

Igorlea/ Remitente  
Subárea de Gestión  
Espedientea / Expediente  
2012-019427 (931051000007)

Eguna/Fecha:  
18 de diciembre de 2013

Gaia/Asunto:  
Aprobación de nuevos criterios de valoración de  
aprovechamientos urbanísticos

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:

Colegio de Arquitectos  
Vasco-Navarro  
Alda. Mazarredo, 69  
48009 BILBAO



## NOTIFICACIÓN

La Junta de Gobierno de la Villa de Bilbao en sesión celebrada, con fecha 18 de diciembre de 2013 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

**“PRIMERO.**- Aprobar los nuevos Criterios Municipales de Valoración de Aprovechamientos Urbanísticos, según propuesta de fecha 26 de noviembre de 2013 elaborada por la Subárea de Gestión del Área de Urbanismo conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

**SEGUNDO.**- Disponer que los Criterios que se indican en el apartado primero entrarán en vigor el 1 de enero de 2014, en los términos recogidos en el informe que antecede.

**TERCERO.**- Dar traslado de este Acuerdo, junto con la documentación aprobada, a las Subdirecciones de Licencias y Disciplina y de Planeamiento, Surbisa, Áreas de Obras y Servicios y de Economía y Hacienda, Asociación de Empresas Promotoras y Constructoras, Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Colegios Profesionales interesados y Empresas de Tasación.

Así mismo se publicará en la web municipal.

**CUARTO.**- Notificar a los interesados, haciendo constar que en referencia a la presente Resolución podrán interponerse los recursos que se indican en la notificación”



## AURKABIDEAK / MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Erabaki honek administrazio-bidea amaitzen du eta bere aurka honako errekurtsok jar ditzakezu:

1.- Nahi izanez gero, BERRAZTERTZEKO ERREKURTSOA aurkez diezaiokezu erabakia hartu duen organoari. Horretarako HILABETEKO epea izango da, jakinarazpen hau jaso eta biharamunetik hasita.

Errekurtsu hau jarri zenuen egunetik gehienez HILABETEKO epean ebazpen adierazirik jaso ezean, gaitzetsizat joko da. Orduan, administrazioarekiko auzi-errekurtsua jarri ahal izango duzu **Bilboko administrazioarekiko auzien epaitegietatik egoki den hartan**.

2.- Berraztertze errekurtsorik jarri nahi ez baduzu, zuzenean jar dezakezu ADMINISTRAZIOAREKIKO AUZI ERREKURTSOA **Bilboko administrazioarekiko auzien epaitegietatik egoki den hartan**. Horretarako HILABETE BIKO epea izango da, jakinarazpen hau jaso eta biharamunetik hasita.

3.- Hala ere, beste edozein aurkabide erabil dezakezu, egoki baderitzozu.

Contra la presente resolución, que es definitiva en vía administrativa, podrá utilizar los recursos que se expresan a continuación:

1.- Si así lo desea, podrá interponer el RECURSO DE REPOSICIÓN ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente a aquél en que haya recibido esta notificación.

En el supuesto de que utilice este recurso, y no se resuelva expresamente en el plazo máximo de UN MES, a contar desde la fecha de su interposición, se entenderá desestimado, en cuyo caso podrá interponer el recurso contencioso-administrativo ante **el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Bilbao que corresponda**.

2.- Si no desea interponer el recurso de reposición, podrá utilizar directamente el RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante **el Juzgado de lo contencioso-administrativo que corresponda**, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente a la fecha en que haya recibido la presente notificación.

3.- De todas formas podrá utilizar cualesquiera otros medios de impugnación si lo estima oportuno.

Bikoiztua hartu dut / Recibí el duplicado  
Eguna / Fecha .....  
Interesdunaren sinadura / Firma de la persona interesada

Kudeaketaren Sekzio Juridiko Administratiboko burua/El Jefe de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión



Ángel Jimeno Somoano

EGINBIDEA.- Agente jakinarazlea interesdunaren etxera joan da baina interesduna ez da egon; beraz, jakinarazpena

.....  
... jaunari/andreari eman dio, adieraziz jakinarazpena zuzenduta dagoen pertsonari eman behar diola.

DILIGENCIA.- Personado/a en el día de la fecha el/la Agente notificador/a que suscribe en el domicilio del/a interesado/a, y ausente éste/a, hace entrega de la notificación a D./Dña.

.....  
.....  
..... a quien advierte de la obligación contraída de entregarla a la persona destinataria.

Bilbo, .....

Jakinarazpena jaso duen pertsonaren sinadura  
Firma de la persona que recibe la notificación

Agente jakinarazlearen sinadura  
Firma del/a Agente Notificador/a



Txostena / Informe  
Subárea de Gestión  
Espedientea / Expediente  
2012-019427(931501000007)

Eguna/Fecha:  
26 de noviembre de 2013

Gaia/Asunto:  
Criterios valoración 2014

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:

## **INFORME**

EXCMO. SR. ALCALDE

### **CRITERIOS DE VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

#### **1. Objeto**

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo previsto en el Plan General de Bilbao, en los artículos 10.2.12.- d y 10.2.14.- 6, y establecer los criterios de valoración de aprovechamientos urbanísticos, cuya valoración se realizará conforme a lo dispuesto en el mismo.

El cómputo de los aprovechamientos, a todos los efectos se realizará, conforme a lo señalado en la legislación y planeamiento vigente, de forma que estos Criterios tendrán efectos únicamente para la valoración de aprovechamientos cuyo exceso o defecto se ha calculado conforme a la normativa urbanística vigente.

Será de aplicación exclusivamente al cálculo de valor del aprovechamiento a efectos de las transferencias de aprovechamientos, participación municipal en plusvalías y/o levantamiento de la carga dotacional que deriven de lo que en el Plan General de Bilbao se denominan actuaciones asistemáticas y en la Ley del Suelo y Urbanismo vigente actuaciones aisladas y actuaciones de dotación. Se excluye por tanto y de forma expresa su aplicación al cálculo del valor de aprovechamientos en unidades de ejecución tanto antes, como en proceso o después de la reparcelación.

#### **2. Criterios generales**

1º Estos criterios se usarán normalmente en cada ubicación, para calcular el valor del aprovechamiento urbanístico, una vez homogeneizado (convertido) al uso característico al que está referido el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentre.

Cada 100 m<sup>2</sup> de Aprovechamiento Tipo llevará asociados 42 m<sup>2</sup> de Uso Garaje Bajo Rasante, cuando no es imposible su construcción. Se entiende que esta superficie es la que se corresponde con el mínimo del decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos. La excepción a esta norma se da en el uso aparcamiento exclusivo y estación de servicio que será 0 y en el uso productivo que será 20 m<sup>2</sup>.



Dado que los coeficientes de homogeneización entre usos utilizados en el Plan General de Bilbao, son en actualidad totalmente ajenos a la realidad de mercado en Bilbao, en tanto esto no sea corregido, en los casos en que el uso más abundante de la edificación para cuya construcción se solicita licencia, no sea coincidente con el uso característico del Área de Reparto en que se encuentre, se deberá transformar, mediante los coeficientes del uso del plan, el exceso o defecto de aprovechamiento referido al uso característico, a aprovechamiento referido al uso predominante en el edificio que se proyecta, y será este uso el que se valore.

Cuando el aprovechamiento que se valore proceda de la materialización de uso de aparcamiento en primero, segundo y tercer sótanos se aplicara un coeficiente corrector de 0,71, para corregir la parte proporcional de repercusión de aparcamiento mínimo, y de 0.65 si procede del 4º sótano y de 0.5 si procede del 5º sótano para compensar el efecto de un mayor costo y un menor precio de venta.

Cuando en un proyecto para el que se solicita licencia, más del 75% de la edificabilidad urbanística sea de vivienda protegida no se usarán estos criterios sino que su valor vendrá establecido por el máximo que prevea la propia normativa protectora. Para los usos no protegidos se usaran los coeficientes de ponderación de acuerdo con el planeamiento vigente sobre la parcela y una vez homogeneizados se valorarán como del uso protegido se tratara.

Cuando en un proyecto para el que se solicita licencia, menos del 75% de la edificabilidad urbanística sea de vivienda protegida, se dividirá el proyecto en dos partes. Una con los usos protegidos en la que no se usarán estos criterios sino que su valor vendrá establecido por el máximo que prevea la propia normativa protectora. Para los usos no protegidos se usaran los coeficientes de ponderación de acuerdo con el planeamiento vigente sobre la parcela y se homogeneizaran al uso más abundante para finalmente aplicarle estos criterios de valoración.

Cuando la actuación asistemática deba levantar Carga dotacional, el valor de la misma, cuando no se levante en el propio solar, intervendrá en el valor del aprovechamiento de la actuación minorándolo.

El valor se repartirá entre todas las Unidades de aprovechamiento de propiedad privada que participen en la actuación asistemática. Es decir, el aprovechamiento correspondiente a la participación municipal en plusvalías, que es libre de cargas, no participa en el levantamiento de la carga dotacional, por lo que su valor es el que de forma directa se deriva de estos criterios sin reducción alguna.

Se calculará, con los parámetros fijados por el planeamiento (edificabilidad media, Aprovechamiento tipo, etc.) para las dotaciones, el valor total de las mismas que no se levanten en el propio terreno sobre el que se solicita licencia. Se calculará la repercusión por unidad de aprovechamiento del proyecto para el que se solicita licencia minorado en las que corresponden a la participación municipal en plusvalías. El costo así obtenido se restará del valor unitario de la unidad de aprovechamiento que se deduce de la aplicación de estos criterios

2º.- Se aplicará para el cálculo del valor del aprovechamiento el método residual con referencia a valores de mercado, mediante la aplicación de la fórmula  $V = 1'40 (V_s + V_c) \times S$ , contenida en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo., en la que:

**V** = Precio de venta del producto inmobiliario más típico en el Área de Reparto, en euros.

**V<sub>s</sub>** = Valor del suelo, en nuestro caso aprovechamiento en euros/m<sup>2</sup>.

**V<sub>c</sub>** = Coste de construcción en euros/m<sup>2</sup>.



S = Superficie del aprovechamiento homogeneizado que se valora.

### 3º.- Cálculo de V

3.1.- Del análisis de los datos trimestrales del Gobierno Vasco, Departamento Empleo y Políticas Sociales, (Vivienda) "Observatorio Vasco de la Vivienda" se ha obtenido, para cada una de las 8 zonas de Bilbao (muy parecidas a los distritos municipales) lo que denominaremos precio de venta de referencia de la zona por m<sup>2</sup> construido. Estos valores se han matizado con los propuestos en los estudios previos de Ponencias de Valores a efectos del valor catastral.

Se propone así:

<u>Zona</u>	<u>Vr<sub>z</sub></u>
1	2.619 euros/m <sup>2</sup>
2	2.717 euros/m <sup>2</sup>
3	2.722 euros/m <sup>2</sup>
4	2.684 euros/m <sup>2</sup>
5	2.556 euros/m <sup>2</sup>
6	3.890 euros/m <sup>2</sup>
7	2.765 euros/m <sup>2</sup>
8	2.684 euros/m <sup>2</sup>

3.2.- El precio de venta así obtenido se supone que es el precio medio de las construcciones nuevas realizadas en la zona en los últimos tiempos, pero estas zonas son heterogéneas en cuanto a precios de venta. Por ello y del análisis de la ubicación concreta de las promociones cuya media conduce el valor de referencia de la zona, se han establecido dos coeficientes que permitan establecer el valor de forma pormenorizada para cada solar en función de su ubicación.

#### 3.2.1.- Coeficiente corrector por situación de suelo (CCS).

Es un coeficiente que se obtiene en cada distrito, en función de la situación de suelo asignada por el Plan General al Área de Reparto.

CCS					
Situ. de Suelo Zona	1	2	3	4	5
1	1.30	1.2	1.1	0.9	0.85
2	1.25	1.2	1.05	0.9	0.85
3	1.25	1.2	1	0.9	0.85
4	1.25	1.2	1.15	0.95	0.85
5	1.25	1.2	1.05	0.9	0.85
6	0.97	0.9	0.50	0.40	0.38
7	1.2	1.15	1.05	0.9	0.85
8	1.27	1.25	1.10	0.9	0.85

### 3.2.2. Coeficiente corrector por categoría fiscal de calle (CCC).

Se establece este coeficiente corrector del valor en venta del aprovechamiento en función de la categoría fiscal de la calle, a la que da frente el solar en el que se pretende materializar el aprovechamiento. Si el solar diese frente a calles de diferentes categorías se calculará la media ponderada en proporción a la longitud en que da frente a cada categoría, de los coeficientes correspondientes.

Cª Fiscal C/	1	2	3	4	5	6	7	Terreno interior
CCC	1,20	1,15	1,10	1,06	1	0,97	0,94	0,84

3.3.- El precio así obtenido sería el precio de venta, para el uso de vivienda colectiva libre, para cada una de las Áreas de Reparto, por lo que se define el coeficiente USO (coeficiente corrector de uso CUSO) que se obtiene para cada uso característico de cada Área de Reparto del Cuadro que sigue, en función del uso y de la situación de suelo asignado por el Plan al Área de Reparto:

SITUACIÓN					
USO SUELO:	1	2	3	4	5
VCEA	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
VCM	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
VUAI	1.059	1.000	1.100	1.065	1.030
VUAD	1.068	1.000	1.100	1.055	1.060
<u>GARA</u>	0.466	0.373	0.366	0.393	0.400
OOU	0.810	0.810	0.840	0.820	0.790
TOAN	0.850	0.830	0.840	0.830	0.820
<u>ONS</u>	0.810	0.800	0.840	0.830	0.820
LC	1.300	1.191	1.200	1.200	0.917
GC	1.300	1.212	1.200	1.200	1.030
GA	0.930	0.850	0.880	1.000	1.195
<u>CC</u>	0.930	0.850	0.880	1.000	1.195
OE	0.800	0.780	0.790	0.770	0.790
ER	0,810	0,790	0,790	0,800	0,800
EH	0,820	0,800	0,790	0,800	0,800
EHR	0.810	0.790	0.790	0.800	0.800
ES	0.820	0.800	0.800	0.820	0.820
RES	0.820	0.800	0.800	0.820	0.830
CM	0.820	0.800	0.800	0.820	0.830
ED	0.820	0.800	0.800	0.820	0.830
AE	0.550	0.400	0.480	0.580	0.600
<u>ES</u>	0.550	0.400	0.480	0.580	0.600
PUP	0.500	0.500	0.500	0.450	0.450
PVP	0.450	0.450	0.450	0.400	0.400



Donde:		
VCEA	VIVIENDA COLECTIVA	EDIFICACIÓN ABIERTA
VCM		MANZANA CERRADA
VPP		PROTECCIÓN PÚBLICA
VUAI		UNIFAMILIAR AISLADA
VUAD		UNIFAMILIAR ADOSADA
<u>GARA</u>		<u>COMPLEMENTARIO GARAJE</u>
OOU		TERCIARIO-OFICINAS EN ED OTRO USO
TOAN		TERCIARIO-OFICINAS ALTO NIVEL
<u>ONS</u>		<u>TERCIARIO-OFICINAS NIVEL SECUNDARIO</u>
LC		TERCIARIO-LOCAL COMERCIAL
GC		GALERÍA COMERCIAL
GA		GRANDES ALMACENES
<u>CC</u>		<u>CENTROS COMERCIALES</u>
OE		EQUIPAMIENTOS OTROS
ER		RECREATIVOS
EH		HOTELES 4 6 5*
EHR		RESTO HOTELES
ES		SANITARIO
RES		RESIDENCIAS
CM		COLEGIOS MAYORES
ED		DOCENTE
AE		APARCAMIENTO EXCLUSIVO
<u>ES</u>		<u>ESTACIÓN SERVICIO</u>
PUP		PRODUCTIVO UNA PLANTA
PVP		VARIAS PLANTAS

Dada la heterogeneidad que el suelo cuya situación es 3 en la Zona 5, se aplicará un coeficiente adicional CD que tendrá valor 0'93 en los suelos cuya situación es 3, en La Peña Áreas de Reparto 527 a 538; asimismo 0'93 en los suelos cuya situación es 4 y 5 en Bilbao La Vieja y Buia, Áreas de Reparto 512 a 519.

Dada la heterogeneidad existente igualmente en el distrito 8 en los suelos destinados a vivienda colectiva, en el que reciben el mismo trato suelos lindantes al Ensanche y otros ubicados en Zorroza, se aplicará un CD de 0'9 en los suelos cuya situación es 3 en Zorroza y en concreto a las Áreas de Reparto 830 a 833.

3.4.- El valor en venta para los garajes como uso complementario, se obtiene como resultado de multiplicar el precio medio del distrito por el resto de coeficientes correctores siendo el coeficiente CUSO el del uso GARA y la situación de suelo del Área de Reparto.

Por todo ello el precio de venta que se aplicará a 1 m<sup>2</sup> de aprovechamiento, incluido la parte proporcional de superficie bajo rasante que no consuma aprovechamiento (0.35 plazas

de 30 m<sup>2</sup> cada 25 m<sup>2</sup> de uso residencial y terciario cuando exista) es  $V_v = V_{rz} \times CCS \times CCC \times CD \times (CUSO 1 + PPEbr \times CUSO \text{ garaje})$ .

Donde:

PPEbr = Parte proporcional de edificabilidad que se construye bajo rasante y no consume aprovechamiento de acuerdo con la normativa vigente (Garajes mínimos, trasteros, instalaciones etc.)

PPEbr = 0.42 cuando no es imposible su construcción y 0 cuando es imposible su construcción. Para el uso aparcamiento exclusivo y estación de servicio será 0 y para el uso productivo 0,2.

#### 4º.- Cálculo de Vc

Vc será el costo de ejecución material de la promoción, para la que se está calculando el valor del aprovechamiento más el Beneficio Industrial del Constructor + los Gastos Generales + los honorarios de Arquitecto y Aparejador, más los impuestos y tasas + el resto de gastos que gravan el costo de construcción como so la financiación, obra nueva y división horizontal, control de calidad seguro decenal del constructor y gastos de promoción.

#### 4.1.- Costo de ejecución material

##### 4.1.- A. Todos los usos excepto el productivo y el de aparcamiento

Se usará para su cálculo el método de costos mínimos, a efectos de visado del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, con el uso de la fórmula:

$$Asr \times L \times Mx((1+0'1 \times a+0'3 \times b) \times cuso1+ PPEbr \times 0'9))$$

Donde:

Asr = = Aprovechamiento que se construye sobre rasante

L = 1'1 para Bilbao

PPEbr = 0'42 si se puede construir bajo rasante y 0, en caso contrario.

M = Módulo del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro para el año 2011= 370 €

Los valores a y b se obtendrán de la siguiente tabla, en función de la Situación de Suelo del Área de Reparto:



Situación de Suelo	A	B
1	12	1
2	11	1
3	8	1
4	5	1
5	4	1

A este costo de ejecución material calculado por referencia al uso residencial se le multiplicará por el coeficiente de uso del uso que se valora de acuerdo con el cuadro del apartado 3.3

#### 4.1.- B. Usos productivo y de aparcamiento

Se usará para su cálculo el método de costos mínimos, a efectos de visado del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, con el uso de la fórmula:

$$\text{Asr} \times L \times M \times ((0'2 + 0'1 \times c) + \text{PPEbr} \times 0.9)$$

Donde:

PPEbr = 0'2 si se puede construir bajo rasante y 0, en caso contrario

Asr = = Aprovechamiento que se construye sobre rasante

L = 1'1 para Bilbao

M = Módulo del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro para el año 2011= 370 €

Los valores c se obtendrán de la siguiente tabla, en función de la Situación de Suelo del Área de Reparto:

Situación de Suelo	c
1	12
2	12
3	11
4	8
5	7

#### 4.2.- Costo total de construcción.

##### 4.2.- A. Todos los usos excepto el productivo y el de aparcamiento

Para el conjunto de conceptos que de acuerdo con la ley han de incrementar el costo de ejecución material para llegar al costo total de construcción se adopta un coeficiente de 1,44 que incluye conceptos como:



El Beneficio Industrial y los Gastos Generales serán el 19% del Costo de Ejecución Material.

Los honorarios profesionales de Proyecto y Dirección y Dirección de Obra, se adoptarán de acuerdo con los fijados como mínimos, antes de la liberalización de los mismos, por los Colegios Profesionales de Arquitectos y Arquitectos Técnicos.

Impuesto de construcciones y tasa de licencia. El impuesto de construcciones es el 5% sobre el costo de contrata, en tasas de licencias, según tablas pero se asimila el 4%

La división horizontal y declaración de obra nueva, control de calidad y seguro decenal del constructor, se adopta el 8%

#### 4.2.- B. Usos productivo y de aparcamiento

Para el conjunto de conceptos que de acuerdo con la ley han de incrementar el costo de ejecución material para llegar al costo total de construcción se adopta un coeficiente de 1,38

#### 5º.- Valor de 1 m<sup>2</sup> de Aprovechamiento de Uso Característico

Se aplicará la fórmula  $V_s = 0,71 V_v - V_c$  con los valores que se derivan del articulado anterior.

Es cuanto tengo el honor de informar a V.I. a los efectos oportunos

Bilbao, a 26 de noviembre de 2013

Kudeaketa Sailataleko burua/El Jefe de la Subárea de  
Gestión

  
Jesús Esteban Peñalba



**Txostena / Informe**  
Sección Jurídico Administrativa de Gestión  
**Espedientea / Expediente**  
2012-019427 (931051000007)

**Eguna/Fecha:**  
10 de diciembre de 2013

**Gaia/Asunto:**  
Aprobación de nuevos criterios de valoración de  
Aprovechamientos Urbanísticos

**Irteeraren erregistroa / Registro de salida:**

## **INFORME**

**EXCMO. SR. ALCALDE**

Se presenta por la Subárea de Gestión, con fecha 26 de noviembre de 2013, una propuesta de nuevos Criterios de Valoración de los Aprovechamientos Urbanísticos que servirá para calcular el valor del aprovechamiento a efectos de transferencias de aprovechamientos, participación municipal en plusvalías y/o levantamiento de la carga dotacional que deriven de aquellas actuaciones denominadas asistemáticas en el Plan General de Ordenación Urbana y actuaciones aisladas y actuaciones de dotación en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Se excluye expresamente su aplicación al cálculo del valor de aprovechamientos en unidades de ejecución (ya sea antes de la reparcelación, en su proceso de aprobación, o con posterioridad a la misma).

La propuesta que se efectúa se basa en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Y sustituye, por otra parte, a los criterios que fueron aprobados con fecha 28 de septiembre de 2000, que han sido objeto de sucesivas actualizaciones y modificaciones, las cuales se señalan a continuación: la actualización por aplicación de la evolución del Índice de Precios al Consumo de 31 de mayo de 2004; la actualización de los criterios municipales de valoración (15 de diciembre de 2004) basada en el estudio de mercado de LKS Tasaciones y los datos elaborados por la Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales, editados en su publicación trimestral "Oferta Inmobiliaria"; las actualizaciones anuales por incremento del Índice de Precios al Consumo de 2006, 2007 y 2008; la modificación de los criterios municipales de valoración respecto a la valoración de los aprovechamientos provenientes de la construcción de aparcamientos en sótano (16 de enero de 2008); y por último, la modificación de los criterios de valoración acordada con fecha 17 de julio de 2013, relativa fundamentalmente al Distrito 6.

En cuanto al estudio de la evolución de los precios, se ha fundamentado en el borrador de ponencias de valores, apoyado en un extensísimo muestreo de valores, remitido a este Ayuntamiento por parte de la Diputación Foral de Bizkaia en 2012 (finalmente, no se ha producido su aprobación, pero su existencia ha hecho innecesaria la elaboración de un estudio de mercado que diera soporte a los valores resultantes del método que ahora se propone), así como en los datos aportados por la referida publicación del Gobierno Vasco.

Con la aprobación de estos Criterios, se consigue objetivar y actualizar el valor del aprovechamiento urbanístico, lo cual facilita a las empresas promotoras y constructoras disponer de un dato económico fijo que resulta relevante en sus inversiones inmobiliarias.

---

Hirigintza Saila / Área de Urbanismo



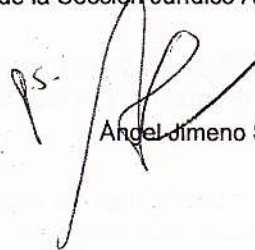
En cuanto a la entrada en vigor de estos nuevos valores, se estima la conveniencia de que sean aplicable con carácter general a las valoraciones que hayan de realizarse a partir del 1 de enero de 2014 en operaciones de adquisición o cesión de aprovechamiento –en los supuestos en que la Administración municipal actúe como adquirente o como vendedora-.

Según se desprende del informe de la Jefatura de la Subárea de Gestión, se propone que la revisión de estos Criterios se produzca por periodos anuales, salvo que la evolución del mercado aconseje alargar o acortar este plazo.

La competencia para aprobar estos Criterios corresponde a la Junta de Gobierno Local, dado que no se encuentra entre las atribuidas al Ayuntamiento Pleno por la Ley de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de medidas para la modernización del gobierno local y afecta en cambio, claramente, a los instrumentos de gestión urbanística y a la gestión del patrimonio municipal, competencias que según el artículo 127, d) y f) de la citada norma legal, corresponden a la Junta de Gobierno. En el documento a aprobar, se realiza una recopilación de criterios municipales que sirven como herramienta para facilitar la gestión tanto al propio Ayuntamiento como a terceras personas afectadas, por cuanto que homogeneiza las valoraciones para supuestos similares y favorece la transparencia en la actuación municipal

Bilbao, a 10 de diciembre de 2013

Kudeaketaren Sekzio Juridiko Administratiboko burua/El  
Jefe de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión



Angel Jimeno Somoano.