



## **CIRCULAR 01.04/2024/P, DE 18 DE ABRIL, DE ACTUALIZACION DE LA CIRCULAR 01.04/2020/P, DE 21 DE ENERO, SOBRE PONENCIAS DE VALORES, PARA EL AÑO 2024.**

La modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, introduce el concepto del valor de referencia, como parte de la descripción catastral de los inmuebles. Asimismo, en cumplimiento de la disposición final tercera del citado texto refundido, la Dirección General del Catastro elabora mapas de valores que contienen la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y asigna módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos.

Como consecuencia de esta modificación normativa, se aprobó la Circular 01.04/2020/P de 21 de enero, sobre ponencias de valores, que recogía en su introducción, tres objetivos fundamentales. Por un lado, aprovechar al máximo el esfuerzo en el análisis de las compraventas de inmuebles comunicadas al centro directivo gracias a la constancia documental de la referencia catastral, de manera que los estudios de mercado inmobiliario previos a la elaboración de las ponencias de valores se realicen en el marco de los trabajos propios de los informes anuales del mercado inmobiliario urbano a elaborar por los ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI). En segundo lugar, aprovechar el conocimiento de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial, de manera que sirvan para determinar la componente de localización del precio de compraventas. Esto es, se sientan las pautas para la elaboración de los recintos de valor de suelo de las ponencias de valores catastrales a partir del mapa de valores.

Por último, el tercer objetivo era armonizar el contenido de las ponencias de valores, por medio del establecimiento de un nuevo rango de valores de suelo de ámbito nacional compuesto por treinta y cuatro tramos de valor de suelo por repercusión y unitario, que permitan continuar, de forma simplificada, los trabajos de zonificación jerarquizada en aras de la mejor coordinación en la totalidad del ámbito territorial de la Dirección General del Catastro.

La aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, modificó el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario e incorporó dentro del procedimiento de determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles, la obligatoriedad de aprobación anual de la resolución que recoja los elementos precisos para ello. En concreto, y de acuerdo a la redacción dada a la disposición transitoria novena por la mencionada ley, para los inmuebles urbanos se recogerán en dicha resolución entre otros, los valores de suelo de zona, de manera que sirvan para determinar la componente de localización los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración, resultantes del análisis de compraventas.





El modelo se basa en la estabilidad de las zonas de valor (R y U), de forma que se mantenga con el paso del tiempo la correspondencia establecida con los valores de mercado. Es por ello necesaria la actualización permanente de los valores asignados a cada una de las jerarquías de valor de suelo, tanto para las ponencias del ejercicio en curso, como para los mapas de valores y la resolución que apruebe los elementos precisos para la determinación del valor de referencia 2025.

El índice de actualización se obtiene de la observación del mercado inmobiliario, con especial seguimiento de los valores de compraventas formalizadas en escritura pública. Para el presente ejercicio se observa con carácter general un crecimiento moderado de los precios, si bien en los municipios con alta dinámica inmobiliaria dicho crecimiento es mayor. Esta circunstancia hace necesario la actualización de las jerarquías de menor orden, que se corresponden con un mayor importe de los valores de suelo.

El incremento de los importes de las jerarquías de menor orden, en coherencia con el crecimiento de los precios observados y el mantenimiento de una adecuada distribución de los importes de valores de suelo entre jerarquías, hace preciso crear un nuevo escalón en la parte alta de la serie, resultando treinta y cinco tramos de valor de suelo por repercusión y unitario.

La presente Circular, por tanto, se redacta para actualizar los valores de repercusión y unitario, asignados a las diferentes jerarquías de valor de suelo, aplicables en la realización de las Ponencias de Valores Totales cuya aprobación está prevista durante el ejercicio de 2024, así como para la elaboración de los mapas de valores, y la resolución sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2025.

El valor del módulo M actual, aprobado por Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, es de 1.000 €/m<sup>2</sup>, valor que es el mismo con el que se fijaron los valores de repercusión y unitario en las Ponencias totales de los años 2005 a 2023.

Se recogen, además, en la presente Circular los importes resultantes de la adecuación realizada a los módulos MCB1 a MBC6, de acuerdo a la previsión recogida en la norma 16 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, en su redacción dada por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, de forma que se ha incrementado el resultado de la diversificación del módulo básico de la construcción MBC para estos órdenes, por acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

En virtud de cuanto precede, la presente Circular modifica la redacción de la Instrucción Primera, actualiza en la Instrucción Tercera los importes de las jerarquías





de valores de repercusión y unitario, manteniendo la vinculación de la componente de gastos y beneficios de la promoción ligada a cada una de ellas, y modifica la Instrucción Quinta para recoger los valores correspondientes a los distintos MBC, todo ello de la Circular 01.04/2020/P, de 21 de enero.

El resto de las instrucciones mantienen la redacción existente según la citada Circular.

### **INSTRUCCIÓN PRIMERA: Aplicación de la presente Circular.**

La presente Circular será de aplicación en las ponencias de valores totales, para la determinación del valor catastral de los inmuebles urbanos, que se redacten para ser aprobadas a partir del 1 de enero del ejercicio 2024 así como en las ponencias parciales que se aprueben como complemento de ellas. Igualmente será de aplicación en la resolución sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2025, a partir del mapa de valores previsto en la disposición final tercera del TRLCI.

En todo lo no señalado expresamente por la Circular 01.04/2020/P de 14 de enero, será de aplicación la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores, y sus correspondientes instrucciones y circulares de actualización dictadas por la Dirección General del Catastro. No obstante, lo anterior, se atenderá, en cualquier caso, a la normativa de valoración catastral sin perjuicio de los criterios de valoración catastral específicos, que se establezcan en las ponencias de valores.

### **INSTRUCCIÓN TERCERA. Cuadros de jerarquía de valores de suelo.**

En los cuadros siguientes se define la jerarquía de valores de repercusión de suelo con importes expresados en euros por metro cuadrado construido, comprendida entre los treinta y cinco tramos indicados anteriormente desde la R00 y R34, a aplicar a las Ponencias Totales que se aprueben durante el ejercicio 2024 así como en la resolución sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2025. Asimismo, se define la jerarquía de valores unitarios con importes expresados en euros por metro cuadrado de suelo, comprendida entre los tramos U00 y U34, y con idéntica aplicación.





JERARQUÍAS DE REPECUSIÓN DE SUELO									
AMPLITUD DEL MBR							JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN	GB
7	6	5	4	3	2	1			
						1	R00	5.268	1,45
							R01	4.837	1,45
							R02	4.415	1,45
							R03	4.000	1,45
							R04	3.635	1,45
							R05	3.280	1,45
					2		R06	2.930	1,45
							R07	2.582	1,45
							R08	2.262	1,40
							R09	1.992	1,40
				3			R10	1.760	1,40
							R11	1.572	1,40
							R12	1.389	1,40
							R13	1.226	1,40
							R14	1.081	1,40
			4				R15	945	1,40
							R16	836	1,35
							R17	734	1,35
							R18	643	1,30
							R19	559	1,30
							R20	488	1,25
			5				R21	419	1,25
							R22	361	1,20
							R23	304	1,20
							R24	253	1,20
							R25	207	1,20
							R26	167	1,15
							R27	130	1,15
							R28	100	1,10
							R29	75	1,10
							R30	54	1,05
							R31	37	1,05
							R32	24	1,00
							R33	14	1,00
							R34	8	1,00





JERARQUÍAS DE SUELO UNITARIO		
JERARQUÍA	IMPORTE VALOR UNITARIO	GB
U00	2.143	1,40
U01	2.080	1,40
U02	2.015	1,40
U03	1.944	1,40
U04	1.867	1,40
U05	1.790	1,40
U06	1.711	1,35
U07	1.632	1,35
U08	1.552	1,35
U09	1.470	1,35
U10	1.387	1,30
U11	1.306	1,30
U12	1.224	1,30
U13	1.129	1,25
U14	1.022	1,25
U15	915	1,25
U16	803	1,20
U17	692	1,20
U18	585	1,20
U19	488	1,15
U20	397	1,15
U21	320	1,15
U22	254	1,10
U23	197	1,10
U24	149	1,10
U25	109	1,05
U26	78	1,05
U27	54	1,05
U28	35	1,00
U29	22	1,00
U30	13	1,00
U31	8	1,00
U32	4	1,00
U33	2	1,00
U34	1	1,00





## INSTRUCCIÓN QUINTA. Utilización del factor FL en la fórmula de valoración catastral.

La fijación del valor del factor FL, en función de los tipos de promoción, recogerá la particularidad de los distintos mercados o submercados existentes, y con carácter general dependerá de la jerarquía de valor de suelo de uso residencial, de acuerdo con lo señalado en los cuadros de la instrucción tercera, en donde se vincula el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción a las jerarquías de zonas de valor R y U.

Para el presente ejercicio los valores del módulo MBC en su diversificación 1 a 6 se verán incrementados de acuerdo a la previsión recogida en la norma 16 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, introducida por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de acuerdo a los coeficientes y los importes resultantes, recogidos en el siguiente cuadro.

2024			
MBC	IMPORTE N16 RD 1020/93	COEFICIENTE DE INCREMENTO	IMPORTE MBC RESULTANTE
MBC1	700,00	1,357142857	950,00
MBC2	650,00	1,246153846	810,00
MBC3	600,00	1,166666667	700,00
MBC4	550,00	1,090909091	600,00
MBC5	500,00	1,100000000	550,00
MBC6	450,00	1,111111111	500,00
MBC7	400,00	1,000000000	400,00

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por:

El Director General del Catastro.

D. Fernando de Aragón Amunárriz.

**SRES. SUBDIRECTORES GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL  
CATASTRO, DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES DEL  
CATASTRO**

