



## **CIRCULAR 02.04/2021/P, DE 16 DE MARZO, DE ACTUALIZACIÓN DE LA CIRCULAR 01.04/2020/P, DE 14 DE ENERO, SOBRE PONENCIAS DE VALORES, PARA EL AÑO 2021.**

La modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), 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 14 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 todo el territorio nacional.

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 treinta y cuatro jerarquías tanto para las ponencias del ejercicio en curso como para la elaboración de los mapas de valores.





El índice de actualización se obtiene de la observación del mercado inmobiliario, con especial seguimiento de los valores declarados. Para el presente ejercicio se observa de forma general una estabilidad en los precios por lo que no es necesario realizar correcciones en ese sentido. Por lo tanto, no se actualizan los valores de repercusión y unitarios por incremento de precios, limitándose la actuación a un mero ajuste de cara a adecuar la secuencia de los importes de valor de suelo unitario ligada a cada una de las 34 jerarquías (U01-U34) fijadas.

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 2021, así como para la elaboración de los mapas de valores.

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 2020.

Se recogen, además, en la presente Circular los importes resultantes de la adecuación realizada a los módulos MCB1 y MBC2 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.

En virtud de cuanto precede, la presente Circular modifica la redacción de la Instrucción Primera, actualiza en la Instrucción Cuarta los importes de las jerarquías de valores de repercusión y unitario y 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.

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 2021 así





como en las ponencias parciales que se aprueben como complemento de ellas. Igualmente será de aplicación en los trabajos de elaboración de recintos de valor de suelo, a partir del mapa de valores previsto en la disposición final tercera del TRLCI, en lo referido a inmuebles urbanos.

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.

La circular 01.04/2020/P de 14 de enero, no será de aplicación en las ponencias de valores especiales para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

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

En los cuadros siguientes se define la jerarquía de valores de repercusión de suelo, comprendida entre los tramos R01 y R34, a aplicar a las Ponencias Totales que se aprueben durante el ejercicio 2021, así como en la elaboración de mapas de valores en el marco del informe anual del mercado inmobiliario urbano. Asimismo se define la jerarquía de valores unitarios comprendidos entre los tramos U01 y U34.

De utilización exclusiva en la elaboración de mapas de valores es la jerarquía complementaria de valores de repercusión, comprendida entre los tramos RC01 y RC17, aplicable en aquellos recintos de valoración que requieran valores de repercusión superiores al correspondiente a la jerarquía R01. Para el ejercicio actual, se habilita su utilización para el uso comercial.





VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO									
JERARQUÍAS DE REPECUSIÓN DE SUELO									
Amplitud del MBR							JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN	GB
7	6	5	4	3	2	1			
						1	R01	4.700	1,45
						1	R02	4.250	1,45
						1	R03	3.820	1,45
						1	R04	3.430	1,45
						1	R05	3.050	1,45
					2	2	R06	2.720	1,45
					2	2	R07	2.430	1,45
					2	2	R08	2.170	1,40
					2	2	R09	1.940	1,40
				3	3	3	R10	1.730	1,40
				3	3	3	R11	1.530	1,40
				3	3	3	R12	1.350	1,40
				3	3	3	R13	1.190	1,40
				3	3	3	R14	1.050	1,40
				3	3	3	R15	930	1,40
				3	3	3	R16	820	1,35
				3	3	3	R17	720	1,35
				3	3	3	R18	630	1,30
				3	3	3	R19	550	1,30
				3	3	3	R20	480	1,25
				3	3	3	R21	415	1,25
				3	3	3	R22	355	1,20
				3	3	3	R23	300	1,20
				3	3	3	R24	250	1,20
				3	3	3	R25	205	1,20
				3	3	3	R26	165	1,15
				3	3	3	R27	130	1,15
				3	3	3	R28	100	1,10
				3	3	3	R29	75	1,10
				3	3	3	R30	54	1,05
				3	3	3	R31	37	1,05
				3	3	3	R32	24	1,00
				3	3	3	R33	14	1,00
				3	3	3	R34	8	1,00





JERARQUÍAS DE SUELO UNITARIO		
JERARQUÍA	IMPORTE VALOR UNITARIO	GB
U01	1.910	1,40
U02	1.850	1,40
U03	1.800	1,40
U04	1.750	1,40
U05	1.700	1,40
U06	1.630	1,35
U07	1.560	1,35
U08	1.500	1,35
U09	1.430	1,35
U10	1.360	1,30
U11	1.280	1,30
U12	1.200	1,30
U13	1.110	1,25
U14	1.005	1,25
U15	900	1,25
U16	790	1,20
U17	680	1,20
U18	575	1,20
U19	480	1,15
U20	392	1,15
U21	316	1,15
U22	251	1,10
U23	195	1,10
U24	147	1,10
U25	108	1,05
U26	77	1,05
U27	53	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





VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO USO COMERCIAL						
Amplitud del MBR				JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN	
		3	2			1
				RC01	15.300	
				RC02	14.460	
				RC03	13.665	
				RC04	12.910	
				RC05	12.200	
				RC06	11.525	
				RC07	10.880	
				RC08	10.275	
				RC09	9.700	
				RC10	9.155	
				RC11	8.620	
				RC12	8.090	
				RC13	7.550	
				RC14	7.000	
				RC15	6.435	
				RC16	5.850	
				RC17	5.250	

**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 nuevas jerarquías de zonas de valor R y U.

Para el presente ejercicio los valores del módulo MBC en su diversificación 1 y 2 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.

<b>2021</b>			
<b>MBC</b>	<b>IMPORTE N16 RD 1020/93</b>	<b>COEFICIENTE DE INCREMENTO</b>	<b>IMPORTE MBC RESULTANTE</b>
<b>MBC1</b>	700,00	1,15714	<b>810,00</b>
<b>MBC2</b>	650,00	1,07693	<b>700,00</b>
<b>MBC3</b>	600,00	1,00	<b>600,00</b>
<b>MBC4</b>	550,00	1,00	<b>550,00</b>
<b>MBC5</b>	500,00	1,00	<b>500,00</b>
<b>MBC6</b>	450,00	1,00	450,00
<b>MBC7</b>	400,00	1,00	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**