SECRETARÍA DE ÁREA I

Asunto: Informe sobre las actuaciones realizadas por el Valencia C.F., S.A.D. ante el Ayuntamiento de València en ejecución de la ATE, y solicitud de prórroga presentada por aquél

INFORME

Se emite el presente informe en relación con la petición realizada al Ayuntamiento de València por la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo con fecha de registro 22 de abril de 2021, en la que manifiesta que dada la próxima finalización de los plazos de ejecución de las actuaciones contempladas en la ATE, interesa saber a esa Conselleria qué actuaciones ha llevado a cabo el Valencia C.F., S.A.D. ante el Ayuntamiento de València hasta hoy en ejecución de la ATE.

Así mismo, se emite el presente informe en relación con la instancia con número de Registro de Entrada 00118-2021-0065619, de fecha 16 de abril de 2021, presentada por el Valencia Club de Futbol, S.A.D., en la cual solicita que se autorice la reorganización de las distintas fases de la ATE en los plazos expuestos que permitan su correcto desarrollo, ejecución y finalización; instancia de la que en fecha 22 de abril de 2021 se dio traslado a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad al ser esa administración la competente para tratar dicho asunto.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En fecha 29 de julio de 2004 el Ayuntamiento de València suscribe con el Valencia Club de Futbol SAD el "**Protocolo de Intenciones para la construcción de un nuevo estadio**".

2º.- En desarrollo del citado Protocolo, el 28 de diciembre de 2004, las partes firman el "**Convenio de colaboración para la reordenación urbanística de los terrenos sobre los que se ubica el actual "Estadio Mestalla"**.

En ejecución de este Convenio, mediante acuerdo plenario de 23 de febrero de 2007, se acordó aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (en adelante PAI) de la Unidad de Ejecución de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana "Mestalla", adjudicando su ejecución a la sociedad municipal AUMSA, así como aprobar provisionalmente la Modificación del PGOU de València "Mestalla" y el Proyecto de Urbanización, acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el 9 de abril de 2007.

Mediante resolución de 22 de noviembre de 2007, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, se aprueba definitivamente la **Modificación del PGOU de València en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Mestalla"**.

No obstante, dicha Unidad de Ejecución "Mestalla" no fue objeto de gestión urbanística y no se ejecutaron sus previsiones, pues no llegó a ser aprobado el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

3º.- Por otra parte, el 20 de diciembre de 2005 se suscribe el "**Convenio Urbanístico y de Permuta** entre el Ayuntamiento de València y el Valencia Club de Futbol, S.A.D."

En ejecución de este Convenio se aprueba por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de mayo de 2008, la **Modificación puntual del PGOU de València en la parcela GSP-1**, delimitada por al Avda de las Cortes Valencianas y las calles la Safor, Nicasio Benlloch y Amics del Corpus, en orden a incorporar el uso privado a la parcela dotacional situada en la Avda de las Cortes Valencianas que permitiera la ubicación del Nuevo Estadio, dejando una parcela de uso público destinada a Polideportivo Municipal.

4º.- El 3 de septiembre de 2007 se suscribe **Convenio** entre el Ayuntamiento y el Valencia CF, SAD (tramitado por el Servicio de Deportes) con la finalidad de establecer el marco de colaboración entre ambos en relación al **uso deportivo de la totalidad de espacios resultantes de la construcción del nuevo estadio y regular las condiciones de redacción del Proyecto de Ejecución del Polideportivo Municipal** situado junto al nuevo Estadio.

En el citado Convenio se establecían muchas previsiones, entre las que cabe destacar:

4.1.- La cláusula segunda del Convenio, en virtud de la cual se le atribuye al Ayuntamiento la facultad de disponer del nuevo estadio para la celebración de competiciones oficiales de atletismo de rango europeo o mundial siempre que no interfiera en las competiciones del Valencia CF.

4.2.- La cláusula cuarta, que preveía un plazo dos meses siguientes a la aprobación de la permuta para la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto constructivo del Polideportivo Municipal sito en la esquina de las calles La Safor, Nicasio Benlloch y Amics del Corpus con una superficie de 14.530,30 m2. Posteriormente, se recogía la obligación de presentar el Proyecto de Actividad, y en el plazo de 15 días siguientes a la aprobación del este último se exigía la comprobación del replanteo de la obra para finalmente ejecutarla bajo la supervisión del Ayuntamiento.

5º.- El 14 de mayo de 2012, se publica la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de impulso a la implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas y las define como:

> *"Son actuaciones territoriales estratégicas las que tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales singulares que presenten relevancia supramunicipal y que así sean declaradas por el Consell en desarrollo de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana."*

El artículo 2 de la citada Ley regula el procedimiento para la declaración de la actuación territorial estratégica de la siguiente forma:

> *"1. La actuación territorial estratégica se inicia con una declaración del Consell, seguida de la elaboración y aprobación de una propuesta del plan o proyecto, que finalmente es objeto de ejecución y gestión.*
>
> *2. La declaración del Consell será el documento prescriptivo de referencia para la redacción del plan o proyecto y su correspondiente informe ambiental. A tal efecto, la declaración resolverá la integración de la misma declaración en la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, así como el planeamiento territorial de competencia autonómica.*
>
> *3. La aprobación del plan y demás instrumentos urbanísticos corresponde a la Consellería competente en materia de territorio.".*

6º.- El Consell de la Generalitat, mediante Acuerdo adoptado en sesión de 29 de junio de 2012, declara como Actuación Territorial Estratégica (en adelante ATE) el proyecto denominado Valencia Dinamiza presentado por el "Valencia Club de Fútbol" y la mercantil "Newcoval, SL", publicándose dicho acuerdo en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana (en adelante DOCV) del 31 de julio de 2012 y, posteriormente, una corrección de errores el 13 de agosto de dicho año.

En la parte dispositiva del acuerdo se dispone:

- Declarar la propuesta de Valencia Dinamiza presentada por el Valencia CF y la Mercantil NewCoval S.L como Actuación Territorial Estratégica en los términos regulados por la Ley 1/2012.

- Designar a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente como órgano responsable de la tramitación y aprobación del instrumento de

planificación.

- Designar al Ayuntamiento de València como órgano responsable de la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución de la citada planificación.

- Designar a la Conselleria de Economía, Industria y Comercio y al Ayuntamiento de València como órganos responsables del seguimiento y control de la ejecución de la ATE.

- Condiciona la declaración de la ATE a la resolución del PAI de Mestalla adjudicado por gestión directa a AUMSA.

- Prevé que el desarrollo de esta Actuación Territorial Estratégica se lleve a cabo cumpliendo las condiciones expresadas en el informe elevado al Consell que se acompaña como anexo al propio acuerdo. En dicho informe de compatibilidad encontramos ya dos apartados, los dos últimos, relativos a los plazos de la ATE:

*"12. **PLAZO***
*El plazo de ejecución de la actuación es de **DIEZ años** desde la aprobación de los instrumentos de planeamiento. No obstante, **si se autorizaran prórrogas**, suspensiones o cualquier otra incidencia, **el plazo total no podrá superar los QUINCE años**. Asimismo, en la resolución aprobatoria de los instrumentos de planeamiento se exigirá expresamente, y sin la posibilidad de prórrogas, la ejecución de la fase 1 de la actuación, para la cual se otorga un plazo de VEINTICUATRO meses desde la aprobación de todos los instrumentos, licencias o autorizaciones pertinentes para la ejecución de dicha fase.*

13. RENUNCIA E INCUMPLIMIENTO
Una vez atribuida la condición de promotor mediante la Resolución aprobatoria de la conselleria competente, la renuncia a dicha condición, o su transmisión, ha de ser autorizada por el órgano de la Administración competente para el seguimiento de la actuación, al igual que cualesquiera otros cambios en las condiciones de gestión

inicialmente previstas.

El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados determinará su sustitución o la caducidad de la Actuación Territorial Estratégica y la incautación de las garantías prestadas, previa audiencia del interesado. 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 competente en territorio."

7º.- En virtud de acuerdo plenario de 26 de diciembre de 2014, se dejan sin efecto los acuerdos plenarios del Ayuntamiento de València de 27 de octubre de 2006 y 23 de febrero de 2007, por los que se acordó, respectivamente, optar por la gestión directa de la Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana "Mestalla" a través de la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia, y aprobar el Programa para el desarrollo de la citada Unidad de Ejecución adjudicándolo a la citada sociedad, por ser condición para la aprobación definitiva del Plan de la Actuación Territorial Estratégica "Valencia Dinamiza".

8º.- Tras los trámites oportunos, mediante **Resolución** de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de **19 de febrero de 2015** (BOP de 15 de mayo de 2015), se aprueba el **Plan de Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de Fútbol",** designando como promotor de la misma a la entidad Valencia Club de Fútbol SAD.

De la citada Resolución cabe destacar:

- Consideración Técnico-Jurídica Sexta: bajo la rúbrica "Gestión de la Actuación" se indica que las condiciones de gestión se ven afectadas por el "Convenio de Jesuitas", lo que obliga a la redelimitación de la Unidad de Ejecución denominada Mestalla incluyendo la parcela municipal sita en la Avda. de Aragón 35, y permite que la ejecución de la obra urbanizadora se realice en dos fases de forma

independiente.

- Consideración Técnico-Jurídica Séptima: bajo la rúbrica "Fases y plazos para la ejecución de la actuación", cuya prórroga solicita ahora el Valencia Club de Futbol SAD, dice textualmente:

*"**Séptima. Fases y plazos para la ejecución de la actuación**.*
1. El promotor suscribirá el Convenio de Ejecución de la ATE, recogido en el punto 5.4, en el plazo de quince días desde la constitución de la garantía definitiva.
*2. **El promotor ejecutará la ATE sometido a las siguientes Fases**:*
FASE I (plazo de 3 años).
Demolición de las dependencias municipales en desuso de la Zona A "Antiguo Mestalla".
La ejecución de la fase 1 de la urbanización de la Zona A "Antiguo Mestalla", definida en el Plano O-2.A.2 de la Versión final de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE "Valencia Dinamiza", actualmente ATE "Valencia Club de Fútbol".
La construcción de un hotel (TER-M. Terciario Mestalla) sobre la parcela de las dependencias municipales en desuso, y sobre la que se ubica la edificabilidad terciaria transferida del antiguo solar de Jesuitas, según convenio entre Valencia, C.F. y Expo Grupo, S.A.
FASE II.
- ***Fase II.1 (plazo de 3 años)***

Ejecución de las medidas correctoras indicadas en el estudio de movilidad (Zona B).
Urbanización del entorno del Nuevo Estadio en la Zona B "Corts Valencianes".
Finalización de las obras de ejecución y puesta en marcha del Nuevo Estadio.
Ejecución del Terciario de la Zona B "Corts Valencianes".
Compromisos asumidos en la ATE correspondientes a la "Construcción polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos".
- *Fase II.2 (plazo de 2 años)*

Demolición del actual estadio en la zona A "Antiguo Mestalla". Ejecución del terciario y aparcamientos en el subsuelo.
La ejecución de la fase 2 de la urbanización de la Zona A "Antiguo Mestalla", definida en el Plano O-2.A.2 de la Versión final de la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la ATE "Valencia Dinamiza", actualmente ATE "Valencia Club de Fútbol".
Ejecución de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Movilidad (Zona A).
Ejecución de propuesta de sostenibilidad urbana en Zona A.
- *Fase II.3 (plazo de 2 años)*

Construcción progresiva de las edificaciones sobre rasante de la Zona A "Antiguo Mestalla".

*3. **El promotor ejecutará la primera fase** en el plazo de **36 meses** desde la entrada en vigor de la ATE. Este plazo será **improrrogable**.*

*4. El **plazo total para la terminación de la ATE** es de **10 años**, a contar desde su entrada en vigor.*

El promotor viene obligado al cumplimiento de los plazos señalados, que únicamente podrán ser prorrogados** y suspendidos **de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En particular:

a) En lo relativo a la redacción de documentos, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica.

*b) Por lo que se refiere a la **ejecución de las obras**, serán aplicables los preceptos relativos al **contrato administrativo de obras**.*

El incumplimiento, por causa imputable al promotor, de los plazos, y en su caso, de las prórrogas, comportará la imposición de penalidades previstas en el artículo 143 LUV y LCSP y, en su caso, la resolución de la ATE, con incautación de la garantía definitiva."

- Consideración Técnico-Jurídica Décima "Modificación del PGOU de Valencia": justifica que las determinaciones del Proyecto se integran en el Plan General de València de conformidad con el artículo 4.2.a) de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de Medidas Urgentes para la implantación de las Actuaciones Territoriales Estratégicas.

- Consideración Técnico-Jurídica Undécima "Renuncia, cesión de la adjudicación y modificación de la ATE": prevé que cualquiera de estas actuaciones tiene que ser autorizada por la Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo, previo informe favorable de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

- Consideración Técnico-Jurídica Duodécima "Resolución de la ATE", que expresamente refiere:

"*El incumplimiento del promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados en la presente resolución y el Convenio determinará su sustitución o la caducidad de la ATE, con incautación de las garantías prestadas, previa*

audiencia del interesado.

La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de los bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso la derogación de las previsiones de planeamiento, en los términos que resuelva la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente."

9º.- El Ayuntamiento de València, en cumplimiento del Convenio de Jesuitas de 2013 ("CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LA MERCANTIL "EXPO GRUPO, S.A." PARA LA OBTENCIÓN CON DESTINO A ZONA VERDE PÚBLICA DEL INMUEBLE CONOCIDO COMO "SOLAR DE JESUITAS", aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de junio de 2013 y firmado por la partes intervinientes el 24 de julio de ese mismo año), procede a la demolición del edificio sito en la Avda. de Aragón nº 35, antiguas dependencias municipales, levantándose el acta de recepción de las obras de demolición en fecha 19 de abril de 2016.

10º.- En relación a los instrumentos de gestión y ejecución previstos en la planificación, el Ayuntamiento de València, a instancia del promotor, ha realizado las siguientes actuaciones:

10.1.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada el **18 de septiembre de 2015** se aprueba **el Proyecto de Urbanización** para la Ejecución de la ATE "Valencia Club de Fútbol" **Fase 1 Zona A "Antiguo Mestalla"**, presentado por "Valencia Club de Fútbol, S.A.D.", siendo publicado en el BOP de 2 de marzo de 2016.

10.2.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de noviembre de 2015, se declara la plena eficacia del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de abril de 2015 por el que se aprueba el **Proyecto de Reparcelación forzosa de la Fase 1 Zona A "Antiguo Mestalla"**.

10.3.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 10 de febrero de 2017, acordó aprobar **el Proyecto de Urbanización** para el desarrollo de la **Fase 2** del Plan de la

Actuación Territorial Estratégica "Valencia Club de Fútbol", **Zona A "Antiguo Mestalla",** presentado por el promotor "Valencia Club de Fútbol, SAD", siendo publicado en el BOP de 8 de mayo de 2017.

10.4.- El 5 de julio de 2019 se firma el **Acta de Recepción** de las obras de urbanización de **la Fase 1** del Plan de la ATE "Valencia Club de Fútbol", **Zona A "Antiguo Mestalla"**.

10.5.- Por otra parte, en fecha 26 de octubre de 2016, se suscribe **Convenio de Colaboración** entre la Generalitat Valenciana a través de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, el "Valencia Club de Fútbol, S.A.D." y el Ayuntamiento de València cuyo objeto es definir la forma y condiciones de cumplimiento del compromiso asumido por el Promotor de la ATE "Valencia Club de Fútbol" en virtud de la aprobación definitiva del Plan de la citada Actuación Territorial Estratégica, de **desarrollar proyectos de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en el entorno del ámbito de la Actuación Territorial Estratégica**, por importe de 464.863,81 €, equivalente al 2% del coste de las obras públicas de urbanización, sustituyendo dicha obligación de hacer por el ingreso en metálico de la cantidad citada en la Tesorería Municipal, con carácter finalista, para que sea el Ayuntamiento de València el que, atendiendo a las necesidades y prioridades de los vecinos afectados, defina, contrate y ejecute con cargo a dicha financiación afectada los proyectos que considere más adecuados e idóneos para el desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida en el entorno del ámbito de la Actuación Territorial Estratégica, si bien priorizando las actuaciones en el entorno del nuevo Mestalla en Corts Valencianes (Zona B).

De acuerdo con el calendario de pagos anual establecido en la cláusula segunda del citado Convenio de Colaboración, el promotor de la ATE "Valencia Club de Fútbol" realizó durante los años 2016 a 2020 los ingresos correspondientes al compromiso adquirido con la suscripción del Convenio por un importe total de 464.863,81 €.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Actuaciones realizadas por el Valencia C.F., S.A.D. ante el Ayuntamiento de València en ejecución de la ATE

Mediante escrito de fecha 22 de abril de 2021, la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, ante la próxima finalización de los plazos de ejecución de las actuaciones contempladas en la ATE, solicitó informe a este Ayuntamiento de València sobre las actuaciones que ha llevado a cabo el Valencia C.F., S.A.D. hasta hoy en ejecución de la ATE.

El Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 por el que se declaró la ATE, a que se refiere el Antecedente de Hecho 6º, designó al Ayuntamiento de València como órgano responsable de la tramitación y aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución del instrumento de planeamiento de esta actuación (punto tercero), y también como órgano responsable –junto con la Conselleria de Economía, Industria y Comercio- del seguimiento y control de la ejecución de la ATE (punto cuarto).

Aunque las actuaciones realizadas por el Valencia C.F., S.A.D. ante este Ayuntamiento en ejecución de la ATE ya han sido resumidas en los Antecedentes de Hecho del presente informe, para un mayor grado de detalle se adjuntan al mismo los informes sectoriales emitidos por los distintos Servicios municipales en las materias propias de su respectiva competencia.

Los siguientes Fundamentos de Derecho de este informe se refieren ya a la instancia de fecha 16 de abril de 2021, presentada por el Valencia C.F., S.A.D., en la que solicita una prórroga para el cumplimiento de sus compromisos como promotor de la ATE.

Segundo.- Análisis del estado de ejecución de los compromisos del promotor

incluidos en la Fase I de la ATE (2015-2018)

Según la Resolución aprobatoria del Plan ATE (Consideración Técnico-Jurídica Segunda, apartado 2), los compromisos del promotor incluidos en la Fase I son los siguientes, todos ellos referidos a la llamada Zona A "Antiguo Mestalla":

- Demolición de las dependencias municipales.
- Fase 1 de la urbanización.
- Construcción de un hotel (TER-M. Terciario Mestalla) sobre la parcela de las dependencias municipales.

El apartado 3 de la misma Consideración Técnico-Jurídica Segunda impone al promotor de la ATE la obligación de ejecutar esta primera fase en el plazo de 36 meses desde la entrada en vigor de la ATE, siendo éste el único plazo que expresamente declara improrrogable.

Pues bien, consideramos que las actuaciones incluidas en esta Fase I se pueden dar por ejecutadas, en los siguientes términos:

- Demolición de las dependencias municipales: tal y como se ha expuesto en el Antecedente del Hecho 9º, en 2016 se procedió a la demolición del edificio de las antiguas dependencias municipales de la Avda. de Aragón nº 35, levantándose el acta de recepción de las obras de demolición en fecha 19 de abril de dicho año. Aunque conviene recordar que tal actuación no fue realizada por el promotor de la ATE, sino por el propio Ayuntamiento de València, a su exclusivo cargo, en cumplimiento del Convenio de Jesuitas de 2013.

- Fase 1 de la urbanización: tal y como se ha expuesto en el Antecedente de Hecho 10º, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de septiembre de 2015 se aprobó el Proyecto de Urbanización de la Fase 1 Zona A. Las obras de

urbanización fueron ejecutadas por el Valencia C.F., S.A.D. como promotor de la ATE, y una vez concluidas fue suscrita el Acta de Recepción en fecha 5 de julio de 2019; si bien cabe matizar que las correspondientes cargas de urbanización fueron repercutidas por el promotor a la mercantil EXPO GRUPO, S.A. en su condición de adjudicataria de la parcela de resultado de uso terciario TER-M, mediante la imposición de cuotas de urbanización.

- Construcción de un hotel sobre la parcela terciaria resultante: aunque esta actuación sigue a fecha de hoy pendiente de ejecución, entendemos que no puede considerarse como un incumplimiento de las obligaciones o compromisos del promotor de la ATE, porque no resulta contractualmente exigible a este último la construcción del hotel, dado que la obligación de edificar no incumbe al promotor de la ATE, sino a la propiedad de la parcela edificable de uso terciario TER-M, que el Proyecto de Reparcelación forzosa de la Fase 1 Zona A aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de abril de 2015 adjudicó a la mercantil EXPO GRUPO, S.A.

Tercero.- Compromisos del promotor incluidos en la Fase II.1 de la ATE (2018-2021)

Como cuestión previa nos referiremos al cómputo de los plazos para el cumplimiento de los compromisos del promotor incluidos en esta Fase II.1, para luego entrar a analizar el estado de ejecución de tales compromisos a fecha de hoy.

A) Cómputo de plazos de la Fase II.1

Según la Resolución aprobatoria del Plan ATE, Consideración Técnico-Jurídica Novena, dicho Plan entrará en vigor “a los quince días de la publicación de sus Normas Urbanísticas en el BOP de Valencia.” Habiéndose publicado sus Normas Urbanísticas

en el BOP de Valencia núm. 91, de 15 de mayo de 2015, su entrada en vigor se produjo el día 2 de junio de 2015 (debe tenerse en cuenta es una norma anterior a la entrada en vigor de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, por tanto, los sábados computan como días hábiles). Así pues, los 3 años de la Fase II.1 computarían desde el 2 de junio de 2018 hasta el próximo 2 de junio del año 2021 en curso.

Por otra parte, surge la duda de si los plazos previstos para el cumplimiento de los compromisos del promotor de la ATE deben entenderse afectados por la suspensión de plazos administrativos establecida en la Disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en la redacción dada por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo. Suspensión que fue levantada a partir del día 1 de junio de 2020, según el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma.

Así pues, si la respuesta fuera afirmativa, ello supondría considerar una interrupción de los plazos previstos por un total de 79 días, lo que extendería el plazo de 3 años de la Fase II.1 hasta el día 20 de agosto de 2021. En todo caso, se trata de una cuestión que corresponde decidir a la Generalitat Valenciana en su calidad de Administración firmante del Convenio para la Ejecución de la ATE, y en la que simplemente apuntamos a continuación nuestra opinión.

Lo que literalmente ordena la citada Disposición adicional tercera del R.D. 463/2020 es la interrupción de los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público definido en la Ley 39/2015.

Pues bien, en el presente caso no parece que estemos ante plazos para la tramitación de un procedimiento administrativo, pues el procedimiento tramitado por la Generalitat Valenciana para la declaración de la ATE y la subsiguiente aprobación del Plan ATE ya

concluyó con sendos actos administrativos resolutorios, firmes tanto en vía administrativa como judicial, y fue suscrito con el promotor el Convenio para la Ejecución de la ATE. Por ello, siempre a nuestro juicio, los plazos fijados en la Resolución aprobatoria del Plan ATE no son plazos para la tramitación un procedimiento administrativo, sino que se trata más bien de plazos establecidos para el cumplimiento de los compromisos y obligaciones del promotor de la ATE en el marco de la relación de naturaleza contractual que le une con Generalitat Valenciana.

En la Resolución aprobatoria del Plan ATE, Consideración Técnico-Jurídica Séptima, apartado 4, se indica que el promotor viene obligado al cumplimiento de los plazos señalados, que únicamente podrán ser suspendidos "de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas", y en lo que se refiere específicamente a las obligaciones consistentes en la ejecución de las obras, declara aplicables "los preceptos relativos al contrato administrativo de obras." Sin embargo, en este caso entendemos que la remisión no debe entenderse realizada al régimen general de la suspensión de los contratos del sector público, sino a la normativa especial dictada en el marco del estado de alarma para la suspensión de los contratos de obra.

Concretamente, resulta aplicable el art. 34.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, cuyo párrafo 1º dispone que cuando la situación de hecho creada por el COVID-19 "genere la imposibilidad de continuar la ejecución del contrato, el contratista podrá solicitar la suspensión del mismo desde que se produjera la situación de hecho que impide su prestación y hasta que dicha prestación pueda reanudarse." Añade el párrafo 2º que: "La aplicación de lo dispuesto en este apartado solo procederá cuando el órgano de contratación, a instancia del contratista y en el plazo de cinco días naturales hubiera apreciado la imposibilidad de ejecución del contrato como consecuencia de la situación descrita en su primer párrafo. Con esta finalidad el contratista deberá dirigir su solicitud al órgano de contratación reflejando (…) Transcurrido el plazo indicado sin notificarse la resolución expresa al contratista, esta

deberá entenderse desestimatoria.”

Es decir, se trata de una suspensión rogada, que el contratista debe solicitar justificando que resulta imposible la ejecución del contrato de obras, y que debe ser acordada por el órgano de contratación y notificada al contratista.

No consta a este Ayuntamiento que nada de esto haya sucedido, por lo que concluimos que la relación contractual con el promotor de la ATE no se ha visto suspendida como consecuencia del COVID-19. Si esto es así, el plazo de la Fase II.1 de la ATE concluiría el próximo día 2 de junio.

B) Análisis del estado de ejecución de los compromisos del promotor incluidos en la Fase II.1

Los compromisos del promotor incluidos en la FASE II.1 de la ATE (2018-2021) son los siguientes:

- 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.

Se trata de cinco compromisos asumidos por el promotor de la ATE, todos ellos relativos a la ejecución de diferentes obras, tanto en suelo público de propiedad municipal (compromisos primero, segundo y quinto de los arriba relacionados), como en suelo titularidad privada del promotor (el tercero y el cuarto).

El análisis del estado de ejecución de estos cinco compromisos del promotor de la ATE

incluidos en la FASE II.1 es sencillo: a fecha de emisión del presente informe, ni tan siquiera se ha iniciado por el promotor la ejecución de ninguna de las obras citadas.

Cuarto.- Análisis de la prórroga solicitada por el promotor de la ATE

En la instancia presentada el Valencia C.F., S.A.D. en fecha 16 de abril de 2021 solicita literalmente "que se autorice la reorganización de las distintas fases de la ATE en los plazos expuestos que permitan su correcto desarrollo, ejecución y finalización." Esos plazos son los relacionados en el punto duodécimo de su escrito, en el que se incluye el nuevo calendario de actuaciones propuesto por el promotor.

Aunque dicho calendario de actuaciones alude a todos los compromisos pendientes de cumplimiento de las diferentes fases de la ATE, nos centraremos ahora en la propuesta de aplazamiento de los compromisos incluidos en la FASE II.1 (2018 – 2021), que es en la que nos encontramos actualmente. Los nuevos plazos máximos propuestos por el promotor para la completa terminación y apertura al uso público de las cinco obras pendientes pueden resumirse de la siguiente forma:

- Diciembre de 2023:
  - Construcción del polideportivo en parcela GSP-1 (nada dice el escrito de los "restos arqueológicos", aunque entendemos que la voluntad implícita del promotor es cumplir este compromiso en el mismo plazo).

- Mediados de 2026:
  - Finalización de las obras de ejecución y puesta en marcha del Nuevo Estadio.
  - Ejecución de las medidas correctoras indicadas en el estudio de movilidad (Zona B).
  - Urbanización del entorno del Nuevo Estadio en la Zona B.

- Mediados de 2028 (2 años desde la terminación y puesta en marcha del Nuevo Estadio):
  - Ejecución del Terciario de la Zona B.

Tal y como se ha expuesto en el Antecedente de Hecho 6º, el Acuerdo del Consell de 29 de junio de 2012 por el que se declaró la ATE (concretamente el punto 12 del informe de compatibilidad que se acompaña como anexo al acuerdo) establece un plazo inicial de ejecución de la ATE de DIEZ años desde la aprobación del Plan ATE, pero a continuación añade que "si se autorizaran prórrogas, … el plazo total no podrá superar los QUINCE años", y finalmente prohíbe la posibilidad de prórrogas únicamente respecto de la ejecución de la Fase I.

Por su parte, la Resolución aprobatoria del Plan ATE de 19 de febrero de 2015, que hemos resumido en el Antecedente de Hecho 8º, dedica a las fases y plazos para la ejecución de la ATE su Consideración Técnico-Jurídica Séptima, de la que cabe destacar los siguientes aspectos:

- El apartado 2 regula las fases para la ejecución de la ATE por el promotor. Actualmente está próxima a concluir la Fase II.1, que tiene un plazo de duración de 3 años (2018 – 2021).

- El apartado 3 concede al promotor un plazo de 36 meses para la ejecución de la Fase I –ampliando con ello en 12 meses el plazo de 24 meses que inicialmente fijó el acuerdo de declaración de ATE- y reitera que este plazo es improrrogable.

- El apartado 4 establece un plazo total para la terminación de la ATE de 10 años a contar desde su entrada en vigor, lo que significa que debería estar completamente finalizada a fecha 2 de junio de 2025.

- El apartado 4 añade que "el promotor viene obligado al cumplimiento de los plazos señalados". Ello significa que no solo vincula al promotor el plazo total de 10 años

para la terminación de la ATE, sino “los plazos señalados”, esto es, todos los plazos previstos en el apartado 2 de esta Consideración Técnico-Jurídica Séptima para la ejecución de las distintas fases de la ATE.

En este sentido, la facultades de que dispone la Administración en caso de incumplimiento de los plazos por causa imputable al promotor, que son la imposición de penalidades o la resolución de la ATE, son igualmente aplicables en caso de incumplimiento de “plazos parciales”, siempre que concurra alguno de estos dos supuestos: que así lo hubiese previsto el pliego, o que la demora haga presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total (art. 193.5 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 noviembre, que constituye la normativa contractual supletoriamente aplicable).

- Finalmente, este mismo apartado 4 dispone que tales plazos únicamente podrán ser prorrogados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. En particular, por lo que se refiere a la ejecución de las obras –recordemos que los cinco compromisos incluidos en la Fase II.1 que nos ocupa consisten en ejecución de obra- serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

A la vista de esta regulación recogida tanto en el Acuerdo de declaración de ATE como en la Resolución aprobatoria del Plan ATE, pueden avanzarse tres conclusiones preliminares en relación con el régimen jurídico de las prórrogas:

1ª) La posibilidad de prórrogas está expresamente contemplada en el régimen jurídico de la ATE, siempre que se cumplan los requisitos exigibles al efecto.

2ª) La prórroga solicitada por el promotor en este caso es la máxima permitida en el régimen jurídico de la ATE, pues implicaría diferir la finalización del Nuevo Estadio (además de las medidas correctoras indicadas en el estudio de movilidad y la

urbanización del entorno del Nuevo Estadio en la Zona B) a “mediados de 2026”. Entendiendo que ello se refiere al mes de junio de 2026, el cumplimiento de estos compromisos se retrasaría de junio de 2021 a junio de 2026, lo que ampliaría el plazo total para la terminación de la ATE en cinco años adicionales –pasaría de diez a quince años-, que es la máxima prórroga autorizable.

3ª) En cuanto al fondo del asunto, la solicitud de prórroga debe resolverse por aplicación de la regulación del contrato administrativo de obras contenida en la legislación de contratos del sector público. Ello con un matiz respecto de lo solicitado por el promotor, que poco afecta a los requisitos de fondo exigibles, pero que conviene aclarar desde un principio: entendemos que no resulta aplicable a los efectos del contrato la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, normativa actualmente vigente e invocada por el promotor en su escrito, sino la legislación vigente en el momento en el que se perfeccionó y formalizó la relación contractual entre el promotor y la Generalitat Valenciana mediante la suscripción del Convenio para la Ejecución de la ATE -año 2015-, que no era otra que el Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 noviembre (en adelante, TRLCSP de 2011).

Quinto.- Análisis del cumplimiento de los requisitos exigibles para la prórroga en la regulación del contrato de obras

El derogado TRLCSP de 2011 regulaba la prórroga de los contratos en su art. 213, cuyo apartado 2 disponía lo siguiente:

> *“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.”*

De esta regulación se desprende que la concesión de un plazo de prórroga al contratista no un acto libre o discrecional para la Administración, sino un acto reglado ("se concederá", dice el precepto trascrito) siempre que se cumplan los requisitos exigidos en la norma, que son dos:

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

Ninguna duda existe en este caso del cumplimiento del segundo requisito, pues el promotor de la ATE ha ofrecido en su escrito el cumplimiento de sus compromisos dentro del nuevo calendario de plazos propuesto. Así pues, la cuestión se reduce a analizar si se cumple o no el primero de los requisitos citados, es decir, si puede entenderse que el retraso producido se ha debido a motivos no imputables al contratista.

En este sentido cabe citar la Sentencia del T.S., Sección Cuarta, de 21 de diciembre de 2007, que en su FºJº 7º señala que "*…si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo*"; y más adelante añade que *"…el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad*."

El promotor dedica el punto décimo de su escrito a justificar los motivos que han producido el retraso. En él relata básicamente las vicisitudes acaecidas en el proceso de venta de la parcela sobre la que actualmente se asienta el estadio Mestalla, desde su aprobación el 8 de octubre de 2018 hasta el momento actual: el interés mostrado por 39 compañías, las especial valoración de 3 ofertas de adquisición, la aceptación de la realizada por ADU Mediterráneo, S.L., la oferta vinculante presentada por esta última mercantil y las causas por las que no pudo cumplirse, a lo que también dice haber coadyuvado el impacto producido en la situación económica actual por la pandemia ocasionada por el COVID-19.

Es decir, el único motivo que alega el promotor para justificar el retraso es el fracaso de las gestiones internas por él realizadas para la venta de la parcela de la Zona A "Antiguo Mestalla", y la consiguiente imposibilidad sobrevenida para él de financiar el cumplimiento de sus compromisos.

Sin embargo, en el marco de la normativa de contratos del sector público, no puede considerarse como motivo no imputable al contratista que éste no obtenga la financiación adecuada para el cumplimiento de sus obligaciones y compromisos contractuales, pues ello sería tanto como dejar en manos del contratista el cumplimiento de los plazos previstos en el contrato, que dependería de circunstancias económico-financieras internas de la empresa adjudicataria que la Administración no puede ni debe controlar. Parte dicha normativa de la exigencia al contratista de la necesaria solvencia económica y financiera para la ejecución del contrato, y es responsabilidad exclusivamente suya obtener la financiación adecuada, a través del mecanismo que considere más conveniente, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en los plazos acordados.

Trasladando estas consideraciones generales al caso que nos ocupa, debe valorarse que el proceso de venta de la parcela es una cuestión interna de la sociedad y sujeta estrictamente al derecho privado, cuyas vicisitudes no son oponibles frente a la Administración, máxime si tenemos en cuenta que el régimen jurídico de la ATE en ningún momento condiciona el cumplimiento de los compromisos del promotor a la previa venta de la parcela del "Antiguo Mestalla". Si esa vía de financiación se había revelado como temporalmente inviable, cosa que la Administración desconoce y que no tiene por qué entrar a valorar, el promotor debía haber previsto mecanismos de financiación alternativos.

En cualquier caso, y a título de mero comentario, resulta llamativo que el proceso de venta -según reconoce el promotor en su escrito- no se iniciara hasta octubre de 2018, siendo así que el mercado inmobiliario en España desde aproximadamente 2012 venía

conociendo ya un lento pero constante periodo de crecimiento económico. Sigue relatando el promotor que hasta abril de 2019 no hubo una oferta vinculante, y en diciembre de 2019 –antes, por tanto, de declararse la pandemia provocada por el COVID-10- la mercantil ADU estaba replanteando los hitos, y finalmente en marzo de 2020 el club desistió de la oferta de compraventa de ADU. En ese momento quedaba ya apenas un año y tres meses para el vencimiento del plazo de finalización de las cinco obras incluidas en la fase II.1 (junio de 2021), que carecían todas ellas de proyecto aprobado, lo que evidentemente convertía en imposible el cumplimiento de los plazos previstos aunque la oferta vinculante se hubiera mantenido y hubiera culminado en la efectiva venta de la parcela.

En resumen, podemos concluir que el fracaso de las gestiones internas realizadas por el promotor para la venta de la parcela de la Zona A "Antiguo Mestalla", y la consiguiente imposibilidad de financiar sus compromisos, no puede tomarse en consideración como motivo del retraso no imputable al contratista y, por tanto, consideramos que no puede justificar la concesión al mismo de una ampliación del plazo de ejecución.

En cualquier caso, aun valorando que la causa de la demora es imputable al promotor, la Generalitat Valenciana podría optar por imponerle las penalidades que procedan y concederle una ampliación del plazo de ejecución (solución permitida en el art. 212.4 del TRLCSP de 2011, y también en el art. 29.3 de la Ley 9/2017, si bien este último no resulta aplicable por razones temporales).

Si así sucediera, consideramos que procedería instar a la Generalitat a exigir al promotor de la ATE garantías adicionales para el cumplimento de sus compromisos, pues el ínfimo grado de ejecución de la ATE tras casi seis años de vigencia revela un riesgo cierto de que el promotor incumpla sus compromisos incluso en el supuesto de que le fuera concedida por la Generalitat la ampliación de plazo de ejecución solicitada. En esta última hipótesis, sería conveniente que la garantía definitiva prestada por el promotor se ampliara en los siguientes términos:

- El cien por cien del coste de construcción del polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos, pues se trata de una obligación que recoge la ATE, pero que trae causa de un Convenio anterior suscrito con el Ayuntamiento de València el 3 de septiembre de 2007 –al que nos henos referido en el Antecedente de Hecho 4º-, por tanto, ya largamente incumplido.

- Las garantías especiales o complementarias que considere oportuno exigir la Generalitat Valenciana para garantizar el cumplimiento del resto de compromisos del promotor que a fecha de hoy se encuentran pendientes.

Sexto.- Análisis de las consecuencias sobre el planeamiento aprobado de una eventual declaración de caducidad de la ATE

Para finalizar el presente informe, y aunque pueda resultar prematuro, no queremos dejar de apuntar la postura que consideramos más conveniente a los intereses públicos cuya gestión corresponde a este Ayuntamiento, para el caso de que el Plan ATE llegara en algún momento a ser derogado.

La Consideración Técnico-Jurídica Duodécima de la Resolución aprobatoria del Plan ATE, para el supuesto de incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución, prevé la declaración de caducidad de la ATE, que implicaría una serie de consecuencias jurídicas, entre las que ahora queremos centrar la atención en la última de las citadas en la Resolución: "…en su caso la derogación de las previsiones de planeamiento, en los términos que resuelva la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente."

No se trata de un consecuencia automática de la declaración de caducidad, sino que se producirá "en su caso", y siempre "en los términos que resuelva la Conselleria", por lo

que existiendo en este aspecto un amplio margen de apreciación para la Generalitat nos parece conveniente anticipar la problemática jurídica y urbanística que de tal decisión podría derivarse.

Antes de la aprobación del Plan ATE, la parcela entonces de propiedad municipal que albergaba las oficinas municipales sitas en el número 35 de la Avenida de Aragón, con una superficie de 2.329,38 m2, estaba calificada como “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)”. El citado instrumento de planeamiento la recalificó a uso terciario (TER-M), que habilita la implantación en la misma, entre otros, del uso específico hotelero (Tho); todo ello en cumplimiento del Convenio de Jesuitas de 2013.

Así pues, en el caso hipotético de que la ATE llegara a ser objeto de declaración de caducidad por la Generalitat Valenciana, y ello comportara la derogación del Plan ATE, en ese momento recobraría vigencia la ordenación urbanística anterior y, en consecuencia, la parcela en cuestión recuperaría su anterior calificación de “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)”.

Esta parcela fue objeto de una transferencia de aprovechamiento urbanístico, prevista en el citado Convenio de Jesuitas 2013 como mecanismo compensatorio de la obtención gratuita por parte del Ayuntamiento de València del Solar de Jesuitas una vez calificado como zona verde pública. Esta técnica de gestión urbanística se materializó en el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Fase I de la Zona A "Antiguo Mestalla", aprobado por la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo de 30 de abril de 2015.

Dicho acto administrativo a fecha de hoy es firme tanto en vía administrativa como judicial, en tanto que consentido por todos los interesados en el expediente, y el Proyecto de Reparcelación comprensivo de la transferencia de aprovechamiento urbanístico figura debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad (concretamente en el Registro de València núm. 1), por lo que tanto el Ayuntamiento de València como

la mercantil EXPO GRUPO, S.A. son propietarios registrales de las respectivas parcelas de resultado conforme a las previsiones del Convenio antes citado: el Ayuntamiento de València es titular de la zona verde pública ubicada en el antiguo Solar de Jesuitas (esquina de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina) y la mercantil EXPO GRUPO, S.A. es titular de la parcela terciaria sita en el núm. 35 de la Avenida de Aragón. Por tanto, dicha transferencia de aprovechamiento urbanístico se encuentra completamente perfeccionada y en principio no se vería afectada por una eventual derogación del Plan ATE.

No obstante, en el supuesto hipotético de declaración de caducidad de la ATE, consideramos que la solución más sencilla para evitar mayores problemas sería que la derogación de las previsiones del Plan ATE fuera meramente parcial, en todo aquello que afecta 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 todo lo relativo a las parcelas propiedad tanto del Ayuntamiento de València como de la mercantil EXPO GRUPO, S.A., pues respecto de las mismas simplemente se aprovechó la tramitación del Plan ATE, que iba a afectar a ese mismo ámbito físico, para materializar las determinaciones de planeamiento contenidas en el citado Convenio de Jesuitas de 2013.

Tengamos en cuenta que en el caso de no haberse aprovechado para ello la tramitación del Plan ATE, su cumplimiento habría exigido la tramitación de una modificación puntual del PGOU, que hubiera tenido idéntico contenido que el Plan ATE en todo lo referido a las parcelas propiedad del Ayuntamiento de València y de EXPO GRUPO, S.A.

En conclusión, entendemos que el incumplimiento de sus compromisos por parte del promotor de la ATE no tiene que por qué afectar a parcelas propiedad de terceros que nada tienen que ver con ello, por lo que lo más razonable sería que el Plan ATE mantuviera su plena vigencia en todas sus determinaciones relativas tanto a la parcela propiedad de EXPO GRUPO, S.A. calificada como TER-M y, en general, a todo al

ámbito físico que la Reparcelación Forzosa aprobada identifica como Fase I de la Zona A "Antiguo Mestalla", como a la parcela de 3.639,54 m2 hoy de propiedad municipal correspondiente al antiguo Solar de Jesuitas calificada como zona verde pública.

A la vista de los anteriores Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho, cabe sentar las siguientes

CONCLUSIONES

1ª.- Las actuaciones realizadas por el Valencia C.F., S.A.D. ante este Ayuntamiento en ejecución de la ATE son las resumidas en los Antecedentes de Hecho, y para un mayor grado de detalle se adjuntan los informes sectoriales emitidos por los distintos Servicios municipales en las materias propias de su respectiva competencia.

2ª.- Los compromisos del promotor incluidos en la Fase I de la ATE (2015-2018) se pueden dar por ejecutados, en los términos expuestos en el Fundamento de Derecho Segundo.

3ª.- El promotor de la ATE ni tan siquiera ha iniciado la ejecución de ninguna de las cinco obras que constituyen los compromisos incluidos en la Fase II.1 (2018-2021), entre las que figura la construcción del Nuevo Estadio y del polideportivo municipal.

4ª.- La posibilidad de prórrogas está expresamente contemplada en el régimen jurídico de la ATE, siempre que se cumplan los requisitos exigibles al efecto.

5ª.- La prórroga solicitada por el promotor es la máxima permitida en el régimen jurídico de la ATE, pues implicaría diferir la finalización del Nuevo Estadio (además de las medidas correctoras del estudio de movilidad y la urbanización del entorno del Nuevo Estadio) a junio de 2026, lo que ampliaría el plazo total para la terminación de la

ATE en cinco años adicionales, pasando de diez a quince años.

6ª.- La solicitud de prórroga debe resolverse por aplicación de la regulación del contrato administrativo de obras contenida en el TRLCSP de 2011, cuyo art. 213.2 exige a tal efecto que el retraso se deba a motivos no imputables al contratista y que éste ofrezca cumplir sus compromisos dándole una prórroga.

7ª.- El motivo alegado por el promotor para justificar el retraso, que es el fracaso de las gestiones para la venta de la parcela del "Antiguo Mestalla" y la consiguiente imposibilidad de financiar sus compromisos, no resulta aceptable como motivo no imputable al contratista, ya que se trata de una cuestión financiera interna de la sociedad cuyas vicisitudes no son oponibles frente a la Administración, máxime si tenemos en cuenta que la ATE en ningún momento condiciona el cumplimiento de los compromisos del promotor a la previa venta de dicha parcela. Por tanto, consideramos que dicho motivo no puede justificar la concesión al promotor de una ampliación del plazo de ejecución.

8ª.- Si la Generalitat Valenciana, aun estimado que la causa de la demora es imputable al promotor, optase por imponerle las penalidades que procedan y concederle una ampliación del plazo de ejecución, ante el riesgo cierto de incumplimiento de sus compromisos procedería exigirle una ampliación de la garantía definitiva, en los siguientes términos:

- El cien por cien del coste de construcción del polideportivo en parcela GSP-1 y restos arqueológicos.
- Las garantías especiales o complementarias que considere oportuno exigir la Generalitat Valenciana para garantizar el cumplimiento del resto de compromisos que a fecha de hoy se encuentran pendientes.

9ª.- En la hipótesis de que la ATE llegara a ser objeto de declaración de caducidad y ello comportara la derogación del Plan ATE, consideramos que tal derogación debería ser

meramente parcial, en todo aquello que afecta a los terrenos propiedad del Valencia C.F., S.A.D. como promotor de la ATE, pero no en sus determinaciones relativas a las parcelas propiedad tanto del Ayuntamiento de València como de la mercantil EXPO GRUPO, S.A., pues respecto de las mismas simplemente se aprovechó la tramitación del Plan ATE para materializar las previsiones del Convenio de Jesuitas de 2013.