

DECISIÓN DEL ÓRGANO DE VIGILANCIA DE LA AELC**Nº 275/99/COL****de 17 de noviembre 1999**

por la que se introducen directrices sobre los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos y por la que se modifican por vigésima vez las Normas sustantivas y de procedimiento en materia de ayudas estatales

EL ÓRGANO DE VIGILANCIA DE LA AELC,

Visto el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo⁽¹⁾ y, en particular, sus artículos 61 a 63,

Visto el Acuerdo entre los Estados de la AELC sobre el establecimiento de un Órgano de Vigilancia y un Tribunal de Justicia⁽²⁾ y, en particular, su artículo 24 y el artículo 1 de su Protocolo 3,

Considerando que, de conformidad con el artículo 24 del Acuerdo de vigilancia y jurisdicción, el Órgano de Vigilancia de la AELC dará efecto a las disposiciones referentes a las ayudas estatales;

Considerando que, de conformidad con la letra b) del apartado 2 del artículo 5 del Acuerdo de vigilancia y jurisdicción, el Órgano de Vigilancia de la AELC publicará avisos o directrices sobre asuntos tratados en el Acuerdo EEE, si dicho Acuerdo o el Acuerdo de vigilancia y jurisdicción expresamente así lo establecen, o si el Órgano de Vigilancia de la AELC lo considera necesario;

Recordando las Normas sustantivas y de procedimiento en materia de ayudas de Estado⁽³⁾ aprobadas el 19 de enero de 1994 por el Órgano de Vigilancia de la AELC⁽⁴⁾;

Considerando que la Comisión Europea ha adoptado una Comunicación relativa a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos⁽⁵⁾;

Considerando que debe garantizarse una aplicación uniforme de las normas sobre ayudas estatales del EEE en todo el Espacio Económico Europeo;

Considerando que, según el punto II del título «General» al final del anexo XV del Acuerdo EEE, el Órgano de Vigilancia de la AELC deberá adoptar, previa consulta a la Comisión Europea, los actos correspondientes para mantener condiciones de competencia iguales;

Habiendo consultado a la Comisión Europea;

Considerando que el Órgano de Vigilancia de la AELC, en una reunión multilateral sobre ayudas estatales, consultó a los Estados de la AELC sobre la introducción de las nuevas directrices,

DECIDE:

1. Las Directrices sobre ayudas estatales se modificarán con la introducción de un nuevo capítulo, el capítulo 18B, relativo a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos, según figura en el anexo I de esta Decisión.
2. Se informará a los Estados de la AELC mediante una carta, acompañada de una copia de la Decisión, con inclusión del anexo I.

⁽¹⁾ En lo sucesivo denominado «Acuerdo EEE».

⁽²⁾ En lo sucesivo denominado «Acuerdo de vigilancia y jurisdicción».

⁽³⁾ En lo sucesivo denominadas «Directrices sobre ayudas estatales».

⁽⁴⁾ Inicialmente publicadas en el DO L 231 de 3.9.1994 y en su suplemento EEE nº 32 de la misma fecha, adoptándose la última modificación (decimonovena) mediante Decisión nº 149/99/COL de 30 de junio de 1999 (aún no publicada).

⁽⁵⁾ DO C 209 de 10.7.1997, p. 3.

3. Se informará a la Comisión Europea, de conformidad con la letra d) del Protocolo 27 del Acuerdo del EEE, mediante una copia de la Decisión, con inclusión del anexo I.
4. La Decisión, incluido el anexo I, se publicará en la sección del EEE y en el suplemento del EEE del *Diario Oficial de las Comunidades Europeas*.
5. El texto de la presente Decisión en lengua inglesa es el único auténtico.

Hecho en Bruselas, el 17 de noviembre de 1999.

Por el Órgano de Vigilancia de la AELC

El Presidente

Knut ALMESTAD

ANEXO I

«18B. ELEMENTOS DE AYUDA EN LAS VENTAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES POR PARTE DE LOS PODERES PÚBLICOS⁽¹⁾»18B.1. **Introducción**

- 1) En varias ocasiones, el Órgano de Vigilancia de la AELC ha participado en investigaciones sobre ventas de terrenos y construcciones de propiedad pública con objeto de determinar si éstas contenían algún elemento de ayuda estatal en beneficio de los compradores. Como ya lo hizo la Comisión con los Estados miembros de la Comunidad, el Órgano de Vigilancia de la AELC ha redactado unas Directrices generales destinadas a los Estados miembros con objeto de definir su enfoque general con respecto al problema de la ayuda de Estado en la venta de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos.
- 2) Las presentes Directrices destinadas a los Estados de la AELC:
 - describen un procedimiento sencillo mediante el cual los Estados de la AELC pueden proceder a la venta de terrenos y construcciones de tal forma que excluya automáticamente la existencia de ayuda estatal,
 - precisan los casos de venta de terrenos y construcciones que deberían notificarse al Órgano de Vigilancia de la AELC con objeto de que éste pueda valorar si una transacción contiene elementos de ayuda estatal y, en caso afirmativo, si la ayuda es o no compatible con el funcionamiento del acuerdo EEE,
 - permiten al Órgano de Vigilancia de la AELC examinar las posibles denuncias u observaciones de terceros referentes a casos de presunta ayuda en la venta de terrenos y construcciones.
- 3) Las precauciones recomendadas en el marco del procedimiento para evitar la aplicación de las Normas sobre ayudas estatales están formuladas de tal forma que deben permitir, por lo general, que los Estados de la AELC se ajusten a las Directrices sin por ello tener que modificar los respectivos procedimientos nacionales.
- 4) Las presentes Directrices sólo se refieren a las ventas de terrenos y construcciones públicos y no a la adquisición pública ni al arrendamiento financiero de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos. Esas transacciones también pueden contener elementos de ayuda estatal.
- 5) Las presentes Directrices no afectan a las disposiciones especiales o a las prácticas de los Estados de la AELC destinadas a fomentar el acceso a la vivienda privada y la calidad de la misma.

18B.2. **Principios**18B.2.1. **Venta mediante licitación incondicional**

- 1) La venta de terrenos y construcciones mediante licitación suficientemente anunciada, abierta e incondicional, similar a una subasta, adjudicada al mejor o único postor es, por definición, una venta realizada a su valor de mercado, que no contiene, por consiguiente, ningún elemento de ayuda estatal. El hecho de que exista una valoración del terreno o de la construcción diferente, anterior a la licitación, por ejemplo a efectos contables o como precio mínimo de salida, carece de importancia.
 - a) Se considera que la licitación ha sido “suficientemente anunciada” cuando se ha publicado reiteradamente, durante un período de tiempo razonablemente largo (dos meses o más), en la prensa nacional, en revistas inmobiliarias o en otras publicaciones pertinentes y se ha dado a conocer a través de los agentes de la propiedad inmobiliaria a una amplia gama de compradores potenciales, de tal forma que pueda llegar a conocimiento de todos los posibles compradores.

Las ventas de terrenos y construcciones propuestas que, por su gran valor u otras características, puedan interesar a inversores que operan a nivel europeo o internacional, deberán anunciarse en publicaciones de circulación periódica de carácter internacional. Tales ofertas deberán darse asimismo a conocer a través de los agentes de la propiedad a clientes que operen a nivel europeo o internacional.

⁽¹⁾ Este capítulo corresponde a las Directrices comunitarias (DO C 209 de 10.7.1997, p. 3).

- b) Se considera que la licitación es "incondicional" cuando cualquier comprador, independientemente de si ejerce o no una actividad económica o de la naturaleza de la misma, puede adquirir el terreno o la construcción y destinarlos a sus propios fines. Pueden establecerse restricciones para evitar las actividades molestas para el público, por motivos de protección del medio ambiente o para evitar ofertas meramente especulativas. Las restricciones de orden urbanístico o regional que la normativa nacional de ordenación territorial imponga al propietario del terreno o de la construcción en cuanto al uso de los mismos no afectarán al carácter incondicional de la oferta.
- c) Si la venta se supedita a la condición de que el futuro propietario asuma obligaciones específicas, distintas de las que resultan de la legislación nacional general, de decisiones de las autoridades de planificación o de las asumidas en relación con la protección y conservación general del medio ambiente y con la protección de la salud pública, o en beneficio de los poderes públicos o del interés público general, se considerará que la oferta es "incondicional" en el sentido de la definición únicamente cuando todos los compradores potenciales deban y estén en condiciones de cumplir dichas obligaciones, independientemente de si ejercen o no una actividad económica o de la naturaleza de la misma.

18B.2.2. Venta sin licitación incondicional

a) *Tasación por peritos independientes*

Cuando los poderes públicos no tengan la intención de recurrir al procedimiento descrito en el punto 18B.2.1, se deberá proceder, antes de las negociaciones de venta, a una tasación a cargo de uno o más tasadores de activos independientes con objeto de determinar el valor de mercado, basándose en indicadores de mercado y en criterios de evaluación comúnmente reconocidos. El precio de mercado resultante constituirá el precio mínimo de compra admisible para que no se considere que existe ayuda estatal.

Los "tasadores de activos" habrán de ser personas de buena reputación que:

- estén en posesión del diploma correspondiente, expedido por un centro docente homologado, o de una titulación académica equivalente,
- tengan la experiencia y competencia necesarias para la valoración de terrenos y construcciones en la ubicación y categoría de los activos que se han de tasar.

Si en algún Estado de la AELC no existiesen las correspondientes titulaciones académicas, el tasador de activos deberá ser miembro de un organismo profesional reconocido en la tasación de terrenos y construcciones, y, o bien:

- haber sido nombrado por un órgano judicial o una autoridad de categoría equivalente, o
- poseer, por lo menos, un certificado homologado de estudios secundarios y un nivel suficiente de formación con al menos tres años de experiencia práctica, posterior a la obtención del título, en tasación de terrenos y construcciones situados en el lugar de que se trate.

El tasador deberá gozar de independencia en el ejercicio de sus funciones, es decir, los poderes públicos no deberán cursarle instrucciones referentes al resultado de la tasación. Los organismos públicos de tasación, así como los funcionarios y demás agentes públicos de este sector se considerarán independientes en la medida en que no se ejerza ninguna influencia abusiva sobre sus conclusiones.

Se entenderá por "valor de mercado" el precio al que se puedan vender los terrenos y construcciones mediante contrato privado entre un vendedor dispuesto a vender y un comprador sin ningún vínculo con el vendedor en la fecha de valoración, suponiendo que el bien ha sido puesto a la venta públicamente, que las condiciones del mercado permiten una venta regular y que se dispone de un período de tiempo normal para la negociación de la venta teniendo en cuenta la naturaleza del bien⁽¹⁾.

b) *Margen*

Si, después de haber realizado un esfuerzo razonable para vender el terreno o la construcción a su valor de mercado, resulta claramente que no se puede obtener el precio fijado por el tasador, se considerará conforme a las condiciones de mercado un margen de diferencia de hasta el 5 % de dicho precio. Si, transcurrido otro período de tiempo razonable, resulta claramente que no se puede vender el terreno o la construcción al precio fijado por el tasador, reducido en este margen del 5 %, se podrá proceder a una nueva tasación de tener en cuenta la experiencia adquirida y las ofertas recibidas.

⁽¹⁾ Véanse el apartado 2 del artículo 49 de la Directiva 91/674/CEE del Consejo (DO L 374 de 31.12.1991, p. 7) y el punto 12.B del anexo IX del Acuerdo EEE.

c) *Obligaciones específicas*

La venta podrá vincularse, atendiendo el interés general, a obligaciones específicas relacionadas con el terreno o la construcción y no con el comprador o su actividad económica, siempre que todo comprador potencial deba y, en principio, esté en condiciones de cumplirlas, independientemente de si ejerce o no una actividad económica o de la naturaleza de la misma. Los inconvenientes económicos que resulten de dichas obligaciones deberán ser evaluados por separado por tasadores independientes y podrán deducirse del precio de compra. Las obligaciones cuyo cumplimiento redunde, al menos parcialmente, en beneficio del comprador deberán evaluarse teniendo en cuenta, por ejemplo, las ventajas que reporten desde el punto de vista de la publicidad, del patrocinio de actividades deportivas o artísticas, de la imagen, de la mejora del propio entorno o de las instalaciones recreativas para su personal.

Las cargas económicas que resulten de las obligaciones aplicables a todos los propietarios de terrenos o construcciones con arreglo a la legislación nacional no se deducirán del precio de compra (se incluyen aquí, por ejemplo, la conservación y mantenimiento del terreno en el marco de obligaciones generales de orden social impuestas a los propietarios de bienes inmuebles, o el pago de impuestos y gravámenes similares).

d) *Coste para el sector público*

Los costes iniciales para el sector público de la adquisición de un terreno o una construcción un parámetro del valor de mercado a menos que haya transcurrido un considerable período de tiempo entre la compra y la venta del terreno o la construcción. Así pues, el valor de mercado no debería, en principio, ser inferior a los costes iniciales al menos durante los tres años siguientes a la compra, salvo si el tasador independiente comprueba la existencia de un descenso general de los precios de los terrenos o de las construcciones en el mercado correspondiente.

18B.2.3. Notificación

Los Estados miembros deberán notificar al Órgano de Vigilancia de la AELC, sin perjuicio de la norma *de minimis*⁽¹⁾, las transacciones siguientes con objeto de que pueda determinar si existe o no ayuda estatal y, en caso afirmativo, si dicha ayuda es compatible con el funcionamiento del Acuerdo EEE:

- a) toda venta que no se haya realizado en el marco de una licitación abierta e incondicional, adjudicada al mejor o al único postor, y
- b) toda venta que, a falta de dicho procedimiento, se haya efectuado a un precio inferior al valor de mercado determinado por tasadores independientes.

18B.2.4. Denuncias

Cuando el Órgano de Vigilancia de la AELC reciba una denuncia o observación de terceros en la que se alegue la existencia de un elemento de ayuda de Estado en un acuerdo de venta de terrenos o construcciones por parte de los poderes públicos, considerará que no existe ayuda estatal, si de la información facilitada por el Estado de la AELC interesado se desprende que se han respetado los principios antes descritos.»

⁽¹⁾ Véanse las Normas sustantivas y de procedimiento en materia de ayudas de Estado del Órgano de Vigilancia de la AELC, correspondientes a la Comunicación de la Comisión relativa a las ayudas *de minimis* (DO C 68 de 6.3.1996, p. 9).