

MODELO PARA LA CLASIFICACION TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS DE OFICINAS

Versión 3.0

La **finalidad** del Modelo AEO es dotar al mercado inmobiliario de una “herramienta” que ayude a mejorar el conocimiento de la **calidad técnica** de los edificios de oficinas, tanto en su arquitectura como en sus instalaciones, como base principal para la toma de decisiones, gestión y transparencia.



Es necesario profundizar en el conocimiento técnico de nuestro producto inmobiliario

La experiencia adquirida en el proceso de implantación; las nuevas tendencias y evolución del mercado y la demanda se materializan...

Actualización a nuevas tecnologías, así como la incorporación de alineamiento con requisitos de taxonomía

MODELO AEO:

- **Rating inmobiliario** sobre la calidad técnica de los edificios, en comparación con el resto de activos en el mercado.
- Evalúa los **parámetros técnicos** de mayor y mejor reconocimiento y valoración en el sector, tanto consolidados como innovadores.
- Aplica una metodología de **evaluación integral** sobre los edificios, desde la arquitectura hasta la puesta en explotación.
- Incorpora la certificación de la **Medición AEO** como práctica consolidada en el mercado.



BENEFICIOS:

- ✓ Permite **programar un plan de inversiones** para la mejora de las prestaciones de los edificios.
- ✓ Contribuye a la **mejora de las relaciones** entre propietarios e inquilinos.
- ✓ Mejora la eficiencia, liquidez y rentabilidad de los activos.
- ✓ Agiliza la **toma de decisiones** y estrategia en los procesos de inversión y desinversión.
- ✓ Garantiza una **gestión profesional** y especializada, con rigor e independencia en todo el proceso, contando además con la participación de una empresa Auditora independiente.
- ✓ Facilita el crecimiento, confianza, dinamización y **transparencia** en el sector.

QUÉ EVALÚA EL MODELO AEO

ARQUITECTURA

EFICIENCIA DE PLANTA

- Área alquilable / Área trabajo
- Relación fachada / fondo
- Flexibilidad

ALTURAS LIBRES

- Suelo técnico
- Planta tipo
- Techo técnico

DOTACIONES DE ASEOS

- Masculinos /femeninos
- PMR
- Duchas en zonas comunes

ZONAS COMUNES

- Lobby principal
- Tamaño
- Iluminación natural
- Lobby de planta
- Acabados y materiales

FACHADAS

- Protección solar
- Protección térmica
- Protección acústica
- Iluminación natural
- % fachada exenta

ANTIGÜEDAD Y REFORMAS

INNOVACIÓN

DIGITALIZACIÓN

- Gemelos digitales

DOTACIONES SINGULARES

- Arquitectura e instalaciones

INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Consumos
- Grupos y SAI's
- Potencia y reserva
- Control e iluminación

CLIMATIZACIÓN

- Sistemas y tipologías
- Flexibilidad
- Calidad del aire

CONECTIVIDAD

- Infraestructuras, comunicaciones y seguridad

CENTRO DE CONTROL

- Monitorizaciones
- Sistemas de medición y control

ELEVADORES

- Tiempos de espera
- Montacargas

APARCAMIENTO

- Nº. Plazas coches, motos, bicicletas

CONTROL Y SEGURIDAD

SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

CERTIFICACIONES ENERGÉTICAS

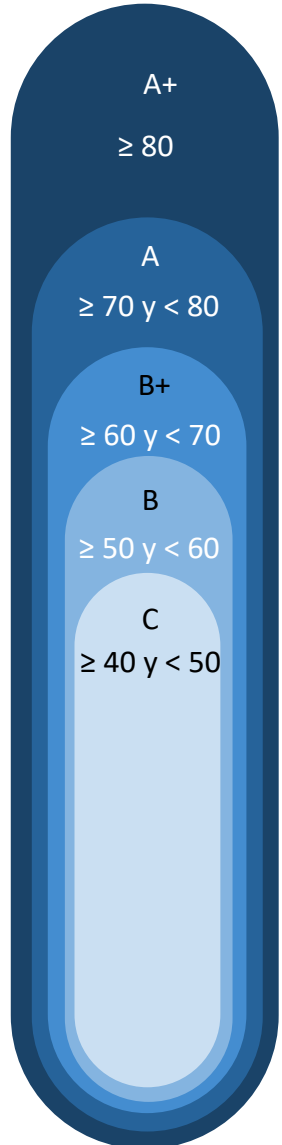
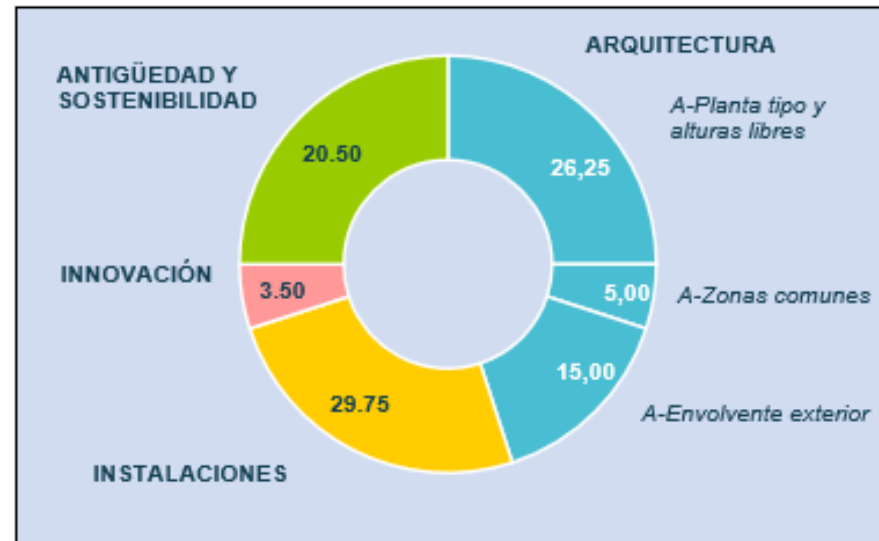
- Energética /ISO 50001

TAXONOMÍA EUROPEA

VERSIÓN 3.0

ESQUEMA DE PUNTUACIÓN DE LOS MÓDULOS TÉCNICOS DEL EDIFICIO SOBRE BASE = 100,00 Puntos

MÓDULOS TÉCNICOS	CAPÍTULOS	PARÁMETROS	PUNTUACIÓN
	Nº Uds.	Nº Uds.	Base 100
Arquitectura	7	19	46,25
Planta tipo y alturas libres	3	9	26,25
Zonas comunes	3	5	5,00
Envolvente exterior	1	5	15,00
Instalaciones	7	19	29,75
Años y reformas	1	1	15,00
Sostenibilidad ambiental	2	3	5,50
Innovación	2	2	3,50
TOTAL	19	44	100,00



CUADRO DE PUNTUACIÓN POR MÓDULOS TÉCNICOS Y CAPÍTULOOS

MODULO TÉCNICO		PUNTUACIÓN MÁXIMA AEO	CAPÍTULOS		PUNTUACIÓN MÁXIMA AEO
PT	Planta tipo y alturas libres	26,25	PT-EP	Eficiencia en planta	19,00
			PT-H	Alturas libres	5,25
			PT-DA	Dotación de aseos	2,00
ZC	Zonas comunes	5,00	ZC-LP	Lobby principal	2,50
			ZC-LT	Lobby de planta tipo	1,50
			ZC-R	Representatividad	1,00
E	Envolvente exterior	15,00	E	Fachadas	15,00
I	Instalaciones	29,75	I-EL	Electricidad	5,75
			I-CL	Climatización	9,05
			I-CN	Conectividad	2,25
			I-CCI	Centro de control de instalaciones	3,70
			I-AS	Elevadores	5,00
			I-G	Garaje	2,50
			I-S	Seguridad	1,50
AR	Años y reformas	15,00	AR	Años desde última reforma	15,00
C	Certificaciones	5,50	C-EN	Energéticas	2,50
			C-SA	Sostenibilidad Ambiental	3,00
INV	Innovación	3,50	INV-DIG	Gemelo Digital	1,50
			INV-DS	Dotaciones singulares	2,00
TOTAL		100,00	TOTAL		100,00

A+

≥ 80

A

≥ 70 y < 80

B+

≥ 60 y < 70

B

≥ 50 y < 60

C

≥ 40 y < 50

EN QUÉ SE DIFERENCIA DE OTRAS CERTIFICACIONES

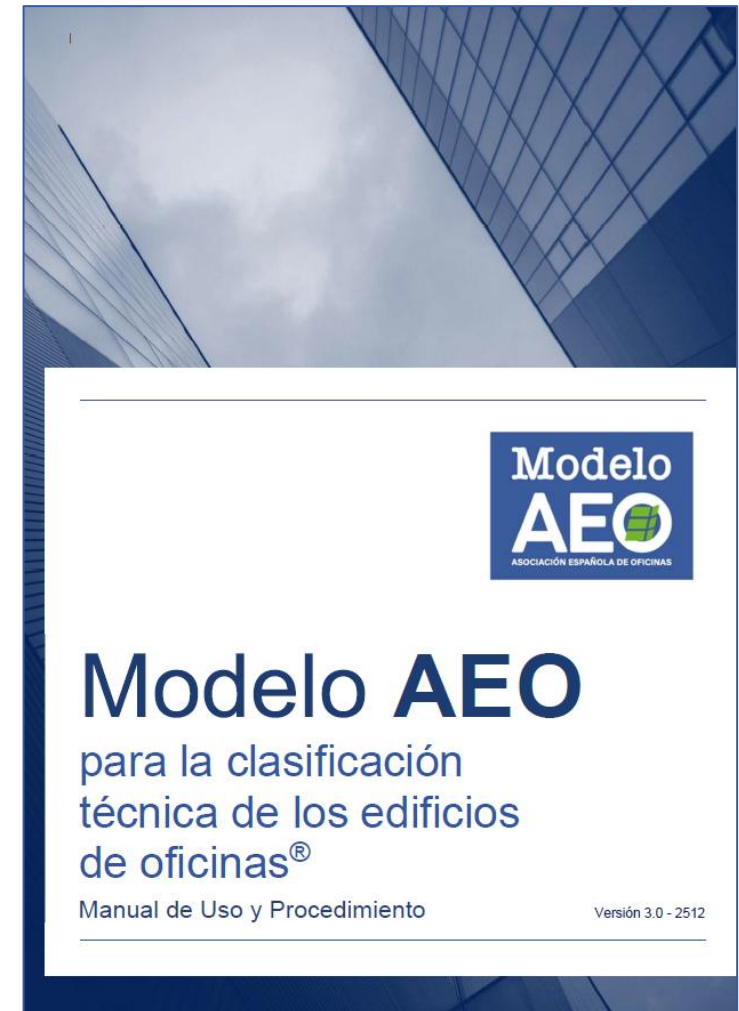
Dimensión y amplitud del análisis

- Abarca un análisis global de **aspectos técnicos fundamentales**, desde las soluciones arquitectónica y de instalaciones adoptadas hasta su puesta en explotación.

Incluye conceptos que no forman parte de otras certificaciones

- Evaluación de aspectos esenciales de arquitectura, como la **eficiencia de planta**, que considera aspectos como la relación entre el Área de Trabajo y el Área alquilable; la relación entre la fachada y el fondo; o bien la flexibilidad de adaptación a cambios de distribución.
- Certificación del procedimiento de medición.
- Evaluación de antigüedad y obras de reforma.
- Apertura hacia parámetros de nuevas tendencias, (dotaciones singulares)

No requiere de otras certificaciones



TRABAJS PREVIOS

EVALUACION Y AUDITORÍA

CERTIFICACIÓN

✓ Preparación documental
✓ Preclasificación

✓ Registro documental
✓ Gestor documental

✓ Informe Evaluación

✓ Informe inicial de Auditoría

✓ Resolución No Conformes

✓ Informe final de Auditoría

✓ Certificación

A⁺

Modelo
AEO
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE OFICINAS

2024

Edificio White

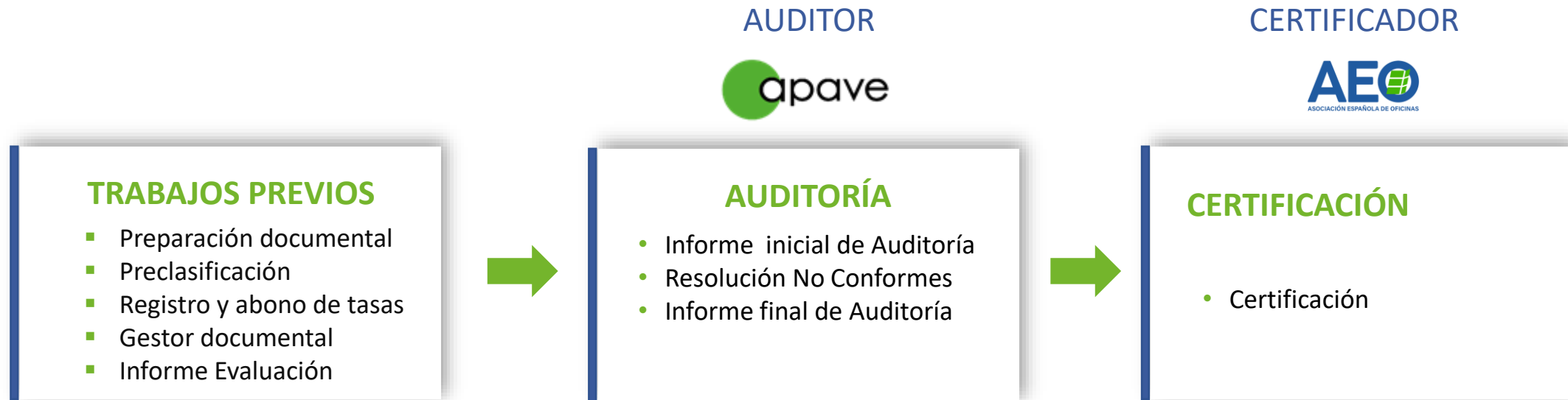
Evaluadores formados y homologados técnicamente.

Empresa de **auditoría externa** independiente en el proceso de certificación.

EDIFICIO WHITE

2024

Medición
AEO
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE OFICINAS



EVALUADORES

ARUP

CBRE

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

 Hill International

ingenieros JG

 JLL

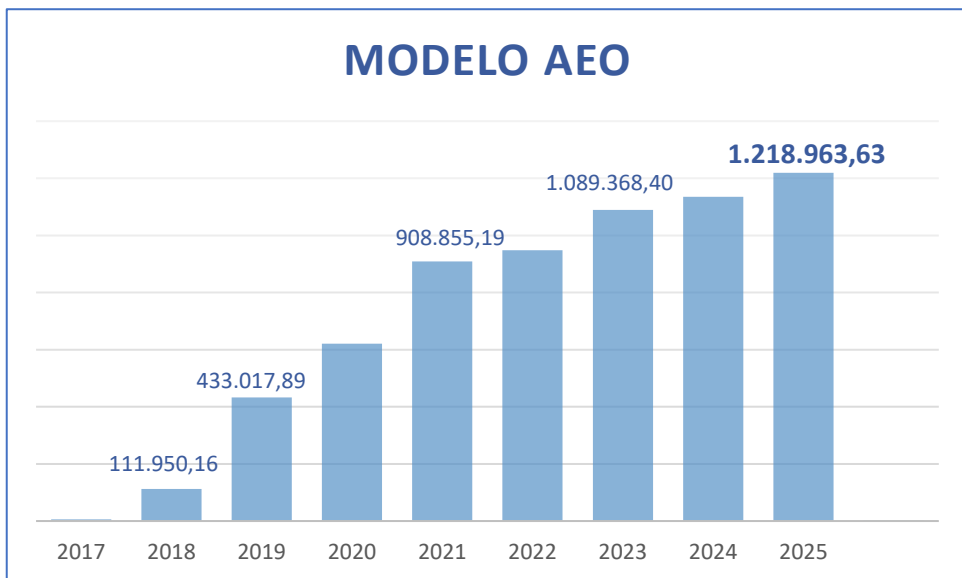
 savills

unen

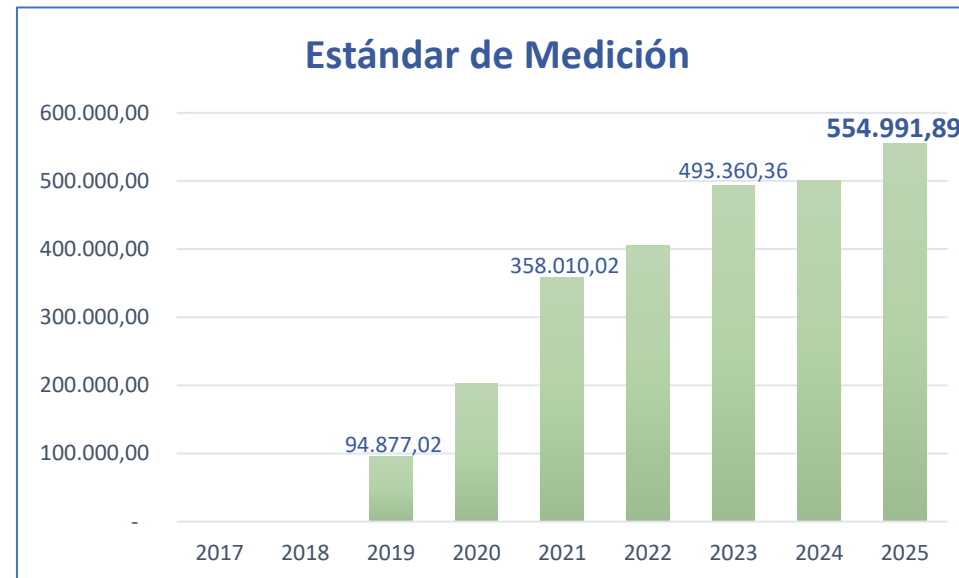
 VALLADARES

OLIVÉ SAURET, CARLOS

DOMÉNECH MANUEL



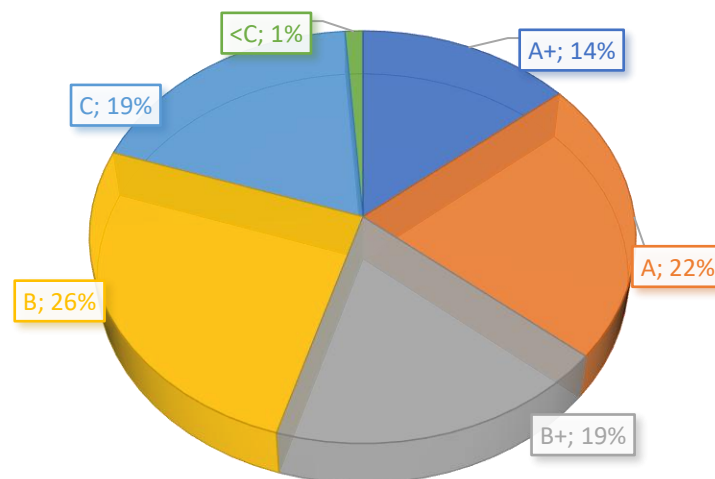
Datos de superficie total (m2)



Datos de superficie total (m2)

CERTIFICACIONES REALIZADAS

Más de 120 Edificios
1.773.955 m2



MODELO AEO

ARCANO



TORRE RIOJA
BUILDING A BETTER LIFE



simon
LIGHT UP EMOTIONS



IOSA Inmuebles
People in mind

MERLIN

metrovacesa



Silvercode
INVESTMENTS

ESTÁNDAR DE MEDICIÓN

AberdeenStandard
Investments



AUXADI

Alsis Funds



GRUPO ROSALES



Deka
Immobilien



PONTEGADEA

Conren Tramway

PUERTO
TRIANA

MODELO PARA LA CLASIFICACIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS DE OFICINAS Versión 3.0



Contacto:

Carmen Méndez Oliva
Directora de Estudios y Desarrollo

ASOCIACION ESPAÑOLA DE OFICINAS
Pº CASTELLANA, 135 – 7ª
28046 MADRID
Tlf.: +34 912 975 420