



Ajuntament de Vila-real

Número de Resolución:
2026004469

Referencia:	2026/00015439K
Procedimiento:	Expedientes urbanismo
Persona interesada:	AIC EQUIP SL, AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO MANZANA 497
Representante:	MARIA TERESA PENA GARIJO
Equip de govern (EMOBIOL)	

“Habida cuenta de documentación presentada por Teresa Pena Garijo en fecha 28 de mayo de 2026 (RE núm. 29825) como persona física representante de AIC EQUIP SL, en su condición de Secretaria-Tesorera de la “AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO MANZANA 497”, a fin de que se proceda a inscribir a la citada Agrupación en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés urbanístico y Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento de Vila-real. Dicha solicitud se ha reiterado en fechas 31 de agosto y 3 de septiembre de 2026 (RE 38755, 38761 y 39258).

Atendido que el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de 26 de mayo de 2020, acordó aprobar la creación del Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras como instrumento público de carácter informativo, teniendo dicho Registro dos secciones: la sección primera, de Programas de Actuación Integrada y Aislada y la sección segunda, de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y en la disposición adicional tercera del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

Considerando que, en el citado acuerdo de Pleno, se detalla el contenido del Registro que, en lo que afecta a las Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras, es:

- Número Registro.
- Denominación de la Agrupación o Entidad Colaboradora.
- Expediente de referencia.
- Objeto de la Agrupación o Entidad.
- Fecha de constitución.
- Fecha de inscripción.
- Representantes de la Agrupación o de la Entidad Colaboradora.

Visto que en el referido acuerdo del Pleno de 26 de mayo de 2020 se encarga a la Sección de Urbanismo la gestión del Registro, su mantenimiento, la coordinación de su





Ajuntament de Vila-real

funcionamiento y el seguimiento de su evolución, así como la práctica de inscripciones e igualmente su publicación en la web del Ayuntamiento “Área de Urbanismo”.

Visto lo dispuesto en el artículo 178 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell que - con idéntico tenor que el antiguo artículo 169 de la Ley 5/2014 - establece 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.

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 sólo 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.”

Atendido que el mencionado Decreto legislativo 1/2021, en su artículo 177, bajo el título “Las agrupaciones de interés urbanístico” dispone:

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

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 titularidad pública. 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 que se correspondan con las fincas afectadas por la misma.

b) Tener por objeto:

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

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

3.º 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.





Ajuntament de Vila-real

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.”

Considerando que se ha aportado al expediente escritura de constitución de la “Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497”, otorgada en fecha 24 de abril de 2026 ante el notario de Valencia Alfonso Maldonado Rubio, con el número 2.662 de su protocolo, en la que se determina el ámbito territorial y se protocolizan sus estatutos, junto con plano del ámbito de actuación, notas simples de las parcelas cuya titularidad corresponde a los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) y certificación catastral descriptiva y gráfica de dichas parcelas.

Visto el informe favorable emitido por la arquitecta municipal en fecha 19 de junio de 2026 en el que señala que las condiciones técnicas de las agrupaciones de interés urbanístico se establecen en el artículo 177.1.a) del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, que la “Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497” se constituye sobre terrenos situados en la manzana de suelo urbano residencial plurifamiliar ESA, que los terrenos incluidos en dicha AIU ocupan una superficie total de 12.332 m²s y que comprenden las parcelas catastrales siguientes: 7742907YK4274S0001OP, 7742913YK4274S0001DP, 7742915YK4274S0001IP y 7742916YK4274S0001JP, con una superficie catastral de 3.617 m²s, 2.765 m²s, 2.764 m²s y 3.186 m²s, respectivamente. Señala, igualmente, la arquitecta municipal que la manzana 497 tiene una superficie de conformidad con el catastro de 15.097 m²s, por lo que los terrenos incluidos en la “Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497” representan el 81,70% de la superficie de la unidad de ejecución, así como que a la escritura de constitución de la citada AIU se incorporan planos en los que se identifica el ámbito de actuación, con reflejo de las parcelas catastrales de las fincas afectadas, así como sus estatutos, que dan cumplimiento a lo expuesto en el art. 177 del TRLOTUP, por lo que señala que, en consecuencia, las parcelas de referencia reúnen las condiciones técnicas para constituirse la “Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497”.

Visto el informe favorable de la funcionaria técnico de Administración General de fecha 14 de septiembre de 2026, en el que señala que, a la vista de la documentación aportada, se comprueba que:

a) Los asociados fundadores de la “Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497” manifiestan expresamente en el expositivo II de la escritura de constitución de la Agrupación que la superficie total del ámbito es de 15.095 m² de suelo y añaden que y como quiera que las mercantiles propietarias que constituyen la Agrupación de Interés Urbanístico, ostentan en conjunto más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, **concretamente doce mil trescientos treinta y dos metros cuadrados (12.332 m²), lo que supone un ochenta y un enteros y setenta centésimas de entero por ciento (81,70%) de la superficie del ámbito...**, En idéntico sentido, la arquitecta municipal en su informe de 19 de junio de 2026 señala que los terrenos incluidos en la “Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497” representan el 81,70% de la superficie de la unidad de ejecución.

b) El objeto de la “Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497” de obtener del Ayuntamiento de Vila-real la asignación de la cualidad de urbanizador del Programa de Actuación para gestionar la Manzana 497 en régimen de gestión por los propietarios se ajusta al previsto en el artículo 177 del Decreto legislativo 1/2021.





Ajuntament de Vila-real

c) Se ha constituido la AIU en escritura pública protocolizando los Estatutos, tal y como se acredita en la documentación presentada; habiéndose solicitado su inscripción en el Registro de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.

d) En la escritura de constitución aportada de la "Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497" las cuatro mercantiles constituyentes como propietarias de las cuatro fincas descritas en el expositivo de aquella escritura, incluidas en el ámbito de la manzana 497, manifiestan que de conformidad con el artículo 177 del TRLOTUP constituyen la Agrupación y, contando con poder dispositivo sobre las referidas fincas, garantizan con ellas las obligaciones sociales y las dejan afectas a los fines y obligaciones de la Agrupación. Además, en los estatutos protocolizados (artículo 2) se indica que la Agrupación actuará como fiduciaria y expresamente apoderada con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que sean sus miembros, para el cumplimiento de los fines de la Agrupación, en los términos previstos en el artículo 177 D del TRLOTUP.

e) Finalmente, en los estatutos protocolizados de la "Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497", concretamente en su artículo 7 "Personas que pueden ser asociados" se acuerda que podrán ser asociados tanto las personas físicas como las jurídicas que, reuniendo los requisitos, no tengan fines contrarios al objeto social de la Agrupación. Y que formarán parte de la misma cuando se incorporen expresamente a ella con aceptación de sus Estatutos, los propietarios de terrenos o reservas de aprovechamiento incluidos en el ámbito de actuación. Y en su artículo 8 "Procedimiento de incorporación" último párrafo, se señala que "Todos los propietarios que se incorporen asumen la totalidad de los acuerdos legítimos previamente adoptados por la Agrupación, con las obligaciones inherentes de ellos derivadas y tendrán, tanto los miembros fundadores como los incorporados con posterioridad a la Agrupación, los mismos derechos y obligaciones."

Señalando igualmente la técnica de Administración General en su informe de 14 de septiembre de 2026, que, en consecuencia, se cumplen los requisitos establecidos por el artículo 177 del Decreto legislativo 1/2021 de 18 de junio, para que las personas propietarias de terrenos puedan constituirse como agrupación de interés urbanístico, no apreciándose obstáculo alguno para que se proceda a la inscripción, con el contenido que se detalla en el referido informe. Y,

Considerando que, puesto que el Decreto legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, no concreta cual 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, se considera que dicha competencia corresponde al Alcalde, en virtud de la competencia residual que le atribuye el artículo 22.1.s de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por tanto, **HE RESUELTO:**

Primero.- Inscribir a la "Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497" en la Sección Segunda denominada "Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras", del Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés urbanístico y Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento de Vila-real, con el siguiente contenido con el siguiente contenido:





Ajuntament de Vila-real

- Número Registro: 2026/2.
- Denominación de la Agrupación o Entidad Colaboradora: "Agrupación de Interés Urbanístico Manzana 497".
- Expediente de referencia: 2026/000015439K
- Objeto de la Agrupación o Entidad, de conformidad con el artículo 3 "Objeto y fines" de los Estatutos de la AIU Manzana 497:

"La Agrupación tendrá por objeto:

1.- *Obtener del Ayuntamiento de Vila-real la asignación de la cualidad de urbanizador del Programa de Actuación –Aislada o Integrada – para gestionar la denominada "Manzana 497" resultante de la modificación puntual del Plan General "Jardín de Andalucía-Tercer Instituto", en régimen de gestión por los propietarios, con arreglo a lo previsto en los artículos 120 y 114 de la TRLOTUP.*

2.- *O bien, colaborar con el Urbanizador de la citada Manzana, en la forma convenida con él.*

3.- *Impulsar, en su caso, ante el Ayuntamiento de Vila-real, una modificación de la ordenación pormenorizada si resulta de interés para el Urbanizador, del ámbito de la Manzana acorde con las necesidades actuales del mercado inmobiliario, con una optimización y reducción de los costes de urbanización.*

4.- *Cualquier otra finalidad lícita relacionada con la programación y ejecución de la actuación.*

La Agrupación, como ente legal, desarrollará las actividades descritas a fin de dar cumplimiento a los fundamentos de su creación."

- Fecha de constitución: 24 de abril de 2026 en escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico Manzana 497, otorgada ante el notario de Valencia Alfonso Maldonado Rubio, con el número 2.662 de su protocolo.

- Fecha de inscripción: coincidente con la fecha de la resolución de Alcaldía que acuerde la inscripción.

- Representantes de la Agrupación o de la Entidad Colaboradora: Junta rectora con cuatro miembros, con los siguientes cargos:

- o Presidente: Divarian Propiedad, SAU, que designa a Ana Ángela Ros Rodríguez como su persona física representante.

- o Vicepresidente: Gestión de Inmuebles Adquiridos, SLU, que designa a María Nieves Marín Borrego como su persona física representante.

- o Vocal: Landcompany 2020, SLU, que designa a David Perianes Jiménez como su persona física representante.

- o Vocal: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, que designa a María Pilar Villar del Saz Navarro como su persona física representante.

Secretaria-Tesorera no miembro de la Junta rectora: AIC Equip SL, que designa a María Teresa Pena Garijo como su persona física representante.

Segundo.- Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y 8, 45 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, se podrá interponer uno de los siguientes recursos: a. Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido (salvo que se trate de un acto dictado por delegación en cuyo caso corresponderá la





Ajuntament de Vila-real

resolución al órgano delegante), en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación. La interposición del recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sección de lo contencioso administrativo del Tribunal de Instancia, de conformidad con lo previsto en el artículo 14 de la Ley 29/1998, en el plazo de seis meses, a contar desde el día siguiente al de la desestimación presunta. b. Recurso contencioso-administrativo ante la Sección de lo contencioso administrativo del Tribunal de Instancia, de conformidad con lo previsto en el artículo 14 de la Ley 29/1998, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación. En caso de optar por el recurso potestativo de reposición no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio administrativo. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

Vila-real, 29 de septiembre de 2026
El Alcalde
Firmado electrónicamente (Ley 40/2015,
art. 43) por JOSE BENLLOCH
FERNANDEZ

Vila-real, 1 de octubre de 2026
El Vicesecretario
Firmado electrónicamente (Ley 40/2015,
art. 43) por JOAQUÍN MARÍA VALLS
CALERO

