



CIRCULAR 02.04/2026/P, DE 10 DE FEBRERO, DE ACTUALIZACIÓN DE LA CIRCULAR 01.04/2020/P, DE 21 DE ENERO, SOBRE PONENCIAS DE VALORES, PARA EL AÑO 2026.

La modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, introduce en el artículo 3.1, 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 permitiera 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, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, 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 de 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 de valores totales a aprobar en el ejercicio en curso, como para los mapas de valores y la resolución que apruebe los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia para 2027.

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 ha observado con carácter general un crecimiento de los precios, si bien en los municipios con mayor dinámica inmobiliaria dicho crecimiento ha sido más significativo. Esta circunstancia hace necesaria la actualización de los importes de valores de suelo de las jerarquías altas y medias-altas que se corresponden con un mayor importe de valor, en coherencia con el incremento de precios observado. Se mantienen los 35 escalones establecidos en la circular 01.04/2025/P, de 13 de febrero, aprobada el pasado ejercicio, actualizando los correspondientes importes, de acuerdo a la evolución de los precios observada.

La presente Circular, por tanto, se redacta para actualizar los importes de 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 2026, 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 2027.

Para el presente ejercicio, permanecen estables los importes de la diversificación del módulo M aprobado por Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, de 1.000 €/m², en los distintos ordenes de los módulos básicos MBR y MBC vigentes recogidos en la Circular 01.04/2024/P, de 18 de abril.

Esta diversificación responde a lo establecido 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. En concreto, los importes de los módulos básicos de construcción (MBC1 a MBC7) son los vigentes recogidos en la Circular 01.04/2024/P, de 18 de abril, resultantes del incremento aprobado según lo previsto en dicha norma, por acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria del ejercicio 2024.





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.

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 bienes inmuebles urbanos, que se redacten para ser aprobadas a partir del 1 de enero del ejercicio 2026, 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 2027, 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 21 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 jerarquías 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 a la R34, a aplicar a las ponencias de valores totales que se aprueben durante el ejercicio 2026 así como en la resolución sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2027. 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 REPERCUSIÓN DE SUELO | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|-----------|---------------------------|------|
| AMPLITUD DEL MBR | | | | | | | 1 | JERARQUÍA | IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN | GB |
| 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | | | | |
| | | | | | | | 1 | R00 | 6.405 | 1,45 |
| | | | | | | | | R01 | 5.774 | 1,45 |
| | | | | | | | | R02 | 5.193 | 1,45 |
| | | | | | | | | R03 | 4.661 | 1,45 |
| | | | | | | | | R04 | 4.174 | 1,45 |
| | | | | | | | | R05 | 3.729 | 1,45 |
| | | | | | | | | R06 | 3.335 | 1,45 |
| | | | | | | | 2 | R07 | 2.965 | 1,45 |
| | | | | | | | | R08 | 2.627 | 1,40 |
| | | | | | | | | R09 | 2.320 | 1,40 |
| | | | | | | | | R10 | 2.031 | 1,40 |
| | | | | | | | 3 | R11 | 1.760 | 1,40 |
| | | | | | | | | R12 | 1.561 | 1,40 |
| | | | | | | | | R13 | 1.362 | 1,40 |
| | | | | | | | | R14 | 1.200 | 1,40 |
| | | | | | | | | R15 | 1.049 | 1,40 |
| | | | | | | | 4 | R16 | 912 | 1,35 |
| | | | | | | | | R17 | 789 | 1,35 |
| | | | | | | | | R18 | 680 | 1,30 |
| | | | | | | | | R19 | 586 | 1,30 |
| | | | | | | | | R20 | 498 | 1,25 |
| | | | | | | | 5 | R21 | 420 | 1,25 |
| | | | | | | | | R22 | 364 | 1,20 |
| | | | | | | | | R23 | 311 | 1,20 |
| | | | | | | | | R24 | 265 | 1,20 |
| | | | | | | | | R25 | 212 | 1,20 |
| | | | | | | | 6 | R26 | 170 | 1,15 |
| | | | | | | | | R27 | 130 | 1,15 |
| | | | | | | | | R28 | 100 | 1,10 |
| | | | | | | | | R29 | 75 | 1,10 |
| | | | | | | | 7 | 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 | 2.576 | 1,40 |
| U01 | 2.498 | 1,40 |
| U02 | 2.409 | 1,40 |
| U03 | 2.313 | 1,40 |
| U04 | 2.208 | 1,40 |
| U05 | 2.098 | 1,40 |
| U06 | 1.983 | 1,35 |
| U07 | 1.867 | 1,35 |
| U08 | 1.749 | 1,35 |
| U09 | 1.630 | 1,35 |
| U10 | 1.511 | 1,30 |
| U11 | 1.392 | 1,30 |
| U12 | 1.273 | 1,30 |
| U13 | 1.154 | 1,25 |
| U14 | 1.037 | 1,25 |
| U15 | 920 | 1,25 |
| U16 | 808 | 1,20 |
| U17 | 697 | 1,20 |
| U18 | 590 | 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 se mantienen los valores del módulo MBC en su diversificación 1 a 7 vigentes, de acuerdo al incremento recogido en la Circular 01.04/2024/P, de 18 de abril, según lo previsto 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, recogidos en el siguiente cuadro.

| MBC | IMPORTE MBC |
|-------------|--------------------|
| MBC1 | 950,00 |
| MBC2 | 810,00 |
| MBC3 | 700,00 |
| MBC4 | 600,00 |
| MBC5 | 550,00 |
| MBC6 | 500,00 |
| MBC7 | 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

