



TERCER EJERCICIO

SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL, PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL, ELABORACIÓN DE PONENCIAS DE VALORES DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y SOBRE VALOR DE REFERENCIA, PROCEDIMIENTO PARA SU DETERMINACIÓN Y DEFINICIÓN DE MAPAS DE VALORES¹.

29 de octubre de 2025

SE RECUERDA, que con independencia de que se deban consignar los resultados de la resolución del ejercicio en las distintas “hojas de resultados” que se indican al final del enunciado, ES PRECISO para su calificación explicar en el desarrollo del ejercicio, los cálculos efectuados y justificar las decisiones adoptadas para la resolución de los distintos apartados.

En la Gerencia Territorial del Catastro se ha elaborado el informe anual del mercado inmobiliario para el ejercicio 2025, que constituirá la base para la determinación de los diferentes módulos de valor medio, contenidos en el mapa de valores al que hace referencia la normativa catastral, y que será objeto de publicación en la Sede Electrónica del Catastro. El ámbito temporal del mencionado informe anual se circunscribe al análisis de las compraventas efectivamente realizadas entre el 1 de abril de 2023 y el 31 de marzo de 2025.

En el ámbito territorial de la Gerencia existe el **MUNICIPIO A** que presenta una dinámica inmobiliaria media baja y un **MUNICIPIO B**, con dinámica inmobiliaria baja.

En el **Anexo 1**, se recoge el listado de jerarquías de valor del suelo con importes de repercusión y unitario, para el uso residencial, establecido en la circular 01.04/2025/P, de 13 de febrero, de actualización de la circular 01.04/2020/P, de 21 de enero, sobre ponencias de valores, para el año 2025.

En el **Anexo 2**, se recoge información de los ámbitos territoriales homogéneos y de las compraventas de uso Residencial que dispone la Gerencia para el **municipio A**, y que han sido objeto de análisis para la elaboración del informe anual del mercado inmobiliario 2025. En dicho Anexo se recoge, asimismo, la distribución de dichas compraventas en cada uno de los ámbitos.

En el **Anexo 3**, se recoge información sobre la parcela 1 ubicada en el **municipio B**.

En el **Anexo 4**, se recoge información correspondiente a la ponencia de valores total vigente en el **municipio B** e información urbanística que afecta a la parcela 1.

En el **Anexo 5**, se recoge información correspondiente a las jerarquías de valor de suelo que resultarían de aplicación, para la determinación, en caso de existir, del valor de referencia de la parcela 1 ubicada en el **municipio B**, para los distintos ejercicios solicitados.

¹ La información suministrada, así como las circunstancias o situaciones descritas en el desarrollo del ejercicio, son ficticias, y se plantean en el estricto marco teórico y exclusivamente a los efectos de la elaboración y resolución del supuesto.



En el **Anexo 6**, se recoge el documento de Disposiciones de la Resolución de 23 de octubre de 2024, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2025, cuyos criterios resultarán de aplicación para la determinación de los valores de referencia de los distintos ejercicios que se solicitan al final del enunciado.

NOTAS:

No se aplicará tendencia temporal a los precios observados de los precios de compraventas recogidos en el listado del Anexo 2

Ni en el municipio A ni en el B, **se ha solicitado en ningún ejercicio** la aplicación de coeficientes a los que hace referencia el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo.

MUNICIPIO A

2025

El 20 de marzo de 2025, se celebró una sesión de Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI) en la que se realizó la siguiente propuesta de módulos a elevar a la CSCI para el municipio A: **MBR5 = 210 €/m2 y MBC4 = 600,00 €/m2**. Asimismo, en la misma sesión se aprobaron los importes del coeficiente corrector conjunto N de depreciación económica, que se establecen en el documento de Disposiciones de la Resolución de 23 de octubre de 2024.

Dichos módulos MBR5 y MBC4 fueron aprobados definitivamente el 30 de marzo de 2025, por la CSCI.

En julio de 2025, se finalizó el informe anual del mercado inmobiliario, que constituye la base con la que se han determinado los diferentes módulos de valor medio contenidos en el mapa de valores de uso Residencial y de Garaje-Aparcamiento que serán objeto de publicación en la Sede Electrónica. En el mapa de uso Residencial se han determinado 4 ámbitos territoriales homogéneos que figuran en el Anexo 2.



MUNICIPIO B

1999

Se aprueba una ponencia de valores total. La aprobación de la ponencia inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio y el valor catastral resultante de dicho procedimiento se notifica en noviembre de 1999, al titular de la parcela 1.

La ponencia ha sido aprobada tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente y publicado en 1995. La parcela 1, que está situada en la zona de *Ensanche* del municipio, tiene una parte del suelo dentro del sector SR1 clasificado como suelo urbanizable sectorizado, y otra parte dentro de suelo clasificado como urbano por el planeamiento.

En el momento de aprobación de la ponencia de valores total, la parcela 1 se encuentra dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana (Figura 3.1, Anexo 3).

Los módulos aprobados en 1999 para el municipio B por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI) fueron **MBR5 = 76,33 €/m²** y **MBC5 = 313,73 €/m²**.

Según lo establecido en la ponencia de valores total, no resulta de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo, ni conjunto de los recogidos en el Real Decreto 1020/93 de 25 de junio.

2016

En octubre de 2016, se inicia un procedimiento simplificado al que hace referencia la Disposición Transitoria Séptima del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y se notifica, el 4 de enero de 2017, el valor catastral resultante de dicho procedimiento al titular de la parcela 1.

2020

En diciembre de 2020, el titular de la parcela 1 presenta un escrito ante el Catastro, indicando que va a comenzar la construcción de una vivienda en dicha parcela, y al realizar el levantamiento topográfico, se ha puesto de manifiesto una discrepancia entre la superficie de la parcela que figura en la base de datos catastral y la superficie medida por el topógrafo, de forma que la superficie que figura en la base de datos catastral es de 1.000 m² y la superficie de la parcela medida por el topógrafo es de 1.125 m².

La Gerencia en febrero de 2021, inicia un procedimiento de subsanación de discrepancias y tras los oportunos trámites, modifica la superficie de la parcela en la base de datos catastral a 1.125 m² y notifica en abril de 2021, al titular, la modificación de la descripción de la parcela y el valor catastral resultante del procedimiento. (Figura 3.2, Anexo 3).



2022

En marzo de 2022 se finalizan sobre la parcela las obras de la **construcción B y la construcción C, así como las obras de reforma total de la construcción A**. El titular declara la obra nueva y la reforma, ante el Catastro en abril de 2022. (Figura 3.3, Anexo 3).

2024

En julio de 2024, se aprueba definitivamente un plan parcial para el desarrollo urbanístico del sector SR-1, que se publica íntegramente en el BOP en septiembre de 2024.

En noviembre se inicia por la Gerencia, un procedimiento simplificado para adecuar la valoración de la parcela a su situación urbanística. El valor catastral resultante de dicho procedimiento, se notifica en marzo de 2025, al titular de la parcela 1.

2025

El 20 de marzo de 2025, se celebró una sesión de Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI) en la que se realizó la siguiente propuesta de módulos a elevar a la CSCI para el municipio A: **MBR6 = 100 €/m2 y MBC5 = 550,00 €/m2**. Asimismo, en la misma sesión se aprobaron los importes del coeficiente corrector conjunto N de depreciación económica, que se establecen en el documento de Disposiciones de la Resolución de 23 de octubre de 2024.

Dichos módulos MBR6 y MBC5 fueron aprobados definitivamente el 30 de marzo de 2025, por la CSCI.

En mayo de 2025, se produce un incendio en el municipio, y la parcela 1 se encuentra completamente afectada, declarándose el municipio B como zona catastrófica afectada gravemente por una emergencia de protección civil.

En julio de 2025, se finalizó el informe anual del mercado inmobiliario, que constituye la base con la que se han determinado los diferentes módulos de valor medio contenidos en el mapa de valores de uso Residencial y de Garaje-Aparcamiento que serán objeto de publicación en la Sede Electrónica.



SE PIDE:

MUNICIPIO A

En relación con el **mapa de valores para el uso Residencial**, al que hace referencia la Disposición final tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo, como resultado del informe anual del mercado inmobiliario 2025 de dicho uso, y elaborado por la Gerencia para la determinación de los valores de referencia para el ejercicio 2026, se solicita para cada uno de los ámbitos:

AMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO 1

1.1 Determinación de las características del **producto inmobiliario representativo a partir de las compraventas que se recogen en el Anexo 2**, ya seleccionados como válidos para dicho ámbito, indicando expresamente la tipología constructiva, la categoría, el año de antigüedad de la construcción, el estado de conservación, el estado de vida, la superficie construida, y la superficie de parcela (en el caso de que el producto inmobiliario representativo se trate de vivienda unifamiliar). Los inmuebles objeto de las compraventas son representativos de los existentes dentro del ámbito.

1.2 **Módulo de valor** del producto inmobiliario representativo expresado en €/m2 construido si el producto inmobiliario representativo es vivienda colectiva o unifamiliar en línea/manzana cerrada, y expresado en € si es vivienda unifamiliar aislada/pareada.

Deberá cumplimentarse los datos solicitados en la **HOJA DE RESULTADOS 1 y justificar las decisiones adoptadas en hojas aparte**.

AMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO 2

2.1. **Análisis de los testigos de compraventas del ámbito**, una vez que la Gerencia ha determinado que el producto inmobiliario representativo del mismo es tipología 0112, categoría 4, año de antigüedad de la construcción 1950, estado de conservación normal, estado de vida 1, superficie 100 m2 construidos, y un módulo de valor medio de 1.000 €/m2. En este sentido se deberá **indicar claramente y de forma expresa, qué compraventas NO se consideran válidas en su caso** y, por lo tanto, no han servido de base para la determinación del módulo, así como **la justificación de su eliminación**.

Para ello se deberá cumplimentar la **HOJA DE RESULTADOS 1**.

AMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO 3

3.1. **Análisis de los nuevos precios de compraventas del ámbito comunicados (41, 42 y 43), y actualización, en su caso, para el mapa 2025, del módulo de valor medio y de las características del producto inmobiliario representativo del ejercicio anterior 2024, una vez que ya están calificados los testigos del 35 al 40**. En el mapa 2024, las características del producto inmobiliario representativo, eran tipología 0111, categoría 4, año de antigüedad de la construcción 2000, estado de conservación normal, estado de vida original y superficie 112 m2 construidos, y con un módulo de valor medio de 880 €/m2. Se deberá **indicar claramente y de forma expresa, qué precios de compraventa**



se consideran válidos, de los nuevos que han sido comunicados, y cuáles no, con su correspondiente justificación, así como responder a las preguntas formuladas.

Para ello se deberá cumplimentar la **HOJA DE RESULTADOS 1.**

AMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO 4

4.1. **Comprobación de la delimitación geométrica del ámbito 4** teniendo en cuenta los precios de compraventa proporcionados para el ámbito recogidos en el Anexo 2 (listado y ubicación en el ámbito). Los inmuebles objeto de las compraventas son representativos de los existentes dentro del ámbito.

Deberá indicarse si la delimitación es correcta o si debe realizarse alguna modificación en dicho ámbito. Para ello se deberá cumplimentar la **HOJA DE RESULTADOS 1** y en el caso, en que deba realizarse alguna modificación en su delimitación, deberá dibujarse la nueva delimitación en la página 3/página 4 de dicha hoja de resultados.

MUNICIPIO B

1. **Los valores catastrales y valores de referencia**, del/de los inmuebles de la **parcela 1**, que deberán consignarse en la **HOJA DE RESULTADOS 2.**

Valor catastral: Se deberá determinar el valor catastral a 1 de enero de aquellos ejercicios, en los que se produzca un cambio de dicho valor, como consecuencia de una alteración puesta de manifiesto ante el Catastro o un procedimiento de valoración colectiva. En la hoja de resultados se consignará el año en el que surte efectos tributarios el cambio de valor, así como el valor catastral determinado.

Valor de referencia: Se deberá determinar, en caso de que deba existir, el valor de referencia a 1 de enero de los ejercicios 2022,2023,2024,2025 y 2026.

Para la determinación de los **valores de referencia de los distintos ejercicios**, se utilizará para todos ellos:

- ✓ El **MBR6 = 100 €/m2 y MBC5 = 550,00 €/m2**, propuestos por la JTTCI y que fueron aprobados por la CSCI.
- ✓ Los criterios contenidos en el documento de *Resolución de 23 de octubre de 2024, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2025*, que se recoge en el **Anexo 6**.
- ✓ En relación con los valores de suelo que resultarían de aplicación, para la determinación, en su caso, del valor de referencia de cada ejercicio, se utilizarán para cada año, los contenidos en el **Anexo 5**.

Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 2 para responder.**



ANEXO 1

JERARQUÍAS DE REPERCUSIÓN DE SUELO										
AMPLITUD DEL MBR							JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN	GB	
7	6	5	4	3	2	1				
						1	R00	5.554	1,45	
							R01	5.000	1,45	
							R02	4.520	1,45	
							R03	4.080	1,45	
							R04	3.690	1,45	
							R05	3.325	1,45	
					2		R06	2.965	1,45	
							R07	2.619	1,45	
							R08	2.334	1,40	
							R09	2.059	1,40	
							R10	1.819	1,40	
				3			R11	1.626	1,40	
							R12	1.437	1,40	
							R13	1.268	1,40	
							R14	1.118	1,40	
							R15	978	1,40	
			4				R16	862	1,35	
							R17	750	1,35	
							R18	654	1,30	
							R19	566	1,30	
							R20	490	1,25	
				5			R21	419	1,25	
							R22	361	1,20	
							R23	304	1,20	
							R24	253	1,20	
							R25	207	1,20	
			6				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	



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

TRIBUNAL CALIFICADOR DEL PROCESO
SELECTIVO PARA INGRESO EN EL CUERPO
DE ARQUITECTOS DE LA HACIENDA PÚBLICA

JERARQUÍAS DE SUELO UNITARIO		
JERARQUÍA	IMPORTE VALOR UNITARIO	GB
U00	2.233	1,40
U01	2.168	1,40
U02	2.096	1,40
U03	2.020	1,40
U04	1.939	1,40
U05	1.854	1,40
U06	1.764	1,35
U07	1.672	1,35
U08	1.577	1,35
U09	1.480	1,35
U10	1.395	1,30
U11	1.312	1,30
U12	1.226	1,30
U13	1.131	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

ANEXO 2

MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS TERRITORIALES HOMOGÉNEOS



ANEXO 2

MUNICIPIO A – LISTADO DE COMPRAVENTAS DE USO RESIDENCIAL POR ÁMBITO

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº TESTIGO	PRECIO (€)	PRECIO (€/m2)	FECHA DE PRECIO	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	AÑO DE ANTIGÜEDAD	ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	SUPERFICIE PARCELA (M2)	CALIFICACIÓN
1	14	124.100	850	marzo 2024	0112	3	NORMAL	1970	ORIGINAL	146	517	CALIFICADO
	15	124.410	870	julio 2024	0111	4	NORMAL	1983	1	143	423	CALIFICADO
	16	109.600	800	abril 2024	0112	3	NORMAL	1995	ORIGINAL	137	367	CALIFICADO
	17	93.750	750	octubre 2024	0112	4	NORMAL	1985	ORIGINAL	125	278	CALIFICADO
	18	110.200	725	agosto 2024	0112	5	NORMAL	1976	1	152	423	CALIFICADO
	19	116.130	790	diciembre 2024	0111	3	NORMAL	1975	2	147	314	CALIFICADO

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº TESTIGO	PRECIO (€)	PRECIO (€/m2)	FECHA DE PRECIO	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	AÑO DE ANTIGÜEDAD	ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	SUPERFICIE PARCELA (M2)	CALIFICACIÓN
2	20	102.300	1.100	septiembre 2024	0112	4	NORMAL	1972	1	93	245	
	21	117.300	1.150	marzo 2024	0111	4	NORMAL	1970	ORIGINAL	102	553	
	22	42.465	745	diciembre 2024	0112	4	NORMAL	1940	1	57	234	
	23	76.540	860	enero 2024	0112	5	NORMAL	1933	2	89	453	
	24	123.600	1.200	noviembre 2024	0122	5	NORMAL	1968	ORIGINAL	103	356	
	25	146.250	1.250	abril 2024	0112	5	NORMAL	1971	1	117	367	
	26	74.625	995	diciembre 2024	0111	4	NORMAL	1965	ORIGINAL	75	234	
	27	212.000	2.000	marzo 2024	0112	4	NORMAL	1950	1	106	473	
	28	97.200	1.080	febrero 2024	0112	6	NORMAL	1950	ORIGINAL	90	642	
	29	25.000	250	mayo 2024	0112	5	NORMAL	1937	1	100	234	
	30	76.500	750	noviembre 2024	0112	5	NORMAL	1949	1	102	456	
	31	97.010	890	octubre 2024	0111	4	NORMAL	1930	1	109	342	
	32	94.830	1.090	diciembre 2024	0112	5	NORMAL	1998	1	87	343	
	33	75.000	750	noviembre 2024	0111	5	NORMAL	1931	ORIGINAL	100	432	
	34	98.345	1.105	marzo 2025	0112	5	NORMAL	1975	1	89	324	

ANEXO 2

MUNICIPIO A – LISTADO DE COMPRAVENTAS DE USO RESIDENCIAL POR ÁMBITO

ÁMBITO TERRITORIAL	Nº TESTIGO	PRECIO (€)	PRECIO (€/m2)	FECHA DE PRECIO	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	AÑO DE ANTIGÜEDAD	ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	SUPERFICIE PARCELA (M2)	CALIFICACIÓN
3	35	107.100	900	marzo 2024	0111	5	NORMAL	1994	ORIGINAL	119	264	CALIFICADO
	36	89.600	800	septiembre 2023	0111	4	NORMAL	2010	ORIGINAL	112	345	CALIFICADO
	37	109.250	950	enero 2024	0111	5	NORMAL	1999	ORIGINAL	115	323	CALIFICADO
	38	107.000	1.000	diciembre 2023	0111	4	NORMAL	1996	ORIGINAL	107	367	CALIFICADO
	39	75.000	750	mayo 2023	0111	4	NORMAL	2015	ORIGINAL	100	256	CALIFICADO
	40	92.650	850	febrero 2024	0111	3	NORMAL	2001	ORIGINAL	109	238	CALIFICADO
	41	94.500	900	abril 2025	0111	4	NORMAL	1997	ORIGINAL	105	473	
	42	154.000	1.100	marzo 2025	0112	5	NORMAL	2024	ORIGINAL	140	642	
	43	72.000	600	octubre 2024	0111	4	NORMAL	1999	ORIGINAL	120	234	

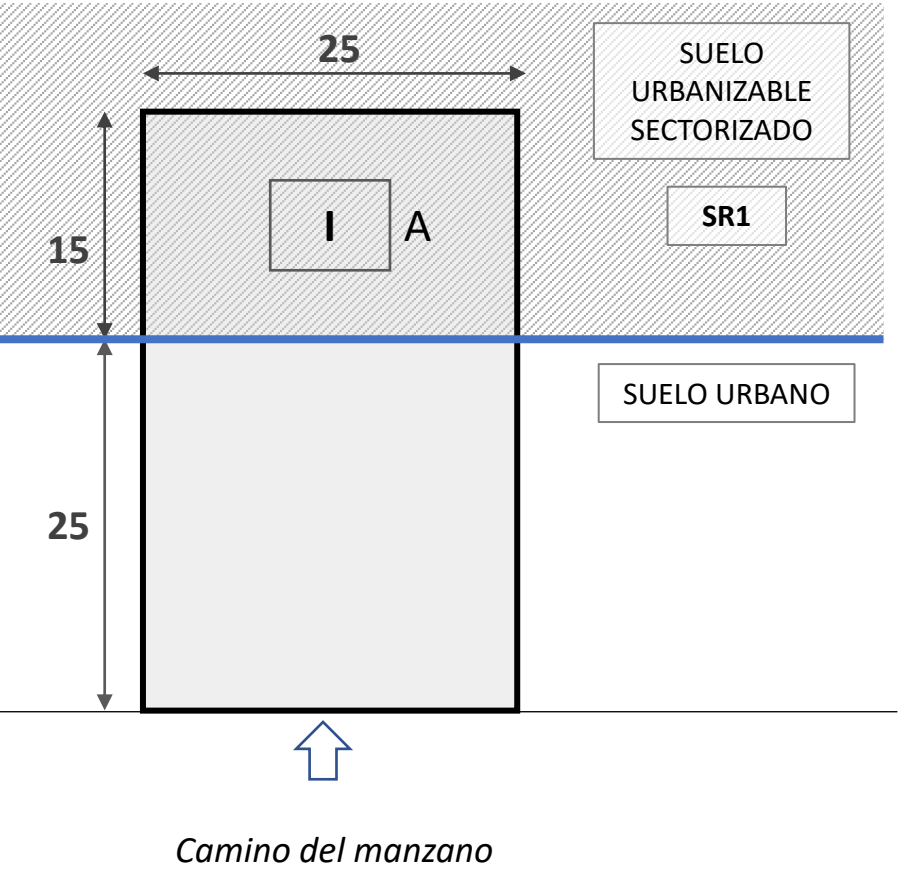
ÁMBITO TERRITORIAL	Nº TESTIGO	PRECIO (€)	PRECIO (€/m2)	FECHA DE PRECIO	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	AÑO DE ANTIGÜEDAD	ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	SUPERFICIE PARCELA (M2)	CALIFICACIÓN
4	1	103.000	1.000	mayo 2023	0122	4	NORMAL	2006	ORIGINAL	103	256	CALIFICADO
	2	110.250	1.050	junio 2023	0122	5	NORMAL	2000	ORIGINAL	105	356	CALIFICADO
	3	80.750	950	enero 2025	0112	4	NORMAL	1995	1	85	145	CALIFICADO
	4	95.060	980	junio 2024	0122	3	NORMAL	2004	ORIGINAL	97	256	CALIFICADO
	5	105.060	1.030	junio 2023	0122	3	NORMAL	2002	ORIGINAL	102	354	CALIFICADO
	6	86.775	975	diciembre 2024	0122	5	NORMAL	2003	ORIGINAL	89	345	CALIFICADO
	7	95.200	800	abril 2023	0111	5	NORMAL	2014	ORIGINAL	119	264	CALIFICADO
	8	95.200	850	febrero 2025	0111	4	NORMAL	2010	ORIGINAL	112	345	CALIFICADO
	9	86.250	750	enero 2024	0111	5	NORMAL	2020	ORIGINAL	115	323	CALIFICADO
	10	85.600	800	marzo 2024	0112	4	NORMAL	2007	ORIGINAL	107	367	CALIFICADO
	11	90.000	900	mayo 2024	0111	4	NORMAL	2015	ORIGINAL	100	256	CALIFICADO
	12	109.000	1.000	mayo 2024	0112	3	NORMAL	2012	ORIGINAL	109	238	CALIFICADO
	13	73.500	750	marzo 2025	0112	4	NORMAL	2008	ORIGINAL	98	345	CALIFICADO

ANEXO 2

MUNICIPIO A – UBICACIÓN DE TESTIGOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO 4



Figura 3.1.



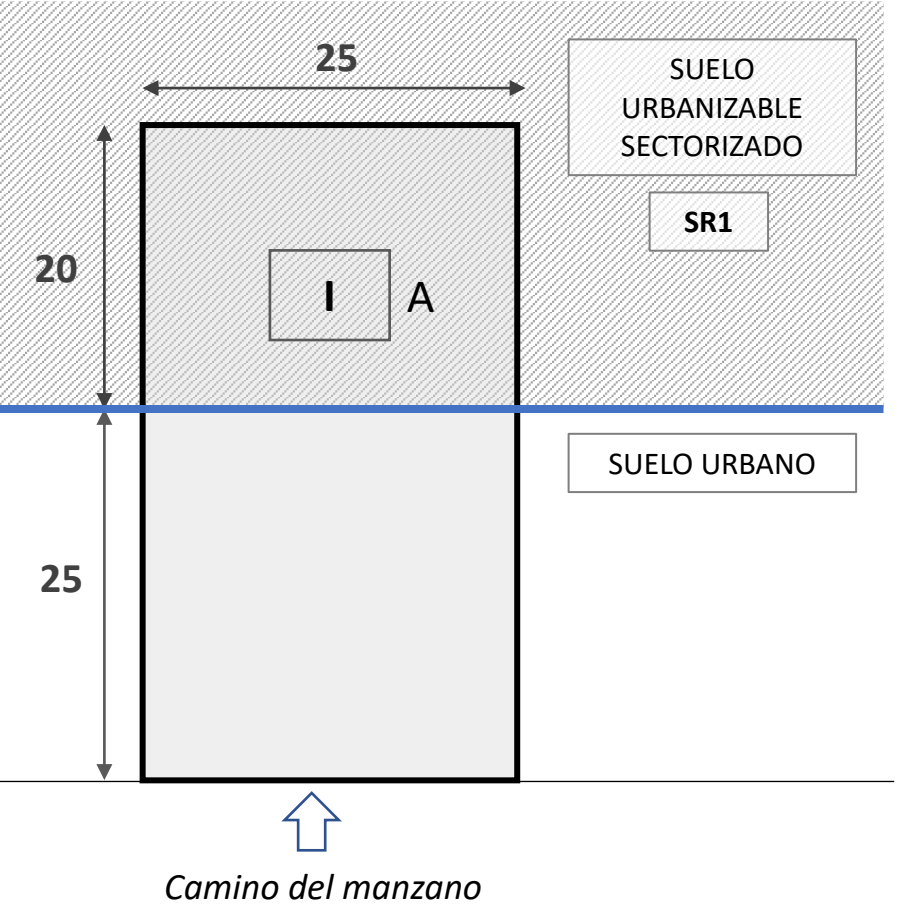
Superficie de parcela: 1.000 m2

La parcela 1 tiene una construcción (A) que está destinada al almacenamiento no agrario.

Sus características constructivas son:

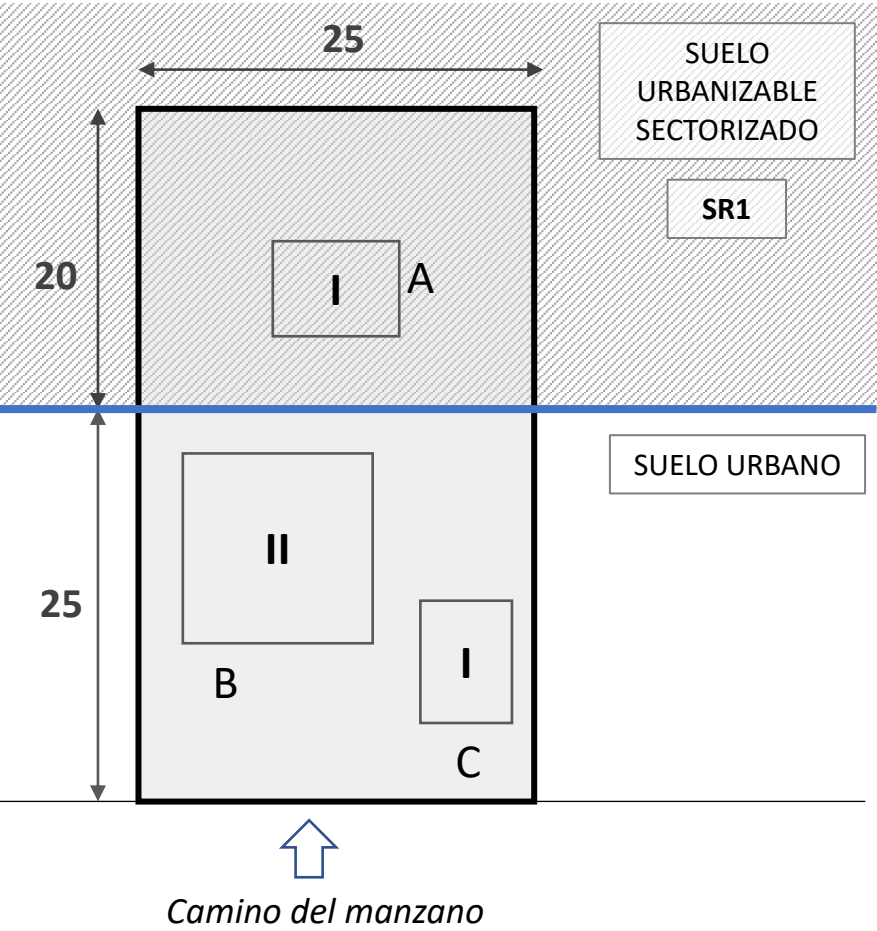
- Superficie construida: 40 m2
- Fecha de construcción: 1960
- Calidad constructiva baja
- Presenta defectos permanentes que no comprometen la estabilidad

Figura 3.2.



Superficie de parcela: 1.125 m2

Figura 3.3.



Superficie de parcela: 1.125 m2

Se realiza una reforma total (2022) en la **construcción A**.

Las características de la **construcción B** son:

- Vivienda unifamiliar
- Superficie construida PB: 100 m2
Superficie construida P1: 100 m2
Fecha de construcción: 2022
- Calidad constructiva media

Las características de la **construcción C**, destinada a garaje, son:

- Superficie construida: 40 m2
- Fecha de construcción : 2022
- Calidad constructiva media

EXTRACTO DE LA PONENCIA DE VALORES TOTAL APROBADA EN 1999

LISTADO DE POLÍGONOS

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	G+B
001	Casco Histórico	5	313,73	5	76,33	1,4
002	Diseminado	5	313,73	5	76,33	1,1
003	Ensanche	5	313,73	5	76,33	1,4
004	Polígono Industrial	5	313,73	5	76,33	1,2

DATOS VÍA/TRAMO

Vía	Denominación	Tramo	Denominación	Polígono	Valor unitario
54	Camino del manzano	01	Residencial Colectiva	001	30,00
54	Camino del manzano	02	Diseminado	002	10,00
54	Camino del manzano	03	Residencial Extensiva	003	30,00
54	Camino del manzano	04	Equipamiento	003	20,00
54	Camino del manzano	05	Industria	004	25,00

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR SR-1, QUE AFECTA A LA PARCELA 1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA APROBADO EN 1995

SR-1, RESIDENCIAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Uso Residencial

Edificabilidad bruta 0,35 m2/m2

PLAN PARCIAL APROBADO EN 2024

SR-1, RESIDENCIAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Uso Residencial

Edificabilidad bruta 0,20 m2/m2

JERARQUÍAS DE VALOR DE SUELO QUE RESULTARÍAN DE APLICACIÓN A LA PARCELA 1, EN CASO DE EXISTIR VALOR DE REFERENCIA

AÑO VREF	JERARQUÍA	IMPORTE VALOR	% GARAJES	G+B
2022	U28	35		1,00
2023	U27	54		1,05
2024	R28	167	17	1,15
2025	R28	167	17	1,15
2026	R28	167	17	1,15



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Resolución de 23 de octubre de 2024, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2025.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.a) del Real Decreto 206/2024, de 27 de febrero (BOE número 52, de 28 de febrero), por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda, así como en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE número 58, del 8 de marzo), la Dirección General del Catastro debe determinar de forma objetiva, a partir de los datos obrantes en el Catastro y con el límite del valor de mercado, el valor de referencia de cada inmueble, entendiendo por tal, el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

A este efecto, por un lado, el centro directivo ha elaborado el Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2024, a partir de los correspondientes Informes del mercado inmobiliario de los ámbitos de las Gerencias Regionales del Catastro, que ha sido informado favorablemente por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de fecha 19 de septiembre de 2024. Por otro lado, ha reflejado las conclusiones del análisis de los precios de las compraventas inmobiliarias, en los correspondientes mapas de valores, que contienen la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y la asignación de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada uno de ellos.

Así mismo, de acuerdo con la citada disposición final tercera, la Dirección General del Catastro debe aprobar, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles, por aplicación de los citados módulos de valor medio y del factor de minoración correspondiente.

La disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario señala que esta resolución debe definir su ámbito de aplicación y concretar los criterios y reglas de cálculo; módulos básicos de suelo y construcción, valores de suelo de zona y costes de construcción, y campos de aplicación de coeficientes correctores aplicables para los bienes inmuebles urbanos.



Por todo lo anterior, y de acuerdo a lo establecido en la disposición transitoria novena del citado texto refundido, resuelvo aprobar los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos que deban surtir efectos a partir del 1 de enero de 2025, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

Disposición primera. Marco normativo.

En cumplimiento de la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los valores de referencia de los inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta resolución se determinan a partir de los datos obrantes en el Catastro y de los módulos de valor medio asignados a los productos inmobiliarios representativos en los mapas de valores correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y garaje-aparcamiento de 2024, elaborado por la Dirección General del Catastro, y que se relacionan en el Anexo I de la presente resolución. Estos mapas se publican en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (www.sedecatastro.gob.es).

Asimismo, en cumplimiento de la disposición transitoria novena del citado texto refundido, los criterios y reglas de cálculo para la determinación de los valores de referencia contenidos en esta resolución se ajustan a lo previsto en el 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 de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/1993).

A los solos efectos de la determinación de los valores de referencia de cada inmueble incluido en el ámbito de aplicación de la presente resolución, los módulos básicos de suelo (MBR) y construcción (MBC) aplicables, son los asignados para cada municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en su sesión de 9 de julio de 2024, de acuerdo con los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales y a la vista de las propuestas coordinadas de valores elevadas por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria. Los referidos módulos básicos, de entre los resultantes de aplicar al módulo M vigente fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, las determinaciones contenidas en la Norma 16 del RD 1020/1993, conforme al Acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de 12 de marzo de 2021 y 16 de abril de 2024, previsto en dicha norma, son los recogidos en el Anexo II.



Al valor calculado con arreglo a las directrices de la presente resolución le será de aplicación el factor de minoración fijado por Orden de la Ministra de Hacienda y Función Pública.

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 19 de septiembre de 2024, ha verificado el cumplimiento de los criterios marco de coordinación e informado favorablemente el contenido de esta resolución.

Disposición segunda. Ámbito de aplicación.

La presente resolución será de aplicación en todo el territorio nacional, salvo País Vasco y Navarra, para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos a efectos catastrales, con construcción principal residencial y almacén-estacionamiento, ubicados en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración de los mapas de valores del Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2024, de la Dirección General del Catastro.

No obstante lo anterior, las siguientes situaciones podrán implicar, en su caso, que el valor de referencia de un bien inmueble no exista:

- a) Cuando en el bien inmueble existan construcciones de usos industrial, oficinas, comercial, deportes, espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosas o singulares, salvo que se trate de construcciones vinculadas al uso residencial o construcciones de almacén-estacionamiento.
- b) Cuando el bien inmueble se ubique en suelos pendientes de desarrollo urbanístico.
- c) Cuando las construcciones del bien inmueble se encuentren en estado de conservación ruinoso, o la finca a la que pertenezca el inmueble se encuentre infraedificada a efectos catastrales.
- d) Cuando se trate de bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente.
- e) Cuando se trate de bienes inmuebles de uso residencial, en los que no exista régimen legal que regule la relación entre propietario y ocupante (cuando ambos no sean coincidentes), y esto impida la libre disposición del inmueble por parte del propietario.



- f) Cuando se trate de inmuebles que, ubicados en una zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil, hayan sido dañados físicamente de forma directa por una catástrofe originada por causas naturales o derivadas de la acción humana, sea esta accidental o intencionada.
- g) Cuando se trate de inmuebles con precio de transmisión fijado por subasta pública, notarial, judicial o administrativa, en el periodo de efectos de esta resolución.
- h) Cuando la coherencia lógico-informática de la descripción del inmueble en la base de datos catastral adolezca de algún defecto que imposibilite la obtención matemática del valor de referencia del mismo.

Disposición tercera. Determinación del valor de referencia de cada inmueble.

La expresión que sirve de base para la determinación del valor de referencia de cada inmueble es la que figura en la norma 16 de las normas técnicas del RD 1020/1993:

$$[Vs + Vc] \times GB$$

Donde:

Vs = Valor del suelo en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones cuarta, quinta, sexta y novena de la presente resolución.

Vc = Valor de la construcción en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones séptima, octava y novena de la presente resolución.

GB = La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria, según los criterios establecidos en la disposición décima de la presente resolución.

El valor de referencia resulta, pues, de dicha fórmula:

$$VR = [Vs+Vc] \times GB \times FM$$

Donde:

VR = Valor de referencia, en euros.

FM = Factor de minoración aplicable para la determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos, aprobado al efecto por Orden Ministerial.



Disposición cuarta. Valores de suelo de zona.

Los valores de suelo de zona establecidos en la presente resolución servirán a los solos efectos de la determinación de los valores de referencia de los inmuebles incluidos en su ámbito de aplicación:

- Los mapas de zonas de valor de suelo de cada municipio, que contienen la delimitación de las zonas de valor de suelo con la jerarquía asignada a cada una de ellas, se recogen en el Anexo V.
- El listado de zonas de valor de suelo correspondiente a dicho mapa con los importes de valor de suelo en cada caso se recoge en el Anexo VI.

En cumplimiento de la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, estos valores de suelo de zona permiten la reproducción de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración recogidos en el Informe del mercado inmobiliario urbano residencial y de garaje-aparcamiento de 2024 de la Dirección General del Catastro, para cada uso, como puede comprobarse en la tabla recogida en el Anexo IV.

Con este fin, los valores de suelo se establecen por aplicación del método residual, partiendo del módulo de valor medio correspondiente, descontando los costes de la construcción del producto inmobiliario representativo que se desprende de la información de los inmuebles obrante en el Catastro Inmobiliario, y asignando el importe de la jerarquía de valor de suelo que permite reproducir dicho módulo con la máxima precisión, sin superarlo. Así, los valores de suelo se establecen de la siguiente manera:

Las zonas de valor de suelo se corresponden con los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores a los que se hace referencia en la disposición segunda. Dichas zonas representan los ámbitos de aplicación de los valores de suelo determinados en cada una de ellas. En el caso del uso garaje-aparcamiento, cuando no se haya delimitado un ámbito territorial homogéneo específico, se considera el ámbito establecido, en su caso, para el uso residencial.

Los valores de suelo de las zonas se obtienen mediante el método residual estático, deduciendo de los módulos de valor medio recogidos en los citados mapas de valores, el valor de la construcción de los productos inmobiliarios representativos, calculado de acuerdo con la metodología de costes de la construcción de la presente resolución. A estos efectos, para la



determinación del valor del suelo por el método residual, no se tiene en cuenta la edificabilidad permitida en el planeamiento urbanístico, sino la construcción media efectivamente materializada.

Así, se establecen zonas de valor de repercusión de suelo en euros por metro cuadrado construido (tipo R), o zonas de valor unitario en euros por metro cuadrado de suelo (tipo U), de conformidad con el apartado 1 de la Norma 9 del RD 1020/1993, que se identifican con las jerarquías de valor correspondientes incluidas en la tabla del Anexo III.

Para ello, se tienen en cuenta los coeficientes de gastos y beneficios (GB) que se recogen en la citada tabla del Anexo III.

En particular, en las zonas de valor unitario (tipo U), se aplica el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tienen la consideración de planta baja, sin que la superficie ocupada considerada pueda exceder de la superficie total de la parcela.

Asimismo, para la determinación de los valores de suelo de zonas de valor de repercusión, a partir de los módulos de valor medio establecidos en los ámbitos territoriales homogéneos delimitados para uso garaje-aparcamiento, se toma el coeficiente de gastos y beneficios correspondiente a la jerarquía de la zona de valor de repercusión de uso residencial coincidente con cada uno de ellos. En el caso de coincidencia con varias zonas de uso residencial, se toma el importe de GB correspondiente a la jerarquía de menor orden.

Disposición quinta. Criterios y reglas de cálculo específicas para la valoración del suelo.

A los efectos previstos en esta resolución, el valor del suelo integrante del valor de los inmuebles se calculará por aplicación del valor de repercusión de suelo en euros por metro cuadrado construido (zonas tipo R), o por el valor unitario en euros por metro cuadrado de suelo (zonas tipo U), correspondientes según el caso, a la zona de valor en que se encuentren ubicados los mismos.

Por lo tanto, la ubicación del inmueble en una zona de tipo R o U determinará la valoración del suelo integrante del mismo por repercusión o por unitario de la forma que se indica a continuación, sin perjuicio de la utilización de los valores de repercusión supletorios en zonas tipo U:



El suelo de los inmuebles ubicados en una zona de valor de repercusión, se valorará por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado construido, del uso residencial o del uso garaje-aparcamiento de la zona de valor correspondiente, a la superficie realmente construida, residencial o de almacén-estacionamiento, respectivamente, medida sobre la parcela catastral, en metros cuadrados.

En el caso de inmuebles con construcción principal almacén-estacionamiento no se tendrá en cuenta, a efectos de la valoración del suelo, el exceso del doble de la superficie privativa del inmueble, para lo cual el resultado de aplicar el criterio indicado en el párrafo anterior se corregirá por aplicación de un coeficiente reductor de cuantía igual a dos veces la superficie privativa del inmueble dividida por su superficie total (incluida la parte correspondiente de elementos comunes). Dicho coeficiente se expresará en porcentaje y no podrá ser superior a 100.

En los casos en los que no se hayan definido ámbitos territoriales homogéneos específicos para el uso garaje-aparcamiento, y por lo tanto no se hayan establecido zonas de valor específicas para dicho uso, el valor del suelo correspondiente a la construcción de almacén-estacionamiento se obtendrá por aplicación de los porcentajes establecidos en el Anexo VII, para cada jerarquía, considerando a tal efecto la jerarquía de uso residencial de la zona de valor de suelo en la que se encuentre ubicado el inmueble.

No es de aplicación corrección alguna por sobreedificación, dado que el valor de repercusión de zona se determina por el método residual, deduciendo del módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo correspondiente, el valor de la construcción del producto inmobiliario representativo, los costes de la producción y los beneficios de la promoción, en aplicación de la formulación establecida de forma unitaria por metros cuadrados de construcción en la Norma 16.1 del RD 1020/1993, por lo que la circunstancia de sobreedificación se encuentra ya implícitamente recogida en el módulo de valor medio asignado al ámbito.

El suelo correspondiente a la construcción bajo rasante se valorará por aplicación, a la superficie construida, del valor de repercusión establecido para el uso correspondiente de acuerdo a los anteriores criterios.

No se considerará a efectos de aplicación del valor de repercusión la superficie construida correspondiente a construcciones tipificadas como obras de urbanización interior, jardinería, piscinas y deportes descubiertos,



así como la correspondiente a construcciones que tengan asignado un estado de conservación ruinoso, de acuerdo con lo establecido en la disposición octava.

El suelo de los inmuebles situados en una zona de valor unitario se valorará, con carácter general, por aplicación del valor unitario establecido en dicha zona a los metros cuadrados de suelo. No obstante, el suelo de los inmuebles ubicados en edificios con tipología predominante de vivienda colectiva que se encuentren situados en una zona de valor unitario, se valorará por aplicación del valor de repercusión supletorio que se establezca en la zona en la que se encuentren ubicados, a la superficie construida de dichos inmuebles.

Disposición sexta. Coeficientes correctores del valor del suelo. Campo de aplicación.

Tal como se concluye del análisis particular realizado en el marco de elaboración del Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2024, los módulos de valor medio recogen la mayoría de los condicionantes -tanto intrínsecos como extrínsecos- de los precios de las compraventas inmobiliarias, para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.

Así, únicamente serán de aplicación los siguientes coeficientes correctores del valor del suelo, sin perjuicio de la aplicación cuando proceda de los coeficientes correctores conjuntos recogidos en la disposición novena:

Coeficiente D) Fondo excesivo.

En el caso de suelo valorado por unitario, en parcelas con edificación en manzana cerrada, y con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se aplicará a este exceso el coeficiente reductor $1/(n+1)$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle. En el caso de parcelas con más de una fachada, se trazará una paralela a la fachada de la calle situada en el recinto de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido anteriormente y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado



por el coeficiente $1/(n+1)$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en la calle situada en la zona de mayor valor unitario.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

En el caso de suelo valorado por unitario, en parcelas con edificación abierta, y superficie S distinta de la mínima (SM) establecida por el planeamiento, cuando $S/SM > 2$, y la parcela no se pueda subdividir, se aplicará el coeficiente 0,70 a la subparcela en exceso.

Estos coeficientes correctores del valor del suelo no serán de aplicación cuando las circunstancias que los amparen estén recogidas en el módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo en el que se ubique el inmueble.

Disposición séptima. Criterios y reglas de cálculo específicas para la valoración de las construcciones.

A los efectos de la aplicación de la presente resolución tendrán la consideración de construcciones y superficies construidas las señaladas, respectivamente, en las Normas 5 y 11 del RD 1020/1993.

Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, entendido por tal el señalado en la Norma 12 del RD 1020/1993, teniendo en cuenta uso, calidad, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores correspondientes, en función de la antigüedad y el estado de conservación.

A tal efecto, se tendrá en cuenta para la valoración de las construcciones su uso, clase, modalidad y categoría obrante en el Catastro, según el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones previsto en la Norma 20 del RD 1020/1993 y recogido en el Anexo VIII de esta resolución. En el caso de obrar en el Catastro tipologías descritas en cuadros marco de valores anteriores a dicho RD 1020/1993, para su valoración se realizará su conversión de conformidad con el cuadro de conversiones del mismo Anexo.

En los coeficientes del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las



piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.

La categoría 1 establecida en el Cuadro de coeficientes, se amplía con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supera la que corresponde a los de la categoría 1. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50%, un 30% y un 15%, respectivamente.

El coste unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) recogido en el Anexo II para cada municipio, por el coeficiente que le corresponda del Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación, de los indicados en la disposición novena.

El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el coste unitario correspondiente.

A estos efectos, en el caso de inmuebles con construcción principal almacén-estacionamiento no se tendrá en cuenta en el valor de la construcción, el exceso del doble de la superficie privativa del inmueble, para lo cual el resultado de aplicar el criterio indicado se corregirá por aplicación de un coeficiente reductor de cuantía igual a dos veces la superficie privativa del inmueble dividida por su superficie total (incluida la parte correspondiente de elementos comunes). Dicho coeficiente se expresará en porcentaje y no podrá ser superior a 100.

Disposición octava. Coeficientes correctores del valor de la construcción. Campo de aplicación.

Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

Se aplicará un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio, y la calidad constructiva, de acuerdo con los datos obrantes en el Catastro.



Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura en la Norma 13 del RD 1020/1993:

t	H					
	USO 1º			USO 2º		
	CATEGORÍAS			CATEGORÍAS		
	3-4			3-4		
AÑOS COMPLETOS	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21
90 o más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20

Uso 1º. Uso predominante residencial, oficinas y edificios singulares.

Uso 2º. Uso predominante industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso.

En las categorías 1A, 1B y 1C, se aplicarán los mismos coeficientes que corresponden a la categoría 1.

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año 2025.

En este sentido, se considera reconstrucción o rehabilitación integral, las obras realizadas en una construcción existente, que provocan la restitución total a su estado original y que suelen venir acompañadas de una adecuación tanto estructural como funcional, proporcionando a dicha construcción mejores condiciones de uso y seguridad.

Las obras de reforma efectuadas en una construcción prolongan la vida útil de la misma, por lo que se hace preciso considerar tal circunstancia a los efectos de la aplicación del coeficiente H de depreciación por antigüedad. En consecuencia:



Se definen como reformas las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, que no tengan la consideración de reconstrucción o rehabilitación integral (según lo definido previamente), ni de conservación o mantenimiento. Estas actuaciones engloban el conjunto de obras tales como mejora, modernización, renovación, adaptación, adecuación o refuerzo de las construcciones de un bien inmueble ya existentes, u otras similares. En este sentido, se consideran obras de conservación o mantenimiento las realizadas en una construcción existente, cuando se limiten a las necesarias para minorar el deterioro que se produce con el transcurso del tiempo por el natural uso del bien o las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas.

Se considerará que existe reforma cuando afecte a uno o varios elementos constructivos (cubierta, fachada, instalaciones, etc.) y se pueda estimar que el coste actual de las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, supera el 20% del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

Atendiendo a las reformas realizadas, se definen los siguientes niveles de estado de vida en las construcciones:

El estado original es el que presentan las nuevas construcciones y lo mantienen hasta que se realiza una reforma o rehabilitación. La aplicación del coeficiente de depreciación por antigüedad será el definido en la anterior tabla de la Norma 13 del RD 1020/1993.

Los estados de vida 1 y 2 se considerarán para el resto de casos, en los que se han producido algún tipo de reformas que provoquen una ralentización del deterioro de la construcción a lo largo de su vida útil y, por lo tanto, de la aplicación del coeficiente que le correspondería en función del año de construcción. Las cuantías del coeficiente H a aplicar en función del estado de vida se muestran en la tabla siguiente, donde H, usos 1º y 2º y categorías son los definidos en la norma 13 del RD 1020/1993, EV1, estado de vida 1 y EV2, estado de vida 2:



Años Completos	Uso 1º						Uso 2º					
	Categorías						Categorías					
	1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9	
	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2
25-29	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64	
30-34	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64	
35-39	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64	
40-44	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58	
45-49	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58	
50-54	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40
55-59	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40
60-64	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37
65-69	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37
70-74	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37
75-79	0,68	0,52	0,63	0,46	0,56	0,37	0,65	0,48	0,60	0,42	0,53	0,34
80-84	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34
85-89	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34
90 o más	0,64	0,49	0,59	0,43	0,52	0,35	0,61	0,45	0,56	0,39	0,48	0,31

Uso 1º. Uso predominante residencial, oficinas y edificios singulares.

Uso 2º. Uso predominante industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso.

EV1. Estado de vida 1

EV2. Estado de vida 2.

En las categorías 1A, 1B y 1C, se aplicarán los mismos coeficientes que corresponden a la categoría 1.

En estos casos, el coeficiente H se determinará atendiendo, además de al uso predominante del edificio y a la calidad constructiva, al estado de vida 1 ó 2 que presenta la construcción y al período de antigüedad determinado conforme a lo establecido anteriormente.

La asignación del estado de vida se realizará de acuerdo a lo siguiente:

Construcciones en las que han transcurrido menos de 25 años desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, no se tendrán en cuenta las reformas que se hayan podido realizar. Por lo tanto, se considerará que se encuentran en su estado original.

Construcciones en las que han transcurrido entre 25 y 49 años, ambos inclusive, desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, se asignará el estado de vida 1 a las construcciones en las que se aprecie la realización de reformas. Se



aplicarán los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes a este estado, consignados en la tabla anterior.

Construcciones para las que han transcurrido 50 años o más desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, a las construcciones reformadas de este grupo se les asignará uno de los dos niveles de estados de vida definidos en función de la entidad de las reformas efectuadas, a los efectos de la aplicación de los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes:

El estado de vida 1 se asignará a las construcciones en las que se ha estimado que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas es igual o superior al 40% del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

El estado de vida 2 se asignará a las construcciones en las que se ha estimado que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas está situado entre el 20% y el 40%, ambos excluidos, del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

La asignación del estado de vida se realiza por asimilación a las Fichas de estados de vida de las construcciones de uso residencial, elaboradas por la Dirección General del Catastro a los efectos de la determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos, e incluidas en el Anexo IX a la presente resolución.

Coeficiente I) Estado de conservación.

Se aplicará un coeficiente que pondere el estado de conservación de la construcción obrante en la base de datos catastral, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Bueno o Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.



Malo o Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

En las construcciones a las que se les asigne los estados de vida 1 o 2, de acuerdo a los criterios señalados anteriormente, el coeficiente de estado de conservación a aplicar será siempre el bueno o normal.

Disposición novena. Coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de la construcción. Campo de aplicación.

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

Por coherencia con lo concluido en el análisis particular realizado en el marco de elaboración del Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2024, los únicos coeficientes que serán de aplicación son los siguientes:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño o instalaciones inadecuados que afecten gravemente a la funcionalidad o provoquen la inadecuación al uso actual de la construcción, se aplicará el coeficiente 0,80. En concreto, este coeficiente será de aplicación cuando la depreciación funcional o inadecuación se deba a la inexistencia de acceso a la planta mediante ascensor, en viviendas colectivas situadas en planta primera o superior, o plazas de garaje en primera planta de sótano o inferior, mientras persistan estas circunstancias. También será de aplicación en los supuestos de plazas de garaje con acceso desde la vía pública mediante plataformas elevadoras o monta-coches, cuando éste sea la única forma de acceso rodado a las mismas y no tenga exclusivos fines de mejora de la eficiencia del espacio.

Este coeficiente no será de aplicación cuando las circunstancias que lo amparen estén recogidas en el módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo en el que se ubique el inmueble.



Coeficiente K) Viviendas interiores.

En aquellas viviendas interiores de edificación en manzana cerrada, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana), se aplicará el coeficiente 0,75.

Coeficiente M). Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, se aplicará el coeficiente 0,80.

Este coeficiente no será de aplicación cuando las circunstancias que lo amparen estén recogidas en el módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo en el que se ubique el inmueble.

Coeficiente N) Depreciación económica.

En municipios de baja o muy baja dinámica inmobiliaria.

La aplicación de este coeficiente tendrá por objeto adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas generales de valoración recogidas en la presente resolución a la baja demanda del mercado inmobiliario, en los municipios a los que, de acuerdo con lo señalado en la disposición primera y el Anexo II de la presente resolución, les sea de aplicación los siguientes módulos básicos:

- Municipios con módulo básico de repercusión MBR7, con independencia del MBC asignado.
- Municipios con módulo básico de repercusión MBR6, que tengan asignado un módulo básico de construcción MBC5.

En dichos municipios, para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles incluidos en el ámbito de la presente resolución será de aplicación, con carácter general, un coeficiente N de depreciación de importes respectivos 0,90 (MBR6-MBC5) y 0,80 (MBR7).



El campo de aplicación de este coeficiente ha sido aprobado expresamente por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria correspondientes según el ámbito territorial de su competencia.

Garaje-aparcamiento.

La aplicación de este coeficiente tendrá por objeto adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas generales de valoración recogidas en la presente resolución a la baja demanda de garajes en determinados mercados inmobiliarios, y será de aplicación en todos los municipios en función del MBR asignado, de acuerdo con lo señalado en la disposición primera y el Anexo II de la presente resolución.

Para la valoración de construcciones de tipologías 1.1.3, 1.2.3, 2.2.1 y 2.2.2 con destino garaje-aparcamiento y tipologías 1.1.3, 1.2.3, 1.3.2 y 2.1.3 con destino almacén, que formen parte de fincas valoradas por repercusión, será de aplicación un coeficiente N de depreciación de importes respectivos; 0,85 (MBR1), 0,80 (MBR2 y MBR3), 0,70 (MBR4), 0,60 (MBR5 y MBR6) y 0,50 (MBR7).

Este campo de aplicación del coeficiente ha sido aprobado expresamente por todas las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria correspondientes, según el ámbito territorial de su competencia.

Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en los apartados anteriores de la presente disposición, la aplicación de los mismos será compatible entre sí.

En cumplimiento de la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y de acuerdo con la Disposición transitoria única 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 de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, cuando se trate de inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de la presente resolución arrendados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, mientras el contrato subsista, se podrá aplicar un coeficiente reductor del 0,70 sobre el valor conjunto de suelo y construcción, a instancia de parte.



Disposición décima. Componente de gastos y beneficios.

La componente de gastos y beneficios es tenida en cuenta mediante la aplicación del método residual en la determinación de las zonas de valor de suelo, y dado que permite reproducir el módulo de valor medio de los distintos productos inmobiliarios representativos existentes en cada ámbito, será de aplicación, en todo caso, en el cálculo de los valores de referencia individualizados, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Los valores que adopta la componente de gastos y beneficios, contenidos en el Anexo III de la presente resolución, dependen de la jerarquía asignada a la zona de valor en la que se ubique el bien inmueble, con la excepción de las construcciones de almacén-estacionamiento, a las que se les aplicará en todo caso el coeficiente de gastos y beneficios correspondiente a la jerarquía del valor de suelo de la zona de valor del uso residencial en la que se encuentre ubicado el inmueble.

En los inmuebles ubicados en una zona de valor por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones, y a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, la superficie de cada una de ellas se computará como superficie de suelo ocupada. Además, no se considerará como superficie ocupada la de las construcciones bajo rasante, ni la de los locales con tipologías constructivas deportivas y piscinas descubiertas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería, ni tampoco la de aquellas en estado ruinoso. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

Disposición Undécima. Efectos.

Esta resolución servirá a los solos efectos de la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos de su ámbito de aplicación, a partir del 1 de enero de 2025.

ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO 1

Nº DE ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CATEGORÍA	AÑO DE ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE PARCELA	MODULO DE VALOR (€ o €/m2)
1								

ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO 2

NÚMERO TESTIGO	JUSTIFICACIÓN DE SU ELIMINACIÓN

ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO 3

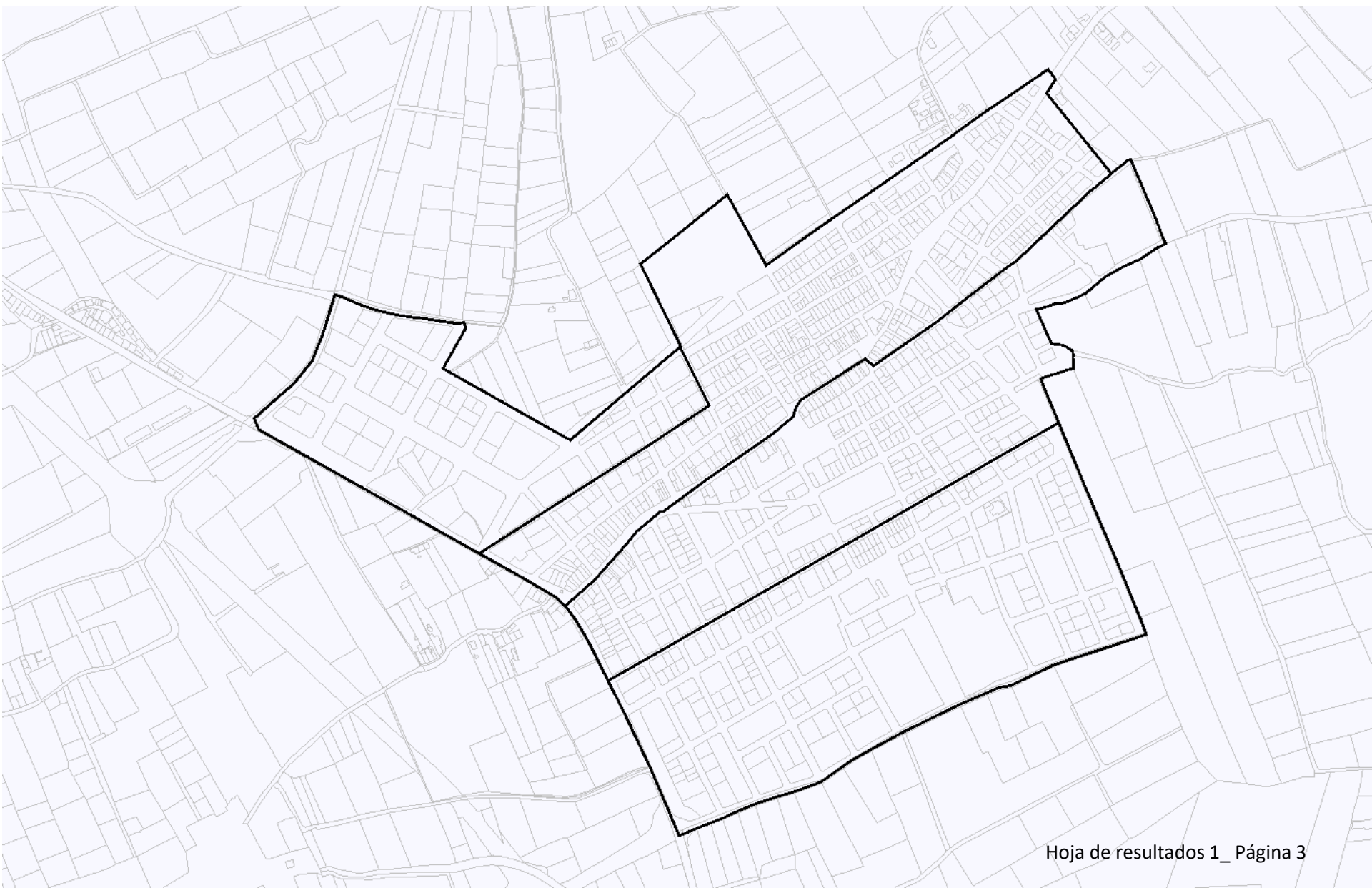
NÚMERO TESTIGO	CALIFICACIÓN S/N Y JUSTIFICACIÓN DEL MOTIVO DE LA CALIFICACIÓN
41	
42	
43	

¿DEBE MODIFICARSE EL MÓDULO DE VALOR MEDIO O ALGUNA CARACTERÍSTICA DEL PIR? INDICAR SI O NO Y SU JUSTIFICACIÓN

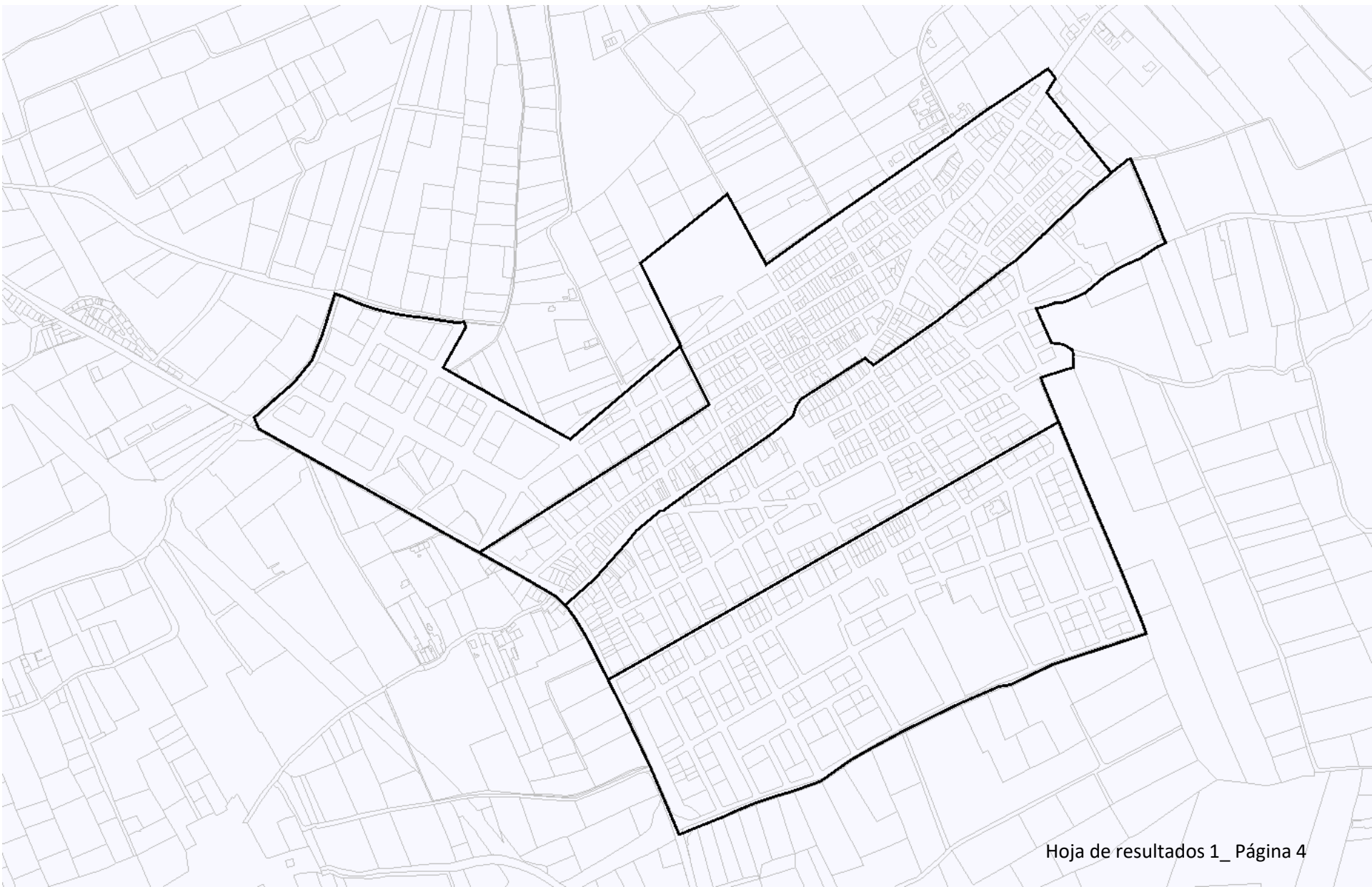
ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO 4

¿ES CORRECTA LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL 4? INDICAR SI O NO Y SU JUSTIFICACIÓN

REPRESENTACIÓN DE LA NUEVA DELIMITACIÓN GEOMÉTRICA DEL ÁMBITO 4 EN CASO EN QUE SEA NECESARIA



REPRESENTACIÓN DE LA NUEVA DELIMITACIÓN GEOMÉTRICA DEL ÁMBITO 4 EN CASO EN QUE SEA NECESARIA



Cumplimentar los valores catastrales y la clase (urbana o rústica) de los inmuebles que existan, en su caso, en la parcela 1, en cada fecha de efectos tributarios:

AÑO EFECTOS TRIBUTARIOS VALOR CATASTRAL (*)	INMUEBLE 1		INMUEBLE 2		INMUEBLE 3		INMUEBLE 4	
	CLASE	VALOR CATASTRAL	CLASE	VALOR CATASTRAL	CLASE	VALOR CATASTRAL	CLASE	VALOR CATASTRAL

(*) **AÑO EFECTOS TRIBUTARIOS VALOR CATASTRAL:** *Se deberá consignar el año en el que surta efectos tributarios el cambio en el valor catastral determinado, como consecuencia de una alteración o de un procedimiento de valoración colectiva.*

Cumplimentar los valores de referencia del inmueble urbano de la parcela 1, en caso de que exista, en la fecha indicada:

FECHA DEL VALOR DE REFERENCIA (*)	VALOR DE REFERENCIA
1-ENERO-2022	
1-ENERO-2023	
1-ENERO-2024	
1-ENERO-2025	
1-ENERO-2026	

(*) En caso de inexistencia de valor de referencia, indicar el motivo.