

DICTAMEN 1/2004, SOBRE "LA TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN DEL GRAN CASINO DE CEUTA"

Conforme a las funciones atribuidas al Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma de Ceuta en su Reglamento, aprobado por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma de Ceuta el 17 de abril de 1996 (B.O.C.CE. núm. 6, de 23 de abril) y según el procedimiento en el mismo establecido, previo debate en la Comisión de Trabajo de Economía y Fiscalidad, el Pleno del C.E.S., en la sesión celebrada en el día de hoy, 24 de marzo de 2004, ha aprobado por mayoría de sus miembros el siguiente

D I C T A M E N

I.- ANTECEDENTES

El día 2 de febrero de 2004 tiene entrada en el Registro de este Consejo un escrito del Excmo. Sr. Consejero de Economía y Hacienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta por el que se solicita, al amparo de las competencias atribuidas en el artículo 5.1.a) del Reglamento del Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma de Ceuta, un pronunciamiento respecto del "Traslado del Gran Casino de Ceuta y su propuesta a la Ciudad Autónoma de Ceuta de recuperar la concesión ubicada en el Parque Marítimo del Mediterráneo por un precio de transmisión de 2.885.000 euros". A dicho escrito se acompañaba la documentación correspondiente.

La solicitud de dictamen fue trasladada a la Comisión de Trabajo de Economía y Fiscalidad por acuerdo de la Comisión Permanente, tomado en su reunión del día 19 de febrero de 2004.

Con fecha 28 de julio de 2003 la empresa Gran Casino de Ceuta S.A., presentó a la Ciudad Autónoma de Ceuta, una oferta para recuperar la concesión ubicada en el complejo Parque Marítimo de Mediterráneo, donde actualmente explota su actividad. La razón que justifica esa oferta es el inminente cambio de ubicación del casino como consecuencia, fundamentalmente, de la evolución económica negativa en la explotación de la actividad y la sobredimensión de las instalaciones actuales.

La sociedad manifiesta su interés por continuar su actividad en la ciudad, instalándose en un hotel de esta localidad, acometiendo para ello las inversiones necesarias para acondicionar las nuevas instalaciones, estimándose el presupuesto en 576.105,74 euros, así como la intención de implicarse en otros proyectos económicos que demande la ciudad.

La documentación de la que se dispone, tanto la proporcionada a priori por la Ciudad Autónoma de Ceuta como la obtenida por este Consejo, para servir de base a la hora de dictaminar es la siguiente:

- Escritura de transmisión de la concesión administrativa entre el Excmo. Ayuntamiento de Ceuta y Gran Casino de Ceuta S.A.
- Informe emitido, a petición del CES, en relación con la variación de plantilla a consecuencia del traslado de Gran Casino de Ceuta al hotel Trip.
- Resúmenes de la evolución de los resultados de la empresa Gran Casino de Ceuta S.A.
- Informe de Audalia Auditores sobre el valor de la inversión inicial realizada por la sociedad Gran Casino de Ceuta S.A.
- Estadillo de obras de adaptación del local para Gran Casino de Ceuta.
- Informe de tasación emitido por la arquitecto técnico Natividad Valero Moronta.
- Informe de tasación emitido por la arquitecto Noelia Beltrán Toledo.
- Escrito del bufete de abogados Lería, Martínez y Guerrero dirigido a Procesa referente al asunto en cuestión.
- Cuentas anuales del Gran Casino de Ceuta S.A., referidas al año 2001,

obtenidas del Registro Mercantil de Ceuta.

La Comisión de Trabajo de Economía y Fiscalidad en sesión celebrada el 23 de marzo de 2004, elaboró la propuesta de dictamen.

II.- CONSIDERACIONES HISTÓRICAS Y TÉCNICAS

Con fecha 22 de mayo de 1992 se otorgó, por orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, al Excmo. Ayuntamiento de Ceuta, una concesión administrativa para ocupar una parcela de terreno de 56.339 metros cuadrados en la zona de servicio del Puerto de Ceuta, por el plazo de 30 años, con destino a la construcción del complejo lúdico, recreativo y comercial denominado Parque Marítimo del Mediterráneo. En virtud del citado derecho concesional, el Excmo. Ayuntamiento de Ceuta, construyó el citado complejo sobre una superficie de 46.577 m² (correspondiendo el resto al Poblado Marinero). Dentro de este complejo lúdico-recreativo existe una edificación denominada Castillo Muralla, que consta de dos edificaciones independientes de forma irregular, al que se accede mediante una pasarela y con una superficie total de 3.402 m².

En 1996 el Excmo. Ayuntamiento de Ceuta cede y transmite a la entidad mercantil Gran Casino de Ceuta S.A., los derechos concesionales adquiridos sobre el citado edificio denominado Castillo, con el objeto de poner en marcha y explotar un casino, por un precio de 1.215.804,71 euros (202.292.883 pesetas), desglosado de la siguiente forma:

- 30.050,60 euros (5.000.000 de pesetas) por los derechos concesionales más un canon de explotación de 6.010,12 euros (1.000.000 de pesetas) al año.
- 1.041.520,27 euros (173.294.392 de pesetas) por obras efectivamente ejecutadas, según dictamen emitido por los Ingenieros directores de las obras.
- 113.065,34 euros (18.812.490 pesetas) por honorarios repercutibles.
- 31.168,49 euros (5.186.001 pesetas) por gastos suplidos.

La sociedad Gran Casino de Ceuta, según el informe aportado por la Audalia Auditores, una vez adquirida la concesión y, con el fin de poner en marcha la actividad para la que se constituyó, realizó una serie de inversiones en inmovilizado material e inmaterial y de gastos de puesta en funcionamiento valorados en un montante global de 5.905.437 €, desglosado de la siguiente forma:

Construcciones (1)	3.078.246 €
Instalaciones	1.215.996 €
Maquinaria de hostelería	288.810 €
Elemento propios juego	267.390 €
Mobiliario	96.919 €
Equipos informáticos	58.509 €
Elemento de transporte	14.424 €
Gastos de 1º establecimiento	885.147 €
Total Inversión	5.905.437 €

(1) Incluye la cantidad pagada por la concesión.

Del Análisis de la evolución económica de la actividad, desde el año de la adquisición de la concesión hasta nuestros días, a través de las cuentas anuales, se desprende que las pérdidas son una constante (a excepción de los años 1998 y 1999), alcanzando cifras acumuladas de 779.086 € en la explotación y, unas pérdidas y ganancias totales acumuladas desde ese año de 377.904 €

Evolución de los resultados de Gran Casino de Ceuta. Miles de euros

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total Acumu.
Ingresos	1.618	1.740	2.495	3.331	2.287	2.111	1.303	1.891	16.777
Gastos	1.965	2.106	2.149	2.710	2.371	2.270	2.015	1.965	15.998
R. Explotación	-347	-366	346	621	-86	-161	-712	-73	-779
Pérdidas y Ganancias	-423	-636	247	797	23	-17	-390	21	-377

Fuente: Gran Casino de Ceuta SA.

En julio de 2003 la empresa Gran Casino de Ceuta S.A., presentó a la Ciudad Autónoma de Ceuta, una oferta para recuperar la mencionada concesión, por un importe de 2.885.000 €, justificando dicha transmisión por la intención de la sociedad de continuar su actividad en un nuevo emplazamiento (Hotel Tryp), con vistas a mejorar la rentabilidad económica de la explotación, dado que las actuales instalaciones están sobredimensionadas, provocando altos costes de mantenimiento y amortización. Así mismo, la sociedad manifiesta que el presupuesto de las inversiones necesarias para acondicionar las nuevas instalaciones alcanzarían los 576.105,74 euros.

Por último, la sociedad justifica documentalmente el precio de la transmisión con el coste auditado de la inversión realizada, al que le restan el valor de los activos que quedarían en poder del Gran Casino:

Total Inversión 5.905.437 €
Activos que quedan en poder del GCC 1.255.520 €
Valor adquisición de los activos a ceder 4.649.916 €

Como la sociedad ha disfrutado de esos activos durante un período de tiempo, se ha ajustado el valor de transmisión de los activos a ceder en función del tiempo restante de la concesión, resultando el importe final de 2.885.000 euros.

La Ciudad, con vistas a poder valorar en su justa medida el precio de transmisión, ha encargado dos tasaciones a otros tantos peritos, deduciéndose de tales peritajes que la concesión está valorada en:

- La tasación emitida por la arquitecto técnico Natividad Valero Moronta cifra

dicho valor en 3.339.245 €

- La tasación emitida por la arquitecto Noelia Beltrán Toledo lo cifra en 3.332.000 €

3El Consejo Económico y Social, con la intención de corroborar y ampliar los diferentes datos aportados, solicitó al Registro Mercantil de la ciudad las cuentas anuales de la sociedad Gran Casino de Ceuta S.A., obteniéndose las correspondientes al año 2001. Del análisis de dichas cuentas se observa que el activo total está valorado en 7.055.160 euros, siendo su activo fijo o inmovilizado neto 5.148.198 euros y su activo circulante 1.906.962, con el siguiente desglose:

Balance de situación 31/12/2001

Inmovilizado	5.148.198
Gastos de establecimiento	11.515
Inmovilizado inmaterial	1.015.197
Concesión administrativa	1.215.805
Amortizaciones	(200.608)
Inmovilizado material	2.917.797
Construcciones	1.904.499
Instalaciones y Maquinaria	1.921.307
Otro inmovilizado	110.105
Amortizaciones	(1.018.114)
Inmovilizado financiero	1.203.689
Activo circulante	1.906.962
TOTAL ACTIVO	7.055.160

Fuente: Registro Mercantil de Ceuta.

El valor contable de los activos a transmitir es el siguiente:

CONCEPTO	VALOR ADQUISICIÓN	AMORTIZACIÓN	VALORCONTABLE 31/12/2001	VALORCONTABLE 2003 (*)
Inmovilizado Material	3.935.911	1.018.114	2.917.797	2.473.069
Inmovilizado Inmaterial	1.215.805	200.608	1.015.197	942.248

Total Inmovilizado	5.151.716	1.218.722	3.932.994	3.415.317
---------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

(*) Aproximado. Ajustando las amortizaciones correspondientes según memoria explicativa adjunta a las cuentas anuales.

El valor contable neto aproximado correspondiente al año 2003 es de 3.415.317€ (están incluidos los activos que quedarán en poder del Gran Casino de Ceuta).

Por último un punto problemático relacionado con el traslado, sería la pérdida de personal, puesto que una vez trasladados al hotel la plantilla pasaría de 38 personas a 32 (pérdida de seis empleos directos), este inconveniente proponen subsanarlo de la siguiente forma:

- La dirección del hotel se compromete a contratar a algunos de ellos (personal de cocina y camarero).
- Generación de empleo indirecto en el hotel en el personal de mantenimiento y limpieza adscrito a la nueva actividad.
- Sólo el empleo de disjockey quedaría sin cubrir, al desaparecer la discoteca.
- A lo largo de los próximos años se tiene pensado optimizar el servicio, mediante una reducción de la plantilla hasta los 28 trabajadores, a través de la no cobertura de las bajas naturales que se vayan produciendo. Así mismo la sociedad se compromete a mantener estos 28 puestos de trabajo al menos durante tres primeros años del traslado al Trip. r

III.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se efectúan las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Es opinión del Consejo que, en la actual situación de crisis económica, el mantenimiento del empleo en los diferentes sectores productivos de la Ciudad, ha de ser uno de los objetivos prioritarios del Gobierno Autónomo.
2. El Consejo estima que la consideración del sector turístico como estratégico para el desarrollo económico de Ceuta, hace aconsejable el mantenimiento de las empresas o actividades relacionadas con el mismo, que por sus características pueden coadyuvar a la consecución de dicho objetivo.
3. El Consejo entiende que dictaminar sobre el valor comercial o contable de las empresas o entidades, no entra dentro de sus funciones reglamentarias.
4. Bajo estas premisas – y reconociendo la excepcionalidad de este supuesto-, la recuperación de la concesión administrativa quedaría justificada siempre que, se mantuvieran el uso público de las instalaciones, se evite cualquier tipo de especulación a través del valor de transmisión y se mantenga el compromiso de la empresa en materia de nueva inversión, actividad y empleo.

A la vista de lo expuesto, el Consejo dictamina favorablemente la recuperación de la concesión administrativa siempre que se atiendan a las consideraciones anteriormente realizadas.

Ceuta, a 24 de marzo de 2004

El Presidente

La Secretaria General

Basilio Fernández López

M^a Dolores Pastilla Gómez