

**II. ATALA****BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO TOKI ADMINISTRAZIOA****Basauriko Udala**

«Basauriko El Kalero eta Basozelai auzoen arteko irisgarritasuna hobetzeko obra osagarriak – Bidasoa ibaia eta Karmelo Torre 12-20 arteko irisgarritasuna hobetzea» proiektuaren eraginpeko ondasun eta eskubideak nahitaez desjabetzeko espedientea, Basauriko udalerriko Kalero eta Basozelai auzoetan kokatzen dena.

Basauriko Alkateak, maiatzaren 28ko 2537/2026 Dekretuaren bidez, honako hau xedatu zuen:

Aurrekariak

Lehenengoa: 2025eko ekainaren 26an, Basauriko Udalbatzak «El Kalero eta Basozelai auzoen arteko irisgarritasuna hobetzeko obra osagarriak – Bidasoa Ibaia eta Karmelo Torre, 12-20 arteko irisgarritasuna hobetzea» proiektua onartu zuen, okupatu beharra zegoela adierazi zuen, eta eraginpeko ondasun eta eskubideak nahitaez desjabetzeko espedienteari hasiera ematea erabaki zuen, balio justua ezartzeko baterako tasazio-prozeduraren bidez. Halaber, eraginpeko ondasun eta eskubideen eta horien titularren behin-behineko zerrenda onartu zuen, eta desjabetzearen onuradun deklaratu zuen Basauriko Udala.

Bigarrena: 2025eko urriaren 30ean, Basauriko Udalbatzak eraginpeko ondasun eta eskubideen behin betiko zerrenda argitaratzea erabaki zuen, eta ondasun eta eskubide horiek lehenbailehen hartu beharrekoak zirela adierazi zuen.

Hirugarrena: Udalbatzak 2026ko martxoaren 26an hartutako erabakiaren bidez, akats material bat zuzendu zen Karmelo Torre, 19, 21 eta 23ko jabekideen erkidegoei aurreko osoko bilkuretako erabakietan egotzitako azaleretan, modu trukatuan kontsignatu zelako. Ondorioz, desjabetu beharreko ondasun eta eskubideen zerrenda behin betiko zehaztu zen, jarraian azaltzen den moduan:

Elementua	Azalera (m ²)	Jabea (%) eta Azalera (m ²)	Katastro	Erregistroa
2. Finka	618 m ²	Karmelo Torre 17 (19,27%) 119,09 m ²	015 1010 14007 01 001	14297 Finka, 214 Liburua, 16, 28, 33, 38 Orriak.
		Karmelo Torre, 23 (21,73%) (Karmelo Torre, 23 bis barne) 134,29 m ²	015 1010 14007 01 002 y 015 1010 14007 01 006	14297 Finka 214 Liburua, 16, 28, 33, 38 Orriak.
		Karmelo Torre, 19 (27,0%) 166,86 m ²	015 1010 14007 01 003	14299 Finka, 214 Liburua, 16, 28, 33, 38 Orriak.
		Karmelo Torre, 21 (29%) 179,22 m ²	015 1010 14007 01 004	14301 Finka, 214 Liburua, 16, 28, 33, 38 Orriak.
		Bilboko Gotzaindegia (El Kaleroko eeliza Karmelo Torre, 15) (3,00%) 18,54 m ²	015 1010 14007 01 005	14301 Finka, 214 Liburua, 16, 28, 33, 38 Orriak.

2. finka

— 618,00 m² Karmelo Torre kaleko 17-19-21-23 zenbakiko jabekideen komunitateen espazio komuna eta Karmelo Torre kaleko 15 zenbakiko eta Karmelo Torre kaleko 23 biseko jabetzak.

Mugakideak

618,00 m²-ko hiri-lursaila, kurba itxurakoa. Mugakideak: Iparraldean, Karmelo Torre kaleko 17-19-21-23 zenbakiko jabekideen erkidegoen lursail komuna, eta Karmelo Torre kaleko 15 zenbakiko eta Karmelo Torre kaleko 23 bis zenbakiko jabetzak (desjabetzeko



bereizten den finka nagusiaren gainerako zatia); hegoaldean, Karmelo Torre kalea; desjabetzeko prozesuan dagoen finka, triangelu-formakoa eta jabe ezezagunarena; ekialdean, Karmelo Torre kaleko 25, 27, 29 zenbakietara sartzeko kalea, udal-jabetzakoa eta desjabetzeko prozesuan dagoen finka, jabe ezezagunarena; eta mendebaldean, kaleko jabeen erkidegoen lursail komuna.

1. finka

— 476, 45 m² jabe ezezaguna.

Mugakideak

476,75 m²-ko hirilurra, triangelu-formakoa. Mugakideak: iparraldean eta mendebaldean, Karmelo Torre kaleko 17, 19, 21, 23 zenbakiko jabekideen erkidegoen lursail komuna; Karmelo Torre kaleko 15 zenbakiko eta Karmelo Torre kaleko 23 bis zenbakiko jabetzak; hegoaldean, Karmelo Torre kalea; ekialdean, Karmelo Torre kaleko 25, 27, 29 zenbakietara sartzeko kale.

Laugarrena: Alkatetzaren 2026ko urtarrilaren 30eko 378/2026 Dekretuaren bidez, ondasunen eta eskubideen titularrei dei egin zitzaien 2026ko martxoaren 30erako, aurretiazko okupazioaren akta eta, hala badagokio, okupazioaren akta egin zitzaten.

Bosgarrena: Alkatetzaren 2016ko apirilaren 7ko 1548 zenbakidun Dekretuaren bidez, 1. finkaren titular ezezagunari eta 2. finkaren titularrei dagozkien alde zurreko gordailuei dagozkien zenbatekoak Gordailu Kutxa Orokorrean gordailatzea erabaki zen.

Seigarrena: Espedientean jasota dago udal-arkitektoak egindako balorazio-txostena (OF035/25), honako hau ezartzen duena:

«...

Aurrekarien azterketa eta Balorazioa

Erreferentziako lurzorua baloratzeko aztertutako aurrekari analogoetan ikusi da 15 euro/m² eta 22 euro/m² bitarteko balioak hartu direla kontuan. Gorabehera horiek aldatu egiten dira baloratutako lurzoruak duen urbanizazio-mailaren arabera, bai desjabetzeen bidez, bai Basauriko Udalak onartutako lagapeneko lurzoruen balorazioaren bidez. Hau da, oinarritzko urbanizazio-mailarekin, urkilaren beheko aldea hartu da kontuan, eta urbanizazio-maila altuarekin (espaloiak eginda eta abar), urkilaren goiko partea hartu da kontuan.

Aztertutako balorazioak udalerriko Espazio Libreen Tokiko Sistemaren parte izatera igaro diren lurzoruetan oinarritzen dira, udalaren jabetzako lurzoruetan, alegia. Aipatutako lurzoruaren kasua ere halakoa izango da, udalerriko Espazio Libreen Tokiko Sistemaren zati izango baita.

Erreferentziako lurzorua eta antzeko aurrekariak aztertuta, 17,20 euro/m² prezioa aukeratu da, kontuan hartuta lurzoruak duen urbanizazio-maila oinarritzkoa dela, zati bat mendi-mazela berdea dela eta beste zati bat Karmelo Torre eta Bidasoa Ibaia kaleak lotzen dituen bidea dela. Azken balorazioaren data kontuan hartuta, KPlaren igoera aplikatuko da.

KPlaren igoera Bizkaian 2021eko ekainetik 2025eko apirilera: %18,5.

$17,20\text{€/m}^2 \times 1,185 = 20,38\text{ €/m}^2$.

$1.094,45\text{ m}^2 \times 20,38\text{ €/m}^2 = 22.304,89\text{ euro}$

1. finka

— Jabe ezezaguna: $476,45\text{ m}^2 \times 20,38\text{ €/m}^2 = 9.710,05\text{ euro}$.

Afekzio Sari: 485,50 euro.

**2. finka**

— Karmelo Torre kaleko 17, 19, 21, 23 zenbakietako komunitateen espazio komuna eta Karmelo Torre kaleko 15. zenbakiaren eta Karmelo Torre kaleko 23. bis zenbakiaren propietateak: $618,00\text{m}^2 \times 20,38 \text{ euro/m}^2 = 12.594,84 \text{ euro}$.

Afekzio Saria: 629,74 euro.

1. FINCA + 2. FINKA

Okupazio iraunkorra, guztia: 22.304,89 euro.

Afekzio saria %5= 1.115,24 euro.

Dagozkien partaidetzekin:

Karmelo Torre 17, %19,27 hartzen du orubean

Balorazio: $12.594,84 \text{ euro} \times 0,1927 = 2.427,03 \text{ euro}$.

Afekzio saria: $629,74 \text{ euro} \times 0,1927 = 121,35 \text{ euro}$.

Karmelo Torre 19, %27 hartzen du orubean

Balorazio: $12.594,84 \text{ euro} \times 0,27 = 3.400,60 \text{ euro}$.

Afekzio saria: $629,74 \text{ euro} \times 0,27 = 170,03 \text{ euro}$.

Karmelo Torre 21, %29 hartzen du orubean

Balorazio: $12.594,84 \text{ euro} \times 0,29 = 3.652,51 \text{ euro}$.

Afekzio saria: $629,74 \text{ euro} \times 0,29 = 182,62 \text{ euro}$.

Karmelo Torre 23, 23 Bis, %21,73 hartzen du orubean

Balorazio: $12.594,84 \text{ euro} \times 0,2173 = 2.736,86 \text{ euro}$.

Afekzio saria: $629,74 \text{ euro} \times 0,2173 = 136,84 \text{ euro}$.

* Oharra: 23 bis 23. zenbakiko lokala da, etxebizitza bihurtua eta posta-identifikaziorako helbide hori duena, baina bere partaidetza-kuota Karmelo Torre kaleko 23. zenbakiko komunitatearen barruan identifikatuta egongo da.

Karmelo Torre 15 (eleiza), %3,00 hartzen du orubean

Balorazio: $12.594,84 \text{ euro} \times 0,03 = 377,84 \text{ euro}$.

Afekzio saria: $629,74 \text{ euro} \times 0,03 = 18,90 \text{ euro}$.

...»

Zazpigarrena: Balio justua zehazteari buruzko Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen 24., 29., 30. eta 31. artikuluetan aurreikusitako unean dago prozedura, eta bidezkoa da ebazpen hau ematea.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa: Alkatetzak du ebazpen hau emateko eskumena, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21. artikuluan eta horrekin bat datozenetan xedatutakoaren arabera.

Bigarrena: Nahitaezko Desjabetzeari buruzko 1954ko abenduaren 16ko Legearen 52. artikuluen 7. paragrafoan aurreikusitakoa bete behar da, Legearen 24. artikuluari eta hurrengoei eta horrekin bat datozei dagokienez.

Hirugarrena: Udalaren txosten teknikoa da Administrazioaren prezio-orria, EFLren 24. eta 29. artikuluen arabera, eta eragindako titularrei jakinarazi behar zaie, beren balorazioa egiten dezaten.



Aurreko guztia oinarri hartuta, honako hau proposatzen da:

EBAZPEN-PROPOSAMENA

Lehenengoa: Desjabetze-espeditenteak erasandako ondasun eta eskubideen balorazio teknikoa onartzea, udal arkitektoaren txostenaren arabera (OF035/25). Azalpen-zatiaren aurrekarien bosgarren puntua ebazpen honi erantsi zaio, Administrazioaren prezio-orri gisa.

Bigarrena: Espedientean deskribatutako finken balio justua zehazteko fasea hasita dagoela deklaratzeko.

Hirugarrena: Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzea, Udalaren webgunean, eta banan-banan jakinaraztea ebazpen honen eraginpeko ondasun eta eskubideen titularrei, bai eta Bizkaiko Probintzia Fiskaltzari ere (titulartasun ezezaguna duen finkari dagokionez), eta honako epe hauek ematea:

- 15 egun baliodun balio justua adostasunez finkatzen saiatzeko.
- 15 Akordiorik ez badago, 20 egun prezio-orri partikularra aurkezteko, arrazoitua eta, hala badagokio, perituak sinatua.
- Prezio-orriak aurkezten ez badute, 10 egun baliodun gehiago udalaren prezio-orria onartzeko edo ez onartzeko.

Berariaz ohartarazten da:

- Udalaren balorazioa onartzen badute, balio justua adostasunez finkatutzat joko da.
- Balioespen-orri kontraesankorra aurkezten badute, EFLren 30. eta 32. artikuluetan aurreikusitako prozedurari jarraituko zaio.
- Ez badute prezio-orriak aurkezten eta ez badute udalarena onartzen, espedientea Bizkaiko Nahitaezko Desjabetzeko Lurralde Epaimahaiari bidaliko zaio.

Laugarrena: Alkateari ahalmena ematea ebazpen hau betearazteko beharrezkoak diren jarduketa guztietarako, espedientea Bizkaiko Nahitaezko Desjabetzeko Lurralde Epaimahaira bidaltzea barne, baldin eta akordiorik lortzen ez bada eta baliozko prezio-orriak aurkezten ez bada.

Basaurin, 2026ko ekainaren 1ean. — Jarduneko Alkatea, María Larrinaga Artetxe