



SECCIÓN II
ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE BIZKAIA

Ayuntamiento de Basauri

Expediente de expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados por el proyecto «obras complementarias de la mejora de accesibilidad entre los barrios de El Kalero y Basozelai en Basauri – mejora de accesibilidad entre Bidasoa Ibaia y Karmelo Torre 12-20» que se emplaza en el barrio de el Kalero y Basozelai del municipio de Basauri.

El Alcalde de Basauri mediante Decreto 2537/2026 de 28 de mayo, dispuso lo siguiente:

Antecedentes

Primero: Con fecha 26 de junio de 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Basauri aprobó el Proyecto «Obras complementarias de la mejora de accesibilidad entre los barrios de El Kalero y Basozelai - mejora de accesibilidad entre Bidasoa Ibaia y Karmelo Torre 12-20», declaró la necesidad de ocupación y acordó el inicio del expediente de expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados, mediante procedimiento de Tasación Conjunta para la fijación del Justiprecio. Asimismo, aprobó la Relación Provisional de los Bienes y Derechos afectados y sus titulares, declarando beneficiario de la expropiación al Ayuntamiento de Basauri.

Segundo: Con fecha 30 de octubre de 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Basauri, acordó publicar la relación definitiva de los bienes y derechos afectados y declaró la urgencia en la ocupación de éstos.

Tercero: Mediante acuerdo plenario de 26 de marzo de 2026 se procedió a la corrección de un error material en las superficies imputadas a las comunidades de propietarios de Karmelo Torre 19, 21 y 23 en los acuerdos plenarios anteriores, por haberse consignado de forma intercambiada. En consecuencia, la Relación de Bienes y Derechos objeto de expropiación resultó definitivamente determinada conforme se expone seguidamente:

Elemento	Superficie (m²)	Titular, % y Superficie (m²)	Catastro	Registro
Finca 2	618 m²	Karmelo Torre, 17 (19,27%) 119,09 m²	015 1010 14007 01 001	Finca 14297, Libro 214, Folios 16, 28, 33, 38.
		Karmelo Torre 23 (21,73%) (Incluye Karmelo Torre, 23 bis) 134,29 m²	015 1010 14007 01 002 y 015 1010 14007 01 006	Finca 14297 Libro 214 Folios 16, 28, 33, 38.
		Karmelo Torre, 19 (27,0%) 166,86 m²	015 1010 14007 01 003	Finca 14299, Libro 214 Folios 16, 28, 33, 38.
		Karmelo Torre, 21 (29%) 179,22 m²	015 1010 14007 01 004	Finca 14301, Libro 214, Folios 16, 28, 33, 38.
		Obispado de Bilbao (Iglesia El Kalero Karmelo Torre, 15) (3,00%) 18,54 m²	015 1010 14007 01 005	Finca 14301, Libro 214, Folios 16, 28, 33, 38

Finca 2

— 618,00 m² Espacio común de las Comunidades de propietarios/as de calle Karmelo Torre, 17, 19, 21, 23, y las propiedades de calle Karmelo Torre,15 y calle Karmelo Torre, 23 bis.

*Descripción de Linderos*

Terreno Urbano de 618,00 m² de forma curva que linda: al norte, con terreno común de las Comunidades de propietarios/as de calle Karmelo Torre, 17, 19, 21, 23, y las propiedades de calle Karmelo Torre, 15 y calle Karmelo Torre, 23 bis (resto de la finca matriz de la que se segrega para su expropiación), al sur con calle Karmelo Torre y con finca en proceso de expropiación de forma triangular y de propietario/a desconocido/a, al este, con calle de acceso a los números 25, 27, 29 de calle Karmelo Torre, de propiedad municipal y con finca en proceso de expropiación de forma triangular y de propietario/a desconocido/a, y al oeste, con terreno común de las Comunidades de propietarios/as de calle Karmelo Torre, 17, 19, 21, 23 y las propiedades de calle Karmelo Torre, 15 y calle Karmelo Torre, 23 bis (resto de la finca matriz de la que se segrega para su expropiación) y con calle Karmelo Torre.

Finca 1

— 476, 45 m² propietario/a desconocido.

Descripción de Linderos

Terreno Urbano de 476,75 m² de forma triangular que linda: al norte y al oeste, con terreno común de las Comunidades de propietarios/as de calle Karmelo Torre, 17, 19, 21, 23 y las propiedades de calle Karmelo Torre, 15 y calle Karmelo Torre, 23 bis, al sur con calle Karmelo Torre, al este, con calle de acceso a los números 25, 27, 29 de calle Karmelo Torre, de propiedad municipal.

Cuarto: Mediante Decreto de Alcaldía número 378/2026 de 30 de enero de 2026 se convocó a los titulares de bienes y derechos para el 30 de marzo de 2026 para proceder al levantamiento del acta previa ocupación y Acta de ocupación en su caso.

Quinto: Mediante Decreto de Alcaldía número 1548 de 7 de abril de 2016, se resolvió depositar en la Caja General de Depósitos las cantidades correspondientes a los depósitos previos correspondientes al titular desconocido de la finca 1 y titulares de la finca 2.

Sexto: Consta en el expediente el informe de valoración (OF035/25) emitido por el Arquitecto Municipal, en el que se establece:

«...

Análisis de antecedentes y Valoración

En los antecedentes análogos analizados para la valoración del suelo de referencia, se ha observado que se ha considerado valores que oscilan entre los 15 euros/m² y los 22 euros/m². Dichas oscilaciones varían en función del grado de urbanización que presenta el suelo valorado, bien por expropiaciones o bien por valoración de suelos en cesión aceptadas por el Ayuntamiento de Basauri. Es decir, con un grado elemental de urbanización se ha considerado la parte baja de la horquilla y con un nivel de urbanización alto (aceras ejecutadas...etc) se ha considerado la parte alta de la horquilla.

Las valoraciones analizadas se centran en suelos que han pasado a ser parte del Sistema Local de Espacios Libres del municipio, suelos de propiedad municipal. También lo será el caso del suelo referido, que pasará a ser parte del Sistema Local de Espacios Libres del municipio.

Analizado el suelo de referencia con los antecedentes análogos, se opta por un precio de 17,20 euros/m², habida cuenta de que el nivel de urbanización que con el que cuenta el suelo es elemental, parte es una ladera verde y parte es un camino que conecta las calles de Karmelo Torre y Bidasoa Ibaia. Considerando la fecha de la última valoración, se aplica el incremento del IPC.

Incremento del IPC en Bizkaia desde junio de 2021 a abril de 2025: 18,5%.

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



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

Finca 1

— Propietario/a desconocido: $476,45 \text{ m}^2 \times 20,38 \text{ euros/m}^2 = 9.710,05 \text{ euros.}$

Premio de afección: 485,50 euros.

Finca 2

— Espacio común de las Comunidades de calle Karmelo.

Torre, 17, 19, 21, 23 y propiedades de calle Karmelo.

Torre, 15 y calle Karmelo Torre, 23 bis: $618,00 \text{ m}^2 \times 20,38 \text{ euros/m}^2 = 12.594,84 \text{ euros.}$

Premio de afección: 629,74 euros.

FINCA 1 + FINCA 2

Total ocupación permanente: 22.304,89 euros.

5% de premio de afección = 1.115,24 euros.

Con las participaciones correspondientes:

Karmelo Torre, 17, participa en el solar un 19,27%

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

Premio de afección: $629,74 \text{ euros} \times 0,1927 = 121,35 \text{ euros.}$

Karmelo Torre, 19 participa en el solar un 27,00%

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

Premio de afección: $629,74 \text{ euros} \times 0,27 = 170,03 \text{ euros.}$

Karmelo Torre, 21 participa en el solar un 29,00%

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

Premio de afección: $629,74 \text{ euros} \times 0,29 = 182,62 \text{ euros.}$

Karmelo Torre, 23 y 23 bis participa en el solar un 21,73%

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

Premio de afección: $629,74 \text{ euros} \times 0,2173 = 136,84 \text{ euros.}$

* *Nota:* 23 bis es un local perteneciente al número 23, convertido en vivienda y que para una identificación postal tiene dicha dirección, pero su cuota de participación estará identificada dentro de la Comunidad del número 23 de la calle Karmelo Torre.

Karmelo Torre, 15 (iglesia) participa en el solar un 3,00%

Valoración: $12.594,84 \text{ euros} \times 0,03 = 377,84 \text{ euros.}$

Premio de afección: $629,74 \text{ euros} \times 0,03 = 18,90 \text{ euros.}$

..»

Séptimo: El procedimiento se encuentra en el momento previsto en los artículos 24, 29, 30 y 31 de la Ley de Expropiación Forzosa, relativo a la determinación del justiprecio, procediendo dictar la presente Resolución.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Primero: Es competente la Alcaldía para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21 y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Segundo: Procede dar cumplimiento de lo previsto en el párrafo 7 del Artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 en relación con el artículo 24 y siguientes de la Ley y concordantes de su Reglamento.

Tercero: El informe técnico municipal constituye la hoja de aprecio de la Administración, conforme a los artículos 24 y 29 LEF, debiendo notificarse a los titulares afectados para que puedan formular su propia valoración.

En base a cuanto antecede, se propone la siguiente,

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero: Aprobar la valoración técnica de los bienes y derechos afectados por el expediente expropiatorio, según el informe del Arquitecto Municipal (OF035/25), punto quinto de la parte antecedentes de la parte expositiva, que se incorpora a la presente resolución como hoja de aprecio de la Administración.

Segundo: Declarar iniciada la fase de determinación del justiprecio respecto de las fincas descritas en el expediente.

Tercero: Publicar en el «Boletín Oficial de Bizkaia», en la página web del Ayuntamiento y notificar individualmente a los titulares de los bienes y derechos afectados la presente Resolución, así a la Fiscalía provincial de Bizkaia (en relación a la finca de titularidad desconocida), concediéndoles los siguientes plazos:

- 15 días hábiles para intentar la fijación del justiprecio por mutuo acuerdo.
- Si no hubiera acuerdo, 20 días para presentar hoja de aprecio particular, motivada y, en su caso, firmada por perito.
- Si no presentaran hoja de aprecio, 10 días hábiles adicionales para aceptar o rechazar la hoja de aprecio municipal.

Se advierte expresamente que:

- Si aceptan la valoración municipal, el justiprecio se entenderá fijado por mutuo acuerdo.
- Si presentan hoja de aprecio contradictoria, se seguirá el procedimiento previsto en los artículos 30 y 32 LEF.
- Si no presentan hoja de aprecio ni aceptan la municipal, se remitirá el expediente al Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Bizkaia.

Cuarto: Facultar al Alcalde para cuantas actuaciones resulten necesarias para la ejecución de la presente resolución, incluida la remisión del expediente al Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Bizkaia, en caso de no alcanzarse acuerdo ni presentarse hoja de aprecio válida.

En Basauri, a 1 de junio de 2026. — La Alcaldesa en funciones, Maria Larrinaga Artetxe