

**SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA
POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DIA
UNO DE DICIEMBRE DE 2017.**

ASISTENTES

D. Diego A. Conesa Alcaraz
Sres. Tenientes Alcalde
D. Antonio García Hernández
D^a. Alicia Martínez Martínez
D. Antonio José Caja García
D. Felipe García Provencio
D. Pedro López Robles
Sr. Secretario
D. David Ré Soriano

En el Salón de sesiones de la Casa Consistorial de Alhama de Murcia a uno de diciembre del año dos mil diecisiete.

Debidamente convocados y notificados en forma del orden del día, comprensivo de los asuntos que han de ser objeto por esta Junta para su estudio y resolución, se reunieron bajo la Presidencia del Sr. Alcalde en primera convocatoria, los Sres. que al margen se expresan, que integran **la mayoría** de los componentes de la Junta de Gobierno Local, asistido del Sr. Secretario General, para celebrar la sesión ordinaria correspondiente a este día, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

No asisten y justifican su inasistencia las Concejales D^a M^a Dolores Guevara Cava y D^a Juana Navarro Guillermo.

Siendo las catorce horas y cinco minutos el Sr. Alcalde D. Diego A. Conesa Alcaraz declaró abierta la sesión entrando a tratar los asuntos comprendidos en el siguiente:

ORDEN DEL DIA

PUNTO PRIMERO.- APROBACIÓN DE PROPUESTAS.-

a) PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO SOBRE SUSTITUCION DE AVALES BANCARIOS DEPOSITADOS POR AGROFRUITS LEVANTE S.L. EN GARANTIA DE GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL “CONDADO DE ALHAMA, SECTOR II”, A CAMBIO DE HIPOTECA UNILATERAL SOBRE TERRENO .-

Mediante escrito presentado en fecha 12/01/17 por la mercantil AGROFRUITS LEVANTE S.L. (C.I.F. nº B-73767238) se solicita por dicha mercantil la sustitución, al amparo de lo dispuesto en el art. 187 de la Ley 13/15, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, de los dos avales bancarios expedidos por la entidad BMN (Registro Especial de Avalos nº 231485, por importe de 698.276'07€; y Registro Especial de Avalos nº 231486, por importe de 716.289'89€) depositados por

dicha mercantil en garantía de las obligaciones de pago derivadas de los posibles gastos de urbanización correspondientes a los terrenos afectados por el Plan Parcial “Condado de Alhama, Sector II”, por una hipoteca sobre un terreno sito en Alhama, Sierra de Carrascoy, Partido de La Costera, Sitios Fuente del Pino, Inchola, Cabezuela, Incholete, La Cañada y Carrascoy, de superficie 2.051.642 m² (Finca Registral nº 48.294). Adjunta informe de valoración de dicha finca por importe de 2.073.187’24€, suscrito por el Ingeniero Agrónomo Don J. M. G. M. .

Comunicado en fecha 24/05/17 a la mercantil interesada que debía aportar tasación del terreno por empresa Tasadora homologada por el Banco de España, puesto que la valoración realizada ha utilizado una metodología que no se ajusta al artículo 36 del R.D. 7/2015, del Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana, la valoración económica integral según el Inventario Forestal Nacional, se aporta por dicha mercantil con fecha 21 de septiembre digitalmente un Certificado de Tasación de la SOCIEDAD DE TASACION UVE VALORACIONES, firmada por el Ingeniero Agrónomo J. A. S. L., de una finca rústica sita en el término municipal de Níjar, Paraje Aguamarga, de superficie según título 1.033.200 m² (Finca Registral nº 188), y 1.029.943 m² según Catastro.

Se ha emitido informe por la Arquitecta Municipal, D^a S. A. B. S. en fecha 31/10/17, en relación con esta última Tasación, según el cual:

“ ...

Con fecha 21 de septiembre se aporta digitalmente una tasación de la SOCIEDAD DE TASACION UVE VALORACIONES, firmada por el Ingeniero Agrónomo J. A. S. L., sobre una FINCA RÚSTICA, ubicada en el Paraje AGUAMARGA, del municipio de NIJAR, ALMERIA. Sobre la tasación se informa lo siguiente:

-sobre la situación urbanística se argumenta que las parcelas se encuentra en SUELO NO URBANIZABLE dentro del PARQUE NATURAL CABO DE GATA-NIJAR, aunque NO SE PRESENTA CÉDULA URBANÍSTICA.

- Se han utilizado dos métodos: Método de Comparación y Método de Actualización de Rentas, aunque de acuerdo al artículo 36 del R.D. 7/2015, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana los terrenos se tasarán mediante el método de CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA ANUAL. En el informe se argumenta que al destinarse a Garantía Hipotecaria el informe se ha realizado de acuerdo a la orden ECO/805/2003.

- Para el cumplimiento del artículo 187.4 de la vigente LOTURM, si la garantía se presta mediante hipoteca de terrenos, esta deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) No se podrán hipotecar los terrenos a ningún tipo de actuación urbanística.

- b) *Los terrenos a hipotecar deberá estar libres de cargas.*
- c) *En ningún caso la hipoteca podrá ser pospuesta a posteriores que se constituyan para garantizar cualquier tipo de préstamos.*

Sobre todo lo expuesto, con respecto a la documentación aportada se concluye:

- No se aporta CEDULA URBANISTICA que demuestre que los terrenos están situados en suelo no urbanizable y por lo tanto no sometidos a actuaciones urbanísticas.

- No se aporta documentación que demuestre que la finca está libre de cargas.

- Los métodos de tasación empleados están recogidos en la ORDEN ECO/805/2003, y avalados por una SOCIEDAD DE TASACION HOMOLOGADA, por lo tanto, podrían considerarse correctos.

- Teniendo en cuenta que la Tasación está sujeta a CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS que podrían variar sustancialmente el valor de tasación, habría que determinar si puede considerarse válida y conveniente para suplantar un Aval Bancario para un futuro desarrollo urbanístico.

...”

Asimismo se ha emitido informe por la Técnico de Administración General D^a M. D. L. L. en fecha 06/11/17, del que se desprende que esta última valoración realizada no puede aceptarse a priori, hasta que no se acredite que por la entidad tasadora se levantan los condicionantes impuesto en el informe de tasación y el certificado emitidos, por aplicación de lo dispuesto en el art. 9 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en base a la cual se ha realizado la Tasación aportada.

Habiéndose comunicado dichas deficiencias a la mercantil interesada, se ha aportado por la misma en fecha 29/11/17 nueva Tasación suscrita por la SOCIEDAD DE TASACION UVE VALORACIONES, firmada por el Ingeniero Agrónomo J. A. S. L., de la misma finca rústica sita en el término municipal de Níjar, Paraje Aguamarga, así como cédula urbanística de los terrenos y nota simple del Registro de la Propiedad de Níjar de la que se desprende que la finca está libre de cargas. En dicho escrito se manifiesta expresamente:

“... Que el nuevo informe se ha emitido sin sujeción a ningún condicionante por cuanto su finalidad no es ninguna de las previstas en el art. 2 de la Orden ECO/805/2003, sino la de determinar el valor de mercado de la finca que se ofrece en garantía.

Que en el informe se consignan determinadas advertencias en relación a la correspondencia finca registral - parcelas catastrales y la dotación de agua de la finca, y ello pese a que en el propio informe, a su página 3, se manifiesta haber dispuesto de

"Certificados catastrales descriptivos y gráficos de las referencias catastrales que conforman la finca registral 188", acreditativos de su titularidad catastral, así como de "Certificados de la Comunidad de Usuarios de Aguas de la Comarca de Níjar" y "Facturas de consumo de agua de riego", documentos todos ellos que se incorporan al informe y que en sí mismos son suficientes para poder tener por acreditado que la finca registral 188 se corresponde con las parcelas catastrales que se indican en el informe y que la finca dispone de los derechos de riego a que se refieren los indicados certificados expedidos por la Comunidad de Usuarios de Aguas de la Comarca de Níjar.

Que no obstante lo anterior, si llegado el momento de cumplir las obligaciones garantizadas mediante la hipoteca cuya constitución se ofrece se constatará que el valor de la finca no fuera suficiente en ese momento para cubrir su responsabilidad, se compromete expresamente AGROFRUITS LEVANTE, SL a completar dicha garantía de manera inmediata con cualquier otro medio de los previstos en la legislación urbanística de la Región de Murcia."

Asimismo, se ha emitido informe favorable por la Técnico de Administración General, en fecha 30/11/17, según el cual:

".../...

La finalidad de la tasación aportada es la devolución de dos avales bancarios depositados por la mercantil solicitante en garantía de las obligaciones de pago derivadas de los posibles gastos de urbanización correspondientes a los terrenos afectados por el Plan Parcial "Condado de Alhama, Sector II", a cambio de su sustitución por una hipoteca sobre un terreno cuya cuantía sea suficiente para cubrir el importe avalado.

La sustitución pretendida viene posibilitada en el apartado 4 del artículo 187 de la actual Ley urbanística de la Región de Murcia, la cual dispone que si la garantía se presta mediante hipoteca de terrenos, esta deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) No se podrán hipotecar los terrenos sujetos a ningún tipo de actuación urbanística.

b) Los terrenos a hipotecar deberá estar libres de cargas.

c) En ningún caso la hipoteca podrá ser pospuesta a posteriores que se constituyan para garantizar cualquier tipo de préstamos.

De la documentación últimamente aportada se desprende que los terrenos objeto de Tasación no están sujetos a ningún tipo de actuación urbanística y están libres de cargas, por lo que se reúnen los requisitos precitados.

El valor de mercado del inmueble sobre el que pretende constituirse hipoteca ha sido obtenido mediante el método de actualización regulado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, habiéndose emitido el informe de Tasación por una Sociedad de Tasación Homologada (UVE VALORACIONES S.A., inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4631), mencionándose expresamente por la solicitante que:

“..... el nuevo informe se ha emitido sin sujeción a ningún condicionante por cuanto su finalidad no es ninguna de las previstas en el art. 2 de la Orden ECO/805/2003, sino la de determinar el valor de mercado de la finca que se ofrece en garantía.

Que en el informe se consignan determinadas advertencias en relación a la correspondencia finca registral - parcelas catastrales y la dotación de agua de la finca, y ello pese a que en el propio informe, a su página 3, se manifiesta haber dispuesto de "Certificados catastrales descriptivos y gráficos de las referencias catastrales que conforman la finca registral 188", acreditativos de su titularidad catastral, así como de "Certificados de la Comunidad de Usuarios de Aguas de la Comarca de Níjar" y "Facturas de consumo de agua de riego", documentos todos ellos que se incorporan al informe y que en sí mismos son suficientes para poder tener por acreditado que la finca registral 188 se corresponde con las parcelas catastrales que se indican en el informe y que la finca dispone de los derechos de riego a que se refieren los indicados certificados expedidos por la Comunidad de Usuarios de Aguas de la Comarca de Níjar.

Que no obstante lo anterior, si llegado el momento de cumplir las obligaciones garantizadas mediante la hipoteca cuya constitución se ofrece se constatará que el valor de la finca no fuera suficiente en ese momento para cubrir su responsabilidad, se compromete expresamente AGROFRUITS LEVANTE, SL a completar dicha garantía de manera inmediata con cualquier otro medio de los previstos en la legislación urbanística de la Región de Murcia.”

Ha de hacerse constar que la última tasación en base a la que se solicita la sustitución de avales, se somete a una serie de advertencias, recogidas en el anterior informe de esta misma Técnico de Administración General de fecha 06/11/17, que podrían ver seriamente modificado el valor de tasación; principalmente las relacionadas con la disponibilidad de agua para cultivar la explotación agrícola existente sobre la finca tasada, así como las relacionadas con la necesidad de tener acceso, bien directo o a través de servidumbres de paso por haciendas colindantes, ya que varias parcelas que conforman la finca registral tasada se encuentran enclavadas dentro de otras más grandes que no pertenecen a la propiedad.

.../...”

En base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

Primero.- Aceptar, al amparo de lo dispuesto en el art. 187 de la Ley 13/15, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, **la sustitución de los dos avales bancarios** expedidos por la entidad BMN (Registro Especial de Avales nº 231485, por importe de 698.276’07€; y Registro Especial de Avales nº 231486, por importe de 716.289’89€) depositados por la mercantil AGROFRUITS LEVANTE S.L. (C.I.F. nº B-73767238) en garantía de las obligaciones de pago derivadas de los

posibles gastos de urbanización correspondientes a los terrenos afectados por el Plan Parcial “Condado de Alhama, Sector II”, **por una hipoteca unilateral sobre** la finca rústica sita en el término municipal de Níjar, Paraje Aguamarga, de superficie según título 1.033.200 m² (Finca Registral nº 188), y 1.029.943 m² según Catastro, cuyo valor asciende a la cantidad de 1.638.764’44€, según el Certificado de Tasación emitido por la SOCIEDAD DE TASACION UVE VALORACIONES, firmado por el Ingeniero Agrónomo Don J. A. S. L. (expte. 17-04-01872, de fecha 06/09/17 (V2.0).

Segundo.- Condicionar el presente Acuerdo a la circunstancia de que, si llegado el momento de cumplir las obligaciones garantizadas mediante la hipoteca unilateral cuya constitución se ofrece se constatará que el valor de la finca no fuera suficiente en ese momento para cubrir la responsabilidad avalada, la mercantil AGROFRUITS LEVANTE, SL deberá completar dicha garantía de manera inmediata con cualquier otro medio de los previstos en la legislación urbanística de la Región de Murcia, pudiendo, en caso contrario, entenderse incumplida su obligación de urbanizar.

Tercero.- Comunicar a la mercantil solicitante que deberá constituir la hipoteca unilateral a la que se accede en el plazo de un mes, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. Una vez acreditada dicha inscripción se procederá a la devolución de los avales depositados.

Cuarto.- Notificar la presente a la mercantil interesada y Comunicar a la Tesorería Municipal.

Se aprueba por unanimidad de todos los Sres. Asistentes.

Y no habiendo otros asuntos de que tratar, el Sr. Alcalde, levantó la sesión siendo las catorce horas y dieciséis minutos, de lo que yo como Secretario doy fe.