

## DECISIÓN DE LA COMISIÓN

de 2 de agosto de 2002

relativa a diversas medidas y a la ayuda estatal ejecutada por España en favor del parque temático «Terra Mítica SA», Benidorm (Alicante)

[notificada con el número C(2002) 2980]

(El texto en lengua española es el único auténtico)

(Texto pertinente a efectos del EEE)

(2003/227/CE)

LA COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, y, en particular, el párrafo primero del apartado 2 de su artículo 88,

Visto el Reglamento (CE) nº 659/1999 del Consejo, de 22 de marzo de 1999, por el que se establecen disposiciones de aplicación del artículo 93 del Tratado CE <sup>(1)</sup>, y, en particular, su artículo 7,

Vista la Decisión de 20 de junio de 2001 <sup>(2)</sup>, por la cual la Comisión incoó el procedimiento previsto en el apartado 2 del artículo 88 del Tratado CE en relación con la ayuda C 42/01 (ex NN 14/01),

Después de haber emplazado a los interesados para que presenten sus observaciones, de conformidad con el citado artículo, y teniendo en cuenta dichas observaciones,

Considerando lo siguiente:

### PROCEDIMIENTO

- (1) Mediante carta de 25 de agosto de 1997, registrada el 28 de agosto, la Federación europea de parques de atracciones (en lo sucesivo, «el denunciante») presentó una denuncia ante la Comisión sobre la construcción en Benidorm (Alicante, España) de un parque temático, que parece beneficiarse de amplias ayudas públicas, en particular por parte de la administración regional (Generalitat Valenciana), en infracción de las disposiciones del Tratado relativas a las ayudas estatales.
- (2) A esta carta siguieron otras 18, enviadas entre el 6 de febrero de 1998 y el 2 de mayo de 2000, en las que el denunciante remitió numerosas alegaciones.
- (3) Por su parte, la Comisión envió a las autoridades españolas en siete ocasiones, entre el 15 de septiembre

de 1997 y el 23 de diciembre de 1998, distintas solicitudes de información, con el fin de clarificar las alegaciones del denunciante. Asimismo, escribió al denunciante en cuatro ocasiones, entre el 19 de enero de 1998 y el 23 de marzo de 2000.

- (4) Las autoridades españolas respondieron a la Comisión por medio de 6 cartas, enviadas entre el 15 de diciembre de 1997 y el 10 de marzo de 1999.
- (5) La Comisión recibió también una carta de la Generalitat Valenciana, con fecha de 2 de marzo de 1999 y una carta del parque objeto de la denuncia con fecha 27 de octubre de 1999.
- (6) La Comisión mantuvo también varias reuniones con el denunciante, las autoridades españolas y la Generalitat Valenciana.
- (7) El 20 de junio de 2001 la Comisión decidió incoar parcialmente el procedimiento previsto en el apartado 2 del artículo 88 del Tratado en relación con algunos elementos planteados por el denunciante. Sobre el resto de las alegaciones del denunciante, la Comisión concluyó que no existían ayudas estatales.
- (8) La Decisión de la Comisión de incoar el procedimiento previsto en el apartado 2 del artículo 88 del Tratado se publicó en el *Diario Oficial de las Comunidades Europeas* <sup>(3)</sup>. La Comisión invitó a los interesados a presentar sus observaciones.
- (9) Las autoridades españolas transmitieron sus observaciones mediante carta de 3 de agosto de 2001, registrada el 7 de agosto de 2001. Tras una reunión con los servicios de la Comisión que tuvo lugar el 14 de septiembre de 2001, las autoridades españolas completaron sus observaciones mediante cartas de 16 de noviembre de 2001, registrada el 20 de noviembre de 2001, de 2 de mayo de 2002, registrada el 2 de mayo de 2002, y de 10 de junio de 2002, registrada el 13 de junio de 2002.

<sup>(1)</sup> DO L 83 de 27.3.1999, p. 1.

<sup>(2)</sup> DO C 300 de 26.10.2001, p. 2.

<sup>(3)</sup> DO C 300 de 26.10.2001, p. 2.

- (10) Mediante carta de 21 de noviembre de 2001, registrada el 22 de noviembre de 2001, la Federación europea de parques de atracciones presentó sus observaciones.
- (11) Mediante carta de 6 de diciembre de 2001, la Comisión transmitió dichas observaciones a las autoridades españolas.
- (12) Mediante carta de 17 de enero de 2002, registrada el 22 de enero de 2002, las autoridades españolas transmitieron sus comentarios sobre dichas observaciones.

#### DESCRIPCIÓN

- (13) Desde hace tiempo, las autoridades autonómicas de la Comunidad Valenciana venían manifestando su deseo de que se construyera un gran parque temático en la región. Ante la falta de iniciativa privada en un principio, la Generalitat Valenciana constituyó una sociedad pública denominada «Parque Temático de Alicante SA», que inició las gestiones para la construcción del parque. Así pues, esta sociedad pública fue la que procedió a la adquisición de los terrenos y efectuó los primeros trabajos. Posteriormente se creó una sociedad privada, «Terra Mítica SA». En esta sociedad, «Parque Temático de Alicante SA» tiene alrededor del 15 % del capital. El resto de los accionistas son esencialmente privados [principalmente, bancos de la región, aunque también diversas personas jurídicas y físicas <sup>(4)</sup>]. Con ocasión de la constitución de «Terra Mítica SA» así como, posteriormente, de los acuerdos de aumento de capital, «Parque Temático de Alicante SA» transmitió a la nueva sociedad una serie de activos contra acciones de la sociedad. Estos activos consisten, por una parte, en los terrenos en los que se ubica el parque <sup>(5)</sup>, así como otros activos mobiliarios e inmateriales tales como la marca «Terra Mítica» y, por otra, en los gastos de las acciones llevadas a cabo por la sociedad pública con anterioridad a la constitución de la nueva sociedad privada con vistas a la construcción del parque.

#### La Decisión de la Comisión de 20 de junio de 2001

- (14) En su Decisión de 20 de junio de 2001, la Comisión examinó todas las alegaciones del denunciante.
- (15) La Comisión consideró que una parte de dichas alegaciones, relativas a la utilización de la forma de una socie-

dad anónima por la Generalitat Valenciana <sup>(6)</sup>, a la obtención de terrenos a bajo precio <sup>(7)</sup>, a los gastos relativos al parque asumidos por «Parque Temático de Alicante SA» <sup>(8)</sup>, al no respeto del principio del inversor privado <sup>(9)</sup>, a un préstamo sindicado en favor de «Terra Mítica SA» <sup>(10)</sup>, a una aportación suplementaria de 1 000 millones de pesetas españolas (ESP) <sup>(11)</sup>, a los gastos de selección y formación del personal <sup>(12)</sup>, a las ayudas regionales directas <sup>(13)</sup>, y a la exención de las tasas municipales en favor de «Iberdrola» <sup>(14)</sup>, no estaban fundadas.

- (16) Por el contrario, la Comisión formuló dudas y por consiguiente incoó el procedimiento previsto en el apartado 2 del artículo 88 del Tratado CE en relación con las cuestiones siguientes:

- la financiación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del parque <sup>(15)</sup>;
- el valor de los activos, en particular los terrenos y la marca «Terra Mítica», transmitidos a «Terra Mítica SA» por «Parque Temático de Alicante SA» <sup>(16)</sup>;
- las condiciones del préstamo de accionista otorgado a «Terra Mítica SA» por un valor de 8 000 millones ESP <sup>(17)</sup>;
- la bonificación de las tasas municipales por parte del Ayuntamiento de Benidorm <sup>(18)</sup>;
- la aportación eventual por valor de 6 000 millones ESP por parte de la Agencia Valenciana de Turismo a «Terra Mítica SA» <sup>(19)</sup>.

Por lo que se refiere a las letras a), b), c) y e), las dudas de la Comisión se centran en la existencia o no de una ventaja a favor de «Terra Mítica SA» y, por tanto, en la existencia o no de una ayuda estatal. En lo relativo a la letra d), la Comisión estimó por el momento que la medida constituye una ayuda estatal susceptible de ser considerada como una ayuda a la inversión, y que su declaración de compatibilidad con el mercado común depende de un examen de compatibilidad, en el que se tendrá en cuenta en particular la eventual acumulación con las diferentes medidas en cuestión.

<sup>(6)</sup> Véase el considerando 49 de la Decisión.

<sup>(7)</sup> Véase el considerando 50 de la Decisión.

<sup>(8)</sup> Véase el considerando 52 de la Decisión.

<sup>(9)</sup> Véase el considerando 53 de la Decisión.

<sup>(10)</sup> Véase el considerando 57 de la Decisión.

<sup>(11)</sup> Véase el considerando 59 de la Decisión.

<sup>(12)</sup> Véase el considerando 61 de la Decisión.

<sup>(13)</sup> Véase el considerando 62 de la Decisión.

<sup>(14)</sup> Véase el considerando 63 de la Decisión.

<sup>(15)</sup> Véase el considerando 51 *in fine* de la Decisión.

<sup>(16)</sup> Véase el considerando 56 *in fine* de la Decisión.

<sup>(17)</sup> Véase el considerando 58 *in fine* de la Decisión.

<sup>(18)</sup> Véase el considerando 60 *in fine* de la Decisión.

<sup>(19)</sup> Véase el considerando 64 *in fine* de la Decisión.

<sup>(4)</sup> Se trata en particular de Caja de Ahorros del Mediterráneo (15 %), Bancaja (10 %), Caja Rural de Valencia (5,827 %), Ediciones Calpe SA (5 %), Mondirber SA (5 %), Lladró Comercial SA (5 %), Crónica Mítica Valenciana (5 %), ATEVAL (5 %), AUMAR (5 %).

<sup>(5)</sup> De hecho, sólo una parte relativamente reducida de los terrenos (aquellos en los que se instalará el parque, es decir, el 10 % de los terrenos) se ha cedido a «Terra Mítica SA». El resto, en su totalidad, sigue perteneciendo a la sociedad pública, que proyecta construir en dicho lugar hoteles, campos de golf, etc.

### Observaciones de los interesados

- (17) En plazo fijado por la Comisión, únicamente la Federación europea de parques de atracciones presentó observaciones mediante carta de 21 de noviembre de 2001. Estas se limitan a acoger favorablemente la Decisión de la Comisión de 20 de junio de 2001 y a subrayar la importancia de atenerse al principio de competencia leal en la Comunidad. Por lo demás, la Federación se remite a la correspondencia dirigida a la Comisión con anterioridad a la Decisión de 20 de junio de 2001.

### Comentarios de las autoridades españolas

#### Introducción

- (18) Con carácter general, las autoridades españolas ponen en cuestión, en primer lugar, la legitimación de la intervención de la Federación europea de parques de atracciones en este expediente. Según las autoridades españolas, se ignora casi todo de esta organización, de los verdaderos intereses que representa, del número e identidad de sus miembros, de su interés para actuar ante la Comisión, cuando estaría sirviendo de cobertura al verdadero denunciante que no ha salido del anonimato. Por otra parte, las autoridades españolas se sorprenden del volumen de la correspondencia dirigida por el denunciante a la Comisión y consideran que la Comisión ha tramitado este expediente con vistas a respetar los intereses opacos del denunciante cuando debería evitar favorecer la utilización abusiva del procedimiento de denuncia. Finalmente, las autoridades españolas se preguntan sobre la naturaleza de las dudas formuladas por la Comisión, habida cuenta de que ésta indicó en varias ocasiones tanto a las autoridades españolas como al denunciante que consideraba que no se estaba en presencia de ayudas estatales.

#### La ausencia de efectos sobre los intercambios intracomunitarios

- (19) Las autoridades españolas consideran que la Decisión de la Comisión no ha justificado suficientemente la existencia de efectos sobre los intercambios intracomunitarios. Por otra parte, no ha definido ni el mercado geográfico ni el mercado del producto. Según las autoridades españolas, Terra Mítica debe ser considerada como un parque regional y no como un parque de destino, por un lado porque no pertenece a ninguna cadena de parques bajo gestión unificada, como es el caso de Eurodisney, ni adopta temáticas uniformes derivadas de la utilización de activos en otros mercados, como Universal o Warner, y por otro lado porque cerca del 90 % de su demanda primaria está constituida por residentes en una zona de 150 a 200 Km. alrededor del parque, estando el 10 % restante constituida en su gran mayoría por personas residentes en España.

### La financiación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del parque

- (20) Según las autoridades españolas, no puede admitirse el argumento del denunciante según el cual todas las obras e infraestructuras efectuadas por «Parque Temático de Alicante SA» en ejecución del «Plan espacial de usos e infraestructuras» (PEUI) serían una ayuda estatal en favor del parque porque dichas obras no habrían tenido lugar en ausencia del parque. Tal argumento vendría a cuestionar la capacidad de las Administraciones públicas de ordenar su territorio. Para las autoridades españolas, está claro que, desde el momento en que se prevé la construcción de un parque temático así como zonas hoteleras y recreativas, la administración debe prever también las consecuencias de un tráfico de personas y vehículos más intenso, el aumento de la población, los efectos sobre el medio ambiente, etc., lo que implica necesariamente la ejecución de las infraestructuras necesarias para la ordenación del territorio.
- (21) Las autoridades españolas niegan que las actuaciones de «Parque Temático de Alicante SA» en ejecución del PEUI hayan sido efectuadas en beneficio exclusivo de «Terra Mítica SA». Se trataría por el contrario de obras de interés general dirigidas a la ordenación del territorio. Por otra parte, las autoridades españolas recuerdan que únicamente el 10 % del territorio afectado por el PEUI corresponde al parque.
- (22) Las autoridades españolas han facilitado la lista y la descripción detallada de las obras efectuadas por la sociedad «Parque Temático de Alicante SA» en ejecución del PEUI. Estas obras pueden resumirse como se indica a continuación:
- a) obras de carácter medioambiental: las autoridades españolas explican que toda la zona afectada por el PEUI estaba en su origen muy degradada, en particular como consecuencia de varios incendios forestales así como de la existencia de un vertedero incontrolado. Por tanto, se llevaron a cabo en particular trabajos de reforestación, de restauración de la zona, de acondicionamiento de los terrenos, de limpieza de los cauces para evitar inundaciones, etc;
  - b) viales: las autoridades españolas señalan que el aumento de los flujos turísticos ya observado en la zona alrededor de la ciudad de Benidorm dejaba prever acciones dirigidas a impedir la saturación de las vías de comunicación de la zona. Por otra parte, la zona de la ciudad de Benidorm más próxima al área de acción del PEUI así como las localidades vecinas de La Nucía y Finestrat habían experimentado un aumento de su población, sin que las infraestructuras de comunicación fueran suficientes para absorber todo el tráfico inducido. Las distintas administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias res-

pectivas, llevaron a cabo obras de acondicionamiento de diferentes carreteras: desdoblamiento de la carretera CV-70, nuevo peaje en la autopista A7, que ofrece una segunda entrada hacia la ciudad de Benidorm, así como la construcción de varias vías (Vía Parque, Avenida del Murtal, Bulevar Central) entre la ciudad de Benidorm y zona de acción del PEUI;

- c) obras de infraestructura eléctrica, de gas, hidráulica y de telecomunicaciones: por lo que se refiere al suministro de electricidad, la actuación de la sociedad «Parque Temático de Alicante SA» se limitó a la reordenación de las redes de suministro, en colaboración con la empresa que gestiona la red de alta tensión, «Red Eléctrica Española SA», así como con la empresa propietaria de las redes, «Iberdrola». Estas redes conectan las estaciones transformadoras de las poblaciones circundantes. Las acciones en este ámbito se dirigen por tanto al conjunto de usuarios. Por lo que respecta a la infraestructura de suministro de gas, no se ha ejecutado obra de canalización alguna, sino que se ha construido únicamente, fuera de los terrenos del parque, dos depósitos de gas, vaporizador y caldera. En cuanto al suministro de agua, se estableció una red hidráulica en las zonas con riesgo de incendios forestales y se construyeron canalizaciones para el suministro de agua y para la evacuación de las aguas residuales. También se construyó una estación depuradora de aguas residuales, que se utilizan posteriormente para el riego, así como una planta potabilizadora. Finalmente, la infraestructura de telecomunicaciones ya existía con anterioridad al PEUI.
- (23) Las autoridades españolas consideran que todas las actuaciones expuestas anteriormente se dirigen a crear infraestructuras en favor del conjunto de la población, y no han sido concebidas en beneficio exclusivo del parque. Por otra parte, las autoridades españolas han transmitido igualmente una descripción de todas las actuaciones efectuadas y financiadas por la propia «Terra Mítica SA», con copia de los correspondientes contratos. Estas obras incluyen todas las obras de conexión a las infraestructuras generales: viales de entrada al parque, acondicionamiento de los terrenos, redes de electricidad, de gas, de agua potable, de extinción de incendios, de comunicaciones, de evacuación de aguas residuales, etc. Finalmente, como es lógico, «Terra Mítica SA» soporta igualmente los costes del consumo de las materias que circulan por las redes así como las tasas de conexión a dichas redes.

*El valor de los activos (en particular los terrenos y la marca «Terra Mítica») transmitidos a «Terra Mítica SA» por «Parque Temático de Alicante SA»*

- (24) Las autoridades españolas comprueban, en primer lugar, que la Decisión de la Comisión no cuestiona el procedimiento de expropiación seguido por «Parque Temático de Alicante SA» para adquirir los terrenos. Por otra par-

te, la Decisión considera que esta sociedad no infringió el principio del inversor privado en una economía de mercado. En estas condiciones, no sería posible atribuir a «Parque Temático de Alicante SA» la intención de disminuir el valor de los activos transmitidos a «Terra Mítica SA».

- (25) En todo caso, las autoridades españolas reiteran que las dos sociedades que procedieron a la evaluación de los activos son expertos independientes. Por otra parte, recuerdan que la elección de la sociedad «Tasaciones del Mediterráneo» (Tabimed), acerca de la cual el denunciante había sugerido que no era independiente, no fue efectuada por «Terra Mítica SA» sino por el encargado del Registro Mercantil.
- (26) Las autoridades españolas recuerdan asimismo que ambas sociedades de tasación efectuaron sus valoraciones de acuerdo con el mismo marco jurídico. Ahora bien, el objetivo de dicho marco jurídico es asegurar la realidad del capital social, de forma que todos los interesados puedan estar seguros del valor real de los activos no dinerarios aportados a la sociedad.
- (27) Por lo que se refiere al valor de los terrenos, las autoridades españolas explican en primer lugar que los terrenos en los que se encuentra el parque habían sido adquiridos por «Parque Temático de Alicante SA» mediante expropiación y, en algunos casos, comprados directamente a los propietarios <sup>(20)</sup>. En todos los casos, se trataba de terrenos rústicos no urbanizables, sin ningún cultivo productivo. El precio medio pagado fue de 460 ESP/m<sup>2</sup>.
- (28) Posteriormente, con ocasión de la transmisión de estos activos a «Terra Mítica SA», ésta solicitó una valoración a la sociedad TINSA. Dado que el aumento de capital que de dicha transmisión se derivaba debía inscribirse en el Registro Mercantil, el encargado del Registro encargó una segunda valoración a otro experto <sup>(21)</sup>, de acuerdo con la Ley de sociedades anónimas española. Ahora bien, resulta que, mientras que el denunciante había criticado el método utilizado por Tabimed (el método del valor inicial) y no otros métodos más apropiados como el de capitalización de rentas esperadas, fue de hecho éste último el método utilizado por TINSA y el que se retuvo finalmente para la determinación del valor de los terrenos. Por otra parte, la diferencia entre los dos peritajes en lo que respecta al valor de los terrenos fue mínima <sup>(22)</sup>. En todo caso, las plusvalías obtenidas entre el precio inicialmente pagado por los terrenos y el precio determinado en el momento de la transmisión a «Terra Mítica SA» beneficiaron exclusivamente a la sociedad pública «Parque Temático de Alicante SA».

<sup>(20)</sup> En estos casos, el precio pagado fue superior habida cuenta de que los propietarios renunciaban al derecho de reversión.

<sup>(21)</sup> La sociedad Tabimed.

<sup>(22)</sup> 1 300 ESP/m<sup>2</sup> para TINSA y 1 062 ESP/m<sup>2</sup> para Tabimed.

(29) Por lo que se refiere al valor de la marca «Terra Mítica», las autoridades españolas señalan que, en el momento en que Tabimed efectuó la valoración de la marca, ésta no se había registrado todavía de forma definitiva. Por consiguiente, no existía un derecho definitivo a esta marca en favor de «Terra Mítica SA» oponible a terceros. Por esta razón, Tabimed, que había formulado reservas en cuanto a su posible inclusión como activo, aceptó finalmente incluirla atribuyéndole como valor el precio de adquisición. Habría sido contrario a las normas de prudencia atribuirle un valor a esta marca en función únicamente de su éxito esperado, ya que este éxito depende justamente de las inversiones efectuadas en promoción y publicidad de la marca. En el caso presente, estos gastos han sido muy importantes, lo que puede explicar el aumento del valor de la marca desde entonces. Todos estos gastos han sido sufragados por «Terra Mítica SA».

*Las condiciones del préstamo de accionista otorgado a «Terra Mítica SA» por «Parque Temático de Alicante SA»*

(30) Las autoridades españolas han transmitido copia de las escrituras relativas al préstamo de accionista arriba indicado, así como al préstamo sindicado contraído por «Terra Mítica SA» con un grupo de bancos y cajas de ahorro<sup>(23)</sup>, con el fin de que la Comisión pueda examinar si el préstamo de accionista fue contratado de acuerdo con las prácticas usuales en la materia.

(31) A este respecto, las autoridades españolas explican que el préstamo de accionista, concluido el 23 de diciembre de 1998, prevé un tipo de interés igual al MIBOR a un año, más [...]\*(\*) . Por su parte, el préstamo sindicado fue concluido el 15 de abril de 1999 a un tipo de interés igual al MIBOR a un año más [...]\*. Según las autoridades españolas, lo que cuenta es poder determinar si un inversor privado habría prestado dicha cantidad en las mismas condiciones, teniendo en cuenta igualmente la información disponible sobre el proyecto en el momento de la conclusión del préstamo de accionista.

(32) En este contexto, habría que examinar si la diferencia de 0,25 % en el tipo de ambos préstamos compensa el hecho de que el préstamo de accionista tiene un carácter subordinado respecto al préstamo sindicado por lo que respecta a la eventual ejecución de las garantías en caso de no devolución. Según las autoridades españolas, habría tres parámetros de referencia para verificar si el tipo de interés del préstamo de accionista puede considerarse como un tipo de interés «de mercado».

<sup>(23)</sup> Acerca de este préstamo sindicado la Comisión había concluido que no existía ayuda estatal, cf. considerando 57 de la Decisión de 20 de junio de 2001.

(\*) Se han suprimido determinadas partes del presente texto con objeto de garantizar que no se haga pública ninguna información confidencial; estas partes se señalan mediante corchetes y un asterisco.

(33) Un primer parámetro podría ser, según las autoridades españolas, el tipo de referencia de la Comisión. De acuerdo con la Comunicación de la Comisión relativa al método de fijación de los tipos de referencia y de actualización<sup>(24)</sup>, este tipo es igual al tipo «swap» interbancario a cinco años, más una prima de 0,75 punto básicos. Según las autoridades españolas, el préstamo de accionista habría sido contratado en condiciones de mercado a la vista de este criterio.

(34) Un segundo parámetro podría ser el examen, en términos de rentabilidad para el prestamista, de la diferencia respecto el tipo de base. Estando el tipo MIBOR, en diciembre de 1998, en torno al 3,20 %, el margen de [...] \* sobre éste supone de hecho 47 % respecto del tipo MIBOR. Las autoridades españolas calculan que la diferencia de 0,25 % entre el préstamo de accionista y el préstamo sindicado supone un excedente para «Parque Temático de Alicante SA» de entre 350 y 500 millones ESP respecto a la remuneración del préstamo sindicado, lo cual constituiría una rentabilidad razonable.

(35) En tercer lugar, habría que tener en cuenta la tasa de rentabilidad interna del proyecto, que se estimaba, en diciembre de 1998, en el 10 %. Teniendo en cuenta las informaciones disponibles, en el momento del préstamo de accionista, sobre la rentabilidad esperada del proyecto y sobre las perspectivas del sector, el tipo de interés previsto, que en todo caso debe ser inferior a la tasa de rentabilidad interna, sería razonable.

(36) Por lo que se refiere a las garantías, las autoridades españolas consideran que, aunque las garantías de primer orden (las del préstamo sindicado) pueden ser más sólidas que las de segundo orden (las del préstamo de accionista), lo que se discute no es su comparación, sino el hecho de saber si las del préstamo de accionista son suficientes. A este respecto, los dos préstamos contienen garantías similares tales como los límites impuestos a «Terra Mítica SA» en lo que se refiere a la gestión financiera, el ratio de endeudamiento o la disponibilidad de activos. Por otra parte, las autoridades españolas recuerdan que la deuda del préstamo de accionista no podrá transformarse en capital, y que se excluye la posibilidad de participar en los beneficios como fórmula de reembolso, lo que muestra la voluntad de «Parque Temático de Alicante SA» de hacerse reembolsar en todo caso. Además, las autoridades españolas subrayan que no es habitual en este tipo de préstamos el subordinarlos a la constitución formal de garantías hipotecarias, habida cuenta de los costes suplementarios que conllevan. Lo usual en estos casos es la promesa irrevocable de constitución de garantías a simple requerimiento del prestamista. Ahora bien, esta promesa existe, tanto en el préstamo sindicado como en el préstamo de accionista.

<sup>(24)</sup> DO C 273 de 9.9.1997, p. 3.

- (37) Finalmente, las autoridades españolas hacen notar que la existencia de un préstamo subordinado no es inusual en distintos sectores de actividad. Asimismo, la estructura de financiación de «Terra Mítica SA» sería comparable a la de otros proyectos similares, tales como «Port Aventura» o «Isla Mágica». A este respecto, las autoridades españolas han transmitido a la Comisión copia del informe de un experto independiente <sup>(25)</sup>, en el cual se indica que es habitual, para este tipo de proyectos, que préstamos subordinados acompañen al préstamo principal, y que son normalmente accionistas de la sociedad que promueve el proyecto quienes conceden el préstamo subordinado. Según este informe, que incluye ejemplos recientes de préstamos de accionista subordinados, los tipos aplicados a los préstamos subordinados son normalmente similares, e incluso a veces inferiores, a los préstamos principales. El informe subraya a este respecto que los préstamos de accionista tienen para estos accionistas ciertas ventajas respecto a la remuneración normal de un accionista vía dividendos: en efecto, en caso de liquidación, el servicio de la deuda subordinada se percibe con prioridad respecto del capital; los intereses se perciben incluso en ausencia de dividendos; los préstamos de accionista tienen un coste fiscal menor que los aumentos o reducciones de capital, etc. Por lo que se refiere al préstamo de accionista en favor de «Terra Mítica SA», el informe, tras analizar factores tales como el carácter razonable o no de un préstamo subordinado en una estructura financiera como la del proyecto de parque, el hecho de que un accionista del proyecto sea el prestamista, las cuantías del préstamo principal y subordinado en relación con las provisiones financieras conocidas por los inversores, los tipos aplicados y la remuneración percibida por el prestamista habida cuenta de las garantías existentes para el préstamo subordinado, concluye que esta operación puede considerarse normal a la vista de otros proyectos similares. El informe constata que la remuneración para el préstamo subordinado es superior a otras operaciones similares examinadas en el mismo período. Es por tanto una operación que cualquier inversor habría podido concluir razonablemente.
- (38) En conclusión, el préstamo de accionista contraído por «Terra Mítica SA» ante «Parque Temático de Alicante SA» habría sido concluido según las normas usuales.

*La bonificación de las tasas municipales por parte del Ayuntamiento de Benidorm* <sup>(26)</sup>

- (39) Las autoridades españolas no cuestionan el hecho de que la concesión de una bonificación fiscal por parte de una autoridad pública pueda contener un elemento de

ayuda estatal, aunque en el caso presente niegan que ésta haya podido afectar al comercio intracomunitario. En cualquier caso, si esta bonificación fuera una ayuda estatal, debería declararse compatible con el mercado común, habida cuenta de su carácter de ayuda a la inversión inicial. Las autoridades españolas subrayan que la base legal que permite esta bonificación es una norma general que se aplica a todos los municipios de España.

- (40) Las autoridades españolas advierten además que «Terra Mítica SA» ha pagado, desde su constitución, todos los impuestos y tasas que gravan su actividad.

*La aportación eventual por valor de 6 000 millones ESP por parte de la Agencia valenciana de turismo a «Terra Mítica SA»*

- (41) Las autoridades españolas niegan en primer lugar la existencia de un acuerdo entre la Agencia valenciana de turismo y «Terra Mítica SA» por el cual la Agencia «aporte» 6 000 millones ESP a «Terra Mítica SA». Estas informaciones, aparentemente publicadas por la prensa, no tendrían ningún fundamento.
- (42) Por el contrario, las autoridades españolas explican que la Agencia y «Terra Mítica SA» firmaron en abril de 2001 un contrato de licencia de derechos de explotación publicitaria y de prestación de servicios, del cual se transmite copia a la Comisión, por un valor de 1 900 millones ESP [11,42 millones de euros (EUR)], gastos, expensas e impuestos incluidos.
- (43) Las autoridades españolas consideran que este contrato no contiene ningún elemento de ayuda estatal, ya que el precio (muy inferior a la supuesta «aportación» mencionada en la Decisión de la Comisión) constituye el pago de ciertas prestaciones efectuadas contractualmente por «Terra Mítica SA» a la Agencia.

- (44) Según las autoridades españolas, «Terra Mítica SA» ha sufragado desde su creación todos los gastos de inversión en promoción y publicidad del parque <sup>(27)</sup>. Por su parte, la Agencia valenciana de turismo es un organismo público que goza de personalidad jurídica y cuyo objetivo es la promoción de los activos turísticos de la Comunidad Valenciana, lo que incluye lógicamente al parque en tanto que activo turístico importante de la región. Los instrumentos que utiliza a estos efectos son en particular la promoción, la participación en ferias, el patrocinio, la explotación de derechos de imagen, la explotación de imágenes, símbolos o marcas que identifiquen a la región, etc.

<sup>(25)</sup> Se trata de la sociedad «Ahorro Corporación Financiera SBV SA», que es uno de los principales asesores financieros en España. Es una sociedad privada en la que participan 42 cajas de ahorros españolas y que tiene una gran experiencia en el mercado financiero español.

<sup>(26)</sup> Se recuerda que la cuantía de la bonificación concedida fue de 88 399 400 ESP (531 291 EUR).

<sup>(27)</sup> La cuantía total de estos gastos fue de [...] en 1998, de [...] en 1999 y de [...] en 2000.

- (45) Las autoridades españolas estiman que este contrato no conlleva ninguna ventaja ilícita en favor de «Terra Mítica SA» ya que responde al principio del inversor privado en una economía de mercado. Según las autoridades españolas, el precio pagado por la Agencia es un precio razonable habida cuenta de las contrapartidas que obtiene. Reconocen que la determinación de lo que es un precio razonable no es fácil en el presente caso. Las autoridades españolas consideran que, para fijar un precio a ciertos derechos o servicios, debe tenerse en cuenta no sólo su valor intrínseco, sino también el interés que la otra parte pueda tener en obtenerlos. A este respecto, las autoridades españolas subrayan que la utilización del parque como plataforma publicitaria para atraer turistas hacia la región es fundamental para la Agencia, teniendo en cuenta el hecho de que, desde su inauguración, el parque constituye uno de los activos turísticos más importantes de la región, que permite diversificar su oferta turística, demasiado basada en un turismo exclusivamente de tipo «sol y playa». En todo caso, las autoridades españolas subrayan el hecho de que el contrato fue concluido por una duración de un año, y que se establece que el contrato no podrá reconducirse tácitamente. Hace falta por consiguiente el acuerdo explícito de las dos partes para renovar el contrato, y hace falta que las dos partes se pongan de acuerdo igualmente sobre las condiciones económicas, lo que permitiría un ajuste eventual si se advirtiera un desequilibrio entre las obligaciones de ambas partes.
- (46) Las autoridades españolas explican a continuación el contenido de las obligaciones recíprocas de las dos partes. Así, «Terra Mítica SA» cede a la Agencia licencias:
- a) para la explotación de la publicidad interior del parque. La Agencia obtiene el derecho a la explotación publicitaria del parque en exclusiva [sin perjuicio de los derechos concedidos por el parque antes de este contrato <sup>(28)</sup>]. La licencia comprende todo el interior del parque, sin distinción entre las diferentes zonas comerciales, así como la entrada, las vallas exteriores, y la zona de aparcamiento. La Agencia puede por tanto utilizar y explotar todos los espacios publicitarios existentes o potenciales, así como desarrollar toda actividad publicitaria en el parque. El precio de esta prestación se valora en [...]\*
  - b) para la explotación de las imágenes del parque. La Agencia obtiene el derecho de utilizar y explotar comercialmente las imágenes del parque, incluido el derecho de reproducir cualquier zona del parque y cualquier acontecimiento que tenga lugar en el interior del parque, ya sea organizado o no por la Agencia, lo que implica la posibilidad de revender estos derechos a terceros, sin tener que solicitar el acuerdo del parque, siempre que ello se traduzca de una forma o de otra en una promoción de la Comunidad Valenciana. El precio de esta prestación se valora en [...]\*
  - c) para la explotación de las obras audiovisuales cuya titularidad pertenezca al parque. La Agencia podrá utilizar y explotar comercialmente estas obras. Las autoridades españolas indican que la inversión del parque en obras audiovisuales se eleva a [...]\*. El precio de esta prestación se valora en [...]\*
  - d) para la explotación de los derechos de propiedad industrial. La Agencia obtiene una licencia no exclusiva para la explotación de todas las marcas «Terra Mítica» que sean titularidad del parque, así como una opción preferente para adquirir derechos de explotación de otras marcas de las cuales el parque pueda devenir titular. Las autoridades españolas indican que esta marca tiene ahora un valor muy elevado gracias al esfuerzo del parque, que ha invertido especialmente en publicidad [...]\* entre 1998 y 2000. El precio tiene en cuenta en particular el coste de creación y de desarrollo de la marca, el conocimiento que el público tiene de esta marca <sup>(29)</sup>, así como las previsiones estimadas de desarrollo del parque. Las autoridades españolas han indicado asimismo que, al determinar el precio de esta licencia, el beneficio indirecto que el parque obtiene en materia de promoción para sí mismo por el hecho de que la Agencia adquiera esta licencia fue debidamente tenido en cuenta en el precio de la licencia de acuerdo con las estipulaciones del contrato. Las autoridades españolas consideran que tales licencias son usuales en este sector y citan como ejemplo otro parque. El precio de esta prestación se valora en [...]\*
  - e) la prestación de ciertos servicios en favor de la Agencia. El parque se obliga a incorporar el logotipo que indique la Agencia tanto en el interior del parque (en las atracciones, servicios, accesos, áreas de descanso) como en toda la actividad publicitaria o de promoción realizada por el parque (es decir, en las guías, planos, anuncios por medio de cualquier

<sup>(28)</sup> El parque había cedido licencias no exclusivas a dos otras empresas ([...]\*), con un contenido mucho más reducido. El precio de estos dos contratos era de [...]\* y de [...]\*, respectivamente. En virtud del primer contrato, el parque se compromete en particular a incluir el logotipo de la empresa en tres elementos del parque, así como en las entradas y las guías, y a cederle espacio para una valla publicitaria en el exterior del parque. En virtud del segundo contrato, el parque se compromete en particular a incluir el logotipo de la empresa en las entradas y las guías, así como en un monolito. Las autoridades españolas subrayan que estos contratos son anteriores a la apertura del parque.

<sup>(29)</sup> Se estima que el 96,3 % de la población de la región, y aproximadamente el 60 % de la población española conocen la marca «Terra Mítica». Ningún otro activo de ocio de la región alcanza tal notoriedad.

soporte, en los billetes de entrada, etc.)<sup>(30)</sup>. Además, el parque se compromete a poner a disposición de la Agencia dos locales en el interior del parque [lo que implica una pérdida de ingresos de explotación por la no utilización de las superficies que estos locales representan<sup>(31)</sup>, lo que además permite a la Agencia disfrutar de un punto de información estratégico, habida cuenta del número de visitantes del parque]. Asimismo el parque se compromete a emitir las películas de promoción de la Agencia en los monitores internos del parque, así como a ceder entradas al parque<sup>(32)</sup>. El precio de estas prestaciones se valora en [...]\*

Cada una de estas prestaciones en favor de la Agencia ha sido valorada objetivamente y tendría un fundamento económico, aunque finalmente se negoció un precio global. Como se indicó anteriormente, este precio de 1 900 millones ESP incluye todos los gastos así como los impuestos y tasas. Por consiguiente, habría que deducir de este precio todos los gastos soportados por «Terra Mítica SA», así como las tasas que se derivan para determinar la cantidad neta que «Terra Mítica SA» podrá percibir efectivamente. Las autoridades españolas estiman que en realidad la cuantía neta será de unos 1 600 millones ESP (9,62 millones EUR).

*Por lo que se refiere a la compatibilidad de las medidas analizadas con el mercado común*

- (47) En el caso de que la Comisión considerase que las medidas analizadas constituyen ayudas estatales, las autoridades españolas estiman que dichas ayudas serían compatibles con el Tratado, en aplicación de la letra a) del apartado 3 del artículo 87 del Tratado.
- (48) A este respecto, las autoridades españolas recuerdan que, en la fecha en que las medidas analizadas tuvieron lugar, la región de Valencia era completamente elegible para las ayudas de finalidad regional de conformidad con la letra a) del apartado 3 del artículo 87 del Tratado. En concreto, durante el período 1995-1999, el tope máximo de intensidad de la ayuda era, para la provincia de Alicante en que está situado el parque, del 50 % ESN. Por otra parte, para el período siguiente (2000-2006), toda la región de Valencia continúa siendo elegible para las ayudas de finalidad regional de acuerdo con la letra a) del apartado 3 del artículo 87 del Tratado, con un tope máximo para la provincia de Alicante del 40 % ESN.
- (49) Las autoridades españolas reconocen que, si alguna o algunas de las medidas analizadas constituyera un ayuda

estatal, se trataría de una ayuda *ad hoc*. Pero en este caso, la ayuda estaría justificada por su contribución al desarrollo a largo plazo de la región, así como por la ausencia de impacto en las condiciones de competencia y los intercambios comerciales entre los Estados miembros.

- (50) Aunque las autoridades españolas consideran que las Directrices comunitarias multisectoriales sobre ayudas regionales a grandes proyectos de inversión<sup>(33)</sup> no son aplicables en el presente caso, sería útil analizar este caso a la luz de los criterios de evaluación previstos en dichas directrices, es decir, el efecto sobre la competencia, el efecto sobre el empleo y el impacto regional. Así, la eventual ayuda contribuiría al desarrollo socioeconómico a largo plazo de la región, en particular mediante la creación de numerosos puestos de trabajo directos e indirectos<sup>(34)</sup>, sin afectar negativamente la competencia, habida cuenta de que no se conceden en un mercado con exceso de capacidad<sup>(35)</sup> y no contribuyen a aumentar una cuota de mercado ya elevada.
- (51) Por otra parte, se trataría en el caso presente de ayudas a la inversión inicial vinculadas a la creación de un nuevo establecimiento, en el sentido de los puntos 4.4 y siguientes de las Directrices sobre las ayudas estatales de finalidad regional<sup>(36)</sup>; estas ayudas se referirían a activos fijos nuevos (terrenos, instalaciones y edificios), la inversión se mantendría durante un mínimo de cinco años y el beneficiario habría financiado más del 25 %<sup>(37)</sup>.
- (52) Finalmente, incluso si se considerara que todas las medidas analizadas constituyen ayudas estatales, respetarían ampliamente la intensidad máxima admitida para las ayudas a la inversión (50 % ESN en su momento), incluso si se tiene en cuenta las otras ayudas regionales ya concedidas<sup>(38)</sup>.

#### **Comentarios de las autoridades españolas sobre las observaciones de los interesados**

- (53) Las autoridades españolas han indicado que todas las cuestiones planteadas por el denunciante han sido objeto de una respuesta exhaustiva por parte de las autoridades españolas y que por consiguiente las observaciones presentadas por la Federación Europea de Parques de Atracciones no suscitan comentarios adicionales.

<sup>(30)</sup> El logotipo de la Agencia se insertó, a expensas del parque, en las guías, planos, billetes de entrada, motos, banderas, vallas, sillas de ruedas, carritos, pósteres, papeleras y señalizaciones del parque.

<sup>(31)</sup> Comparando con los volúmenes de ventas de los locales próximos, se estima que el volumen de ventas de estas superficies podría alcanzar aproximadamente [...] durante el período enero-julio 2001, lo que representa [...] en un año.

<sup>(32)</sup> [...] entradas habían sido cedidas hasta septiembre de 2001, lo que representa un valor neto de más de [...]\*

<sup>(33)</sup> DO C 107, de 7.4.1998, p. 7.

<sup>(34)</sup> 1 847 puestos de trabajo directos se crearon en 2001.

<sup>(35)</sup> Las autoridades españolas advierten que el mercado de los parques temáticos es prácticamente nuevo en España y se encuentra en plena evolución, con un aumento esperado de la demanda de cerca del 10 % anual.

<sup>(36)</sup> DO C 74 de 10.3.1998, p. 4.

<sup>(37)</sup> Apartado 2 del punto 4 de las Directrices.

<sup>(38)</sup> Véase el considerando 62 de la Decisión de la Comisión de 20 de junio de 2001.

## APRECIACIÓN

*Sobre la ausencia de efectos sobre los intercambios intracomunitarios*

- (54) Es necesario en primer lugar responder brevemente a las alegaciones de las autoridades españolas mencionadas en el considerando 18. De acuerdo con la jurisprudencia en materia de ayudas estatales, la Comisión debe instruir todas las denuncias que le son presentadas, sin que por otra parte ello signifique que un recurso contencioso de dicho denunciante contra la Decisión de la Comisión relativa a la denuncia sea necesariamente admisible. Por otra parte, el apartado 1 del artículo 10 del Reglamento (CE) nº 659/1999, referente al procedimiento en materia de ayudas estatales, obliga a la Comisión a examinar toda información relativa a una presunta ayuda ilegal sea cual sea el origen de dichas informaciones. En el caso presente, la Comisión estima que debe considerar a la Federación europea de parques de atracciones como tal, y que no hay ninguna razón para prejuzgar si actúa o no de hecho en lugar de un denunciante que no desearía revelar su identidad. En cuanto a las cartas anteriores dirigidas por los servicios de la Comisión a las autoridades españolas y al denunciante, se desprende con claridad de dichas cartas que no tenían carácter decisorio sino que exponían una postura provisional de los servicios de la Comisión.
- (55) El apartado 1 del artículo 87 del Tratado establece que, salvo que el presente Tratado disponga lo contrario, serán incompatibles con el mercado común, en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre Estados miembros, las ayudas otorgadas por los Estados o mediante fondos estatales, bajo cualquier forma, que falseen o amenacen falsear la competencia, favoreciendo determinadas empresas o producciones. Una medida es por tanto una ayuda de Estado si reúne acumulativamente cuatro criterios: a) la existencia de una ventaja, b) que esta ventaja se conceda mediante fondos estatales, c) que la medida falsee o amenace falsear la competencia, afectando a los intercambios comerciales entre los Estados miembros, d) que la medida sea selectiva, favoreciendo específicamente a ciertas empresas.
- (56) La Comisión debe por consiguiente analizar las diferentes medidas a que se refiere el considerando 16, sobre los cuales incoó el procedimiento previsto en el apartado 2 del artículo 88 del Tratado, a la luz de los cuatro criterios arriba indicados en el considerando 55.
- (57) De hecho, en su Decisión de incoar el procedimiento, la Comisión ya había considerado que, por lo que se refiere a la mayor parte de dichas medidas, las dudas de la Comisión se centraban en la existencia o no de una ayuda de Estado. Únicamente en el caso de las alegaciones del denunciante relativas a la bonificación de las tasas municipales por el Ayuntamiento de Benidorm, la Comisión había considerado, en esa fase del procedimiento, que se trataba de una ayuda estatal y que debería determinarse su compatibilidad con el mercado común.
- (58) No obstante, las autoridades españolas han contestado la apreciación preliminar de la Comisión, según la cual las medidas objeto del presente procedimiento tendrían un efecto sobre los intercambios intracomunitarios. Dado que este criterio es necesario para determinar la existencia de una ayuda estatal, cabe pronunciarse en primer lugar acerca de esta cuestión.
- (59) A este respecto, según las autoridades españolas, «Terra Mítica» debe ser considerada como un parque regional y no como un parque de destino, de un lado porque no pertenece a una gran cadena de gestión unificada de parques, como es el caso de Eurodisney, ni se basa en una temática uniforme derivada de la utilización de activos de otros mercados, como Universal o Warner, y de otro lado porque casi el 90 % de su demanda primaria está constituido por residentes en una zona de 150 a 200 Km. alrededor del parque, estando el 10 % restante constituido en su gran mayoría por personas residentes en España.
- (60) La Comisión no comparte el punto de vista de las autoridades españolas. En efecto, el hecho de que el parque no pertenezca a una cadena de gestión unificada de parques, como es el caso de Eurodisney, no impide que un parque como «Terra Mítica» pueda tener una talla suficiente para poder tener un efecto sobre los intercambios como la Comisión ha apreciado en varias decisiones anteriores<sup>(39)</sup>. Por otra parte, la Comisión considera que el parque en cuestión, contrariamente a lo que sostienen las autoridades españolas, sí adopta una temática específica (las antiguas civilizaciones mediterráneas), lo que puede asimilarle a otros parques como los citados por las autoridades españolas. Finalmente, incluso si la demanda primaria del parque está constituida mayoritariamente por la población residente en la zona alrededor del parque, se desprende de la documentación transmitida por las autoridades españolas relativa a las relaciones entre «Terra Mítica SA» y la Agencia valenciana de turismo que el parque ha mantenido una política activa de atracción de visitantes provenientes del extranjero. Cabe añadir que la publicidad efectuada por el propio parque indica claramente cómo llegar hasta él desde algunas grandes ciudades europeas. Finalmente, no puede negarse que el parque contribuye en gran medida, mediante la diversificación de la oferta, a la atracción de una zona particularmente turística, la zona de Benidorm, en la que muchos turistas vienen desde otros países de la Unión.

<sup>(39)</sup> Véanse los asuntos N 640/99 Francia (DO C 284 de 7.10.2000, p. 4); N 132/99 Italia (DO C 162 de 10.6.2000, p. 23); N 785/99 Italia (DO C 382 de 18.11.2000, p.22); N 582/99 Italia (DO C 40 de 12.2.2000, p. 2); N 229/01 Italia (DO C 330 de 24.11.2001, p. 2).

- (61) Por consiguiente, la Comisión confirma su apreciación expresada en su Decisión de incoar el procedimiento, y considera que las medidas objeto de examen pueden afectar, al menos potencialmente, a los intercambios comerciales entre los Estados miembros.

*Sobre la financiación de las infraestructuras esenciales para el funcionamiento del parque*

- (62) En su Decisión de 20 de junio de 2001, la Comisión había formulado dudas acerca de la naturaleza de las intervenciones de la Generalitat Valenciana en materia de obras de infraestructura que habrían podido ser susceptibles de deber ser asumidas por «Terra Mítica SA».

- (63) Se desprende de la documentación transmitida por las autoridades españolas que, en aplicación de un PEUI, toda la zona en la que se sitúa el parque fue objeto de obras de ordenación y de creación de ciertas infraestructuras.

- (64) A este respecto, la Comisión considera que los poderes públicos pueden, como afirman las autoridades españolas, ejecutar obras de ordenación de su territorio. Así, pueden financiar las infraestructuras susceptibles de beneficiar al conjunto de la población. Además, la Comisión considera que la razón por la cual estas infraestructuras se establecen es indiferente, siempre que lo hagan en beneficio de la colectividad en su conjunto. Por el contrario, la Comisión considera que si tales infraestructuras o servicios sólo son útiles para una empresa privada, ésta debe en tal caso asumir su financiación. Ello es consecuencia de que, en materia de ayudas estatales, la Comisión debe analizar los efectos concretos de la medida y no los objetivos perseguidos. Por consiguiente, en el caso presente, la Comisión considera que incluso aunque el PEUI se hubiera adoptado únicamente porque iba a construirse un parque temático, lo que importa es analizar cuáles son las obras o infraestructuras que benefician a la colectividad en su conjunto (incluido el parque) y cuáles son las que sólo son útiles para el parque. Son sólo éstas las que tendrían que ser financiadas por el parque.

- (65) A la luz de las explicaciones detalladas proporcionadas por las autoridades españolas, la Comisión considera que las obras de infraestructuras generales podían ser financiadas por las autoridades públicas. En efecto, la Comisión considera que estas obras son útiles por naturaleza a todas las personas físicas o jurídicas residentes en la zona. La Comisión advierte además que dichas obras se realizaron antes de la constitución de «Terra Mítica SA». Por otra parte, la Comisión considera que, incluso aunque el aumento del tráfico ha podido ser inducido por la existencia del parque, las obras relativas a las vías de comunicación afectan al conjunto de la población de la zona. Lo mismo ocurre con las obras de infraestructura eléctrica, de gas, hidráulica y de telecomunicaciones. Estos elementos no están cuestionados

por el hecho de que el parque haya podido inducir un aumento del tráfico rodado en la zona o una mayor utilización de las infraestructuras relativas a la distribución de electricidad, de gas, de agua o de telecomunicaciones.

- (66) La Comisión ha podido verificar asimismo, a la vista de la documentación transmitida por las autoridades españolas, que «Terra Mítica SA» ha financiado por su parte todas las obras efectuadas en el interior del parque, así como todas las obras de conexión o enganche con las infraestructuras generales. La Comisión no ha estado en condiciones de determinar otras infraestructuras que hubieran tenido que ser financiadas por «Terra Mítica SA» por que sólo sirvieran a ésta.

- (67) En estas condiciones, la Comisión considera sobre este punto que «Terra Mítica SA» no ha recibido ninguna ayuda. La Comisión concluye por consiguiente la inexistencia de ayuda estatal en lo que se refiere a la financiación de las infraestructuras esenciales para el funcionamiento del parque.

*Sobre el valor de los activos transmitidos a «Terra Mítica SA» por «Parque Temático de Alicante SA», y, en particular, el valor de los terrenos y de la marca «Terra Mítica»*

- (68) La Comisión reitera en primer lugar que no pone en cuestión la independencia de los expertos que valoraron los activos transmitidos por «Parque Temático de Alicante SA» a «Terra Mítica SA», puesto que no ha apreciado la menor indicación que sugiera que las autoridades públicas hubieran influido sobre el trabajo de los expertos<sup>(40)</sup>. Por otra parte, la Comisión constata asimismo que «Terra Mítica SA» no intervino en la elección de Tabimed como experto. La Comisión recuerda que el fin de la incoación del presente procedimiento era asegurarse de que el valor atribuido a los activos transmitidos a «Terra Mítica SA» correspondía a su valor real en el momento de la transmisión.

- (69) Por lo que respecta al valor de los terrenos, la Comisión advierte en primer lugar que, de los dos valores establecidos por ambos expertos, fue el valor más elevado (el establecido por TINSa), el que se tomó finalmente (1 300 ESP/m<sup>2</sup>). Por otra parte, la Comisión advierte asimismo que, como recordaron las autoridades españolas, el método utilizado por TINSa a este respecto fue el que el propio denunciante había considerado como más apropiado para evaluar este tipo de activos.

- (70) Por otra parte, la Comisión no ha encontrado elementos que corroboren la realidad del precio que el denunciante

<sup>(40)</sup> Véase el séptimo párrafo del considerando 56 de su Decisión de 20 de junio de 2001.

había sugerido como el precio de mercado de la zona <sup>(41)</sup>. Por lo demás, la Comisión estima que el precio de los terrenos debía tener en cuenta la finalidad de los mismos, es decir, el hecho de que estos terrenos estaban destinados a la construcción de un parque temático. Por consiguiente, no cabría atribuirles un precio comparable al precio de los terrenos urbanizables. En ausencia de otras referencias, el método seguido por TINSA para dicha valoración (el de la capitalización de las rentas esperadas) parece totalmente pertinente en el caso presente.

- (71) En estas condiciones, la Comisión considera, a la vista de sus investigaciones, que no tiene elementos que permitan dudar que el valor atribuido a los terrenos haya sido el valor real de dichos activos. Advierte además que el establecimiento del precio de venta es conforme con la letra a) del punto 2 de la sección II de la Comunicación de la Comisión relativa a los elementos de ayuda en la venta de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos <sup>(42)</sup>.
- (72) Por lo que se refiere a la marca «Terra Mítica», la Comisión considera que el valor que debe atribuírsele es el valor real en el momento de la transmisión. A este respecto, la Comisión constata que, en el momento de la transmisión, la marca no había sido registrada definitivamente. Sin embargo, es claro que el valor de un activo semejante depende lógicamente de la extensión de sus derechos inherentes. Tratándose de una marca, no es oponible a terceros mientras no está registrada. En estas condiciones, la Comisión comparte el punto de vista de las autoridades españolas sobre este punto y estima que el valor atribuido por el experto a la marca (únicamente el precio de adquisición) reflejaba el valor de este activo en el momento de su transmisión y responde a un principio de prudencia. Por otra parte, el denunciante no ha avanzado ningún otro elemento de prueba susceptible de apoyar sus alegaciones relativas al valor de la marca.
- (73) En estas condiciones, la Comisión considera sobre este punto que «Terra Mítica SA» no ha recibido ninguna ventaja particular. Siendo la existencia de una ventaja en favor de una empresa condición necesaria para determinar la existencia de una ayuda de Estado, la Comisión concluye la inexistencia de ayuda estatal en lo que respecta al valor de los activos aportados a «Terra Mítica SA» por «Parque Temático de Alicante SA», y en particular, el valor de los terrenos y de la marca «Terra Mítica».

*Sobre las condiciones del préstamo de accionista concedido a «Terra Mítica SA» por «Parque Temático de Alicante SA»*

- (74) Como en el caso precedente, la Comisión debe analizar si este préstamo de accionista ha sido concedido por

«Parque Temático de Alicante SA» a «Terra Mítica SA» en condiciones similares a las de un accionista privado. Para ello, la Comisión debe tener en cuenta las circunstancias existentes en el momento de la conclusión de dicho préstamo.

- (75) La Comisión comprueba en primer lugar que el préstamo de accionista fue concluido el 23 de diciembre de 1998, es decir, en una fecha próxima a la del préstamo sindicado (concluido el 15 de abril de 1999). Ahora bien, como ya se estableció en la Decisión de 20 de junio de 2001, la Comisión considera que este préstamo sindicado fue contraído en condiciones de mercado puesto que los prestamistas son 25 entidades financieras comerciales <sup>(43)</sup>, de las cuales diez bancos privados y 15 cajas de ahorros, todos ellos con participaciones significativas. Por otra parte, la Comisión no ha encontrado ningún elemento que permita atribuir a autoridades públicas la decisión adoptada por dichas entidades financieras, sean cuales sean, de participar en el préstamo (véase la sentencia de 16 de mayo de 2002, asunto C-482/99: *Frabce* contra Comisión «Stardust»). Cabe finalmente señalar que, según las informaciones comunicadas a la Comisión por el Estado miembro, este préstamo sindicado no se benefició de ninguna garantía por parte de las autoridades públicas. La Comisión puede por tanto inspirarse de las condiciones de dicho préstamo sindicado para analizar el préstamo de accionista. Por otra parte, la Comisión constata asimismo que el recurso a la fórmula de financiación utilizada por «Terra Mítica SA» (préstamo de accionista subordinado a un préstamo principal) no es inusual para este tipo de proyectos y que en estos casos el tipo de interés del préstamo de accionista subordinado, para modalidades de reembolso idénticas, como ocurre en el presente caso, es comparable e incluso inferior a los tipos de interés de los préstamos principales.
- (76) A este respecto, se constata en este caso que el tipo de interés del préstamo de accionista ([...]\*) es superior al tipo de interés del préstamo sindicado ([...]\*), préstamo concedido por entidades comerciales, que no se ha beneficiado de ninguna garantía por parte de las autoridades públicas y que por tanto debe ser considerado como un tipo de interés de mercado. Además, el tipo de interés del préstamo de accionista es superior a los tipos aplicados en otros préstamos de accionista concedidos por accionistas privados para proyectos similares.
- (77) Por otra parte, la Comisión advierte que el tipo de interés del préstamo de accionista en el momento de su concesión es comparable al tipo de referencia de la época. Por otra parte, la cuestión del rango de los dos préstamos, es decir, el carácter subordinado del préstamo de accionista y por consiguiente el mayor riesgo en caso de fracaso del proyecto, debe relacionarse con el porcentaje que los dos préstamos representan respecto al total de la inversión. A este respecto, la Comisión observa que la cuantía del préstamo sindicado representa aproximadamente el [30 %-40 %]\* del total de la inversión, y que el

<sup>(41)</sup> 2 000 ESP/m<sup>2</sup> para los terrenos no urbanizables y 5 000 ESP/m<sup>2</sup> para los terrenos urbanizables; véase el tercer párrafo del considerando 56 de la Decisión de 20 de junio de 2001.

<sup>(42)</sup> DO C 209 de 10.7.1997, p. 3.

<sup>(43)</sup> Véase el considerando 57 de la Decisión de 20 de junio de 2001.

préstamo subordinado representa aproximadamente el [10 %-20 %]\* de dicha cantidad. Finalmente, la Comisión toma nota de que cada uno de los prestamistas tomó su decisión sobre la base de un plan financiero preestablecido que demostraba la viabilidad del proyecto.

- (78) La Comisión estima por consiguiente que el préstamo de accionista concedido a «Terra Mítica SA» no contiene ninguna ventaja particular. Siendo la existencia de una ventaja en favor de una empresa condición necesaria para determinar la existencia de una ayuda estatal, la Comisión concluye la inexistencia de ayuda estatal en lo que respecta a las condiciones del préstamo de accionista concedido a «Terra Mítica SA» por «Parque Temático de Alicante SA».

*Sobre la bonificación de las tasas municipales por parte del Ayuntamiento de Benidorm*

- (79) La Comisión considera probado, y las autoridades españolas no lo han contestado, que «Terra Mítica SA» se ha beneficiado efectivamente, por decisión del Ayuntamiento de Benidorm, de una bonificación del 95 % del impuesto municipal sobre las construcciones, instalaciones y obras, lo que representa una cuantía de 88 399 400 ESP (531 291 EUR).
- (80) Sobre este punto, la Comisión estima que esta bonificación debe ser calificada como una ayuda estatal en el sentido del apartado primero del artículo 87 del Tratado. En efecto, esta bonificación confiere una ventaja respecto a otras empresas que quisieran iniciar tales obras. Por otra parte, está claro que esta ventaja se concede por medio de fondos estatales y que se trata de una medida selectiva. Finalmente, como se ha indicado en el considerando 61, la Comisión no comparte el punto de vista de las autoridades españolas y considera que la medida puede, al menos potencialmente, afectar a los intercambios comerciales intracomunitarios. Por otro lado, la Comisión estima que el hecho de que la base jurídica que permite esta bonificación sea una norma general<sup>(44)</sup> aplicable a todos los municipios españoles no elimina su carácter de ayuda en el presente caso, habida cuenta del gran margen de apreciación de que dispone cada ayuntamiento. La Comisión considera asimismo que el hecho de que «Terra Mítica SA» haya pagado todos los demás impuestos y tasas no tiene ninguna incidencia sobre el presente caso.
- (81) Por consiguiente, la Comisión concluye sobre este punto la existencia de una ayuda estatal en favor de «Terra Mítica SA», cuya cuantía se establece en 88 399 400 ESP (531 291 EUR). La Comisión analizará en los consi-

derandos 91 a 100 si esta medida puede ser considerada compatible con el mercado común.

*Sobre la aportación eventual por parte de la Agencia valenciana de turismo a «Terra Mítica SA» por valor de 6 000 millones ESP*

- (82) La Comisión constata en primer lugar que las autoridades españolas han negado formalmente la existencia de la aportación a la que se refiere la Decisión de 20 de junio de 2001. Las autoridades españolas atribuyen esta aserción a informaciones de prensa carentes de fundamento. La Comisión constata igualmente que ningún elemento de su investigación ha podido corroborar esta aserción. En estas condiciones, la Comisión concluye la inexistencia de dicha aportación.
- (83) La Comisión constata asimismo que las autoridades españolas reconocen la existencia de un contrato entre la Agencia valenciana de turismo y «Terra Mítica SA» relativo a una licencia de derechos de explotación publicitaria y prestación de servicios, cuya copia se ha transmitido a la Comisión. En virtud de este contrato, la Agencia paga 1 900 millones ESP (11,42 millones EUR) en contrapartida de ciertas prestaciones por parte de «Terra Mítica SA».
- (84) Habida cuenta de la naturaleza de órgano público dependiente de la Generalitat Valenciana, la Comisión estima que no puede excluirse *a priori* la existencia de una ayuda estatal en favor de «Terra Mítica SA», si se estableciese que el precio pagado por la Agencia resulta excesivo con respecto a las contraprestaciones obtenidas por ésta.
- (85) A este respecto, la Comisión constata que en virtud de este contrato, «Terra Mítica SA» cede a la Agencia una serie de licencias de explotación publicitaria del parque, de explotación de las imágenes del parque, de explotación de obras audiovisuales de las que el parque sea titular, de explotación de la marca «Terra Mítica», así como otros servicios en favor de la Agencia, incluida la puesta a disposición de locales dentro del parque y de tickets de entrada al parque.
- (86) La Comisión considera que no puede excluirse a primera vista que ciertos elementos del contrato, si se consideraran de forma aislada, podrían sugerir la existencia de una ayuda en favor de «Terra Mítica SA». En particular, ello podría ser así con respecto a la cesión de los derechos de propiedad industrial, que otorga una ventaja al parque en la medida en que la cesión de la marca «Terra Mítica» en favor de la Agencia, y la utilización de dicha marca por la Agencia con ocasión de las actividades de promoción que ésta lleva a cabo en favor de la región significan de facto una promoción del parque al mismo tiempo que el parque recibe una remuneración por ello.

<sup>(44)</sup> Se trata del apartado 2 del artículo 104 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, tal y como se modificó por el apartado 28 del artículo 18 de la Ley 50/1998, de 28 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Lo mismo podría ocurrir en relación con el derecho de explotación de las imágenes del parque y el derecho de explotación de las obras audiovisuales de las cuales el parque es titular, ya que el ejercicio de estos derechos puede representar asimismo una publicidad para el parque. No obstante, en su apreciación, la Comisión no puede ignorar que estas ventajas para el parque han sido teóricamente tenidas en cuenta en la determinación del precio contractual global <sup>(45)</sup>.

- (87) Por otra parte, la Comisión constata asimismo que el contrato contiene prestaciones nada despreciables por parte del parque en favor de la Agencia. En particular, la Comisión observa que la evaluación del valor del precio por la explotación por parte de la Agencia de la licencia exclusiva del potencial publicitario interior del parque ([...]\*), el cual comprende más de 60 elementos (atracciones y servicios complementarios) y unas posibilidades muy elevadas de instalación de vallas publicitarias, parece por el contrario favorable a la Agencia, si se compara con los precios pagados por las dos empresas privadas a cambio de licencias no exclusivas mucho más limitadas ([...]\* por tres elementos y una valla y [...]\* por un elemento, a los que se añaden en ambos casos los tickets de entrada y las guías). Además, el precio de las prestaciones de servicios en favor de la Agencia parece bajo si se tiene en cuenta que sólo el lucro cesante en términos de no utilización de las superficies de los dos locales y de distribución de entradas gratuitas representa ya cerca de [...]\*. De ello se deduce que el contrato contiene ventajas recíprocas en favor de las dos partes contratantes y aparece así globalmente equilibrado, como lo expresa por otra parte la existencia de un precio global por el conjunto de las prestaciones. Cabe recordar además que la remuneración realmente percibida por el parque es de hecho inferior a la cuantía del contrato habida cuenta de que deben deducirse del mismo todos los gastos específicos así como los impuestos y tasas.
- (88) Finalmente, la Comisión constata que el contrato tiene una duración limitada a un año, y que se excluye su reconducción automática en ausencia de un acuerdo expreso de ambas partes, cada una de las cuales tiene total libertad para renegociar el precio y por tanto para ajustarlo en función de la experiencia. Esta cláusula, que expresa la intención de ambas partes, en un ámbito complejo, de no fijar ninguna situación ni crear una renta indebida, sino por el contrario de adaptar continuamente sus relaciones contractuales en función de sus intereses comerciales recíprocos, deja por otra parte abierta la cuestión de eventuales ayudas en la hipótesis de una reconducción total o parcial del contrato.
- (89) En estas condiciones, la Comisión no puede considerar que este contrato haya sido concluido en condiciones que no hubieran sido aceptables para un operador privado que actuase en el marco normal de una economía de mercado.

- (90) La Comisión estima por tanto que, por el hecho de haber concluido semejante contrato con la Agencia valenciana de turismo, «Terra Mítica SA» no ha recibido ninguna ventaja particular. Siendo la existencia de una ventaja en favor de una empresa condición necesaria para determinar la existencia de una ayuda estatal, la Comisión concluye la inexistencia de ayuda estatal en lo que respecta a este punto.

*Por lo que se refiere a la compatibilidad de las ayudas con el mercado común*

- (91) Resulta de las consideraciones precedentes que, del conjunto de medidas objeto del presente procedimiento, la Comisión sólo ha identificado una medida que reúne las condiciones para ser considerada una ayuda estatal a tenor del apartado 1 del artículo 87 del Tratado. Se trata de la bonificación del impuesto municipal sobre las construcciones, instalaciones y obras, concedida por el Ayuntamiento de Benidorm. La Comisión analizará a continuación la compatibilidad de esta medida con el mercado común.
- (92) La Comisión constata en primer lugar que esta ayuda no ha sido concedida en el marco de ningún régimen de ayudas autorizado por la Comisión. En efecto, el marco jurídico de esta bonificación del impuesto por la ley española es muy vago y los ayuntamientos disponen de un gran margen de apreciación. Por consiguiente, se trata de una ayuda *ad hoc*. De conformidad con el apartado 3 del punto 2 de las Directrices sobre las ayudas de Estado de finalidad regional antes citadas, la Comisión tiene normalmente un prejuicio desfavorable hacia dichas ayudas. En todo caso, es necesario asegurar un equilibrio entre el falseamiento de la competencia que se deriva de la ayuda y las ventajas de la ayuda desde el punto de vista del desarrollo de una región desfavorecida <sup>(46)</sup>. No obstante, la importancia concedida a las ventajas de la ayuda podrá variar según la excepción que se aplique, siendo más perjudicial para la competencia en las situaciones contempladas en la letra a) que en las descritas en la letra c) del apartado 3 del artículo 87 del Tratado <sup>(47)</sup>.
- (93) La Comisión constata sobre este punto que la zona en la que está situado el parque es una zona asistida de conformidad con la letra a) del apartado 3 del artículo 87 del Tratado. La Comisión considera por tanto que esta ayuda podría ser declarada compatible con el Tratado, en aplicación de la derogación prevista en la letra a) del apartado 3 del artículo 87, si el prejuicio desfavorable arriba indicado pudiese ser superado y si pudiera establecerse que la ayuda contribuye efectivamente al desarrollo de una región desfavorecida.

<sup>(46)</sup> Véase el apartado 2 del punto 2 de las Directrices sobre las ayudas estatales de finalidad regional.

<sup>(47)</sup> *Ibidem*.

<sup>(45)</sup> Apartado 6 de la cláusula 6 del contrato.

- (94) A este respecto, la Comisión considera que se trata de una ayuda a la inversión inicial, ya que la construcción del parque (la cual normalmente debería estar sujeta al impuesto en cuestión) responde a la definición prevista en el primer párrafo del apartado 4 del punto 4, de las Directrices sobre las ayudas estatales de finalidad regional antes citadas.
- (95) Por otra parte, la Comisión constata que la contribución del beneficiario a la financiación del proyecto ha superado ampliamente el 25 % exigido en el primer párrafo del apartado 2 del punto 4 de las Directrices sobre las ayudas estatales de finalidad regional. La Comisión constata asimismo que la solicitud de la ayuda ha debido ser presentada antes del comienzo de la ejecución del proyecto, como se exige en el tercer párrafo del apartado 2 del punto 4 de las Directrices, puesto que de todas formas era preciso obtener la licencia objeto del impuesto antes de comenzar las obras.
- (96) Además, la Comisión considera que es evidente en el presente caso que la inversión se mantendrá durante al menos cinco años, tal y como se exige en el apartado 10 del punto 4 de las Directrices.
- (97) La Comisión advierte que la cuantía de la ayuda representa una intensidad muy reducida, es decir, 88 399 400 ESP sobre una inversión total estimada en unos 52 000 millones ESP, lo que representa una intensidad bruta inferior al 0,2 %. Por consiguiente, esta ayuda, incluso acumulada a las demás ayudas regionales concedidas por las autoridades centrales al mismo proyecto (2 426,7 millones ESP, lo que representa una intensidad de alrededor del 7 % bruto)<sup>(48)</sup>, está muy por debajo del tope de ayudas de finalidad regional aplicable. La ayuda de finalidad regional concedida (en virtud de la Ley 50/1985 sobre incentivos regionales), incluso aumentada con la bonificación fiscal, se mantiene por otra parte muy inferior a lo que el parque habría podido obtener, de acuerdo con el régimen de ayuda regional en cuestión.
- (98) La Comisión estima además que este proyecto contribuye efectivamente al desarrollo de una región desfavorecida. En efecto, el proyecto ha dado lugar a un gran número de empleos directos (1 847 en 2001), y cabe asimismo esperar la creación de un gran número de empleos indirectos, habida cuenta del efecto dinamizador que tal proyecto puede tener sobre el conjunto de la región. También permite una cierta diversificación turística de la región.
- (99) Finalmente, la Comisión considera que la escasa cuantía de la ayuda no podría afectar a los intercambios comerciales de una forma contraria al interés común, habida cuenta del impacto del parque a nivel comunitario, el

cual, si bien es suficiente para poder afectar a los intercambios, se mantiene limitado, como han indicado las autoridades españolas (no pertenencia a una cadena, clientela esencialmente local y española) en el considerando 19.

- (100) En estas condiciones, la Comisión considera que la bonificación del impuesto municipal sobre las construcciones, instalaciones y obras, concedida por el Ayuntamiento de Benidorm en favor de «Terra Mítica SA», puede ser declarada compatible con el mercado común, en aplicación de la letra a) del apartado 3 del artículo 87 del Tratado.

### CONCLUSIÓN

- (101) Habida cuenta de cuanto antecede, la Comisión debe concluir que las medidas analizadas relativas a la financiación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del parque, al valor de los activos (en particular los terrenos y la marca «Terra Mítica») transmitidos a «Terra Mítica SA» por «Parque Temático de Alicante SA», a las condiciones del préstamo de accionista concedido a «Terra Mítica SA» así como al contrato entre la Agencia valenciana de turismo y «Terra Mítica SA» no constituyen ayudas estatales en el sentido del apartado 1 del artículo 87 del Tratado.
- (102) La Comisión debe concluir asimismo que la bonificación del impuesto municipal sobre construcciones, instalaciones y obras, concedida por el Ayuntamiento de Benidorm en favor de «Terra Mítica SA» constituye una ayuda estatal en el sentido del apartado 1 del artículo 87 del Tratado. La Comisión constata que el Reino de España ha concedido ilegalmente esta ayuda en infracción del apartado 3 del artículo 88 del Tratado. No obstante, esta ayuda puede declararse compatible con el Tratado, en aplicación de la letra a) del apartado 3 del artículo 87 del mismo.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

### Artículo 1

Las medidas relativas a la financiación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del parque temático «Terra Mítica SA», al valor de los activos (en particular los terrenos y la marca «Terra Mítica») transmitidos a «Terra Mítica SA» por «Parque Temático de Alicante SA», a las condiciones del préstamo de accionista concedido a «Terra Mítica SA» así como al contrato entre la Agencia valenciana de turismo y «Terra Mítica

<sup>(48)</sup> Véase el considerando 62 de la Decisión de 20 de junio de 2001.

SA» no constituyen ayudas estatales con arreglo al apartado 1 del artículo 87 del Tratado.

*Artículo 2*

La ayuda estatal concedida por el Ayuntamiento de Benidorm en forma de bonificación del impuesto municipal sobre construcciones, instalaciones y obras en favor de «Terra Mítica SA», por una cuantía de 88 399 400 ESP (531 291 EUR), es compatible con el Tratado, en aplicación de la letra a) del apartado 3 del artículo 87 del Tratado.

*Artículo 3*

El destinatario de la presente Decisión será el Reino de España.

Hecho en Bruselas, el 2 de agosto de 2002.

*Por la Comisión*

Mario MONTI

*Miembro de la Comisión*