



PROMOTOR: ISAIAS CORTES RODRIGUEZ DE MEDINA

Fecha: FEBRERO 2020

ARQUITECTO: JUAN MANUEL GONZALEZ DOMINGUEZ Tel. 605 905 904 jma.arquitectura@gmail.com

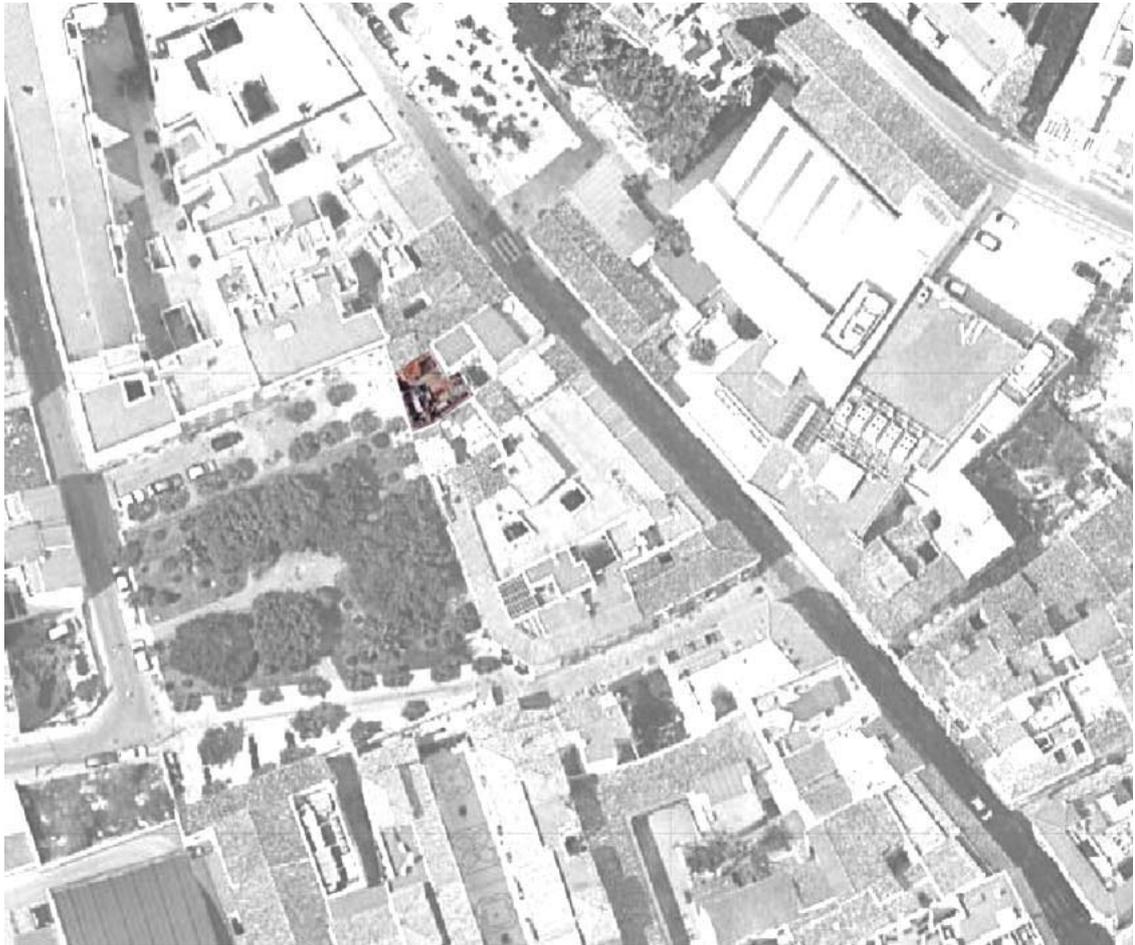
Certificado de superficies de vivienda

Plaza de los Cristos 4
29008 Málaga

Indice

1-	Certificado.	
-1.1	Propiedad	pag 1
-1.2	Técnico redactor	pag 1
-1.3	Antecedentes y objeto del trabajo	pag 2
-1.4	Modelo de Certificado de Superficies	pag 6
-1.5	Cuadro de Superficies	pag 7
2-	Planimetría.	pag 10
-2.1	Plano de Situación	
-2.2	PGOU, Ref. Catastral	
-2.3	Planta Baja, estado actual	
-2.4	Planta Primera, estado actual	
-2.5	Planta Segunda, estado actual	
-2.6	Planta Azotea, estado actual	
-2.7	Planta Cubiertas, estado actual	
3-	Anexo	
-3.1	Fotografías Estado Actual	pag 18
-3.2	Ficha Catastral	pag 21





SITUACION



1. CERTIFICADO

1.1 Propiedad

Se redacta el presente certificado por encargo de D. Isaías Cortés Rodríguez de Medina, con DNI 74.838.327-F y domicilio en Calle Sondalezas 8, Bloque 2, 5ºG, de Málaga, con la finalidad de acreditar las superficies construidas de la vivienda, ubicada en Plaza de los Cristos 4, dentro del Término Municipal de Málaga, sobre suelo clasificado según PGOU vigente, como urbano con calificación de Ciudad Histórica PEPRI Centro.

1.2 Técnico Redactor

D. Juan Manuel González Domínguez, Arquitecto, colegiado 4829 coas, con domicilio en Calle Trinidad Grund 4, 33, 29001 de Málaga.



1.3 Antecedentes y objeto del trabajo

La cuantificación de las superficies útiles y construidas para la redacción del presente CERTIFICADO ha seguido las conclusiones de las distintas definiciones recogidas en el marco normativo actual mediante Leyes, Reglamentos y Normas, abarcando desde el ámbito estatal al municipal. Los matices entre dichas definiciones son debidos a la finalidad de cada medición (valoración inmobiliaria, catastral, costes de construcción, edificabilidad, etc). Entre otras, se destacan las definiciones que hace el **Plan General de Ordenación Urbana de Málaga** sobre las superficies edificadas computables a efectos únicamente urbanísticos, recogidas en los artículos siguientes:

Artículo 12.2.22. Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen. (Artículo 12.2.28).

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

No serán computables:

1.1 Las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

1.2 Los accesos públicos bajo pórticos abiertos, que tengan continuidad con acera del vial al que de fachada la edificación.

1.3 Las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos.

1.4 Los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.

1.5 Los casetones de acceso a cubierta, con la superficie y dimensiones necesarias para dicha finalidad.



Artículo 12.2.35. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución.

2. Para todas las unidades residenciales se tendrá en cuenta lo siguiente:

2.1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

Artículo 12.4.2. Condiciones de composición y ejecución.

Bajo cubierta se permitirá la existencia de estancias vivideras vinculadas a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, constituyendo una única unidad registral. En este caso se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. La ocupación de dicha planta bajo cubierta no será superior al 70% de la planta inmediatamente inferior, posibilitando espacios de doble altura, o terrazas interiores.

En este caso, dicha superficie contabilizará a efectos del aprovechamiento patrimonizable. Y computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado. Idéntico criterio se aplicará para la determinación de las superficies útiles mínimas de viviendas.

Otro enunciado objeto de consideración ha sido el que recoge el **Real Decreto 1020/1993** (Norma 11.3. Valor de las construcciones. Definiciones), que habla de superficie construida definida como la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%. En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

Así mismo, se han tenido en cuenta las observaciones de superficies construidas que hace la **Ley de Propiedad Horizontal** y el **Reglamento Hipotecario**, en cuanto se refiere a las definiciones de "extensión" y "medida superficial", recogidas en su artículo 5 y artículo 51 respectivamente, de cualquier piso, local o finca, para establecer rigurosamente los valores de superficies construidas privativas y de la superficie construida de espacios privativos exteriores abiertos. Con carácter informativo es de señalar la referencia a superficies de espacios privativos en el cómputo de superficies edificadas que hace el PGOU de Málaga, en cuanto a los balcones que vuelen más



de 0,50 m, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos y que computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus lados, en cuyo caso computan al 100%.

La Orden **ECO/805/2003**, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, define los conceptos de superficie que se describen a continuación:

-*Superficie comprobada*, como el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

-*Superficie construida con partes comunes*. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

-*Superficie construida sin partes comunes*. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

- *Superficie útil*. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

En síntesis, después de analizar la amplia lista de definiciones para superficies que hace el marco normativo vigente y dado el objetivo que se pretende, se ha concluido en detallar como superficies todas las que configuran y definen la edificación, distinguiendo entre ***superficies abiertas, cerradas, privativas, comunes, edificadas, construidas y útiles***, de forma global y desde todas las connotaciones posibles, no sólo desde el punto de vista de parámetros urbanísticos, para facilitar la realidad física del conjunto edificado. La finalidad en la redacción de este CERTIFICADO no es otra que la de reflejar de forma pormenorizada y objetiva el conjunto de superficies que conforman el inmueble, obtenidas mediante un levantamiento previo de planos de la vivienda, atendiendo principalmente a aspectos geométricos y morfológicos.



Por último y ante la imposibilidad de realización de catas sobre muros, la cuantificación de las superficies construidas ocupadas por dichos elementos se ha efectuado mediante asimilación de espesores de secciones similares, teniendo en cuenta las características tipológicas y constructivas del inmueble que presenta fecha de construcción, según ficha catastral de 1957 y fue objeto de reforma en el año 2009. La suposición de dichos espesores supone una posible variación de $\pm 2,19\%$ sobre el total de superficie cerrada construida de la vivienda.

Para expedición del presente CERTIFICADO, se ha realizado una visita de inspección ocular al inmueble, refiriéndose lo siguiente:

- a.) La vivienda se ubica en una parcela urbana con calificación de Ciudad Histórica PEPRI Centro, dentro de una edificación unifamiliar entre medianeras, urbanizada y dotada con todos los servicios.
- b.) La vivienda objeto de este certificado, tiene una altura de planta baja más dos, además de planta de cubiertas con casetón de acceso a la azotea.
- c.) Se establece una fecha de construcción, según ficha catastral del año 1957, presentando la configuración actual respecto al número de plantas de la vivienda a raíz de las obras realizadas en el año 2009, según consta en Catastro.

El objeto del presente certificado es la regularización de los datos relativos a la superficie total actual de la vivienda.



1.4 Modelo de Certificado para acreditar la existencia y superficies de edificación destinada a vivienda unifamiliar entre medianeras.

D. Juan Manuel González Domínguez, Arquitecto colegiado nº 4829 del COAS.

Se redacta el presente certificado por encargo de D. Isaías Cortés Rodríguez de Medina, con DNI 74.838.327-F y domicilio en Calle Sondalezas 8, Bloque 2, 5ºG, de Málaga, con la finalidad de acreditar las superficies construidas de la vivienda, ubicada en Plaza de los Cristos 4, dentro del Término Municipal de Málaga, sobre suelo clasificado según PGOU vigente, como urbano con calificación de Ciudad Histórica PEPRI Centro.

CERTIFICADO:

Que a petición de D. Isaías Cortés Rodríguez de Medina, con DNI 74.838.327-F, se ha procedido a la medición del conjunto de la vivienda existente situada en Plaza de los Cristos nº 4, de Málaga, la cual presenta unas superficies construidas privativas totales, siguientes:

-Superficie Construida Cerrada Total de CIENTO SESENTA Y SEIS metros cuadrados con DOS decímetros cuadrados (166,02 m²), que se distribuyen en planta baja, primera, segunda y azotea, con un total de 3 alturas sobre rasante. En planta baja consta de un zaguán, escalera, almacén, taller y baño. En planta primera consta de escalera, estar, baño, cocina y estancia. En planta segunda tenemos escalera, estar, útiles, baño y terraza, y la planta de cubiertas, consta de casetón y azotea. Todos los espacios anteriores configuran el volumen edificatorio del inmueble.

-Superficie Construida Abierta Total de CUARENTA Y SIETE metros cuadrados con NOVENTA centímetros cuadrados (47,90 m²), que se distribuyen en una terraza en planta segunda y una azotea en planta de cubiertas.



El resultado de la suma de las superficies construidas privativas abiertas y cerradas constituye una superficie neta de DOSCIENTOS TRECE metros cuadrados con NOVENTA Y DOS decímetros cuadrados (213,92 m²), a efectos hipotecarios.

1.5 Cuadro de Superficies

Se resumen el total de superficies construidas consideradas, en el siguiente cuadro:

1. SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m ²)			
NIVEL	ELEMENTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	
		CERRADA	ABIERTA
P. BAJA	VIVIENDA	58,96	
P. PRIMERA	VIVIENDA	60,49	
P. SEGUNDA	VIVIENDA	44,04	
	TERRAZA		14,37
CUBIERTA	CASETÓN ESCALERA	2,53	
	AZOTEA		33,53
TOTAL SUPERFICIES EDIFICADAS VIVIENDA		166,02	47,90

Las superficies indicadas anteriormente se justifican mediante el programa funcional requerido para la vivienda que conforma el conjunto de superficies útiles por planta, siguiente:

-Superficie Útil Total correspondiente al conjunto de la vivienda, de CIENTO SESENTA Y OCHO metros cuadrados con CUARENTA Y UN decímetros cuadrados (168,41 m²), de los que resultan superficie útil cerrada un total de CIENTO VEINTIDOS metros cuadrados con SESENTA Y TRES decímetros cuadrados (122,73 m²) y superficie útil abierta de CUARENTA Y CINCO metros cuadrados con SESENTA Y OCHO decímetros cuadrados (45,68 m²).



Se recogen las superficies útiles del conjunto edificado según el cuadro de superficies siguiente, y la relación entre superficies construidas/útiles cerradas correspondientes a la vivienda:

2. SUPERFICIES UTILES (m ²)			
NIVEL	USO	SUPERFICIE	
		CERRADA	ABIERTA
P. BAJA	1. ZAGUAN /ESCALERA	3,76	
	2. TALLER	11,03	
	3. ALMACEN	22,43	
	4. BAÑO	7,97	
P. PRIMERA	5. ESCALERA	5,35	
	6. ESTAR	12,95	
	7. ESTANCIA	12,93	
	8. COCINA	7,90	
	9. BAÑO	6,51	
P. SEGUNDA	10. ESCALERA	5,35	
	11. TERRAZA		12,15
	12. ESTAR	13,45	
	13. UTILES	7,61	
	14. BAÑO	5,27	
BAJO CUBIERTA	15. ESCALERA	0,22	
	16. AZOTEA		33,53
TOTAL SUPERFICIES UTILES		122,73	45,68

RELACION SUPERFICIE CONSTRUIDA/UTIL CERRADA	
VIVIENDA	2,19



El conjunto de superficies construidas y útiles de la edificación, así como la metodología empleada para su definición, queda complementado mediante la documentación gráfica que acompaña este CERTICADO DE SUPERFICIES de la vivienda situada en Plaza de los Cristos 4 de Málaga.

Y para que conste y a los efectos oportunos, expido el presente en Málaga, a veinte de Febrero de dos mil veinte.

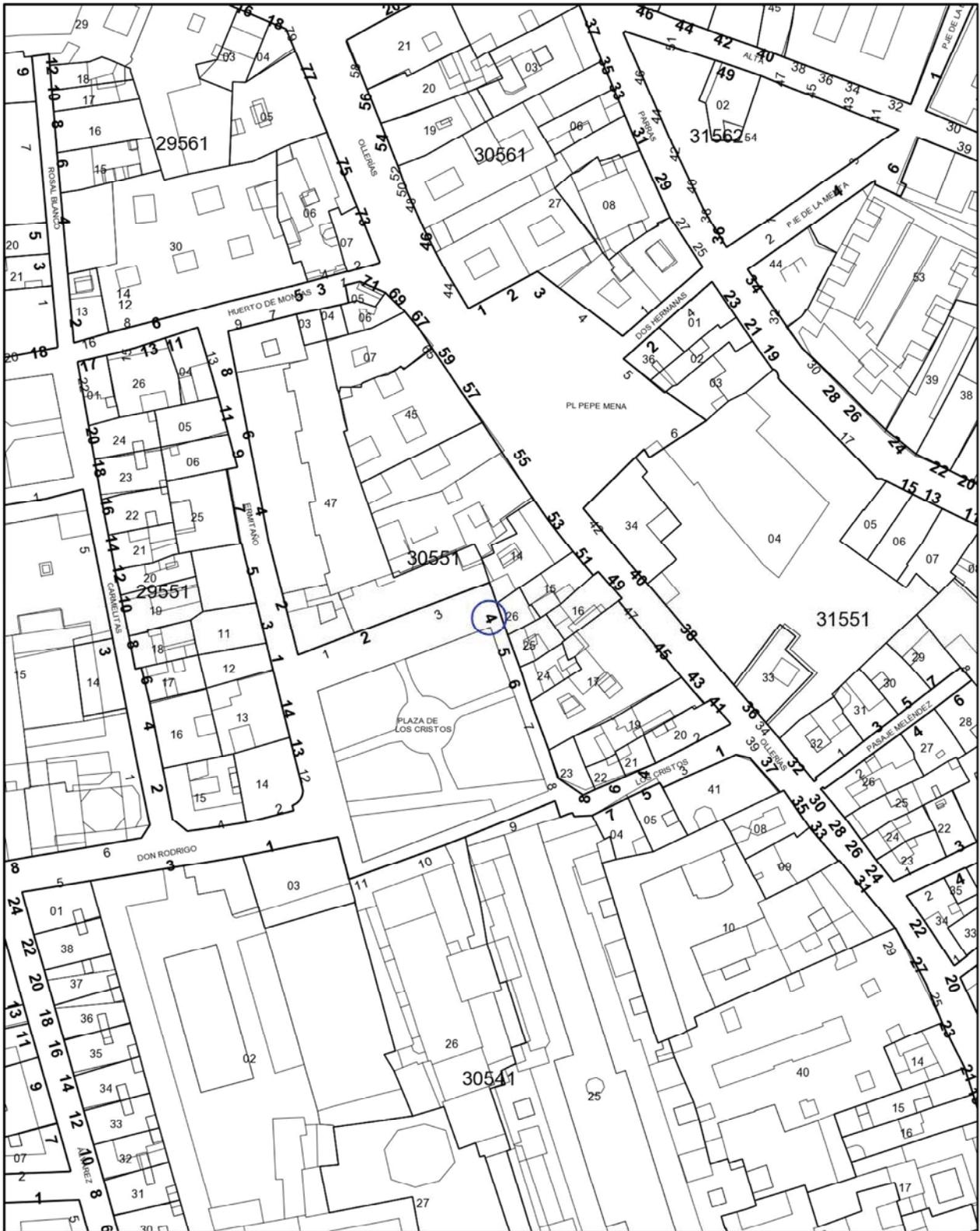
Fdo. Juan Manuel González Domínguez
Arquitecto



2. PLANIMETRIA

- 2.1 Plano de Situación PGOU, Ref. Catastral
- 2.2 Plano de Situación Ref. Catastral
- 2.3 Planta Baja, Estado Actual
- 2.4 Planta Primera, Estado Actual
- 2.5 Planta Segunda, Estado Actual
- 2.6 Planta Azotea Estado Actual
- 2.7 Planta Cubiertas, Estado Actual





Plano de Situación

PLAZA DE LOS CRISTOS, N.º 4

Ref. Catastral: 3055126UF7635N

CERTIFICADO DE SUPERFICIES
PLAZA DE LOS CRISTOS 4, MALAGA

PLANO: SITUACION, REF. CATASTRAL
ESCALA: S / E

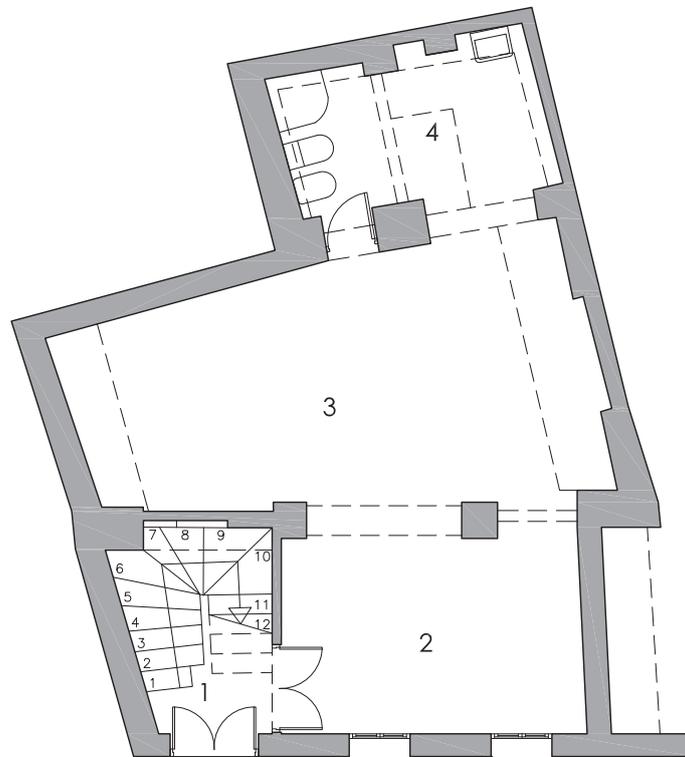
PROMOTOR: ISAIAS CORTES RODRIGUEZ DE MEDINA

FECHA: FEBRERO 2020



Juan Manuel González Domínguez
ARQUITECTO

C/ Trinidad Grund 4, 33 · Edif. Ofire · 29001 Málaga · España
jma.arquitectura@gmail.com



PLANTA BAJA

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA CERRADA	58,96 m ²
PLANTA BAJA ABIERTA	m ²
PLANTA PRIMERA CERRADA	60,49 m ²
PLANTA PRIMERA ABIERTA	m ²
PLANTA SEGUNDA CERRADA	44,04 m ²
PLANTA SEGUNDA ABIERTA	14,37 m ²
BAJO CUBIERTA CERRADA	2,53 m ²
BAJO CUBIERTA AZOTEA	33,53 m ²
TOTAL S. CONST CERRADA	166,02 m ²
TOTAL S. CONST ABIERTA	47,90 m ²

H LIBRE	2,85 m
---------	--------

SUPERFICIES UTILES PLANTA BAJA	
1.ZAGUAN/ESCALERA	3,76 m ²
2.TALLER	11,03 m ²
3.ALMACEN	22,43 m ²
4.BAÑO	7,97 m ²
TOTAL SUP. UTIL CERRADA	45,19 m ²
TOTAL SUP. UTIL ABIERTA*	m ²

E: 1/100 |-----| 0 1 2 3 4

CERTIFICADO DE SUPERFICIES
PLAZA DE LOS CRISTOS 4, MALAGA

PLANO: PLANTA BAJA
ESCALA: 1 / 100

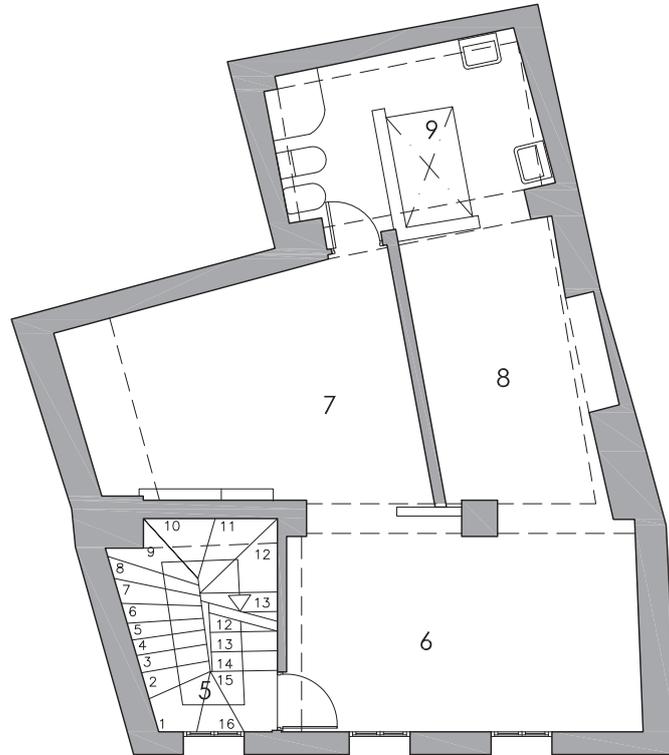
PROMOTOR: ISAIAS CORTES RODRIGUEZ DE MEDINA

FECHA: FENRERO 2020



Juan Manuel González Domínguez
ARQUITECTO

C/ Trinidad Grund 4, 33 · Edif. Ofire · 29001 Málaga · España
jma.arquitectura@gmail.com



PLANTA PRIMERA

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA CERRADA	58,96 m ²
PLANTA BAJA ABIERTA	m ²
PLANTA PRIMERA CERRADA	60,49 m ²
PLANTA PRIMERA ABIERTA	m ²
PLANTA SEGUNDA CERRADA	44,04 m ²
PLANTA SEGUNDA ABIERTA	14,37 m ²
BAJO CUBIERTA CERRADA	2,53 m ²
BAJO CUBIERTA AZOTEA	33,53 m ²
TOTAL S. CONST CERRADA	166,02 m ²
TOTAL S. CONST ABIERTA	47,90 m ²

H LIBRE	3,11 m
---------	--------

SUPERFICIES UTILES PLANTA PRIMERA	
5.ESCALERA	5,35 m ²
6.ESTAR	12,95 m ²
7.ESTANCIA	12,93 m ²
8.COCINA	7,90 m ²
9.BAÑO	6,51 m ²
TOTAL SUP. UTIL CERRADA	45,64 m ²
TOTAL SUP. UTIL ABIERTA*	m ²

E: 1/100 |-----| 0 | 1 | 2 | 3 | 4

CERTIFICADO DE SUPERFICIES
PLAZA DE LOS CRISTOS 4, MALAGA

PLANO: PLANTA PRIMERA
ESCALA: 1 / 100

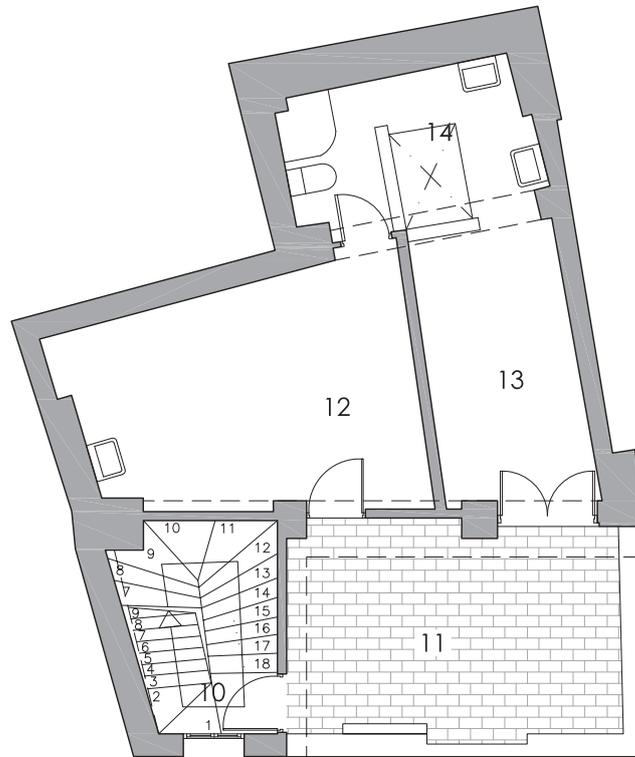
PROMOTOR: ISAIAS CORTES RODRIGUEZ DE MEDINA

FECHA: FENRERO 2020



Juan Manuel González Domínguez
ARQUITECTO

C/ Trinidad Grund 4, 33 · Edif. Ofire · 29001 Málaga · España
jma.arquitectura@gmail.com



PLANTA SEGUNDA

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA CERRADA	58.96 m ²
PLANTA BAJA ABIERTA	m ²
PLANTA PRIMERA CERRADA	60.49 m ²
PLANTA PRIMERA ABIERTA	m ²
PLANTA SEGUNDA CERRADA	44.04 m ²
PLANTA SEGUNDA ABIERTA	14.37 m ²
BAJO CUBIERTA CERRADA	2.53 m ²
BAJO CUBIERTA AZOTEA	33.53 m ²
TOTAL S. CONST CERRADA	166,02 m ²
TOTAL S. CONST ABIERTA	47,90 m ²

H LIBRE	3,00 m
---------	--------

SUPERFICIES UTILES PLANTA SEGUNDA	
10.ESCALERA	5.35 m ²
11.TERRAZA*	12.15 m ²
12.ESTAR	13.45 m ²
13.UTILES	7.61 m ²
14.BAÑO	5.27 m ²
TOTAL SUP. UTIL CERRADA	31,69 m ²
TOTAL SUP. UTIL ABIERTA*	12,15 m ²

E: 1/100 |-----| 0 1 2 3 4

CERTIFICADO DE SUPERFICIES
PLAZA DE LOS CRISTOS 4, MALAGA

PLANO: PLANTA SEGUNDA
ESCALA: 1 / 100

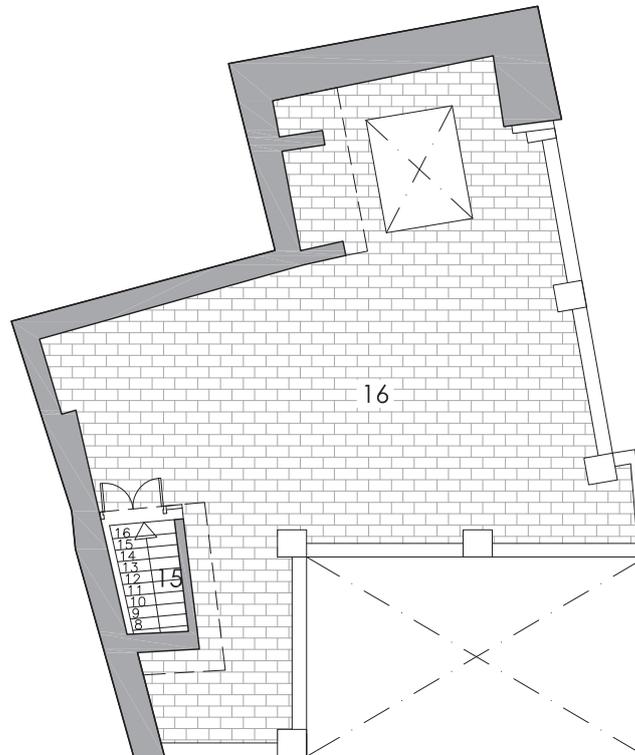
PROMOTOR: ISAIAS CORTES RODRIGUEZ DE MEDINA

FECHA: FENRERO 2020



Juan Manuel González Domínguez
ARQUITECTO

C/ Trinidad Grund 4, 33 · Edif. Ofire · 29001 Málaga · España
jma.arquitectura@gmail.com



PLANTA AZOTEA

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA CERRADA	58.96 m ²
PLANTA BAJA ABIERTA	m ²
PLANTA PRIMERA CERRADA	60.49 m ²
PLANTA PRIMERA ABIERTA	m ²
PLANTA SEGUNDA CERRADA	44.04 m ²
PLANTA SEGUNDA ABIERTA	14.37 m ²
BAJO CUBIERTA CERRADA	2.53 m ²
BAJO CUBIERTA AZOTEA	33.53 m ²
TOTAL S. CONST CERRADA	166,02 m ²
TOTAL S. CONST ABIERTA	47,90 m ²

SUPERFICIES UTILES PLANTA AZOTEA	
15.ESCALERA	0.22 m ²
16.AZOTEA *	33.53 m ²
TOTAL SUP. UTIL CERRADA	0,22 m ²
TOTAL SUP. UTIL ABIERTA*	33,53 m ²

E: 1/100 |-----| 0 | 1 | 2 | 3 | 4

CERTIFICADO DE SUPERFICIES
PLAZA DE LOS CRISTOS 4, MALAGA

PLANO: PLANTA AZOTEA
ESCALA: 1 / 100

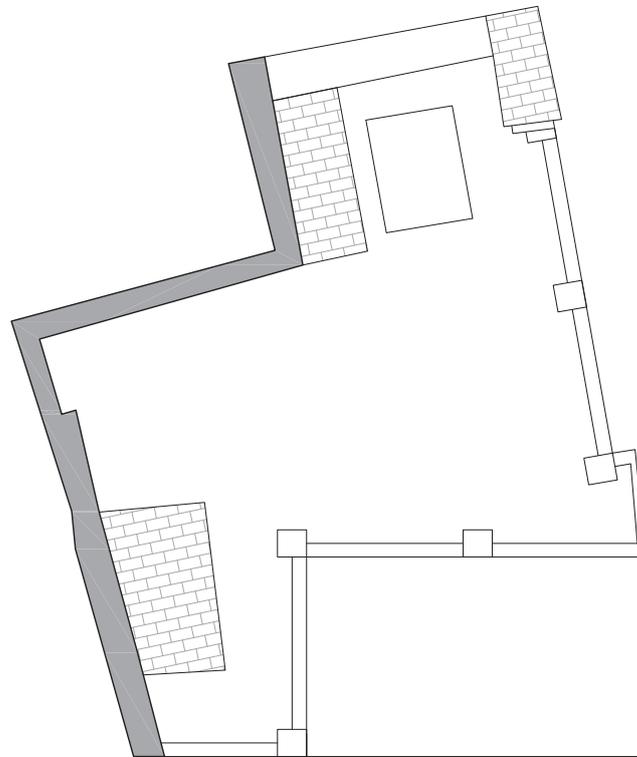
PROMOTOR: ISAIAS CORTES RODRIGUEZ DE MEDINA

FECHA: FENRERO 2020



Juan Manuel González Domínguez
ARQUITECTO

C/ Trinidad Grund 4, 33 · Edif. Ofire · 29001 Málaga · España
jma.arquitectura@gmail.com



C U B I E R T A

E: 1/100 |-----|
0 1 2 3 4

CERTIFICADO DE SUPERFICIES
PLAZA DE LOS CRISTOS 4, MALAGA

PLANO: PLANTA CUBIERTAS
ESCALA: 1 / 100

PROMOTOR: ISAIAS CORTES RODRIGUEZ DE MEDINA

FECHA: FENRERO 2020



Juan Manuel González Domínguez
A R Q U I T E C T O

C/ Trinidad Grund 4, 33 · Edif. Ofire · 29001 Málaga · España
jma.arquitectura@gmail.com

3. ANEXO

3.1 Fotografías Estado Actual



Entrada

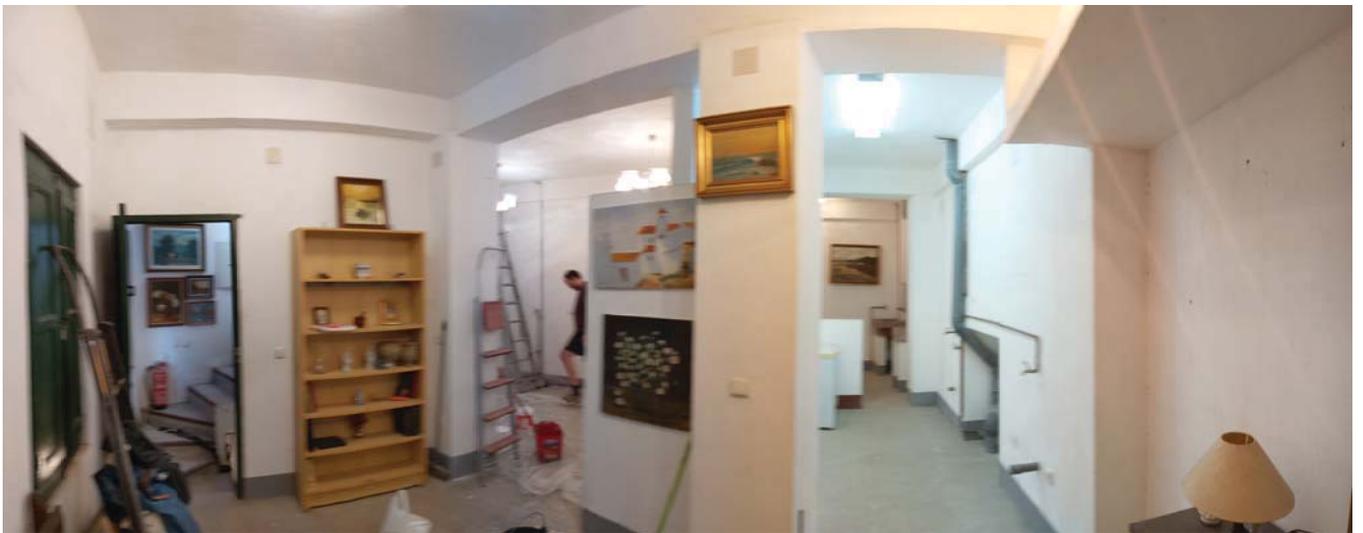


Núcleo Escaleras





Planta Baja



Planta primera





Planta segunda



Azotea



3.1 Ficha Catastral

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3055126UF7635N0001PQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ CRISTOS DE LOS 4
29008 MALAGA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1957

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
129

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PZ CRISTOS DE LOS 4
MALAGA [MÁLAGA]

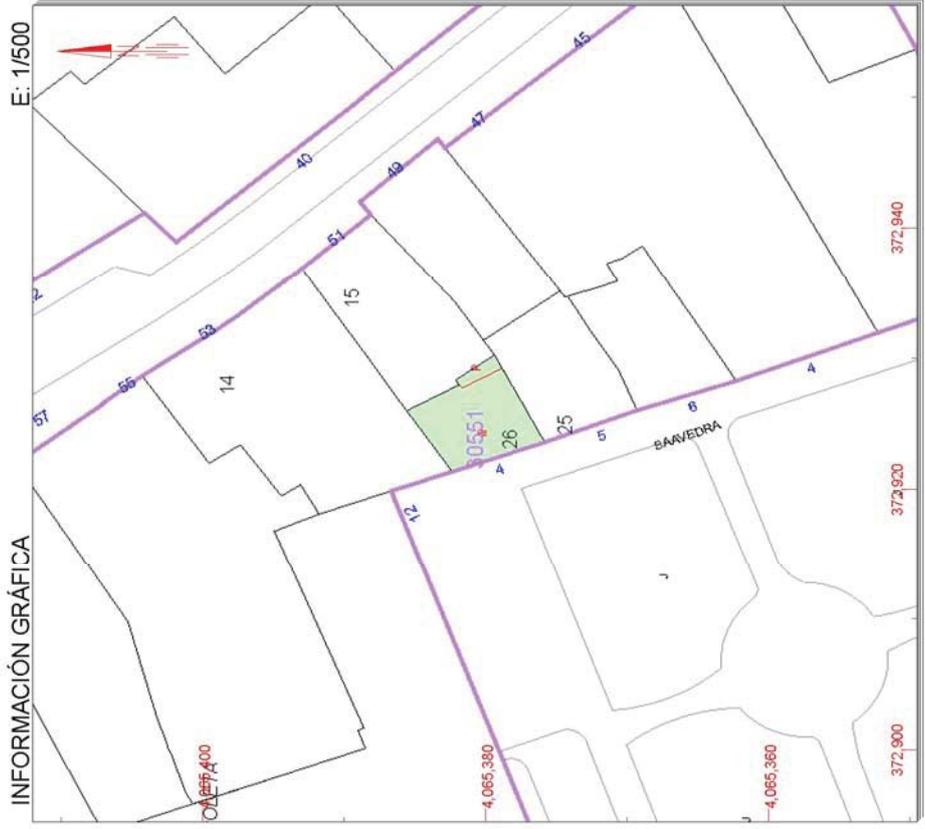
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
129

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
46

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	43
VIVIENDA	1	01	01	43
VIVIENDA	1	02	01	43



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 372,940 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limites de Manzana
- Limites de Parcela
- Limites de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limites zona verde
- Hidrografía

Lunes, 17 de Febrero de 2020

