

INFORME SOLICITADO POR LA CONSELLERIA DE ECONOMÍA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO RELATIVO A LA PRÓRROGA DE LAS FASES Y AL NUEVO CALENDARIO DE EJECUCIÓN DE ESTAS, SOLICITADA POR EL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA «VALENCIA CLUB DE FÚTBOL»

Mediante escrito de la Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, de fecha 21 de abril de 2021, dirigido a la Secretaría Autonómica de Política, Territorial, Urbanismo y Paisaje de esta Conselleria, y con entrada en esta Dirección General de Política Territorial y Paisaje en fecha 22 de abril de 2021, se solicita informe sobre el escrito presentado por el Valencia C.F., S.A.D. (en adelante PROMOTOR) en fecha 16 de abril de 2021 ante esa Conselleria, en el que solicita la prórroga de las diferentes fases de ejecución de la ATE “Valencia Club de Fútbol” y de alteración del orden inicialmente establecido de alguna de ellas. El informe se solicita con la finalidad de resolver la solicitud presentada por el Valencia C.F., S.A.D. de conformidad con lo establecido en la consideración jurídica once de la Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19 de febrero de 2015, adjuntando a la petición el escrito presentado por el promotor.

El presente informe se emite a la vista de la solicitud, información y última documentación remitidas por la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, arriba indicadas, y de los antecedentes que obran en el expediente de la ATE que se custodia en este centro directivo (cuyas últimas actuaciones son las relacionadas con el informe sobre la incoación del expediente de penalidades al promotor, emitido el 25 de mayo de 2021 a petición de la citada Conselleria) y se indica que, en fecha 21 de mayo de 2021, se remitió también por esa Conselleria el informe del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 17 de mayo de 2021, y al que se hará referencia en el presente informe. El informe del Ayuntamiento de Valencia se acompaña del certificado, expedido por la Secretaría de Área I del Ayuntamiento, comprensivo de los informes sectoriales emitidos por los distintos servicios municipales.

ANTECEDENTES

I.- El Acuerdo del Consell, de 29 de junio de 2012, parte de una propuesta elevada al Consell por las Consellerias interesadas por razones de ordenación del territorio y por la naturaleza sectorial

de la actividad. En este caso, la Conselleria competente en ordenación del territorio y la Conselleria competente en materia económica. En esta ATE, de forma excepcional, el Consell le otorga al Ayuntamiento de Valencia una participación singular no solamente de gestión y seguimiento de la actuación, sino que además, le hace partícipe activa en la validación de todos los hitos administrativos que han conducido a la aprobación del plan que da cobertura a la ATE. Esta excepcionalidad se justifica por el carácter urbano de este proyecto.

II.- La Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 19 de febrero de 2015, en la consideración jurídica undécima “Renuncia, cesión de la adjudicación y modificación de la ATE”, establece *“La renuncia a la condición de promotor de la ATE, la cesión de la misma y la modificación de cualquiera de las condiciones de gestión previstas en esta resolución deberá ser autorizada por la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo, previo informe favorable de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.”*

El Convenio de 29 de abril de 2015 suscrito entre el Consell, representado por la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo (hoy Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo) y el promotor de la ATE, el Valencia Club de Fútbol, establece plazos, compromisos, garantías, penalidades etc., teniendo todas estas cuestiones naturaleza de condiciones de gestión de la actuación. Estas condiciones han de ser necesariamente coherentes con el Acuerdo del Consell y con la Resolución de 19 de febrero de 2015 de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

El mencionado Convenio establece, igualmente, la normativa que ha de regir la relación entre el promotor y la Administración y en este sentido se regirá por lo que disponga la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas y supletoriamente por lo que la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje establece en relación con los programas de actuación integrada y por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP).

Cabe señalar que el Acuerdo del Consell alude al régimen jurídico especial de las ATEs, de manera que a las mismas no le son de inmediata aplicación las disposiciones de la legislación urbanística valenciana pero sí indica, por el contrario, la necesidad de observar la legislación básica estatal entre la que se encuentra la normativa contractual y, considerando la fecha en que se adopta el Acuerdo, resulta ser de aplicación el TRLCSP.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Naturaleza de las actuaciones territoriales estratégicas.

Las actuaciones territoriales estratégicas tienen una iniciativa empresarial y acogen una serie de elementos totalmente interrelacionados, como son:

- Un plan que otorga cobertura a la ATE y que culmina con una resolución de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio.

- Un convenio, en este caso firmado por el promotor privado y la Conselleria competente (promotor público) y, en este caso especial de la ATE de Valencia C.F., hay que destacar que existe también un convenio suscrito entre el promotor privado y el Ayuntamiento de Valencia. En ambos convenios, se exponen los compromisos y plazos para ejecutar la actuación, y en relación con el primero, ha sido refrendado por todas las partes intervinientes en la ATE.

- Proyectos de urbanización y de reparcelación, de los cuales están aprobados por el Ayuntamiento de Valencia los de la denominada Zona A y comunicado a las otras administraciones intervinientes.

- Licencias de edificación, de apertura así como cualquier otro instrumento y/o requisito administrativo necesario para la completa ejecución de la ATE.

El Convenio de 29 de abril de 2015 suscrito entre la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo (hoy Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo) y el Valencia Club de Fútbol, establece en su cláusula quinta que el plazo total para la finalización de la ATE será de 10 años y posibilita que las actuaciones incluidas en la fase primera y en la subfase uno de la segunda se lleven a cabo simultáneamente. Igualmente establece la obligación del promotor de cumplir los plazos señalados, que solo podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, en este caso, el R.D.L. 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Segunda.- Distribución de las actuaciones que propone el promotor.

El Valencia Club de Fútbol, S.A.D. manifiesta en su escrito su compromiso de continuar con las negociaciones para obtener la financiación necesaria para ejecutar el nuevo Mestalla así como con los trámites burocráticos y administrativos que le permitan reiniciar las obras del nuevo Mestalla. No aporta mayor compromiso que tal manifestación expresada en el escrito, para acto

seguido proponer un nuevo calendario para ejecutar las actuaciones incluidas en la ATE así como una nueva cronología de las mismas. La propuesta es la siguiente:

“DUODÉCIMO. - Que, a tenor de lo expuesto, el calendario de actuaciones que desde el Club se propone con la presente solicitud sería el siguiente.

- *Finalización del diseño del proyecto del polideportivo durante el presente año 2021, conjuntamente entre el Club y la Fundación Deportiva Municipal de Valencia, así como con el Ayuntamiento de Valencia para la obtención de las licencias municipales necesarias para iniciar las obras de construcción del polideportivo.*
- *Iniciar la construcción del polideportivo y de las instalaciones deportivas auxiliares en 2022, que deberán estar terminadas en diciembre de 2023.*
- *Continuar con la tramitación para la aprobación definitiva de los proyectos que, en su caso, aún estén pendientes, así como obtener cuantas licencias sean necesarias para retomar los trabajos de construcción del Nuevo Mestalla.*
- *Retomar las obras de construcción del Nuevo Mestalla a mediados de 2024, una vez terminada la temporada deportiva 2023_2024, cuya finalización y puesta en marcha estaría prevista para mediados de 2026 y, en cualquier caso, con antelación al inicio de la temporada deportiva 2026-2027*

Asimismo, en lo que respecta al resto de hitos actualmente pendientes previstos en la Fase I y Fase II de la -ate, el Club, como promotor de la misma, se compromete a ejecutarlos en los siguientes plazos:

- *Simultáneamente a la ejecución de las obras de Nuevo Mestalla:*
 - *Ejecución de las de las medidas correctoras indicadas en el Estudio de Movilidad (Zona B)*
 - *Urbanización del entorno del Nuevo Mestalla en la Zona B “Corts Valencianes”*
- *Plazo de 2 años desde la terminación y puesta en marcha del Nuevo Mestalla.*
 - *Demolición del actual estadio en la zona A “Antiguo Mestalla”*
 - *Construcción del hotel sobre parcela de las dependencias municipales en desuso por estalla” parte de Expo, SA., simultáneamente a la ejecución de las obras de demolición del actual estadio.*
 - *Ejecución del terciario y aparcamientos en el subsuelo, según corresponda en su caso, tanto en la Zona A “Antiguo Mestalla” como en la Zona B “Corts Valencianes”.*
 - *Ejecución de la fase 2 de la urbanización de la zona A “Antiguo Mestalla”*

- *Ejecución de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Movilidad en (Zona A)*
- *Ejecución de propuesta de sostenibilidad urbana en Zona A.*
- *Plazo de 2 años desde la demolición del actual estadio:*
 - *Construcción progresiva de las edificaciones destinadas a uso residencial, entre otros, en la Zona A “Antiguo Mestalla”.*

El calendario propuesto comportaría una ampliación de 5 años del plazo inicialmente otorgado.

El Valencia Club de Fútbol S.A.D. justifica su falta de cumplimiento en el proceso infructuoso de la venta del suelo del antiguo Mestalla y en la complejidad de la licitación de la adjudicación de las obras para terminar el nuevo Mestalla, sobre la que no concreta plazos ni estimación de reanudación de las mismas. Nada más se aporta y concluye su escrito en los siguientes términos *“Que se tenga por presentado este escrito y, tras su oportuno análisis, se autorice la reorganización de las distintas fases de la ATE en los plazos expuestos que permitan su correcto desarrollo, ejecución y finalización”*

Cabe señalar que la ampliación de los plazos se insta por el promotor una vez transcurridos casi tres años desde la fecha de finalización de la Fase I y apenas tres meses antes de que expire la Fase II.1, aportando un documento que carece del contenido documental suficiente que permita a las Administraciones competentes el “oportuno análisis” de la propuesta formulada por él y resolver sobre la reorganización y plazos que se plantean.

Tercero.- Informe del Ayuntamiento de Valencia

El Ayuntamiento de Valencia da traslado a esta Conselleria del informe de la Secretaria de Área 1, de fecha 17 de mayo de 2021 y del certificado del Secretario municipal, de fecha 17 de mayo de 2021, emitidos a petición de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.

En virtud del informe emitido por la Secretaria de Área 1, de fecha 17 de mayo de 2021, considera que la Fase I de la ATE está ejecutada y respecto la Fase II.1, la considera incumplida en su totalidad, dado que el promotor no ha iniciado la ejecución de ninguna de las cinco actuaciones que incluía y el plazo de ejecución de esta fase concluye en 2021. Estas actuaciones son:

- Ejecución de las medidas correctoras indicadas en el estudio de movilidad (Zona B).

- Urbanización del entorno del Nuevo Estadio en la zona B.
- Finalización de las obras de ejecución y puesta en marcha del Nuevo Estadio.
- Ejecución del Terciario de la Zona B.
- Construcción de polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos

El informe también analiza la propuesta de aplazamiento de los compromisos que propone el promotor, centrándose en un primer momento en las actuaciones que se encuadran en la Fase II.1, cuya finalización está establecida en el año 2021 y que, atendiendo a la propuesta presentada, la ejecución de las obras incluidas en la mencionada fase se diferencian a 2023, 2026 y 2028, según la actuación de que se trate.

Procede hacer un inciso en relación con la Fase I, que el Ayuntamiento de Valencia considera ejecutada, interpretando que la construcción del hotel no resulta contractualmente exigible al promotor. Sin perjuicio del criterio recogido en el informe de la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, de fecha 25 de mayo de 2021, sobre este incumplimiento, lo que se constata es que la actuación del hotel incluida en la Fase I no está ejecutada y que el promotor difiere su ejecución y finalización hasta el 1 de julio de 2028.

Dicho lo anterior, el Ayuntamiento de Valencia aborda el análisis de los compromisos incluidos en la Fase II.1, teniendo en cuenta por un lado la posibilidad contemplada en el Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 de autorizar prórrogas, que no podrán superar los quince años en total, excluyendo tal posibilidad respecto de la Fase I; y por otro lado y en relación con el régimen de fases y plazos de ejecución de la actuación recogidas en la Resolución de aprobación del Plan, de 19 de febrero de 2015, el carácter improrrogable de la Fase I, la obligación del promotor de cumplir con los plazos señalados y la posibilidad de prorrogar estos plazos de acuerdo con la normativa contractual.

Desde esta perspectiva, dado que la posibilidad de prórrogas está prevista y se solicita por un período de 5 años, ajustándose con ello al plazo máximo permitido, el informe del Ayuntamiento pasa a analizar si se dan los requisitos que el TRLCSP establece necesarios para poder conceder una prórroga. Estos requisitos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de contratos referida al contrato administrativo de obra, en concreto el artículo 213.2 del TRLCSP son:

- que el retraso se deba a motivos no imputables al contratista, y
- que el contratista ofrezca cumplir sus compromisos dándole una prórroga.

Respecto del primero, el promotor argumenta que el retraso en el cumplimiento de sus compromisos se debe a la falta de financiación debido al fracaso de las gestiones llevadas a cabo para la venta de la parcela donde se ubica el viejo Mestalla. Esta justificación no puede exonerar al promotor de la responsabilidad por el incumplimiento, dado que tal y como ha venido a establecer la jurisprudencia (se cita la STS, Sección Cuarta, de 21 de diciembre de 2007, FºJº 7º) ello supondría dejar en manos del contratista el cumplimiento de los plazos de los contratos dependiendo de las circunstancias económico-financieras que se pudieran producir en el transcurso de la vigencia del mismo. El informe considera que la venta de la parcela es una cuestión interna de la sociedad, sujeta al derecho privado y no oponible frente a la Administración, además de advertir que la ATE no condicionaba el cumplimiento de los compromisos del promotor a la previa venta de dicha parcela. Concluye que el retraso es imputable al promotor y ello no puede justificar la concesión de la ampliación del plazo de ejecución.

Respecto del segundo, el Ayuntamiento de Valencia considera cumplido dicho requisito por cuanto en el escrito presentado, el promotor se ofrece a cumplir sus compromisos dentro del nuevo calendario que propone.

A pesar de los razonamientos anteriores, el informe valora la posibilidad de que la administración autonómica optase por imponer al promotor las penalidades y la ampliación del plazo concedido, dado que así lo permite el art. 212.2 del TRLCSP, y exigir al promotor unas garantías adicionales, considerando el ínfimo grado de ejecución de las actuaciones previstas en la ATE así como el “riesgo cierto de incumplimiento”. Consideran exigible una garantía del cien por cien del coste del polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos y respecto del resto de actuaciones, aquellas garantías especiales o complementarias que se consideren oportunas para garantizar el cumplimiento del resto de compromisos del promotor.

En última instancia, el informe aborda la cuestión relativa a la hipotética declaración de caducidad de la ATE y los efectos de la misma, en atención a lo establecido en la Consideración Técnico-Jurídica Duodécima de la Resolución aprobatoria del Plan, que establece *“La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsiones del planeamiento, en los términos que resuelva la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente”*. Considera el Ayuntamiento de Valencia que procedería, dado que existe margen de actuación para la Conselleria, la derogación parcial de las determinaciones del Plan, “en todo aquello que afecte a los terrenos propiedad del Valencia C.F. S.A.D., en tanto que promotor de la ATE e incumplidor de sus obligaciones y

compromisos, pero no en todolo relativo a las parcelas propiedad tanto del Ayuntamiento de Valencia como de la mercantil EXPO GRUPO S.A., [...]"

Del informe del Ayuntamiento de Valencia, se desprende una consecuencia clara: al considerar cumplida la Fase I, no aborda una cuestión esencial que no es otra que determinar si es prorrogable una fase que ha sido declarada improrrogable.

Cuarto.- Análisis de la situación actual de la ATE Valencia C.F.

El propio marco legal de las ATEs fija la necesidad de la inmediatez en cuanto a la rápida implantación de al menos una de sus fases, y condiciona el hecho de que la primera fase tenga una importancia singular, por su carácter dinamizador de la propia actuación territorial estratégica. Por ello, esta primera fase se considera improrrogable y cuenta con un tratamiento diferenciado.

En la ATE Valencia C.F., esta primera fase consistía básicamente en la demolición de las dependencias municipales de la Avd. de Aragón, la urbanización de la parcela donde se concretará el convenio de Jesuitas y la construcción de un hotel icónico sobre dicha parcela. El plazo de finalización de los compromisos asumidos en esta primera fase era de 3 años desde la entrada en vigor de la ATE, finalizando dicho plazo en el año 2018.

Consta en el expediente de la ATE, el informe de la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, de fecha 25 de mayo de 2021, que considera incumplida la primera fase dado que la construcción del hotel no se ha llevado a cabo. No procede considerar una eximente lo alegado por el Ayuntamiento de Valencia y el promotor, que argumentan que no se puede obligar a un tercero a edificar. Entendemos que el compromiso lo adquirió el promotor, sin oposición del Ayuntamiento de Valencia, y que consta en el expediente un convenio entre el promotor y este tercero en virtud del cual existe la obligación de edificar el hotel en los términos de la ATE, y por tanto, en el plazo de 3 años desde la entrada en vigor de la misma. Cabe señalar que resulta cuanto menos paradójico que el promotor, siendo consciente de la significación de la Fase I en el proceso de ejecución de la ATE y de su carácter improrrogable, se limite a presentar un escrito ante el Ayuntamiento de Valencia, apenas un mes antes de la expiración del plazo, en el que manifiesta la "intención" de EXPO GRUPO de acometer las obras del hotel en un momento posterior. Tal actuación evidencia una notable falta de diligencia del Valencia C.F. en el cumplimiento de sus obligaciones como promotor de la ATE.

Se considera, por tanto, que la propuesta planteada por el Valencia C.F. de concluir el hotel a mediados de 2028, diez años más tarde de lo inicialmente considerado, sin mayor certeza que el compromiso manifestado en su escrito de 20 de abril de 2021, supone una modificación del Acuerdo del Consell, de la Resolución aprobatoria del Plan, así como de lo establecido en el Convenio suscrito en fecha 29 de abril de 2015 entre el Consell, representado por la Conselleria de Economía y el Valencia C.F.

No obstante y al margen de la Fase I, cabe señalar que el grado de ejecución de las actuaciones incluidas en las posteriores fases se encuentran en un estado que permite aventurar su incumplimiento manifiesto, tal y como evidencia el informe del Ayuntamiento de Valencia. Asimismo, el certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Valencia, de 17 de mayo de 2021, constata que las obras de edificación del Nuevo Mestalla “están paralizadas por voluntad de los titulares desde aproximadamente marzo de 2009”, que informes emitidos, por ejemplo, por el Servicio de Sanidad y notificado en fecha 11-11-2019 está pendiente de subsanar por los titulares.

Expuestos los razonamientos que llevan a considerar incumplida la Fase I, fase que se considera improrrogable, y considerando que la Fase II.1 va a ser igualmente incumplida, cabe abordar si es posible, tras el análisis de la propuesta formulada, “autorizar la reorganización de las distintas fases de la ATE en los plazos expuestos que permitan su correcto desarrollo, ejecución y finalización”.

Quinto.- Régimen de las prórrogas a la vista del TRLCSP.

En primer lugar, considerando la pretensión del promotor, cabe señalar que el contenido del escrito de fecha 20 de abril de 2021 es manifiestamente insuficiente tanto en el planteamiento de la nueva cronología como en el compromiso de su ejecución. No obstante, se analizará si atendiendo a lo establecido en el TRLCSP es posible conceder una ampliación de plazo:-

A este respecto, de conformidad con lo establecido en las Cláusulas II y V del Convenio de 29 de abril de 2015, procede aplicar el TRLCSP y en concreto considerar si se dan los requisitos legales para conceder la ampliación del plazo solicitado. El artículo 213 establece:

“Artículo 213. Resolución por demora y prórroga de los contratos.

1. En el supuesto a que se refiere el artículo anterior, si la Administración optase por la resolución ésta deberá acordarse por el órgano de contratación o por aquel que tenga atribuida esta

competencia en las Comunidades Autónomas, sin otro trámite preceptivo que la audiencia del contratista y, cuando se formule oposición por parte de éste, el dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva.

*2. Si el retraso fuese **producido por motivos no imputables al contratista** y éste **ofreciera cumplir sus compromisos** dándole prórroga del tiempo que se le había señalado, se concederá por la Administración un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor.”*

En relación con el primero de los requisitos, que “*el retraso fuese **producido por motivos no imputables al contratista***” se trae a colación, nuevamente, el informe de la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, de fecha 22 de mayo de 2021, en el que considera incumplida la Fase I de la ATE por causa imputable al promotor, y en el que se informa sobre la procedencia de la imposición de penalidades de acuerdo con lo establecido en el artículo 212.6 del mismo texto legal, artículo que regula la ejecución defectuosa y demora en la ejecución de los contratos.

En el presente informe es necesario ampliar el análisis incluyendo el estado de ejecución de las restantes fases de la ATE y si el retraso en la ejecución de las mismas no es imputable al contratista. El informe del Ayuntamiento de Valencia, órgano responsable en la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución de la ATE, constata que la Fase II.1, cuya finalización esta fijada en el año 2021, y que incluía un total de cinco obras se encuentran sin ejecutar. Cabe apuntar que nada impedía al promotor haber simultaneado las obras junto con la ejecución de la Fase I, ya que dicha posibilidad se contempla expresamente.

Los motivos que aduce el promotor para justificar el retraso es uno, el infructuoso intento de venta del suelo del viejo Mestalla y en consecuencia la falta de financiación para la ejecución de las actuaciones a las que se ha comprometido. No obstante, del certificado expedido por el Ayuntamiento de Valencia se desprende que la inactividad del promotor también ha afectado a la presentación de proyectos, subsanación de informes etc. Por todo ello se considera que es imputable al promotor el retraso en la ejecución de las actuaciones contempladas en la ATE.

En relación con el segundo de los requisitos, que “*éste **ofreciera cumplir sus compromisos** dándole prórroga del tiempo que se le había señalado*” no se puede analizar con un mínimo de rigor jurídico la propuesta del promotor, dado que la simple mención que consta en el escrito y que se reproduce a continuación “**Undécimo.-** *Que desde el Club, con la presente solicitud, se pone de manifiesto a las administraciones actuantes que su compromiso es continuar con las*

negociaciones necesarias para obtener la financiación necesaria que dé viabilidad a la edificación del Nuevo Mestalla....” y determina que no pueda acreditarse la concurrencia de dicho requisito.

En este punto conviene destacar la importancia que ha cobrado en las ATEs (figura que ha evolucionado hasta los actuales proyectos de inversiones estratégicas sostenibles regulados en la LOTUP) la necesidad de acreditar que el promotor cuente con recursos financieros para hacer frente a la actuación. Esta exigencia no se contemplaba, en los términos que actualmente recoge el artículo 60 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas. No obstante, es indudable la imposibilidad de emitir un pronunciamiento jurídico sobre los compromisos del promotor para ejecutar una actuación territorial estratégica como la del Valencia C.F., con un coste de 741.527.232,76 €, basado únicamente en la manifestación del promotor efectuada en los términos del escrito de fecha 20 de abril de 2021. Por ello, no ha quedado acreditado la concurrencia del segundo requisito fijado por el artículo 213.

Con base en todo lo expuesto, de conformidad con lo establecido en el artículo 213 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y a la vista del escrito presentado por el Valencia C.F. S.A.D. en fecha 20 de abril de 2021, se **CONCLUYE** que no se cumplen los requisitos establecidos legalmente que permitan informar favorablemente el otorgamiento de la prórroga solicitada por el promotor de la ATE Valencia C.F. para la ejecución de la Actuación Territorial Estratégica “Valencia C.F.”.

El presente informe se emite sin perjuicio de un mejor criterio fundado en Derecho.