

IV

(Actos adoptados, antes del 1 de diciembre de 2009, en aplicación del Tratado CE, del Tratado UE y del Tratado Euratom)

DECISIÓN DEL ÓRGANO DE VIGILANCIA DE LA AELC

Nº 343/09/COL

de 23 de julio de 2009

relativa a las transacciones inmobiliarias realizadas por el Ayuntamiento de Time de las parcelas nºs 1/152, 1/301, 1/630, 4/165, 2/70, 2/32

(Noruega)

EL ÓRGANO DE VIGILANCIA DE LA AELC ⁽¹⁾,

Visto el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo ⁽²⁾ y, en particular, sus artículos 61 a 63 y su Protocolo nº 26,

Visto el Acuerdo entre los Estados de la AELC por el que se instituyen un Órgano de Vigilancia y un Tribunal de Justicia ⁽³⁾, y, en particular, su artículo 24,

Vistos el artículo 1, apartado 3, de la parte I y el artículo 4, apartado 4, y el artículo 7, apartado 2, de la parte II del Protocolo nº 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción ⁽⁴⁾,

Vistas las Directrices del Órgano relativas a la aplicación y la interpretación de los artículos 61 y 62 del Acuerdo EEE ⁽⁵⁾, y, en particular, el capítulo relativo a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos,

Vista la Decisión del Órgano de 14 de julio de 2004, relativa a las medidas de aplicación contempladas en el artículo 27 de la parte II del Protocolo 3 ⁽⁶⁾,

⁽¹⁾ Denominado en lo sucesivo «el Órgano».

⁽²⁾ Denominado en lo sucesivo «el Acuerdo EEE».

⁽³⁾ Denominado en lo sucesivo «el Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción».

⁽⁴⁾ Denominado en lo sucesivo «el Protocolo 3».

⁽⁵⁾ Directrices para la aplicación e interpretación de los artículos 61 y 62 del Acuerdo EEE y del artículo 1 del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción, adoptadas y publicadas por el Órgano de Vigilancia de la AELC el 19 de enero de 1994 (DO L 231 de 3.9.1994, p. 1, y en el Suplemento EEE nº 32 de 3.9.1994, p. 1, modificadas por última vez el 10 de junio de 2009 y denominadas en lo sucesivo «las Directrices sobre ayudas estatales»). La versión actualizada de las Directrices sobre ayudas estatales está publicada en el sitio web del Órgano: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>.

⁽⁶⁾ Decisión nº 195/04/COL, de 14 de julio de 2004 (DO L 139 de 25.5.2006, p. 37, y en el Suplemento EEE nº 26 de 25.5.2006, p. 1), en su versión modificada por la Decisión nº 319/05/COL de 14 de diciembre de 2005 (DO L 113 de 27.04.2006, p. 24), y en el Suplemento EEE nº 21 de 27.4.2006, p. 46. La versión consolidada de la Decisión nº 195/04/COL está publicada en el sitio web del Órgano: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>.

Tras haber emplazado a los interesados para que presentaran sus observaciones ⁽⁷⁾, y teniendo en cuenta dichas observaciones,

Considerando lo siguiente:

I. HECHOS

1. PROCEDIMIENTO

El 3 de marzo de 2007, el Órgano recibió una denuncia de una asociación llamada Aksjonsgruppa «Ta vare på trivelige Bryne» relativa a la venta de las parcelas nºs 1/152, 1/301, 1/630 y 4/165 en la localidad de Time por parte de las autoridades municipales a dos entidades privadas distintas, así como a la venta de la parcela nº 2/70 (estadio de Bryne, que incluye además la parcela nº 2/32) por parte de Bryne fotballklubb, anteriormente cedida al club por el ayuntamiento, a un inversor privado (referencia nº 414270). Por carta de 9 de mayo de 2007, el Sr. Gunnar Oma, un inversor privado, envió una denuncia al Órgano relativa a la venta por el ayuntamiento de Time de una de las citadas parcelas, la nº 4/165.

Tras un intercambio de correspondencia e información con las autoridades noruegas ⁽⁸⁾, el 19 de diciembre de 2007 el Órgano decidió incoar un procedimiento de investigación formal con respecto a la venta de las parcelas antes mencionadas. La Decisión nº 717/07/COL del Órgano de incoar el procedimiento se publicó en el *Diario Oficial de la Unión Europea* y en su Suplemento EEE ⁽⁹⁾.

Las autoridades noruegas habían comentado la decisión de incoar el procedimiento por carta de 21 de febrero de 2008 (referencia nº 466024). El Órgano invitó a las partes interesadas a presentar sus observaciones. El Órgano recibió comentarios de

⁽⁷⁾ DO C 138 de 5.6.2008, p. 30, y en el Suplemento EEE nº 31 de 5.6.2008, p. 1.

⁽⁸⁾ Para información más detallada sobre la correspondencia, consúltese la Decisión nº 717/07/COL del Órgano publicada en el sitio web de este: http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/stateaidregistry/sadecnor07/717_07_col.pdf

⁽⁹⁾ Véase la nota 7 a pie de página.

dos partes interesadas⁽¹⁰⁾. Por carta con fecha 24 de julio de 2008 (referencia n.º 485974), el Órgano las remitió a las autoridades noruegas. Por carta de 13 de agosto de 2008 (referencia n.º 488289), las autoridades noruegas notificaron al Órgano que no formularían más comentarios.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS TRANSACCIONES EXAMINADAS

2.1. VENTA DE LAS PARCELAS N.ºS 1/152, 1/301 Y 1/630 A GRUNNSTEINEN AS

Mediante acuerdo de venta de 25 de agosto de 2007⁽¹¹⁾, el ayuntamiento de Time vendió las parcelas n.ºs 1/152 (1 312 m²), 1/301 (741 m²) y 1/630 (1 167 m²), situadas en el centro de la localidad de Bryne, término municipal de Time, al promotor privado Grunnsteinen AS. De acuerdo con las explicaciones facilitadas, la iniciativa de celebrar el acuerdo la tomaron los compradores y no se organizó una ronda de licitaciones antes de la venta⁽¹²⁾. Grunnsteinen no pagó por el terreno, pero se comprometió a construir un total de 65 plazas de aparcamiento en lugar de abonar su pago ordinario⁽¹³⁾. El artículo 7 del acuerdo Grunnsteinen establecía que el terreno no se transferiría mientras no se concluyesen las plazas de aparcamiento, a más tardar al final de 2008. Por otra parte, el artículo 1 estipulaba que cuando el aparcamiento subterráneo se volviera a transferir al ayuntamiento de Time, se inscribiría en el registro de la propiedad como una parcela aparte.

El artículo 1 del contrato⁽¹⁴⁾ establece que cuando se firmó el acuerdo las parcelas se destinaban a fines residenciales y vías de aparcamientos públicos.

En virtud del artículo 1 del contrato, Grunnsteinen AS empezó a construir plazas de aparcamiento *subterráneas* en la parcela n.º 1/152, 65 de las cuales se tenían que transferir al ayuntamiento de Time cuando estuvieran concluidas (artículos 1 y 5 del acuerdo). Según las autoridades municipales, el pago de la parcela n.º 1/152, que comprendía 44 plazas de aparcamiento en superficie, se compensaría con el aparcamiento subterráneo. Respecto a las parcelas n.ºs 1/301 y 1/630, el ayuntamiento había encargado una tasación de la parcela n.º 1/630, que, de acuerdo con el ayuntamiento, fue tasada por Eiendomsmegler 1. La tasación de la parcela n.º 1/630, que estableció su valor de mercado en 600 coronas noruegas (NOK) por metro cuadrado, se presentó al Órgano antes de que se incoara el procedimiento

de investigación formal⁽¹⁵⁾. En respuesta a las peticiones del Órgano, las autoridades noruegas presentaron inicialmente los cálculos realizados por la empresa constructora Skanska Norge AS, según los cuales el precio de una plaza en un aparcamiento subterráneo sería de unas 150 000 NOK, sin contar el IVA ni los costes de compra o alquiler del suelo⁽¹⁶⁾. Partiendo de estas estimaciones, las autoridades noruegas establecieron que el precio de mercado de las parcelas n.ºs 1/301 y 1/630 sería, según la tasación, de 2 516 400 NOK⁽¹⁷⁾, mientras que el valor de las 21 plazas de aparcamiento restantes que Grunnsteinen había empezado a construir para el ayuntamiento se había estimado en 2 625 000⁽¹⁸⁾. Así pues, Grunnsteinen compensaría totalmente el valor de estas dos parcelas con la construcción de otras 21 plazas de aparcamiento.

En respuesta al requerimiento de información del Órgano en la decisión de incoar el procedimiento de investigación formal, se han presentado nuevas tasaciones de la parcela y estimaciones del precio de la plaza de aparcamiento⁽¹⁹⁾. De las nuevas tasaciones se encargó la empresa especializada OPAK. Basándose en el método del coste del suelo⁽²⁰⁾, OPAK calculó un valor de mercado de 3,2 millones NOK para las parcelas vendidas «en bloque». Según OPAK, la casa de la parcela n.º 1/301 está declarada en ruinas y se tendrá que demoler, lo que grava la parcela. Los costes de demolición se estiman en 150 000 NOK. La evaluación de OPAK incluye también una estimación de los costes de las plazas de aparcamiento. Partiendo de un mínimo de 25 metros cuadrados por plaza (tal como exigen las normas gubernamentales) y unos costes de construcción de 5 200 NOK por metro cuadrado (basados en la experiencia), OPAK establece un precio de 130 000 NOK por plaza de aparcamiento, es decir, 8 450 000 por 65 plazas.

2.2. VENTA DE LA PARCELA N.º 4/165 A BRYNE INDUSTRIPARK AS

El 31 de agosto de 2005, el ayuntamiento de Time y el promotor inmobiliario privado Bryne Industripark AS firmaron un acuerdo de venta relativo a la parcela n.º 4/165 en Håland (Time)⁽²¹⁾. La parcela comprendía 56 365 m² de suelo industrial, y el precio de venta se fijó en 4,7 millones NOK (aproximadamente, 83 NOK por m²). Cuando se firmó el acuerdo, la

⁽¹⁰⁾ Referencias n.ºs 484855 (comentarios de la Asociación Noruega de Fútbol, 4 de julio de 2008), 485026 (comentarios del bufete Arntzen de Besche en nombre de Bryne fotballklubb, de 8 de julio de 2008) y 485461 (comentarios del bufete Selmer en nombre de Vålerenga football, de 8 de julio de 2008).

⁽¹¹⁾ Denominado en lo sucesivo «el acuerdo Grunnsteinen».

⁽¹²⁾ Respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia n.º 427879), respuesta a la pregunta 1(e).

⁽¹³⁾ Respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia n.º 427879), pregunta 1(e).

⁽¹⁴⁾ Respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia n.º 427879, anexo 1).

⁽¹⁵⁾ Respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia n.º 427879, anexo 2). En la respuesta de Noruega se alega que la tasación se refería a las parcelas n.ºs 1/301 y 1/630. Sin embargo, esto no es lo que refleja la evaluación real. Además, el número de metros cuadrados declarados en esta tampoco indica que se hayan tenido en cuenta ambas parcelas.

⁽¹⁶⁾ Respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia n.º 427879, anexo 5).

⁽¹⁷⁾ Al parecer, este cálculo se basa en el valor de 600 NOK por metro cuadrado más el valor de un edificio de la parcela n.º 1/301. El Órgano no ha recibido la tasación del edificio.

⁽¹⁸⁾ Este cálculo se basa en la primera estimación de costes del ayuntamiento, de 125 000 NOK, establecida en los documentos informativos utilizados en las deliberaciones del consejo municipal (referencia n.º 413558, pp. 16-17). Al parecer, la estimación de Skanska corresponde a una fase posterior.

⁽¹⁹⁾ Observaciones de Noruega sobre la decisión del Órgano de incoar el procedimiento, referencia n.º 466024, anexo 3.

⁽²⁰⁾ En noruego, «Tomtebelastningsmetoden».

⁽²¹⁾ Referencia n.º 413558, p. 19 et seq.

zona se destinaba a suelo industrial, pero las objeciones presentadas por la Administración de Vías Públicas impidieron que se adoptara el plan urbanístico detallado. El contrato contiene una cláusula de devolución (artículo 7) para el ayuntamiento de Time en caso de que transcurridos cinco años desde la fecha de toma de posesión, la parcela no se haya construido o empezado a explotar.

Cuando se firmó el acuerdo, la parcela estaba sin acondicionar. En el documento por el que el consejo municipal aprobó el acuerdo, la administración municipal afirma que el terreno se podría vender a condición de que se firmase un acuerdo de acondicionamiento. Según las autoridades municipales, el 30 de agosto de 2007 se adoptó el nuevo plan urbanístico detallado, en virtud del cual la parcela se destinaba a fines deportivos ⁽²²⁾. El acuerdo de venta establecía que se debía firmar un acuerdo de acondicionamiento basado en el plan urbanístico. En sus observaciones a la decisión de incoación del procedimiento, las autoridades noruegas presentaron una estimación de los costes de acondicionamiento realizada por la empresa de consultoría Asplan Viak y un presupuesto de un constructor local ⁽²³⁾.

El ayuntamiento confirma que no se organizó una ronda de licitaciones antes de la venta, que se realizó por iniciativa del comprador, pero afirma que la parcela se anunció en su sitio web en 2003-2004. De la nota administrativa previa a la venta se desprende que el precio se calculó a partir del precio de compra de la parcela por el ayuntamiento de Time en 1999, al que se añadieron los costes de capital, los trabajos de reglamentación y los costes administrativos. Así pues, el precio se fijó de acuerdo con el principio general del ayuntamiento para la venta de suelo industrial, es decir, a precio de coste ⁽²⁴⁾.

El demandante sostiene que el precio de este tipo de parcela debería situarse en torno a las 400 NOK por metro cuadrado, basándose en una tasación supuestamente presentada por un tasador independiente en enero de 2007 ⁽²⁵⁾. Sin embargo, no se ha presentado la documentación correspondiente. Las autoridades municipales afirman que en esa zona el precio de mercado se situaría entre 80 y 115 NOK por metro cuadrado, basándose en las ventas de parcelas similares de la región entre particulares ⁽²⁶⁾. En respuesta al requerimiento de información del Órgano en la decisión de incoar el procedimiento de investigación formal, las autoridades noruegas han presentado una tasación realizada por OPAK. La tasación de OPAK corresponde al terreno según su calificación urbanística cuando se firmó el contrato, es decir, destinado a fines industriales y no a fines deportivos, con arreglo al último plan urbanístico. La tasación no se basa en el método de explotación, sino en el valor de venta, definido como «el precio que, al parecer, diferentes partes

interesadas estaban dispuestas a pagar cuando se realizó la tasación». En el caso que nos ocupa, este precio se ha calculado con referencia a los precios de venta obtenidos para «parcelas comparables de la misma zona». En la tasación se llega a la conclusión de que el precio de mercado no se puede establecer con seguridad, pero probablemente estaría comprendido entre 80 y 100 NOK por metro cuadrado.

2.3. VENTA DE LAS PARCELAS N^{os} 2/70 Y 2/32 A BRYNE FOTBALLKLUBB

2.3.1. Acuerdo de venta

Por acuerdo de fecha 8 de agosto de 2003 ⁽²⁷⁾, el ayuntamiento de Time transfirió el terreno del estadio de Bryne, parcelas n^{os} 2/32 y 2/70, con una superficie de aproximadamente 53 000 m², a Bryne fotballklubb (Bryne FK) ⁽²⁸⁾. Los edificios del terreno (incluida la tribuna del campo de fútbol) ya pertenecían al club y el suelo estaba alquilado ⁽²⁹⁾. Al parecer, quedaba en la parcela un edificio no perteneciente a Bryne fotballklubb, y estaba previsto que los derechos del ayuntamiento previstos en el contrato de arrendamiento con el propietario del edificio se transferirían al club ⁽³⁰⁾.

Con arreglo al artículo 2 del acuerdo Bryne, las parcelas n^{os} 2/32 y 2/70 se cedían a Bryne FK sin remuneración a cambio. Además, el ayuntamiento cubría todos los costes relacionados con la transferencia de la propiedad, como la parcelación, la medición, etc. Las parcelas cubrían una superficie aproximada de 53 000 m², y en el acuerdo se establecía explícitamente que se usarían fundamentalmente con fines deportivos.

Del artículo 1 del acuerdo se desprende que el club de fútbol había pedido la transferencia de las parcelas. El objetivo era aumentar los activos del club, para poder mejorar el campo de fútbol según los requisitos de la Tippeligaen (la división de honor de la liga noruega). Los memorandos redactados por el ayuntamiento indican que para el club era fundamental poder presentar la parcela para avalar sus deudas, aunque probablemente su valor se vería reducido por la disposición del contrato según la cual solo se podía usar con fines deportivos.

En respuesta al requerimiento de información del Órgano en la decisión de incoar el procedimiento de investigación formal, las autoridades noruegas han facilitado una tasación del suelo del estadio de acuerdo con su valor cuando se realizó la transferencia. La tasación la efectuó OPAK. OPAK calcula un valor de venta de 2 650 000 NOK, basándose en una tasación del suelo como terreno destinado a instalaciones deportivas.

⁽²²⁾ Observaciones de Noruega sobre la decisión del Órgano de incoar el procedimiento, referencia n^o 466024, nota 9 a pie de página.

⁽²³⁾ Observaciones de Noruega sobre la decisión del Órgano de incoar el procedimiento, referencia n^o 466024, anexos 8 y 9.

⁽²⁴⁾ Referencia n^o 413558, pp. 16-17.

⁽²⁵⁾ Véase la referencia n^o 413558 (denuncia original), repetida en las observaciones de Aksjonsgruppa a la respuesta de Noruega, referencia n^o 477440.

⁽²⁶⁾ Respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia n^o 427879, anexos 13-17).

⁽²⁷⁾ Denominado en lo sucesivo «el acuerdo Bryne».

⁽²⁸⁾ Referencia n^o 413558, p. 29, y respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia n^o 427879, anexo 29). De los documentos informativos relativos a la venta se desprende que, a su vez, el ayuntamiento había comprado el terreno al club de fútbol por 1 millón NOK en 1996. El Órgano no dispone de más información sobre esta venta.

⁽²⁹⁾ Contratos de arrendamiento facilitados por Noruega, anexos 18 y 19 a la respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia n^o 427879).

⁽³⁰⁾ Véase el anexo 24 a la respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia n^o 427879).

El demandante ha sostenido que en 2007 Bryne FK pensaba vender el estadio a Forum Jæren por 50 millones NOK. Se iba a construir un nuevo estadio en Håland, en suelo comprado a Bryne Industripark AS (según ya se ha indicado). En respuesta a la petición de información del Órgano, las autoridades noruegas confirmaron que Bryne FK y Forum Jæren habían firmado una carta de intenciones relativa a la parcela nº 2/70, pero declararon que no podían presentar una copia de la misma. Sin embargo, en 2008 estas transacciones parecían haber cambiado radicalmente, pues los costes de construcción del estadio de Håland resultaron considerablemente superiores a lo previsto ⁽³¹⁾.

2.3.2. Bryne FK

El receptor del terreno, Bryne FK, es un club de fútbol local que actualmente juega en la llamada «Liga Adecco» (primera división). Bryne FK está inscrito en el registro de sociedades como organización no lucrativa ⁽³²⁾, pero el club de fútbol posee también una sociedad de responsabilidad limitada, Bryne Fotball AS.

De acuerdo con la información facilitada por las autoridades noruegas ⁽³³⁾, en 2001 el club y la sociedad de responsabilidad limitada firmaron un acuerdo de cooperación basándose en un acuerdo tipo redactado por la Asociación Noruega de Fútbol sobre la cooperación entre las divisiones comerciales y no comerciales de un equipo. De conformidad con las disposiciones del acuerdo ⁽³⁴⁾, la sociedad de responsabilidad limitada, que entonces se llamaba Bryne Fotball ASA, asumía las siguientes actividades económicas: contratos de patrocinio, venta de derechos de retransmisión en los medios y la televisión y de espacio publicitario, venta y licencia de artículos para los aficionados, uso de entrenadores y jugadores con fines publicitarios, explotación comercial del nombre y el logotipo del club, venta de entradas para los partidos jugados en casa y contratos relativos a operaciones de bingo. Por su parte, Bryne FK se encargaba de todos los asuntos deportivos, como el entrenamiento y la selección de los equipos, el calendario de partidos y los propios partidos, los preparativos de los viajes de los jugadores, los derechos y obligaciones respecto de los jugadores, los socios, las otras organizaciones y los organismos públicos, tal como los establecen la reglamentación y la legislación de asociaciones deportivas, las cuotas y las actividades comerciales menores, como las rifas organizadas durante los partidos, y el funcionamiento del estadio.

De conformidad con el acuerdo de cooperación, Bryne Fotball ASA era económicamente responsable de los jugadores ⁽³⁵⁾. Además, Bryne Fotball ASA pagaba el precio de compra de los jugadores o, en su caso, un precio a Bryne FK cuando un jugador era promocionado al equipo de élite desde uno de los

equipos júnior. La sociedad de responsabilidad limitada también se quedaba con los beneficios netos después de pagar estos gastos. Por último, la sociedad de responsabilidad limitada pagaba a Bryne FK 150 000 NOK al año por el alquiler del estadio, así como 10 000 NOK por partido oficial de fútbol, y una suma por los derechos de retransmisión en los medios, los derechos de patrocinio, etc.

Sin embargo, para cumplir las normas generales de la NNF, los contratos de trabajo de los jugadores los firmaba oficialmente Bryne FK, y el club también era, oficialmente, parte en los acuerdos de venta, compra y contratación de jugadores. Además, el club se encargaba de la gestión puramente deportiva (entrenamiento, selección, etc.).

En la primavera de 2004, el club y la sociedad se reestructuraron. Todas las actividades de Bryne ASA se transfirieron a Bryne FK, y Bryne Fotball ASA cambió de forma jurídica y pasó a ser Bryne Fotball AS, cuyo único objetivo era el pago de deudas. En 2006 parecía que las deudas se habían pagado ⁽³⁶⁾. Por lo tanto, en la actualidad Bryne FK lleva a cabo todas las actividades, económicas o no.

3. OBSERVACIONES DE LAS AUTORIDADES NORUEGAS

El Gobierno noruego ha presentado observaciones a la decisión de incoar el procedimiento de investigación formal.

3.1. OBSERVACIONES RELATIVAS A LA VENTA DE LAS PARCELAS N°s 1/152, 1/301 Y 1/630 A GRUNNSTEINEN AS

Junto con sus observaciones, las autoridades noruegas presentaron también una tasación del terreno que incluía una valoración de las plazas de aparcamiento subterráneas.

Las autoridades noruegas consideraban que el terreno no se había cedido sin remuneración: la remuneración que recibió el ayuntamiento fue la construcción del aparcamiento subterráneo. Así pues, en caso de que el coste de la construcción de las plazas de aparcamiento correspondiera como mínimo al valor de las parcelas cedidas a Grunnsteinen AS, no habría ayuda estatal.

A este respecto, las autoridades noruegas señalan la tasación realizada por OPAK, que asignaba un valor de entre 4 510 000 y 5 636 000 NOK a las propiedades transferidas a Grunnsteinen, en conjunto. Por otra parte, OPAK estima el coste de la construcción de las plazas del aparcamiento subterráneo en unas 8 450 000 NOK, basándose en la experiencia de proyectos similares, que es una práctica habitual en la industria. Las autoridades noruegas señalan también que la empresa de construcción Skanska, partiendo de la misma base, estimó los costes de construcción de una plaza de aparcamiento en 150 000 NOK, o lo que es equivalente, 9 750 000 NOK por 65 plazas.

⁽³¹⁾ Observaciones de Bryne FK a la incoación del procedimiento de investigación formal (referencia nº 485026).

⁽³²⁾ Respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia nº 427879, anexo 21).

⁽³³⁾ Observaciones de Noruega a la decisión de incoar el procedimiento de investigación formal, carta de 21 de febrero de 2008 (referencia nº 466024).

⁽³⁴⁾ Anexo 13 a las observaciones de Noruega a la decisión de incoar el procedimiento de investigación formal, carta de 21 de febrero de 2008 (referencia nº 466024).

⁽³⁵⁾ La sociedad de responsabilidad limitada pagaba los salarios de los jugadores, así como los de los fisioterapeutas, entrenadores y otro personal de apoyo, la cuota patronal de la seguridad social, la compra y el mantenimiento del equipo necesario para los entrenamientos y los partidos, las sesiones de entrenamiento y, por último, los gastos de viaje de los equipos derivados de los partidos fuera de casa.

⁽³⁶⁾ Respuesta de Noruega a la primera petición de información del Órgano (referencia nº 427879, anexo 22).

Basándose en estas cifras, las autoridades noruegas sostienen que el coste del aparcamiento supera con creces el valor de la parcela, por lo que no hay ayuda estatal.

3.2. OBSERVACIONES RELATIVAS A LA VENTA DE LA PARCELA N° 4/165 A BRYNE INDUSTRI PARK AS

Respecto a la venta de la parcela n° 4/165 a Bryne Industripark AS, también se ha presentado una tasación realizada por OPAK. Las autoridades noruegas han señalado que OPAK evaluó el terreno según los reglamentos aplicables en aquel momento, es decir, considerándolo una parcela sin acondicionar destinada a fines industriales en el plan municipal general, pero no sujeta a un plan urbanístico detallado. Las autoridades noruegas sostienen que es irrelevante que se presentase y posteriormente retirase una propuesta de plan urbanístico detallado y que la zona se recalificase más adelante como zona destinada a fines deportivos, puesto que en el momento de la transacción no había un plan urbanístico aplicable.

En estas circunstancias, las autoridades noruegas destacan que el precio realmente pagado por Bryne Industripark, 4 700 000 NOK (correspondiente a 83 NOK por metro cuadrado), entra dentro de la gama de precios aceptable según la tasación de OPAK, es decir, 4 510 000 – 5 636 000 NOK (entre 80 y 100 NOK por metro cuadrado). Si bien las autoridades noruegas reconocen que el precio pagado se encuentra en la franja inferior del intervalo de precios aceptables propuesto por OPAK, sostienen que no puede haber ayuda, pues el precio pagado no se aleja considerablemente de los valores estimados, ya que el valor del suelo sin acondicionar no sujeto a un plan urbanístico es, en cualquier caso, incierto.

3.3. OBSERVACIONES RELATIVAS A LA VENTAS DE LAS PARCELAS N° 2/70 Y 2/32 A BRYNE FK

Respecto a la venta de las parcelas n° 2/70 y 2/32, las autoridades noruegas afirman que la primera cuestión que se ha de evaluar es si la transacción supuso un beneficio económico para Bryne FK. En la tasación adjunta, OPAK ha estimado que el valor de la parcela donde está construido el estadio está entre 2 385 000 y 2 915 000 NOK. Dado que no se dio ninguna remuneración por la parcela, las autoridades noruegas reconocen que Bryne FK recibió un beneficio económico correspondiente al valor de la parcela según OPAK.

Pese a la ventaja concedida a Bryne FK, las autoridades noruegas sostienen que la transacción no implicó ayuda en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE. En su opinión, en el momento de la transacción Bryne FK no era una empresa en el sentido de las normas sobre ayudas estatales del EEE. Este punto de vista se basa en la estructura organizativa del club cuando se realizó la transacción: en aquel momento, Bryne FK solo desarrollaba actividades no comerciales y no profesionales, mientras que la actividad comercial y los riesgos y beneficios económicos correspondientes al equipo de fútbol profesional del club los asumía Bryne Fotball ASA.

En cuanto a cualquier posible ayuda a Bryne Fotball ASA, Noruega afirma que quedaron excluidas merced a las condiciones del acuerdo de cooperación. Con arreglo a este acuerdo, Bryne Fotball ASA tenía que pagar a Bryne FK 150 000 NOK por el uso del estadio, más 10 000 NOK por partido oficial. De este modo, el acuerdo garantizaría que el beneficio económico resultante de la transferencia del suelo beneficiase exclusivamente a Bryne FK.

En relación con la fusión de Bryne Fotball ASA y Bryne FK, que tuvo lugar en torno a medio año después de la transferencia de la parcela, las autoridades noruegas sostienen que no se puede presumir que, a resultas de la fusión, la ventaja concedida por el ayuntamiento aumentara automáticamente de un modo proporcional a las actividades comerciales del club; al contrario, las actividades económicas actuales se deben analizar detalladamente con el fin de establecer una clave de reparto entre las actividades económicas y las no económicas.

4. OBSERVACIONES DE TERCERAS PARTES

4.1. OBSERVACIONES DE BRYNE FK

Bryne FK ha presentado observaciones relativas a la transferencia de la parcela y a las actividades y la estructura organizativa del club.

En relación con lo indicado más arriba, el club explica que su estructura organizativa cambió cuando Bryne FK y Bryne Fotball ASA se fusionaron en 2004. Actualmente, todas las actividades se desarrollan en el seno de Bryne FK. No obstante, el club ha firmado un acuerdo de respaldo económico con la empresa Klubbinvest AS, que asume el riesgo financiero de los contratos con los futbolistas profesionales.

Por otra parte, el club señala que tuvo resultados negativos en 2005, 2006 y 2007 y que la mayor parte de sus actividades es no comercial y está relacionada fundamentalmente con jugadores jóvenes. De un total de 2 047 horas de actividad en el club⁽³⁷⁾, solo unas 230 corresponden a actividad económica, lo que supone el 11 % del total. Todas las actividades no económicas tienen lugar en las instalaciones situadas en el suelo transferido al club mediante el acuerdo de 2003.

Respecto a la transferencia de la parcela de los locales del estadio, el club destaca que no se realizó hasta 2003, cuando el club ya poseía los edificios y las instalaciones. Además, el club hace referencia a un contrato de arrendamiento con el ayuntamiento de Time, como antiguo propietario de la parcela, por el que determinada superficie del suelo transferido queda reservada para aparcamientos durante 99 años. El club considera que el contrato de arrendamiento a largo plazo reduce considerablemente el valor del terreno, inconveniente que OPAK no tuvo en cuenta.

⁽³⁷⁾ Basado en un cuadro facilitado por Bryne FK (incluido en la referencia n° 485026) que muestra el número de horas de actividad desglosado por grupo de edad, mes y tipo de actividad (entrenamiento, partido, etc.).

En opinión del club, cuando el suelo se transfirió Bryne FK no era una empresa, debido a su estructura organizativa en aquel momento y al acuerdo de cooperación descrito más arriba. Respecto a la cuestión de la evaluación de la ayuda en el momento de la transferencia, no implica ayuda estatal. Respecto al valor de la parcela, el club señala que, debido al valor negativo del contrato de arrendamiento, que reserva partes del suelo para aparcamiento, el valor real del suelo transferido es considerablemente inferior al calculado por OPAK. Por lo tanto, en caso de que el Órgano concluyera que la transferencia implica ayuda, cualquier elemento de la ayuda podría ser *de minimis*.

4.2. OBSERVACIONES DE LA ASOCIACIÓN NORUEGA DE FÚTBOL

La Asociación Noruega de Fútbol (NFF) ha presentado observaciones relativas a la organización del fútbol noruego en general, absteniéndose de comentar explícitamente el asunto en cuestión.

La asociación explica que es una de las mayores organizaciones sin fines de lucro de Noruega, con más de 500 000 socios, entre los que hay 400 000 futbolistas en activo. La principal actividad de la asociación es la contratación y el desarrollo de jugadores de todos los niveles.

Por lo tanto, la NFF intenta garantizar la existencia de instalaciones adecuadas en todo el país.

La NFF señala que, en principio, ofrecer y organizar actividades deportivas para los niños y los jóvenes en su entorno local es una responsabilidad pública. Así pues, para la construcción de nuevas instalaciones es necesaria la contribución de la comunidad deportiva y de las autoridades públicas. En realidad, la NFF considera que la contribución del club a la tarea pública es bastante considerable, aunque nunca se ha cuantificado. Un beneficio adicional de los esfuerzos que dirige a los niños y jóvenes es la creación de un canal de movilidad entre el fútbol de base y el fútbol profesional. La solidaridad con los clubes locales es siempre un objetivo importante, incluso cuando los ingresos se generan con la venta de derechos de retransmisión en los medios a escala nacional o europea.

4.3. OBSERVACIONES DE VÅLERENGA FOTBALL

A través de su representante legal, el bufete Selmer, Vålerenga Fotball ha presentado varios comentarios generales sobre la cuestión de la transferencia de suelo a clubes de fútbol con fines de construcción de instalaciones futbolísticas. Según Vålerenga, esta cuestión presenta una importancia práctica y es probable que se vuelva a plantear en el futuro.

En esta situación, el club señala 6 cuestiones que pueden ser de importancia cuando se tratan estos asuntos. En primer lugar, destaca la importancia de mantener contabilidades separadas entre la parte comercial del club y la no comercial. En segundo lugar, Vålerenga afirma que un club que posee un estadio y lo alquila puede escapar a la definición de empresa, siempre que funcione como «propietario pasivo». En tercer lugar, Vålerenga opina que existe una presunción de que la construcción y la

explotación de los estadios de fútbol no afectan a los intercambios comerciales. En cuarto lugar, sostiene que los estadios de fútbol se pueden considerar infraestructura social. En quinto lugar, el precio del alquiler que se paga en el mercado por un estadio de fútbol se debería establecer sobre la base de lo que los interesados están dispuestos a pagar, sin pensar en amortizar la inversión. En sexto lugar, la obligación de construir y explotar un estadio de fútbol sujeto al suelo transferido tiene un valor negativo, lo que significa que no supone un beneficio económico para el club.

II. EVALUACIÓN

1. EXISTENCIA DE AYUDA ESTATAL

El artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE dispone lo siguiente:

«Salvo que el presente Acuerdo disponga otra cosa, serán incompatibles con el funcionamiento del presente Acuerdo, en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre las Partes contratantes, las ayudas otorgadas por los Estados miembros de las CE, por los Estados de la AELC o mediante fondos estatales, bajo cualquier forma, que falseen o amenacen con falsear la competencia favoreciendo a determinadas empresas o producciones.»

De esta disposición se desprende que, para que haya ayuda estatal en el sentido del EEE, se deben cumplir las condiciones siguientes:

- la ayuda se debe otorgar mediante *fondos estatales*,
- la ayuda debe favorecer a determinadas empresas o producciones, es decir, la medida debe conferir una *ventaja económica* a una *empresa*,
- la medida ha de ser *selectiva* en el sentido del Acuerdo EEE,
- la ayuda ha de ser capaz de *falsear la competencia* y *afectar a los intercambios comerciales* entre las partes contratantes.

El cumplimiento de estas condiciones se ha de evaluar individualmente en relación con cada una de las transacciones descritas más arriba.

2. VENTA DE LAS PARCELAS N^{os} 1/152, 1/301 Y 1/630 A GRUNNSTEINEN AS

En la decisión de incoar el procedimiento de investigación formal, el Órgano expresó dudas en cuanto a si la transacción había tenido lugar en condiciones de mercado. El Órgano reconoció que, en principio, una transacción en la que el precio pagado por la parcela consiste en una obligación de construir un aparcamiento subterráneo para el ayuntamiento puede tener lugar en condiciones de mercado. Sin embargo, para que el Órgano verificara que ese era el caso, se tendría que haber efectuado una tasación de la parcela y el precio de mercado de la construcción de las plazas de aparcamiento se debería haber establecido de un modo fiable.

Por otra parte, en la decisión de incoar el procedimiento el Órgano señaló que la tasación presentada por las autoridades noruegas en aquel momento, realizada por Eiendomsmeidler 1, solo cubría una de las parcelas en cuestión. El Órgano dudó también de la fiabilidad de la tasación de la parcela nº 1/630, pues no establecía el método aplicado ni mencionaba qué características del terreno resultaban decisivas para la conclusión.

Asimismo, el Órgano consideró que la transacción afectaba a los intercambios comerciales y la competencia en el EEE.

Tras la decisión del Órgano de incoar el procedimiento, las autoridades noruegas han presentado una nueva tasación de las parcelas, así como una valoración de los costes de construcción de las plazas de aparcamiento, realizadas por OPAK. El Órgano observa que si se demuestra que el valor de la parcela era igual o inferior al valor negativo de la obligación de construir el aparcamiento subterráneo, no se puede afirmar que Grunnsteinen haya recibido ningún beneficio. Para estudiar si este fue el caso, es necesario evaluar la fiabilidad del informe de OPAK en relación con el método establecido en sus Directrices relativas a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos.

2.1. EVALUACIÓN DEL INFORME DE OPAK

De acuerdo con las Directrices relativas a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos, el valor de mercado de la parcela lo debería determinar, basándose en indicadores de mercado y en criterios de evaluación comúnmente reconocidos, un tasador de activos con buena reputación y que goce de independencia en el ejercicio de sus funciones. Los inconvenientes económicos que resulten de obligaciones específicas deberán ser evaluados por separado y podrán deducirse del precio de la compra⁽³⁸⁾.

Tasador de activos con buena reputación

El informe de tasación lo realizó OPAK, una empresa de gestión de construcciones, servicios a sociedades de propietarios de viviendas y tasación de activos. El informe en cuestión lo elaboró el Sr. Jacob Aarsheim.

Las directrices sobre ayudas estatales establecen que un «tasador de activos» es una persona de buena reputación que está en posesión del diploma correspondiente, expedido por un centro docente homologado, o de una titulación académica equivalente y tiene 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.

Las autoridades noruegas han explicado que OPAK, y en particular el Sr. Aarsheim, tienen una experiencia considerable en la valoración de terrenos de esta categoría en la zona de Jæren. Sus

opiniones están respaldadas por el currículum vitae del Sr. Aarsheim, que se ha adjuntado a las observaciones presentadas al Órgano por las autoridades noruegas⁽³⁹⁾. Además de una amplia experiencia, el Sr. Aarsheim ha recibido formación en tecnología de la construcción. Por lo tanto, no hay razones para creer que OPAK y el Sr. Aarsheim no cumplan los criterios establecidos en las directrices y no tengan buena reputación.

Independencia del tasador de activos

Las directrices sobre ayudas estatales establecen que: «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».

El informe hace referencia al propósito de la evaluación, la presencia del Sr. Aarsheim y otra persona de OPAK en el momento de visitar la parcela. También se adjunta una explicación detallada del método aplicado. En esta situación, el Órgano no ve razón para dudar de que el tasador de activos cumpliera su misión con total independencia en el sentido de las directrices.

Evaluación del valor de mercado basada en indicadores de mercado y en criterios de evaluación comúnmente reconocidos

Las directrices definen el «valor de mercado» como «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».

El informe de OPAK establece, entre otras cosas, las siguientes bases e hipótesis:

- el propietario está dispuesto a vender,
- el terreno se puede poner a la venta libremente, durante un período normal,
- los compradores dispuestos a pagar precios anómalamente elevados por «intereses especiales» no se tienen en cuenta,

[...]

- la evaluación se realiza siguiendo las rutinas de OPAK para tasaciones y cursos de tasaciones facilitadas por UiS.

⁽³⁸⁾ Directrices del Órgano de Vigilancia sobre las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos, apartados 2.2 letras a) a c).

⁽³⁹⁾ Observaciones de Noruega a la decisión del Órgano de incoar el procedimiento, referencia nº 466024, p. 8 y anexo 5 (CV).

Dado que el edificio de la parcela está declarado en ruinas y se ha de demoler, OPAK ha tasado las parcelas como si no estuvieran construidas. La metodología aplicada, a la que se hace referencia como «método del coste del suelo», se explica como sigue:

«La tasación del terreno depende del uso que esté previsto darle y de su potencial de acondicionamiento, incluidos los beneficios esperados. En este sentido, un parámetro directo es el coste del suelo, es decir, la diferencia entre el valor de mercado del terreno completamente acondicionado y la construcción total, incluido un margen de beneficio pero excluyendo el coste del suelo, dividido por el número de metros cuadrados de superficie, sin los sótanos»⁽⁴⁰⁾. Por otra parte, se explica que el coste del suelo dependerá de la demanda de edificios en la zona, los costes de construcción y el plan urbanístico aplicable. Al realizar la tasación también se tendrá en cuenta la experiencia en ventas de terrenos comparables.

Aplicando este método, el informe de OPAK considera que el cálculo de 3,2 millones NOK constituye una estimación razonable del precio de venta.

El Órgano ha determinado previamente, en su decisión relativa a la venta del edificio de la biblioteca universitaria de Oslo, que el método del coste del suelo es aceptable para terrenos sin edificar⁽⁴¹⁾. En su página web⁽⁴²⁾, la Asociación noruega de tasadores (NTF) se centra más en otros métodos, como el de la capitalización neta, el de los flujos y el del valor técnico. Sin embargo, estos métodos presuponen la existencia de edificios construidos. Dado que el edificio de la parcela en cuestión está declarado en ruinas, el Órgano considera que el método del coste del suelo es aceptable para las tres parcelas.

Inconvenientes económicos resultantes de obligaciones específicas

De conformidad con las directrices, «[l]a 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.»

El Órgano considera que la obligación de construir un aparcamiento subterráneo es específica y no está relacionada con el comprador. Además, los costes de la demolición se pueden valorar y deducirse del precio de compra aplicando los mismos principios.

En cuanto a la obligación de construir las plazas de aparcamiento subterráneas, la estimación del coste se basa en las directrices elaboradas por las autoridades públicas y un instituto de ingeniería independiente⁽⁴³⁾, que exigen 25 metros cuadrados por plaza de aparcamiento y experiencia en el cálculo de costes de construcción de aparcamientos subterráneos. OPAK sostiene que este método de cálculo constituye una práctica industrial habitual. Partiendo de esta base, OPAK propone un precio de 130 000 NOK por plaza de aparcamiento, o lo que es lo mismo, 8 450 000 NOK por 65 plazas, IVA y coste del suelo aparte.

Los costes de demolición, incluidas las tasas de recogida y clasificación de los residuos, se han establecido a partir de la experiencia en demoliciones similares. OPAK estima que estos costes pueden ascender a 150 000 NOK.

El Órgano recuerda que, aunque debe evaluar el contenido de los dictámenes de los peritos externos, no está obligado a contratar a consultores externos⁽⁴⁴⁾. Tras examinar los cálculos de los costes, realizados por un experto independiente con conocimientos técnicos suficientes en tasaciones de terrenos de este tipo, y basándose en la inspección de los locales, el Órgano opina que estos cálculos cumplen las directrices sobre ayudas estatales. Por lo tanto, los costes estimados pueden deducirse del precio de compra.

2.2. CONCLUSIÓN RELATIVA AL ELEMENTO DE AYUDA ESTATAL EN LA VENTA DE LAS PARCELAS N^{os} 1/152, 1/301 Y 1/630 A GRUNNSTEINEN AS

Basándose en la evaluación del informe de OPAK, el Órgano llega a la conclusión de que, dado que se estima que los inconvenientes económicos de la obligación de construir las plazas de aparcamiento subterráneas y los costes de demolición del edificio declarado en ruinas ascienden a un total de 8,6 millones NOK y el valor de la propiedad se estima en 3,2 millones NOK, la transacción no confiere a Grunnsteinen AS beneficio económico alguno. Puesto que el valor negativo de los inconvenientes económicos supera considerablemente el valor positivo de la parcela, en esta conclusión no influyen ningún margen de error razonable ni el hecho de que OPAK afirme que la tasación de esta parcela es, en realidad, incierta.

Sin embargo, el Órgano observa que una diferencia tan importante entre el valor de la obligación que Grunnsteinen asume y el de la parcela podría ser indicio de que el valor de mercado propuesto por OPAK es incierto. No obstante, dado que la discrepancia es importante, ni siquiera con un reajuste considerable de los valores establecidos por OPAK se llegaría a la conclusión de que Grunnsteinen ha obtenido una ventaja.

En estas circunstancias, el Órgano concluye que la transferencia de las parcelas n^{os} 1/152, 1/301 y 1/360 a Grunnsteinen no supuso una ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.

⁽⁴⁰⁾ Tasación realizada por OPAK de las parcelas n^{os} 1/152, 1/301 y 1/630 (anexo 3 a la referencia n^o 466024).

⁽⁴¹⁾ Decisión n^o 170/05/COL de 29 de junio de 2005 relativa a ventas de parcelas de propiedad pública – Biblioteca universitaria y parte de una parcela adyacente en Oslo.

⁽⁴²⁾ <http://www.ntf.no/naring.aspx>

⁽⁴³⁾ Norges byggeforskningsinstitutt y Statens vegvesen.

⁽⁴⁴⁾ Asunto T-274/01, Valmont contra Comisión [2004], REC II-3145, apartado 72.

3. VENTA DE LA PARCELA N° 4/165 A BRYNE INDUSTRIPARK AS

En la decisión de incoar el procedimiento de investigación formal, el Órgano expresó dudas sobre el hecho de que el precio de 4,7 millones NOK de la parcela de 56 000 metros cuadrados correspondiera al precio de mercado. Las dudas del Órgano se debían, entre otras cosas, a que el ayuntamiento había declarado que la parcela se había vendido a precio de coste, política que más adelante se abandonó por considerarse que daba lugar a ventas de suelo demasiado baratas. Por otra parte, dado que no se había realizado ninguna tasación, el Órgano no quedaba convencido por la comparación con ventas de otras parcelas de la región.

En respuesta al requerimiento de información del Órgano en la decisión de incoar el procedimiento, las autoridades noruegas han presentado una tasación de la parcela realizada por OPAK. Por lo tanto, se ha de estudiar si la tasación presentada cumple las normas establecidas en las directrices del Órgano.

3.1. EVALUACIÓN DEL INFORME DE OPAK

De acuerdo con las Directrices sobre ayudas estatales del Órgano, el valor de mercado de la parcela lo debería determinar basándose en indicadores de mercado y en criterios de evaluación comúnmente reconocidos un tasador de activos con buena reputación y que gozase de independencia en el ejercicio de sus funciones.

Tasador de activos con buena reputación

Las cualificaciones y la reputación de OPAK, y en particular del Sr. Aarsheim, se han valorado más arriba. A la luz de esta valoración, el Órgano considera que el informe correspondiente a la parcela n° 4/165 lo realizó un tasador de activos con buena reputación.

Independencia del tasador de activos

El Órgano no ha visto ninguna indicación de que el tasador no fuera independiente. El Sr. Aarsheim pertenece a una conocida sociedad de tasaciones que carece de vínculos formales con el ayuntamiento. El informe también establece el propósito de la evaluación y confirma que el Sr. Aarsheim ha visitado la parcela y describe con detalle el método aplicado. Así pues, el Órgano no tiene razones para dudar de que la evaluación se realizase con total independencia de posibles indicaciones del ayuntamiento respecto al resultado de la tasación.

Evaluación del valor de mercado basada en indicadores de mercado y en criterios de evaluación comúnmente reconocidos

Como ya se ha explicado, OPAK establece diferentes hipótesis para sus tasaciones, incluida la de que el vendedor está dispuesto a vender y el terreno se puede poner a la venta durante un período normal.

OPAK ha tasado el valor de la propiedad basándose en que no estaba sujeta a un plan urbanístico, sino solo a una reserva general con fines industriales. La razón es que la calificación urbanística como zona industrial se retiró antes de que se firmara el contrato, por las objeciones presentadas por la Administración de Vías Públicas ⁽⁴⁵⁾. Según OPAK, el plan urbanístico que se adoptó más adelante era muy diferente del que se había retirado, puesto que la zona no se destinó a fines industriales, sino a fines deportivos.

El informe define el valor de las ventas como «el precio que diversos compradores potenciales independientes interesados en la parcela están dispuestos a pagar en la fecha de la evaluación». A diferencia de lo sucedido con la evaluación de las parcelas transferidas a Grunnsteinen, en el caso de Hålandsmarka OPAK no aplica el método del coste del suelo ni otros métodos preferidos por la NTF en relación con edificios, sino que establece el precio mediante evaluación comparativa con terrenos similares vendidos en la zona (valores de venta similares).

OPAK sostiene que en esa zona los precios comparables oscilan entre 80 NOK por metro cuadrado (venta entre un particular y el ayuntamiento) y 115 NOK por metro cuadrado (venta entre dos particulares). OPAK menciona también una decisión de reevaluación en Stavanger, que estableció un precio de 140 NOK por metro cuadrado para terrenos muy céntricos reservados a la construcción de viviendas. De acuerdo con OPAK, esto correspondería a un precio en torno a 90 NOK por metro cuadrado para la zona industrial en cuestión. OPAK reconoce que las condiciones de mercado son inciertas y, por lo tanto, sugiere que el precio de mercado se debería situar entre 80 y 100 NOK por metro cuadrado, o entre 4 510 000 y 5 636 000 para toda la superficie. En esta situación, la estimación de OPAK del valor de venta se sitúa en el centro del intervalo, en 5 100 000 NOK.

En la decisión de incoar el procedimiento, el Órgano se mostró escéptico en cuanto a la fiabilidad de la comparación realizada por el ayuntamiento con los precios de otros terrenos de la zona, entre otras cosas porque parecía que, pese a las objeciones de la Administración de Vías Públicas, el plan urbanístico de la zona ya se había adoptado y, por consiguiente, parecería incorrecto comparar ese suelo con el de zonas no adscritas a un plan urbanístico. No obstante, en sus observaciones sobre la decisión de incoar el procedimiento, las autoridades noruegas han señalado que las objeciones de la Administración de Vías Públicas ya se conocían en el momento de la venta y que, por tanto, no había plan urbanístico. Además, el plan urbanístico de la zona no se adoptó hasta agosto de 2007, es decir, dos años después de las ventas, y entonces la zona se calificó para fines deportivos. Aunque en el momento de la transacción las partes ignoraban la evolución de la situación, estos hechos respaldan la conclusión de que la retirada del plan urbanístico original fue genuina y cabía esperar modificaciones importantes.

Así pues, el Órgano considera que las hipótesis en que se basa el informe de OPAK, a saber, que cuando se efectuó la venta no se aplicaba ningún plan urbanístico, son aceptables.

⁽⁴⁵⁾ Artículo 1, apartado 3, del acuerdo de venta, referencia n° 428860.

En cuanto al método de evaluación aplicado por OPAK, el Órgano señala que los valores de ventas similares parecerían menos precisos que otros métodos descritos por la NTF, que tienen más en cuenta las características y el uso previsto para la propiedad. Sin embargo, las evaluaciones de OPAK dan a entender al Órgano que el método del coste del suelo, al estar muy relacionado con la máxima explotación del suelo permitida, no se puede aplicar fácilmente si no existe un plan urbanístico. A este respecto conviene señalar que la NTF también menciona el valor de ventas similares como uno de los métodos aceptables para la tasación de suelo industrial ⁽⁴⁶⁾.

En estas circunstancias, el Órgano estima que el informe de OPAK se debe considerar basado en indicadores de mercado y en criterios de evaluación comúnmente reconocidos.

3.2. CONCLUSIÓN RELATIVA AL ELEMENTO DE AYUDA ESTATAL EN LA VENTA DE LA PARCELA N° 4/165 A BRYNE INDUSTRIEPARK

El precio de venta a Bryne Industripark fue de 4 700 000 NOK. Este precio se encuentra en la franja inferior del intervalo establecido por OPAK (entre 4 510 000 y 5 636 000 NOK), y es algo más bajo que el valor de venta estimado de 5,1 millones NOK.

De la jurisprudencia del Tribunal de Primera Instancia se desprende que el Órgano, al examinar las tasaciones que se le han facilitado durante un procedimiento de ayuda estatal relativo a la venta de suelo y edificios por las autoridades públicas, debe «determinar si [el precio de venta] no difiere de estos *hasta tal punto* que debería llegarse a la conclusión de que existe una ventaja» ⁽⁴⁷⁾ (subrayado del Órgano). Por otra parte, la transacción en cuestión se refiere a un suelo sin acondicionar que no estaba sujeto a un plan urbanístico, cuyo valor, según OPAK, no se puede determinar con certeza. Así pues, el valor real de mercado del terreno también se podría encontrar en la franja inferior del intervalo de precios propuesto por OPAK, que correspondería al precio que pagó Bryne Industripark. En esta situación, el Órgano concluye que no se puede determinar si la venta del terreno confirió una ventaja a Bryne Industripark en el sentido de las normas sobre ayudas estatales.

Por consiguiente, la transacción no implica la concesión de una ayuda estatal, en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE, a Bryne Industripark.

4. VENTA DE LAS PARCELAS N°S 2/70 Y 2/32 (ESTADIO DE BRYNE) A BRYNE FK

En la decisión de apertura del procedimiento de investigación formal, el Órgano expresó dudas acerca de si la transferencia a Bryne FK por 0 NOK había tenido lugar en condiciones de mercado. Por otra parte, el Órgano consideraba probable que

Bryne FK, basándose en la información de que entonces disponía, cumpliera la definición de empresa a los fines de las normas sobre ayudas estatales, por desarrollar actividades económicas capaces de afectar a los intercambios comerciales en el EEE. Así pues, el Órgano llegó a la conclusión preliminar de que la transacción pudo implicar la puesta a disposición de fondos estatales y conferir una ventaja a una empresa y que fue capaz de afectar a los intercambios comerciales en el EEE.

A raíz del procedimiento de investigación formal, el Órgano dispone de nueva información.

En las observaciones a la decisión de incoar el procedimiento de investigación formal y en respuesta al requerimiento de información del Órgano, las autoridades noruegas han facilitado, en primer lugar, una tasación de las parcelas transferidas, y, en segundo lugar, más información sobre la estructura organizativa del club de fútbol en el momento de la transacción. Respecto de la estructura organizativa, se ha señalado que el club consistía en dos entidades, a saber, Bryne ASA y Bryne FK.

4.1. FONDOS ESTATALES

El artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE establece que para que una medida se considere una ayuda estatal es necesario que la haya otorgado el Estado o se haya otorgado mediante fondos estatales.

El Órgano recuerda que, según jurisprudencia reiterada, la definición de ayuda es más general que la de subvención, pues no solo incluye las prestaciones positivas, como las propias subvenciones, sino también las medidas estatales que, de diferentes formas, alivian las cargas que normalmente recaen sobre el presupuesto de una empresa y que, por ello, sin ser subvenciones en el sentido estricto del término, son de la misma naturaleza y tienen efectos idénticos ⁽⁴⁸⁾. La pérdida de ingresos por el Estado en una venta por debajo del precio de mercado también corresponde a la noción de fondos estatales.

Por lo tanto, con el fin de determinar si en la venta de las parcelas n°s 2/70 y 2/32 a Bryne FK han intervenido fondos estatales, se ha de establecer su valor de mercado. Si el ayuntamiento las ha vendido por un precio inferior al valor de mercado, se habrán consumido recursos estatales en forma de pérdida de ingresos.

Las autoridades noruegas han presentado una tasación del suelo en el que se construyó el estadio, realizada por OPAK. Como ya se ha mencionado, la tasación se ha de examinar teniendo en cuenta las directrices del Órgano.

⁽⁴⁶⁾ Véase la nota 42 a pie de página.

⁽⁴⁷⁾ Asunto T-274/01 Valmont, citado más arriba, apartado 45, y asuntos acumulados T-127/99, T-129/99 y T-148/99, Diputación Foral de Álava [2002], REC II-01275, apartado 85.

⁽⁴⁸⁾ Véanse, en particular, el asunto C-143/99, *Adria-Wien Pipeline and Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke* [2001], REC I-8365, apartado 38, el asunto C-501/00 *España contra Comisión* [2004], REC I-6717, apartado 90, y el asunto C-66/02, *Italia contra Comisión* [2005], REC I-0000, apartado 77.

Tasador de activos independiente y con buena reputación

Al evaluar el informe, el Órgano señala que la tasación la efectuó el mismo tasador, OPAK/Sr. Aarsheim. El Órgano ya ha concluido que OPAK y el Sr. Aarsheim cumplen los requisitos de las directrices relativos a la buena reputación del tasador de activos. Por otra parte, el Órgano no tiene ninguna razón para creer que el Sr. Aarsheim no realizara la tasación con independencia.

Evaluación del valor de mercado basada en indicadores de mercado y en criterios de evaluación comúnmente reconocidos

A la luz del carácter específico del terreno en cuestión, es necesario examinar con cierto detalle el método aplicado, con el fin de determinar si la evaluación se ha basado en indicadores de mercado y criterios de evaluación comúnmente reconocidos.

La tasación contiene, en primer lugar, una descripción del uso actual del suelo: campo de fútbol, pista de carreras, campos de entrenamiento, tribuna y salas de entrenamiento. En el plan urbanístico aplicable, de 28 de octubre de 1997, la zona está calificada para fines deportivos. OPAK sostiene que, como punto de partida, el valor del suelo se debería basar en la explotación autorizada del suelo. No obstante, OPAK considera que, al haberse construido en el terreno instalaciones deportivas, no hay explotación aceptable, y por lo tanto se ha de aplicar una metodología diferente. Dado que el estadio ha recibido fondos procedentes de los juegos de azar⁽⁴⁹⁾, OPAK se refiere a las condiciones que rigen estos fondos, que establecen que las instalaciones se deben mantener abiertas y en uso durante 40 años, o en caso contrario los fondos se tendrán que devolver. Además, para poder tasar el suelo según un plan urbanístico alternativo, habría que conocer las condiciones de este. En estas circunstancias, OPAK concluye que el estadio solo se puede tasar como terreno para la construcción de instalaciones deportivas. Por lo tanto, la tasación se basa en una comparación con suelo industrial vendido en la zona, efectuando una deducción por no haber zonas comerciales generadoras de ingresos en el plan urbanístico actual. OPAK concluye que el precio de mercado estaría en la franja comprendida entre 2 385 000 NOK y 2 915 000 NOK, y estima el valor de venta en 2 650 000 NOK.

El Órgano observa, como punto de partida, que la tasación no se basa en ninguno de los métodos preferidos por la Asociación noruega de tasadores. Tampoco se basa en una comparación directa con terrenos similares.

Sin embargo, el Órgano reconoce que un estadio de fútbol es un tipo singular de terreno y que, por lo tanto, es difícil compararlo directamente con otros tipos de propiedades. Por otra

parte, el Órgano considera que, dado que no existe un plan urbanístico alternativo y teniendo en cuenta los inconvenientes económicos que resultarían de la obligación de reembolso en caso de recalificación, el mejor modo de reflejar el valor del suelo transferido sería una tasación basada en el plan urbanístico actual. Por último, el Órgano reconoce la dificultad inherente a las tasaciones de propiedades destinadas a fines deportivos, que, según las normas urbanísticas actuales, no se pueden usar como zonas comerciales generadoras de ingresos. En estas circunstancias, el Órgano considera que el método aplicado por OPAK y el Sr. Aarsheim es aceptable para estimar el precio de mercado, si bien tal precio presenta, inevitablemente, un matiz de duda. Por ejemplo, el Órgano considera que el valor de mercado se podría ver reducido por la existencia de un contrato de alquiler del suelo que, por consiguiente, constituiría una obligación del terreno para cualquier otro comprador. Con estas reservas, el Órgano considera el informe suficientemente detallado y justificado para indicar, con un grado de certidumbre suficiente, cuál sería el valor probable.

Dado que el ayuntamiento de Time transfirió el terreno a Bryne FK por el precio de 0 NOK pese a haber estimado que su valor aproximado estaba en torno a 2 650 000 NOK, el Órgano concluye que en la transacción intervinieron fondos estatales.

4.2. VENTAJA ECONÓMICA A UNA EMPRESA

a) Existencia de ventaja económica

Puesto que el terreno se transfirió a Bryne FK por 0 NOK, hay una diferencia clara entre el precio pagado y el valor de mercado probable. El Órgano concluye, por lo tanto, que la transacción confiere una ventaja económica a Bryne FK, pues el club no pagó por el suelo el valor que tenía en el mercado.

b) Bryne FK como empresa a los fines de las normas sobre ayudas estatales

A continuación, se debe evaluar si Bryne FK se habría de considerar una empresa a los fines de las normas sobre ayudas estatales. En este sentido, conviene recordar que el concepto de empresa se aplica a toda entidad que desarrolle una actividad económica, independientemente del estatuto jurídico de la misma y de su modo de financiación, y que constituye una actividad económica cualquier actividad consistente en ofrecer bienes o servicios en un determinado mercado⁽⁵⁰⁾.

Bryne FK tiene un equipo profesional o semiprofesional que actualmente juega en segunda división y cuando se llevó a cabo la transacción jugaba en la división de honor. En la decisión de incoar el procedimiento, la calificación preliminar que el Órgano asignó a Bryne FK como empresa se basaba en que algunas de sus actividades, entre las que cabe destacar la venta y la compra de jugadores profesionales, el suministro de diversión en forma de partidos de fútbol y el suministro de espacio

⁽⁴⁹⁾ Los fondos procedentes del juego son producto de la sociedad Norsk Tipping, dedicada a la organización de juegos. Según las normas establecidas por el Ministerio de Cultura y Asuntos Eclesiásticos, estas instalaciones deben permanecer abiertas hasta que transcurran 40 años de la fecha de conclusión. Véase el folleto «Om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2008», capítulo 4.9, http://www.regjeringen.no/upload/KKD/Idrett/V-0732B_web.pdf

⁽⁵⁰⁾ Véase la sentencia del Tribunal de Justicia de la AELC en el asunto E-5/07, Private Barnehagers Landsforbund v EFTA Surveillance Authority, apartado 78, y el asunto C-218/00 Cisl [2002] REC I-691, apartado 23.

publicitario, parecían ofrecidas a un mercado, y, por lo tanto, eran de carácter económico. El Órgano no considera que durante el procedimiento de investigación formal se hayan presentado nuevos argumentos capaces de modificar esta conclusión. Por lo tanto, se ha de concluir que, en lo referente a estas actividades, Bryne FK es una empresa a los fines de las normas sobre ayudas estatales.

Sin embargo, el Órgano señala que el 89 % de las actividades totales de Bryne FK, medidas en número de horas de actividad, corresponde a actividades futbolísticas no profesionales, entre las que destaca la organización de tales actividades para niños y jóvenes ⁽⁵¹⁾.

Con arreglo a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, la práctica deportiva solo está sujeta al Derecho del EEE en la medida en que constituye una actividad económica en el sentido del Acuerdo EEE. Esto se aplicaría a las actividades de los futbolistas profesionales y semiprofesionales ofrecidas en el mercado ⁽⁵²⁾. Como ya se ha mencionado, estas actividades se concentraban en la sociedad Bryne ASA. Por otra parte, las actividades ofrecidas por Bryne FK a 600 futbolistas jóvenes del club se realizaban principalmente sin ánimo de lucro y en gran medida con el trabajo voluntario de sus padres y otros colaboradores ⁽⁵³⁾.

A continuación, conviene señalar que, en la práctica de la Comisión Europea, se ha establecido que la realización de estas actividades deportivas en beneficio de niños y jóvenes no constituye actividad económica a los fines de las normas sobre ayudas estatales. En un asunto relativo al apoyo público a las actividades deportivas para jóvenes organizadas por clubes deportivos profesionales en Francia, la Comisión consideró que el apoyo a actividades cívicas, académicas y deportivas relacionadas con la educación de los jóvenes era una tarea general que correspondía al Estado en el ámbito de la educación. En la medida en que esta educación sustituía a lo que antes se conocía como «estudios de deporte», si bien conservaba sus características y organización generales, el apoyo en cuestión beneficiaría a actividades del ámbito de la educación y, por lo tanto, ajenas al ámbito de la competencia. Además, algunas de las actividades respaldadas estaban orientadas a reducir la violencia entre los seguidores y a actividades en favor del vecindario. La Comisión estima que estas actividades se podrían definir como actividades que contribuyen a la educación cívica en el sentido amplio. Así pues, concluyó que las medidas en cuestión eran comparables a actividades educativas que serían responsabilidad del sistema de educación nacional, una de las tareas generales del Estado ⁽⁵⁴⁾.

A este respecto, conviene destacar que la Asociación Noruega de Fútbol (NFF) ha señalado que, en principio, ofrecer y organizar actividades deportivas para los niños y los jóvenes en su en-

torno local es una responsabilidad pública. Los clubes, en colaboración con las autoridades locales y la Asociación, asumen una responsabilidad considerable en el desarrollo de instalaciones y la organización de actividades a todos los niveles. Por otra parte, la NFF ha señalado que las autoridades noruegas han insistido repetidamente en el impacto positivo del fútbol como mecanismo de integración social ⁽⁵⁵⁾.

Dado que, tal como señala la NFF, los clubes organizan actividades futbolísticas para niños y jóvenes que suponen un complemento educativo en el ámbito del deporte y un canal de integración social y movilidad, el Órgano estima que las actividades futbolísticas recreativas organizadas por Bryne FK se pueden considerar una tarea realizada en interés general, similar a las actividades educativas. Así pues, estas actividades no constituyen actividades económicas en el sentido de las disposiciones sobre ayudas estatales del Acuerdo EEE.

A la luz de lo anterior, el Órgano concluye que, en relación con sus actividades no profesionales, Bryne FK no se puede considerar una empresa a los fines de las normas sobre ayudas estatales.

c) Actividades del club sin beneficios económicos

La Comisión Europea estima que, cuando un club deportivo lleva a cabo actividades económicas y no económicas, no habrá ayuda estatal si el club, por medio de una contabilidad separada, garantiza que las actividades económicas no reciben ningún beneficio ⁽⁵⁶⁾. Por consiguiente, el próximo paso de la evaluación debe ser decidir si la ventaja consistente en la transferencia de un terreno por un precio inferior al precio de mercado estimado benefició efectivamente a las actividades económicas del club.

Como punto de partida, conviene señalar que cuando se realizó la transacción el club consistía en dos entidades jurídicas, a saber, Bryne FK y Bryne Fotball ASA. La división de las tareas y las relaciones económicas entre ambas entidades se recogen en un acuerdo de cooperación firmado por el club y la empresa en 2000.

De conformidad con el acuerdo de cooperación entre ambas entidades, Bryne Fotball ASA se encargaba de actividades económicas tales como los contratos de patrocinio, la venta de derechos de retransmisión en los medios y la televisión y de espacio publicitario en el estadio, la venta y la licencia de artículos para los aficionados, la explotación comercial de los jugadores y del nombre y el logotipo del club, la venta de entradas para los partidos jugados en casa y los contratos relativos a operaciones de bingo (artículo 2.1).

⁽⁵¹⁾ Referencia n° 485026 (observaciones de terceras partes de Bryne FK).

⁽⁵²⁾ Asunto 13-76, Donà contra Mantero [1976] REC 1333, apartado 12.

⁽⁵³⁾ Referencia n° 485026 (observaciones de terceras partes de Bryne fotballklubb).

⁽⁵⁴⁾ Asunto N 118/00 Subventions publiques aux clubs sportifs professionnels (Francia).

⁽⁵⁵⁾ Referencia n° 484855, observaciones de terceras partes de la Asociación Noruega de Fútbol de 3 de julio de 2008.

⁽⁵⁶⁾ Véase la decisión de la Comisión en el asunto N 118/00, antes citado.

Por su parte, Bryne FK se encargaba de todos los asuntos deportivos, como los entrenamientos y los partidos, los derechos oficiales con arreglo a los reglamentos deportivos de la NFF, actividades varias relacionadas con la obtención de fondos para la parte no profesional del club y el funcionamiento del estadio, salvo en lo relativo a la publicidad.

Aunque oficialmente Bryne FK era el patrón de los jugadores profesionales y del personal de apoyo y era parte oficial en los acuerdos de venta, compra y contratación de jugadores, todas las obligaciones financieras derivadas⁽⁵⁷⁾ las asumía Bryne Fotball ASA. Por otra parte, todos los beneficios netos después de cubrir los gastos financieros se quedarían en Bryne Fotball ASA (artículo 4.2). Por otra parte, Bryne Fotball ASA se encargaba de contratar y pagar al personal administrativo (artículo 5.1).

Con arreglo al acuerdo, el estadio como tal era responsabilidad de Bryne FK. Bryne Fotball ASA debía pagar a Bryne FK 150 000 NOK al año por el uso del estadio en general, así como 10 000 NOK por partido oficial de fútbol (4.2). Bryne Fotball ASA también tenía que pagar a Bryne FK una cantidad anual por el derecho a explotar el nombre y el logotipo del club y por la explotación comercial de los jugadores (artículo 4.3). Por otra parte, cuando el equipo profesional usaba activos propiedad de Bryne FK, como el estadio y el nombre y el logotipo del club, este cobraba. Bryne FK afirma en las observaciones presentadas al Órgano que se trataba de una prima basada en el mercado, aunque no ha facilitado documentación sobre el cálculo de esa prima.

En virtud del acuerdo de cooperación, se podía decir que Bryne FK realizaba algunas actividades adicionales para recaudar fondos, en particular el alquiler del estadio y su nombre y logotipo a Bryne Fotball ASA. El carácter de estas actividades es tal que, en principio, pueden tener lugar en un mercado en competencia con otros operadores, con lo que entrarían en la definición de actividad económica. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, el efecto del pago por la sociedad de responsabilidad limitada por usar el estadio y el nombre y el logotipo del club era asegurarse de que ninguna financiación destinada al beneficio de las actividades futbolísticas recreativas iba a parar a las actividades futbolísticas profesionales. Así pues, los ingresos que Bryne FK obtenía mediante esta disposición parecen haber retornado a las actividades futbolísticas no profesionales de Bryne FK.

Como ya se ha indicado, Bryne Fotball ASA pagaba todos los costes correspondientes al equipo profesional, y cuando el equipo profesional utiliza activos propiedad de Bryne FK, el club cobra. Asimismo, conviene señalar que todas las actividades comerciales (como la publicidad, por ejemplo) relacionadas

con el fútbol profesional las lleva a cabo Bryne Fotball ASA⁽⁵⁸⁾. Como ya se ha mencionado, en virtud del acuerdo con el ayuntamiento de Time, el suelo del estadio no se dio a Bryne Fotball ASA, sino a Bryne FK. En estas circunstancias el Órgano considera que el acuerdo de cooperación garantiza que cualquier ayuda otorgada a Bryne FK no beneficiaba a las actividades futbolísticas profesionales ni a ninguna otra actividad comercial relacionada, pues la contabilidad de estas actividades se llevaba aparte de la de Bryne FK.

Por otra parte, el Órgano observa que Bryne FK ha afirmado que todas sus actividades propias tienen lugar en el terreno del estadio y que el 89 % de ellas son actividades no profesionales. Esto significaría que el terreno se utiliza principalmente para las actividades básicas propias del club, es decir, para ofrecer actividades futbolísticas recreativas a la comunidad local, sobre todo a los niños y jóvenes.

En estas circunstancias, el Órgano considera que las actividades generadoras de ingresos de Bryne FK tienen un carácter claramente instrumental y accesorio para el principal objetivo del club⁽⁵⁹⁾.

Además, respecto al alquiler del estadio de fútbol en particular, el Órgano considera que el aforo sentado del estadio en cuestión es limitado y que el estadio no está ubicado en un centro urbano importante. Así pues, puede parecer que el uso de este estadio no es de gran interés para otras partes, al margen de Bryne Fotball ASA, que generaría unos ingresos modestos y que, por consiguiente, presenta un interés limitado para los inversores privados con fines lucrativos. Cabe señalar que, dado que el informe de OPAK menciona explícitamente que no tiene vinculadas zonas comerciales, la zona del estadio no compite con los centros comerciales y los edificios de oficinas de la región.

En la primavera de 2004, es decir, en torno a medio año después de la transacción, Bryne Fotball ASA cesó en sus actividades y transfirió sus actividades profesionales a Bryne FK. Además, Bryne FK ha confirmado que el club no lleva contabilidades separadas para los diferentes tipos de actividades que desarrolla.

⁽⁵⁸⁾ De conformidad con el acuerdo de cooperación aplicable en aquel momento, el responsable de los contratos de patrocinio, la venta de los derechos de retransmisión en los medios y la televisión, el suministro de espacio publicitario en el estadio, la venta y la emisión de licencias de artículos para los aficionados y la explotación comercial de los jugadores y del nombre y el logotipo del club no era Bryne FK, sino Bryne Fotball ASA. Por otra parte, Bryne Fotball ASA era el responsable de la venta de las entradas a los partidos jugados en casa. En cuanto a la venta y la compra de jugadores profesionales, aunque en el artículo 2.5 del acuerdo constaba entre las tareas y responsabilidades de Bryne FK, Bryne Fotball ASA era el responsable del pago del precio de compra y de los salarios de los jugadores. Por lo tanto, podría parecer que las actividades consideradas por el Órgano de carácter económico y capaces de afectar a los intercambios comerciales y la competencia en el EEE tenían lugar en Bryne Fotball ASA en el momento de la transacción.

⁽⁵⁹⁾ Asunto N 558/05 de la Comisión – Apoyo a establecimientos de actividad profesional (Polonia). Por otra parte, el asunto N 234/07 Fomento de I+D+i (España), apartado 38, indica también que las organizaciones de investigación que no realicen principalmente actividades económicas pueden, no obstante, llevar a cabo investigaciones en nombre de empresas a cambio de remuneración sin ser por ello consideradas empresas a los fines de las normas sobre ayudas estatales.

⁽⁵⁷⁾ Estas obligaciones se refieren en particular al pago a los jugadores, entrenadores y personal de apoyo del precio de compra, los salarios y otros emolumentos. La sociedad también tenía que pagar la cotización a la seguridad social de los empleados y cubrir la compra y los costes de mantenimiento del material, los entrenamientos en fines de semana, los gastos de viaje derivados de los partidos jugados fuera de casa y el entrenamiento, y el alquiler de campos y sedes.

Dado que la transferencia de un terreno se realiza en una única transacción, la evaluación anterior se basa en la estructura del club en el momento en que se realizó la transacción. Una evaluación de la posible repercusión en las actividades económicas del club tras la fusión estaría justificada en caso de que hubiera algún indicio de que los hechos evolucionasen hacia una elusión de las normas sobre ayudas estatales canalizando la ventaja económica a través de una entidad no económica. En el caso que nos ocupa, el Órgano no tiene indicaciones de que la posterior fusión de Bryne FK y Bryne Fotball ASA estuviera prevista cuando se realizó la transferencia de algún modo relacionado con la adquisición del suelo por el club o de algún otro modo destinado a eludir las normas del EEE sobre ayudas estatales.

El Órgano concluye por consiguiente que el apoyo concedido a Bryne FK mediante la transferencia del suelo en el que se había construido el estadio no beneficia a las actividades económicas del club.

4.3. CONCLUSIÓN SOBRE LA TRANSFERENCIA DE LAS PARCELAS N^{os} 2/70 Y 2/32 A BRYNE FK

A la luz de lo anterior, el Órgano estima que la transferencia del terreno a Bryne KF no implicó ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.

5. CONCLUSIÓN

Basándose en el examen que antecede, el Órgano considera que no se puede demostrar que ninguna de las tres transacciones objeto de la presente Decisión implicaran una ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

El Órgano de Vigilancia de la AELC considera que las ventas por el ayuntamiento de Time de las parcelas n^{os} 1/151, 1/301, 1/630 (a Grunnsteinen), n^o 4/165 (a Bryne Industripark AS) y n^{os} 2/72 y 2/32 (a Bryne FK) no constituyeron ayudas estatales en el sentido del artículo 61 del Acuerdo EEE.

Artículo 2

El destinatario de la presente Decisión es el Reino de Noruega.

Artículo 3

La versión en lengua inglesa es la única auténtica.

Hecho en Bruselas, el 23 de julio de 2009.

Por el Órgano de Vigilancia de la AELC

Per SANDERUD
Presidente

Kristján A. STEFÁNSSON
Miembro del Colegio