



<b>UNITAT</b> 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION		
<b>EXPEDIENT</b> E-03003-2023-000027-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 1	<b>FISC. /INF.</b> N
<b>ASSUMPTE</b> Inscripció de la AIU "UE 4 Fausto Elio de Valencia" en el Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores		
<b>ÒRGAN COMPETENT</b> L'ALCALDESSA, P.D. EL TERCER TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS		
<b>ACORD/RESOLUCIÓ DE DELEGACIÓ</b> RESOLUCIÓ 32 DE 28 DE JULIOL DE 2023		

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 172 y 175 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las corporaciones locales, se emite el siguiente informe con propuesta de resolución:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 2016, acordó aprobar la creación del Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

2º.- El 19 de junio de 2023 tuvo entrada en el Registro General de esta Corporación, con núm. I 118 2023 163243 escrito de D. Luis Sanz Díaz, en calidad de representante de la "Brufeí SL", mediante el que solicitaba la inscripción de la Agrupación de Interés Urbanístico "UE 4 Fausto Elio de Valencia" (AIU) en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

Se adjunta al escrito la Escritura de Constitución de la Agrupación, otorgada por el Notario del Ilustre Colegio de València D. José Alicarte Domingo el 8 de junio de 2023 con el núm. 1.768 de protocolo donde se encuentran sus Estatutos, notas simples de las parcelas cuya titularidad corresponde a los miembros de la AIU, certificación catastral descriptiva y gráfica de dichas parcelas, ficha de planeamiento y gestión de la unidad de ejecución, plano identificativo de las citadas parcelas y del ámbito de la actuación, y Escrituras de ratificación otorgadas por el Notario del Ilustre Colegio de Notarios de Cataluña D. Damián Moreno Maya, el 8 de junio de 2023, con el núm. 2.002 de protocolo, por el Notario del Ilustre Colegio de Aragón, D. Diego de Velasco Marín, el 13 de junio de 2023, con el núm. 944 de protocolo, por el Notario del Ilustre

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	26/09/2023	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
EL TERCER TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	26/09/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



Colegio de Notarial de Valencia D. Juan Luis Millet Sancho, el 14 de junio de 2023, con el núm. 938 de protocolo, por la que ciertos propietarios ratifican y aprueban en todas sus partes la escritura de Constitución de Agrupación de Interés Urbanístico citada.

**3º.-** La solicitud presentada contiene la siguiente documentación:

- Escritura pública de constitución de la AIU en la que figuran protocolizados los Estatutos de la misma.
- Plano identificativo del ámbito territorial de la actuación sobre el cual se reflejan las parcelas catastrales afectadas por la actuación relacionadas con las fincas registrales correspondientes.
- Notas simples de las propiedades de los integrantes de la AIU.

**4º.-** El Servicio de Planeamiento, Sección Cartografía emite informe el 4 de agosto en relación a un reajuste en las superficies menos al 3% en la delimitación del ámbito de la UE 4 del PEP del Cabañal

**5º.-** El Servicio de Patrimonio emite informe en fecha 14 de septiembre de 2023, en relación a las propiedades de uso y dominio público municipal existentes en el ámbito afectado por la AIU.

**6º.-** Finalmente, el Servicio de Asesoramiento, emite informe el 20 de septiembre de 2023, que concluye que desde el ámbito de sus competencias la documentación presentada es correcta y que se cumplen los requisitos necesarios para proceder a la inscripción de la citada Agrupación en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### PRIMERO.- LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunidad Valenciana, es el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

En concreto es de aplicación el artículo 177 del TRLOTUP que dispone:

*“Las personas propietarias de terrenos podrán constituirse como agrupación de interés urbanístico siempre que esta reúna los siguientes requisitos:*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	26/09/2023	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
EL TERCER TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	26/09/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



a) Integrar a las personas propietarias de terrenos que representen **más de la mitad de la superficie afectada del ámbito de un programa de actuación, excluidos los de dominio público.** Se acreditará incorporando a la escritura pública de constitución un plano que identifique el ámbito de la actuación y sobre el que se reflejen las parcelas catastrales de las fincas afectadas por la misma.

b) Tener por objeto:

1. Concurrir al concurso para la adjudicación de un programa de actuación integrada o aislada.

2. Colaborar con el agente urbanizador de forma convenida con él.

3. Cualquier otra finalidad lícita relacionada con la programación y ejecución de la actuación.

c) Constituirse en escritura pública que protocolice sus estatutos y que se inscribirá en el registro de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras. La inscripción dotará a la agrupación de personalidad jurídico-pública. No obstante, se regirá por el derecho privado salvo en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con la administración actuante.

d) **Contar con poder dispositivo sobre los terrenos integrados, por otorgamiento de sus propietarios o propietarias, para el cumplimiento de los fines y obligaciones de la agrupación.** Los terrenos incorporados a la agrupación de interés urbanístico quedarán vinculados realmente a los fines de esta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación. La finca ya vinculada a una agrupación no podrá adscribirse a otra.

e) Reconocer el derecho a adherirse a favor de las terceras personas propietarias afectadas por el programa de actuación, en las mismas condiciones y análogos derechos que los fundadores.”

Por su parte, el artículo 178 del TRLOTUP, señala que:

“1. Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, llevarán sendos registros de acceso público: el de programas de actuación y el de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	26/09/2023	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
EL TERCER Tinent d'Alcalde de Vivenda / Gestió d'obres i manteniment d'infraestructures / Planificació i gestió urbana / Llicències urbanístiques-activitats	JUAN MANUEL GINER CORELL	26/09/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



2. *Tras la aprobación definitiva del programa de actuación, o de su modificación, el ayuntamiento lo inscribirá en el registro de programas de actuación. El ayuntamiento solo podrá ordenar la publicación de documentación del programa de actuación si está previamente inscrito en el citado registro.*

3. *Las agrupaciones de interés urbanístico y las entidades de base voluntaria para la conservación de urbanizaciones deberán inscribirse, a efectos de publicidad y para la obtención de beneficios concertados, en el registro de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.*

Como se ha indicado en el antecedente de hecho primero, el Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 2016, acordó aprobar la creación del Registro Municipal de Programas de Actuación, Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Dicho Registro, tiene carácter constitutivo puesto que la inscripción es la que otorga la personalidad jurídica a la AIU y además se configura como un instrumento de publicidad y transparencia, permitiendo el acceso público a la información relacionada con la actividad de gestión urbanística del municipio.

## **SEGUNDO.- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA PRESENTADA Y CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO**

A la vista del citado artículo 177 del TRLOTUP, la AIU debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que se acredite que integra a las personas titulares de más de la mitad de la superficie de terrenos del ámbito excluidos los de dominio público.
- Que se acredite que cuenta con poder dispositivo sobre los terrenos integrados, por otorgamiento de sus propietarios o propietarias, para el cumplimiento de los fines y obligaciones de la AIU, quedando vinculados realmente a los fines de esta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación.

La acreditación de la titularidad de los terrenos referidos debe realizarla la AIU.

Analizada la documentación, se comprueba por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, en su informe de fecha 20 de septiembre de 2023, que:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	26/09/2023	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
EL TERCER Tinent d'Alcalde de Vivenda / Gestió d'obres i manteniment d'infraestructures / Planificació i gestió urbana / Llicències urbanístiques-activitats	JUAN MANUEL GINER CORELL	26/09/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



a) La AIU integra a las personas propietarias de terrenos que representan el **89,58%** por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya son de uso y dominio público, según se acredita en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL AMBITO UE	13.144,16 m2s	
PROPIEDADES MUNICIPALES	454,66 m2s	
SUPERFICIE COMPUTABLE	12.689,50 m2s	
AIU	11.367,45 m2s	89,58%
OTROS	1.328,85 m2s	
LEGITIMACIÓN (60,00%. S. COMPUTABLE)	7.613,70 m2s	



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	26/09/2023	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
EL TERCER TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	26/09/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



Hay que tener en cuenta que la AIU en el artículo tercero de los Estatutos incluye como fin de la Agrupación proponer a la administración actuante la programación y adjudicación de la actuación integrada así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución del ámbito identificado en el plano protocolizado en la escritura fundacional en régimen de gestión por personas propietarias, por lo que, para que la Agrupación pueda actuar como tal en régimen de gestión por las personas propietarias, deberá respetarse en todo momento el porcentaje necesario de propiedad en relación al ámbito de la Unidad de Ejecución que en su caso sea objeto de delimitación.

En este sentido, es importante señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120.1b) del TRLOTUP:

*“1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:*

...

a) *A las personas propietarias de terrenos, a la **agrupación de interés urbanístico** o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de **más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.**”*

Por lo tanto tal y como se desprende de los datos facilitados, se cumple con el requisito exigido para poder ostentar la condición de agente urbanizador.

b) La AIU tiene además como fin, tal y como se señala en el artículo tercero de los Estatutos cualquier otra finalidad lícita relacionada con la programación y ejecución de la actuación.

c) Se han constituido en escritura pública protocolizando los Estatutos, tal y como se acredita en la documentación presentada.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	26/09/2023	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
EL TERCER TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	26/09/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



d) Queda acreditado mediante Notas simples aportadas al expediente que las fincas son de titularidad de los miembros que han constituido la Agrupación

Será necesario, una vez inscrita la Agrupación, que se haga constar mediante Nota al Margen en el Registro de la Propiedad que las fincas están afectas al cumplimiento de los fines de la misma.

e) Finalmente se reconoce el derecho a favor de terceros propietarios de adherirse a la AIU en las mismas condiciones que los socios fundadores.

En consecuencia, se cumplen con los requisitos establecidos por el artículo 177 del TRLOTUP, motivo por el que no existe obstáculo alguno para que se proceda a su inscripción, ostentando legitimación para poder solicitar el régimen de gestión por los propietarios del ámbito que le es propio, al cumplir con los requisitos necesarios previstos en el artículo 120.1b) del TRLOTUP.

### **TERCERO.- ÓRGANO COMPETENTE**

No concreta el TRLOTUP cuál es el órgano competente para proceder a la inscripción de las AIU en el correspondiente Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras, pudiendo interpretarse que corresponde tal competencia al Alcalde o concejal delegado en virtud de la competencia residual que le atribuye el artículo 124.4.ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, no obstante, en el Ayuntamiento de Valencia esta competencia está delegada en el Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana

**Per tot allò que s'ha exposat, ES RESOL: /**

**Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Inscribir a la “Agrupación de Interés Urbanístico UE 4 Fausto Elio de Valencia” en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València, de conformidad con los artículos 177 y 178 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	26/09/2023	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
EL TERCER TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	26/09/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



Si bien la citada AIU tiene legitimación para poder solicitar el régimen de gestión por los propietarios del ámbito que le es propio, al cumplir con los requisitos necesarios previstos en el artículo 120.1b) del TRLOTUP, la mera inscripción de la AIU en el Registro no determina la forma de gestión del Programa de Actuación Integrada.

Una vez inscrita la Agrupación en el Registro de Agrupaciones y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Valencia se hará constar mediante Nota al Margen en el Registro de la Propiedad que las fincas están afectas al cumplimiento de los fines de la misma.

**SEGUNDO.-** Notificar la presente resolución al interesado, así como a los Servicios de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Id. document: A9LV mLdl +3zx 55W9 3QYC W4aM vXI=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	26/09/2023	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
EL TERCER Tinent d'Alcalde de Vivenda / Gestió d'obres i manteniment d'infraestructures / Planificació i gestió urbana / Llicències urbanístiques-activitats	JUAN MANUEL GINER CORELL	26/09/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



Per a fer constar que la resolució que antecedeix ha sigut anotada en el Llibre de Resolucions amb les dades següents:

<b>UNITAT</b> 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	
<b>EXPEDIENT</b> E-03003-2023-000027-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 1
<b>ASSUMPTE</b> Inscripció de la AIU "UE 4 Fausto Elio de Valencia" en el Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores	
<b>ÒRGAN COMPETENT</b> L'ALCALDESSA, P.D. EL TERCER TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	
<b>ACORD O RESOLUCIÓ DE DELEGACIÓ</b> RESOLUCIÓ 32 DE 28 DE JULIOL DE 2023	
<b>DATA</b> 26/09/2023	
<b>MATÈRIA I NÚMERO</b> GC - 827	

Id. document: Lwpr 5/Fn sLO/ aTVb WHhg SMto cAM=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
Firma automatizada de la Diligencia de Registro de la Resolución	SECRETARIA GRAL. ADMINISTRACION MPAL. AJUNTAMENT DE VALENCIA	26/09/2023	ACCVCA-120	10636239042603725703 8866257182002349661