



PROPOSTA D'ACTUALITZACIÓ DEL MÒDUL D'APLICACIÓ DE L'ORDENANÇA 2.1 D'ICIO PELS EXPEDIENTS D'OBRES:

El mòdul actual d'aplicació és el de 664,35 €/m²

DETERMINACIÓ DE LA BASE IMPOSABLE D'ACORD AMB EL COST MATERIAL DE L'OBRA O INSTAL·LACIÓ, SEGONS MÒDULS

A. OBRES

1 La base imposable es determina mitjançant el producte del nombre de metres quadrats de superfície construïda o reformada pel valor en €/m² assignable a cada grup.

El valor del mòdul bàsic és de 664,35 €/m² sobre el qual s'aplicaran els coeficients següents:

Grup	Tipus d'edificació	Coeficient	Valor €/m ²
I	Arquitectura monumental	2,75	1.826,96
II	Hotels de 5 estrelles	2,55	1.694,09
III	Cinemes. Discoteques. Clíniques i hospitals. Balnearis. Biblioteques. Museus. Teatres. Estacions de transports. Presons. Hotels de 4 estrelles	2,25	1.494,79
IV	Laboratoris. Edificis d'oficines. Habitatge de més de 130 m ²	2,15	1.428,35
V	Hotels de 3 estrelles. Dispensaris i centres mèdics. Residències genèriques. Habitatges de 90 a 130 m ²	1,65	1.096,18
VI	Hotels de 2 estrelles. Escoles. Residències d'estudiants. Habitatges inferiors a 90 m ²	1,30	863,65
VII	Hotels d'una estrella. Pensions i hostals. Habitatges protegits	1,00	664,35
VIII	Edificis industrials. Magatzems. Centres i locals comercials. Pavellons esportius coberts	0,85	564,70
IX	Aparcaments, garatges	0,55	365,39
X	Parcs infantils a l'aire lliure. Piscines, instal·lacions esportives descobertes i similars	0,30	199,30

Aquest mòdul, de 664,35 €/m², es va deixar d'actualitzar l'any 2009, que ja va assolir el valor,



Ajuntament de Barcelona

Institut Municipal d'Hisenda
Inspecció d'Hisenda Municipal
Servei Tècnic d'Inspecció de Tributs
Llacuna, 63-73
08005 Barcelona
www.bcn.cat/hisenda

A continuació, es relaciona en el següent quadre, el mòdul d'aplicació durant els anys anteriors fins aquest any, així com el tipus impositiu corresponent:

Any	Mòdul	Tipus impositiu
2003	365,08	3%
2004	374,21	3,15%
2005	385,44	3,25%
2006	395,85	3,25%
2007	408,52	3,25%
2008	645,00	3,25%
2009	664,35	3,25%
2010	664,35	3,25%
2011	664,35	3,25%
2012	664,35	3,35%
2013	664,35	3,35%
2014	664,35	3,35%
2015	664,35	3,35%
2016	664,35	3,35%
2017	664,35	3,35%
2018	664,35	3,35%
2019	664,35	3,35%
2020	664,35	4%
2021	664,35	4%
2022	664,35	4%
2023	664,35	4%

Així, cal realitzar l'actualització d'aquest mòdul a l'any 2023, i es presenten 3 possibilitats per fer-ho, per tenir un mòdul més representatiu del cost real d'execució de les obres.

Actualització segons IPC

Els IPC anuals des de l'any 2009 son els que es mostren a continuació:



Ajuntament de Barcelona

Institut Municipal d'Hisenda
Inspecció d'Hisenda Municipal
Servei Tècnic d'Inspecció de Tributs
Llacuna, 63-73
08005 Barcelona
www.bcn.cat/hisenda

Año	Espanya
2022	5,70%
2021	6,50%
2020	-0,50%
2019	0,80%
2018	1,20%
2017	1,10%
2016	1,60%
2015	0,00%
2014	-1,00%
2013	0,30%
2012	2,90%
2011	2,40%
2010	3,00%

Aplicant els IPC corresponents des de l'any 2010, que seria al que correspondria actualitzar primer, el mòdul a l'any 2023 seria: 840,27 €/m² (representa un augment acumulat del 26,48%).

Any	Mòdul s/ Ordenança	IPC Anual	Actualitzat s/IPC
2010	664,35	3%	684,28
2011	664,35	2,4%	700,70
2012	664,35	2,9%	721,02
2013	664,35	0,3%	723,19
2014	664,35	-1%	715,95
2015	664,35	0,0%	715,95
2016	664,35	1,6%	727,41
2017	664,35	1,1%	735,41
2018	664,35	1,2%	744,24
2019	664,35	0,8%	750,19
2020	664,35	-0,5%	746,44
2021	664,35	6,5%	794,96
2022	664,35	5,7%	840,27



Actualització segons BEC (Butlletí Econòmic de la Construcció)

Si partim de la base que el darrer increment es va realitzar pel 2009, apliquem al preu del BEC 1r Trimestre del 2009 com a base inicial. Així, actualitzem el preu fins el BEC 1r Trimestre del 2023, que segons el quadre que s'adjunta i per tipus de construccions, es produeixen els següents increments.

SEGONS BEC			
Tipus d'edificació	Preu 1t 2009	Preu 1T 2023	Increment. %
Edifici públic de categoria	1.966,78	2.525,60	28,41%
Edifici administratiu corrent	968,74	1.229,52	26,92%
Casa renda de luxe (plurifamiliar)	1.293,89	1.901,77	46,98%
Casa renda normal entre mitgeres (plurifam.)	1.030,72	1.366,55	32,58%
Edificació aïllada habitatges 40 m2 (plurifam.)	953,98	1.208,29	26,66%
Plurifamiliar aïllada tipus social	802,09	1.036,00	29,16%
Plurifamiliar aïllada obra vista	754,30	1.008,16	33,66%
Xalet de luxe	1.616,56	2.114,52	30,80%
Xalet normal	1.260,47	1.642,46	30,31%
Xalet senzill	923,83	1.236,68	33,86%
Unifamiliar senzilla entre mitgeres 2 plantes	967,15	1.127,98	16,63%
Unifamiliar senzilla entre mitgeres 1 plantes	909,36	1.168,50	28,50%
Nau industrial	395,08	502,58	27,21%
Mixte d'oficines i taller en dent de serra	545,74	727,76	33,35%
		Mitjana	30,36%

La mitjana dels increments per tipus de construcció és de 30,36%, que aplicat al mòdul del 2009 ens resulta un mòdul actualitzat a inici de 2023 de 866,04 €/m2

Actualització a base de Preus de referència

Es tracta de realitzar l'actualització en referència a expedients d'obres tancats en conformitat amb el titular per la Direcció d'Inspecció Tributària des de l'any 2009 a l'actualitat.

Prenem com a referència l'obra de nova construcció més corrent a la ciutat, que és el PEM (Plurifamiliar entre mitgeres). Tenint en compte que a la nostra base de dades consta la data de concessió de la llicència, es a dir, en la seva majoria, el d'inici de les obres, hem de considerar que les obres concedides en 2008 són les que han realitzat amb preus del 2009, ja que la seva durada oscila entre 1 i 2 anys i sempre hi ha un decalatge d'inici mitjà d'un mig any.



Ajuntament de Barcelona

Institut Municipal d'Hisenda
 Inspecció d'Hisenda Municipal
 Servei Tècnic d'Inspecció de Tributs
 Llacuna, 63-73
 08005 Barcelona
www.bcn.cat/hisenda

En quan a les dades que disposem com a any de concessió i inici més actualitzat, d'aquest tipus d'obra, en l'actualitat són les obres de 2019.

Per tant, fem la comparativa de preus d'aquest tipus de construcció des de 2008 i 2019:

Les de 2008 correspon a una mitjana de 806,94 €/m2.

N_EXPEDIENT	US_CA	CARRER	NUMERO	DISTRICTE	Barri	Tipologia	PUS_EXPI	ANY	uperficie	Sobruperficie	SoL	Base Liquidada	Rep3
06LM27048	C	ANGLESOLA	28*	04	Les Corts	PEM	NP	2008	1.998,76	2.424,20	3.553.480,95	803,42	
07LM30854	C	CISTER	9*	05	Sant Gervasi - la Bonanova	PEM	NP	2008	2.931,52	3.963,74	5.952.966,69	863,34	
07LM10339	C	CONCEPCIÓN ARENAL	278*	09	Sant Andreu	PEM	NP	2008	863,04	371,76	885.548,68	717,16	
06LM26795	C	ENAMORATS	60*	02	La Sagrada Família	PEM	NP	2008	756,37	0,00	756.000,00	999,51	
07LM14378	C	GRAN DE SANT ANDREU	311*	09	Sant Andreu	PEM	NP	2008	2.594,55	430,86	2.275.859,43	752,25	
08LM16589	C	MADRIGUERA	33*	09	La Trinitat Vella	PEM	NP	2008	708,87	0,00	584.765,71	824,93	
07LM24010	AV	MARE DE DEU DE MONTSERRAT	67*	07	Can Baro	PEM	NP	2008	647,50	0,00	468.766,00	723,96	
08LM00907	PTGE	MARIMON	5*	05	Sant Gervasi - Galvany	PEM	NP	2008	641,74	249,40	615.165,56	690,31	
07LM10459	C	PORTO	40*	07	Horta	PEM	NP	2008	533,48	59,40	570.699,86	962,59	
06LM20033	C	PROVENÇA	503B*	02	La Sagrada Família	PEM	NP	2008	434,06	67,29	407.384,77	812,58	
06m14624	C	SANT GERVASI DE CASSOLES	63*	05	Sant Gervasi - la Bonanova	PEM	NP	2008	797,25	222,00	1.014.292,80	995,14	
06LM39221	C	SANTS	299*	03	Sants - Badal	PEM	NP	2008	1.064,55	181,00	980.285,57	787,03	
07LM17579	C	SARDENYA	321*	02	La Sagrada Família	PEM	NP	2008	1.323,73	240,12	1.291.580,58	825,90	
07LM11116	C	TRINXANT	126*	09	Navas	PEM	NP	2008	807,25	0,00	550.121,67	681,48	
06LM11826	C	VELIA	54*	08	Porta	PEM	NP	2008	616,32	112,00	570.636,02	783,50	
Nº d'actuacions / testimonis: 15												Mitjana	806,94

Resultat obtingut corresponent al valor mig de repercussió m2, d'altres actuacions fetes per aquesta inspecció i signades en conformitat pel contribuïent, referent a obres d'un nivell d'actuació i tipologia similar.

I les de 2019, a una mitjana de 1.053,71 €/m2.

N_EXPEDIENT	US_CA	CARRER	NUMERO	DISTRICTE	Barri	Tipologia	PUS_EXI	ANY	uperficie	Sobruperficie	SoL	Base Liquidada	Rep3
19LL11485	C	TORRELLES	25*	07	Can Baro	PEM	NP	2019	339,27	0,00	352.386,45	1.038,66	
18LL39493	C	AMÍLCAR	118*	07	El Guinardo	PEM	NP	2019	1.509,56	698,02	2.279.639,42	1.032,64	
18LL28870	RBLA	CARMEL	110*	07	El Carmel	PEM	NP	2019	1.045,17	378,00	1.123.332,81	789,32	
18LL46736	C	CLOT	122*	10	El Clot	PEM	NP	2019	1.312,00	330,00	1.733.904,78	1.055,97	
18LL41843	C	JAUME PUIGVERT	26*	07	Can Baro	PEM	NP	2019	331,27	122,74	469.677,31	1.034,51	
18LL41312	C	JOSEP SANGENÍS	33*	07	La Teixonera	PEM	NP	2019	695,50	109,72	925.287,82	1.149,11	
18LL36255	C	JUAN DE GARAY	22*	09	Navas	PEM	NP	2019	1.034,21	44,09	939.045,89	870,86	
18LL32138	C	SANCHO DE AVILA	60*	10	del Poblenou	PEM	NP	2019	17.686,78	6.593,22	31.228.147,40	1.285,17	
18LL45610	C	SANTA ENGRACIA	38*	08	La Prosperitat	PEM	NP	2019	542,04	141,53	761.011,64	1.113,29	
19LL02351	C	TOSSA	3*	07	Horta	PEM	NP	2019	390,34	0,00	400.000,00	1.024,75	
19LL02850	C	TOSSA	5*	07	Horta	PEM	NP	2019	409,97	0,00	490.133,85	1.195,54	
Nº d'actuacions / testimonis: 11												Mitjana	1.053,71

Resultat obtingut corresponent al valor mig de repercussió m2, d'altres actuacions fetes per aquesta inspecció i signades en conformitat pel contribuïent, referent a obres d'un nivell d'actuació i tipologia similar.

Així doncs, dels preus de obres d'inici del 2008 a obres d'inici de 2019 (executades a partir d'aquesta data), d'expedients tancats en conformitat per la Direcció d'Inspecció Tributària, ens dona un increment de 30,58%.



Resum d'incrementos

RESUM D'INCREMENTOS DES DE 2009 A 2023

IPC	26,48%
BEC	30,36%
PREUS REF	30,58%

Els increments que s'han donat segons la font aplicada son molt semblants.

El Servei Tècnic considera més adient aplicar preus relacionats segons els increments directes de la construcció, tot i que també, en aquest cas, també seria molt idoni aplicar l'IPC general.

En quan al BEC, preus del Gremi de Constructores actualitzats trimestralment, també en surt un percentatge molt semblant, i molt general, i surt precisament de la font que ha de pagar l'impost.

Curiosament, el percentatge que surt de preus de referència d'expedients tancats en conformitat per la Direcció d'Inspecció Tributària és pràcticament el mateix. Però també cal tenir en compte que son obres d'un període real estimat, i que son contrastats amb preus d'expedients de l'any 2019, que han estat acabats amb els anys posteriors i, per tant, amb preus actualitzats als darrers anys.

Conclusió

Per tant, es considera repercutir un increment de 30,36%, corresponent amb l'actualització dels BEC, amb un mòdul resultant de **866,04 €/m²**

Així doncs, els diferents tipus d'edificacions a executar queden amb la següent repercussió:



Ajuntament de Barcelona

Institut Municipal d'Hisenda
Inspecció d'Hisenda Municipal
Servei Tècnic d'Inspecció de Tributs
Llacuna, 63-73
08005 Barcelona
www.bcn.cat/hisenda

Grup	Tipus d'edificació	Coeficient	Valor €/m2
I	Arquitectura monumental	2.75	2.381,61
II	Hotels de 5 estrelles	2.55	2.208,40
III	Cinemes. Discoteques. Clíniques i hospitals. Balnearis. Biblioteques. Museus. Teatres. Estacions de transports. Presons. Hotels de 4 estrelles.	2.25	1.948,59
IV	Laboratoris. Edificis d'oficines. Habitatges de més de 130 m2.	2.15	1.861,98
V	Hotels de 3 estrelles. Dispensaris i centres mèdics. Residències geriàtriques. Habitatges de 90 a 13 m2.	1.65	1.428,96
VI	Hotels de 2 estrelles. Escoles. Residències d'estudiants. Habitatges inferiors a 90 m2.	1.30	1.125,86
VII	Hotels d'una estrella. Pensions i hostals. Habitatges protegits	1.00	866,04
VIII	Edificis industrials. Magatzems. Centres locals comercials. Pavellons esportius coberts.	0.85	637,52
IX	Aparcaments i garatges	0.55	476,32
X	Parcs infantils a l'aire lliure. Piscines, instal·lacions esportives descobertes i similars	0.30	259,81

Barcelona, 14 de juny de 2023

Cap del Servei Tècnic d'Inspecció

Agustí Pujol

