

## DECISIÓN DE LA COMISIÓN

de 4 de abril de 2006

**Relativa a la ayuda estatal N° C 33/2005 (ex N 277/2004) que los Países Bajos tienen previsto conceder a Haaksbergen para llevar a cabo el proyecto conocido como Marktpassageplan**

[notificada con el número C(2006) 1184]

(El texto en neerlandés es el único auténtico)

(Texto pertinente a efectos del EEE)

(2006/746/CE)

LA COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS,

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

Visto el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y, en particular, su artículo 62, apartado 1, letra a),

Habiendo emplazado a los interesados para que presentaran sus observaciones de conformidad con los citados artículos,

Considerando lo siguiente:

**1. PROCEDIMIENTO**

- (1) La Comisión recibió mediante carta de 23 de enero del 2004, registrada el 23 de febrero del 2004, una denuncia sobre una potencial ayuda a un proyecto de construcción en Haaksbergen (Países Bajos) y mediante carta de 15 de abril del 2004 la Comisión solicitó explicaciones al respecto a las Autoridades neerlandesas. Mediante carta de 18 de mayo del 2004, registrada el 25 de mayo del 2004, los Países Bajos notificaron a la Comisión que en breve pondrían en su conocimiento la medida en cuestión.
- (2) Mediante carta de 25 de junio del 2004, registrada el 30 de junio del 2004, los Países Bajos comunicaron que el consistorio municipal de Haaksbergen tenía intención de conceder una ayuda a las empresas de construcción participantes en el proyecto Marktpassageplan. Mediante carta de 12 de julio del 2004, la Comisión solicitó más información al respecto, la cual le fue facilitada en una reunión celebrada el 8 de octubre del 2004 y mediante carta de 30 de diciembre del 2004, registrada el 10 de enero del 2005. Además, los Países Bajos ampliaron aún más la información mediante carta de 11 de mayo del 2005, registrada el 18 de mayo del 2005.
- (3) Mediante carta de 21 de septiembre del 2005 la Comisión comunicó a los Países Bajos su decisión de incoar el procedimiento previsto en el artículo 88, apartado 2 del Tratado CE relativo a la medida en cuestión.
- (4) La Decisión de la Comisión de incoar el procedimiento se publicó en el *Diario Oficial de la Unión Europea* <sup>(1)</sup>. La Comisión solicitó a los interesados que presentaran sus observaciones sobre la medida objeto del procedimiento. Sin embargo, la Comisión no recibió observación alguna.
- (5) La reacción de los Países Bajos al procedimiento de investigación formal incoado fue remitida a la Comisión

mediante carta de 29 de diciembre del 2005, registrada el 5 de enero del 2006.

**2. DESCRIPCIÓN****2.1. El proyecto**

- (6) El consistorio de Haaksbergen, municipio de 24 000 habitantes situado en la provincia de Overijssel, cerca de la frontera alemana, tenía previsto desde inicios de los años noventa revitalizar el centro urbano, que estaba muy deteriorado. El consistorio recurrió al asesoramiento de consejeros y se barajaron varios planes para dotar al centro urbano de viviendas y superficies comerciales de calidad. Sin embargo, ni la primera empresa de construcción con la que el consistorio deseaba realizar el proyecto, ni el propio consistorio se hallaban en condiciones de adquirir los terrenos necesarios para la realización del proyecto.
- (7) A finales de los años noventa, los terrenos fueron adquiridos por seis empresas de construcción, que se agruparon a continuación. Dichas empresas elaboraron un proyecto que incluía la construcción de 58 pisos y 11 superficies comerciales. El proyecto no preveía la realización por parte de las empresas de construcción de ningún tipo de obra pública como, por ejemplo, obras de infraestructura que pudieran pasar a continuación a disposición del municipio. El proyecto incluía la construcción de pisos y establecimientos comerciales destinados a la venta o a inversores privados. Sin embargo, los estudios demostraban que el proyecto no sería rentable.

**2.2. Ayuda de la Administración**

- (8) Dado el gran interés que concedía a la realización del proyecto de las seis empresas de construcción para revitalizar el centro urbano, el consistorio decidió apoyar el proyecto a sabiendas de que podía contar con que el gobierno provincial cubriría las pérdidas previstas. El consistorio ya ha firmado el convenio de colaboración con las empresas de construcción, pero todavía no se ha concedido la ayuda prevista.
- (9) La ayuda estatal se concederá principalmente en forma de una subvención municipal de 2,98 millones de euros a las empresas de construcción (medida n° 1). En ese importe se incluye también la ayuda financiera por un total de 453 780 euros (1 000 000 NLG) que la provincia concederá al consistorio municipal en previsión de las pérdidas del proyecto calculadas sobre la base de los costes y beneficios.

<sup>(1)</sup> DO C 333 de 29.12.2005, p. 2.

- (10) Según una de las cláusulas del convenio de colaboración, un contable independiente calculará al final del proyecto los costes y beneficios realizados. Si las pérdidas reales calculadas *a posteriori* por el experto resultan inferiores a las pérdidas presupuestadas en un principio para conceder la subvención, únicamente se reembolsará al municipio el 50 % de la parte de la subvención que hubiere superado la pérdida real. Es decir, que los promotores del proyecto podrán quedarse con el 50 % de la parte de la ayuda con la que no se haya cubierto pérdida alguna. En lo sucesivo esta disposición se denominará «la norma del reembolso parcial». Si las pérdidas sufridas resultan ser más importantes de lo previsto, no se incrementará la subvención municipal.
- (11) Además del procedimiento relativo a este tipo de subvención (medida nº 1), la Comisión inició otros tres contra otras tantas medidas que podían incluir una ayuda. La segunda medida se refiere a la cesión gratuita de terrenos municipales a los promotores del proyecto (medida nº 2) <sup>(1)</sup>. Según la comunicación de las Autoridades neerlandesas, dichos terrenos tenían un valor de 233 295 euros, aunque la Comisión no recibió informe de peritaje alguno. Por otra parte, en virtud del artículo 49 de la Ley de Ordenación del Territorio (*Wet op de Ruimtelijke Ordening*), el municipio asumiría hasta un máximo del 35 % de los costes que pudieran resultar de las reclamaciones de daños y perjuicios tras la realización del proyecto (medida nº 3). Los promotores del proyecto asumirían el 65 % restante. Por último, no está claro si el consistorio tiene intención de vender a los promotores un terreno y un edificio por su valor contable o por su valor venal (medida nº 4).
- (12) Tras la realización del proyecto, el municipio recibirá gratuitamente una serie de terrenos que, a juzgar por la licencia de obras, serán destinados a espacios públicos. La comunicación no incluía ninguna estimación precisa sobre dichos terrenos (medida nº 2 bis).

### 2.3. Beneficiarios

- (13) Los beneficiarios de las medidas anteriormente citadas son las empresas de construcción participantes en el proyecto.
- (14) La primera empresa directamente beneficiaria es Rabo Vastgoed B.V. Dicha empresa forma parte de un importante grupo, activo a nivel internacional, principalmente en el sector financiero. Rabo Vastgoed B.V. es responsable del 25 % del proyecto.
- (15) Según el convenio de colaboración, el segundo beneficiario directo es Centrum Haaksbergen B.V. Esta empresa de construcción fue creada por otras cinco empresas de construcción para la realización del proyecto. Esas cinco empresas realizarán todas las actividades de construcción agrupadas bajo la sociedad Centrum Haaksbergen B.V. Por lo tanto, se trata de un montaje jurídico *ad hoc* desprovisto de una «verdadera» actividad económica propia. De ello se puede lógicamente concluir que la ayuda que se conceda a Centrum Haaksbergen se transferirá a esas cinco empresas. Según las Autoridades neerlandesas, cada una de dichas empresas es responsable del 15 % del proyecto. Los Países

Bajos también han comunicado que RoTij Bouwontwikkeling Oost B.V. actúa a nivel nacional y que las otras cuatro empresas de construcción, a saber, Besathij B.V., Bouwbedrijf Assink Eibergen B.V., Bouwbedrijf Deeterink B.V. y Bouwburo Jan Scharenborg B.V., tienen carácter regional o local.

- (16) Si en la presente decisión se califica a los beneficiarios de «empresas de construcción», ello no significa que sus actividades se limiten únicamente a ese sector. Simplemente se encargan de todas las actividades de concepción y realización de los proyectos inmobiliarios.

### 2.4. Mercados de referencia afectados

- (17) Los mercados en cuestión son el de la construcción y venta de viviendas y el de la construcción y arrendamiento de superficies comerciales. Dado que Haaksbergen se halla en las inmediaciones de la frontera alemana, es probable que proveedores y clientes tanto neerlandeses, como alemanes que operen en dichos mercados lo hagan también en el país vecino.

### 3. MOTIVOS DE LA APERTURA DEL PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN FORMAL

- (18) La Comisión incoó el procedimiento de investigación formal porque no estaba convencida de que algunas de las medidas que el consistorio tenía intención de aplicar no constituyeran una ayuda estatal y porque dudaba de que dicha ayuda pudiera ser compatible con el mercado común.
- (19) Si las medidas públicas pudieran calificarse de ayuda, la Comisión es de la opinión de que el reembolso parcial constituiría una ventaja para las empresas de construcción.
- (20) Por lo que se refiere a las posibles excepciones a la prohibición general prevista por el artículo 87, la Comisión señaló en primer lugar que las exenciones automáticas contempladas en el artículo 87, apartado 2, letras b) y c) no se aplican a las medidas de ayuda en cuestión. La ayuda tampoco puede considerarse de carácter social de conformidad con el artículo 87, apartado 2, letra a) entre otras cosas porque la adquisición de vivienda nueva no se reservaba a personas desfavorecidas.
- (21) Tratándose como se trata de las excepciones contempladas en el artículo 87, la Comisión ha señalado que el municipio de Haaksbergen no está situado en una región asistida y que por lo tanto no puede aspirar a una ayuda regional en virtud de lo dispuesto en el artículo 87, apartado 3, letras a) y c). Evidentemente no se aplica tampoco la excepción prevista en el artículo 87, apartado 3, letra b). La Comisión ha adoptado una serie de directrices en las que se especifican las condiciones en las que se puede incluir una ayuda entre las exenciones establecidas en el artículo 87, apartado 3, letra c). Ninguna de dichas directrices parece aplicarse al presente caso. También se ha estudiado el caso a la luz de la excepción prevista para las zonas urbanas desfavorecidas <sup>(2)</sup>. Sin embargo, el proyecto no responde a

<sup>(1)</sup> Actualmente, las seis empresas de construcción han comprado a los anteriores propietarios privados en torno al 90 % de los terrenos necesarios.

<sup>(2)</sup> Comunicación de la Comisión sobre la expiración del encuadramiento sobre ayudas estatales a las empresas en zonas urbanas desfavorecidas (DO C 119 de 22.05.2002, p. 21).

dicha excepción entre otras cosas porque Haaksbergen no es una zona urbana según lo dispuesto en la Comunicación de la Comisión. Y lógicamente la zona tampoco entra en el programa europeo URBAN II. Por último, tampoco se aplica la excepción cultural prevista en el artículo 87, apartado 3, letra d) porque el proyecto prevé la construcción de obra nueva y no la renovación de un edificio preexistente y no persigue ningún otro objetivo cultural.

#### 4. OBSERVACIONES DE LOS INTERESADOS

- (22) La Comisión no ha recibido observación alguna de las partes interesadas.

#### 5. OBSERVACIONES DE LOS PAÍSES BAJOS

- (23) En respuesta al procedimiento de investigación formal incoado por la Comisión, los Países Bajos facilitaron información complementaria sobre la cesión gratuita de terrenos por y al consistorio (medidas nº 2 y 2 bis respectivamente). Los terrenos cedidos gratuitamente a las empresas de construcción (medida nº 2) ocupan una superficie de 674m<sup>2</sup> y los que recibirá el municipio 1 077m<sup>2</sup> (medida nº 2 bis). Según la valoración hecha por las Autoridades neerlandesas, el valor del terreno en cuestión asciende a 135 euros/m<sup>2</sup>.
- (24) Por lo que se refiere a la venta por parte del consistorio de otro terreno y de un edificio a las empresas de construcción (medida nº 4), las Autoridades neerlandesas han facilitado información de la que desprende que el precio de la transacción fue sensiblemente más alto que el que el consistorio había pagado por esos mismos bienes unos años antes.

#### 6. EVALUACIÓN DE LA AYUDA

##### 6.1. Existencia de una ayuda estatal según lo dispuesto en el artículo 87, apartado 1 del Tratado CE

###### *Recursos públicos*

- (25) En cada unas de las cinco medidas examinadas hay recursos públicos involucrados. La subvención (medida nº 1) consiste en una cesión directa de recursos municipales. La cesión de la propiedad de terrenos y edificios modifica el valor total de los activos municipales (medidas nº 2, 2 bis y 4). Por último, la última medida (medida nº 3) también implica recursos municipales al concederse una garantía que posteriormente puede generar una asignación de recursos por la que no se exige el pago de ninguna prima de garantía.

###### *Ventaja*

- (26) La subvención municipal (medida nº 1) constituye una ventaja para las empresas beneficiarias dado que éstas. Efectivamente, dichas empresas reciben unos recursos que no habrían conseguido en las condiciones normales de mercado.
- (27) La cesión gratuita de terrenos por parte del consistorio (medida nº 2) se ve compensada por la cesión de una superficie mayor (medida nº 2 bis) en sentido opuesto tal

como estipula el propio convenio. Según la valoración hecha por los Países Bajos, el municipio recibirá una superficie neta por valor de 54 405 euros <sup>(1)</sup>. En conjunto, esas dos medidas no entrañan por lo tanto ventaja alguna para las empresas de construcción.

- (28) El consistorio asumirá también el 35 % del coste resultante de las eventuales reclamaciones de daños y perjuicios consiguientes al proyecto (medida nº 3). El capítulo 2, sección 1, punto 2.1.2 de la Comunicación de la Comisión sobre la aplicación de los artículos 87 y 88 del Tratado CE a las ayudas estatales en forma de garantías <sup>(2)</sup> reza lo siguiente: «La ventaja de las garantías estatales consiste en que es el Estado el que asume el riesgo vinculado a la garantía. La asunción de este riesgo por parte del Estado debería compensarse normalmente con una prima adecuada. El que el Estado renuncie a dicha prima implica para éste una pérdida de recursos y una ventaja para la empresa. De este modo, puede existir una ayuda estatal, a efectos del apartado 1 del artículo 87, aunque el Estado no efectúe ningún pago amparado por una garantía. La ayuda se otorga al conceder la garantía, no en el momento de ejecutarla o de hacer efectivo un pago en virtud de la misma. La evaluación del elemento de ayuda y, cuando proceda, de su importe, debe realizarse en el momento en que se concede la garantía». La Comisión tiene a bien señalar que en este caso el riesgo de que haya que pagar indemnizaciones por reclamaciones de daños y perjuicios es en parte asumido por el municipio sin que éste tenga que recibir prima alguna por esa garantía parcial. Por lo tanto, las empresas eluden con esta medida el coste que normalmente les corresponde asumir en un proyecto de construcción tanto en forma de garantía, como de prima de seguro o, de no suscribir seguro alguno, en forma de provisión de fondos para el pago de las indemnizaciones que correspondan. Hay pues, en este caso concreto, una ventaja.
- (29) Por lo que se refiere a la venta por parte del consistorio de bienes y terrenos municipales a las empresas de construcción (medida nº 4), la información complementaria proporcionada por las Autoridades neerlandesas sobre el precio pagado por el consistorio en la adquisición de dichos terrenos disipa todas las dudas expresadas en el procedimiento incoado a propósito de una posible venta de los mismos por su valor contable. Efectivamente, los documentos complementarios demuestran que el consistorio realizó una plusvalía considerable en poco tiempo y, por lo tanto, no se vio privado de posibles ingresos. La transacción no constituye pues una ventaja para las empresas de construcción.
- (30) En conclusión, sólo dos de las medidas aportan una ventaja a las empresas de construcción (medidas nº 1 y 3) y por lo tanto el resto de ellas (medidas nº 2, 2 bis y 4) no constituyen una ayuda estatal y no volverán a ser investigadas.
- (31) Hasta aquí hemos abordado la eventual ventaja para las empresas de construcción. Pero la Comisión también tiene que comprobar si la ventaja se ha transferido a los compradores o arrendatarios de los pisos y superficies comerciales. Efectivamente, éstos podrían comprar o

<sup>(1)</sup> Cesión a las empresas de construcción: 674 m<sup>2</sup> × 135 EUR = 90 990 EUR; cesión al municipio: 1 077 m<sup>2</sup> × 135 EUR = 145 395 EUR.

<sup>(2)</sup> DO C 71 de 11.03.2000, p. 14

arrendar viviendas o superficies comerciales que sin la aplicación de estas medidas probablemente no existirían o habrían resultado más caros. De todos modos, esta ventaja sería indirecta y difusa. Tampoco es seguro que una ventaja concedida a 58 hogares tenga algo que ver con la normativa sobre ayudas estatales concedidas a beneficiarios indirectos que no despliegan actividad económica alguna. Además, por lo que se refiere a los agentes económicos como, por ejemplo, las 11 tiendas previstas, la eventual ventaja sería muy limitada y en cualquier caso estaría por debajo del nivel mínimo fijado por el Reglamento. De modo que la Comisión limitará su investigación a la eventual ayuda estatal en favor de las empresas de construcción.

#### *Selectividad*

- (32) La medida es manifiestamente selectiva dado que se limita a las empresas que participan en este proyecto.

#### *Distorsión de la competencia*

- (33) Gracias a la ayuda estatal, las empresas podrán llevar a cabo un proyecto consistente en la construcción y venta o arrendamiento de pisos y superficies comerciales que, de no haber recibido la ayuda, les habría generado pérdidas. Por lo tanto, la ayuda provoca una distorsión directa de la competencia debido a que las nuevas viviendas y superficies comerciales vienen a añadirse al parque ya existente.
- (34) Sin embargo, la competencia podría verse distorsionada si la ayuda estatal superara las pérdidas sufridas por las empresas en el marco del proyecto. La subvención «suplementaria» les permitiría, por ejemplo, pedir precios menos elevados en futuros proyectos de construcción o utilizar esos recursos para otras actividades. La Comisión señala que dicha distorsión suplementaria no se produciría si, sobre la base del cálculo de las pérdidas realmente sufridas realizado por un contable una vez finalizado el proyecto, las empresas reembolsaran la parte de la subvención que superara dichas pérdidas. La Comisión tiene a bien observar que la norma del reembolso parcial permite que las empresas conserven el 50 % de la parte de la subvención que supere las pérdidas. De modo que no puede excluirse esa distorsión suplementaria.

#### *Influencia en los intercambios comerciales entre Estados miembros*

- (35) La Comisión señala que Haaksbergen está situada en las inmediaciones de la frontera alemana y que por esta razón hay una serie de empresas de construcción alemanas que están presentes en el mercado de la construcción y en el de la venta o arrendamiento de viviendas y superficies comerciales. Por otra parte, la Comisión observa que varias de las empresas en cuestión actúan a nivel internacional. Por lo tanto, puede darse efectivamente una influencia potencialmente dañina en los intercambios comerciales.
- (36) La subvención (medida nº 1) y la garantía parcial (medida nº 3) pueden considerarse una ayuda estatal en el sentido del artículo 87, apartado 1 del Tratado CE. La cesión neta y gratuita de terrenos (medidas nº 2 y 2 bis, que se aplican

conjuntamente) y la venta de un terreno y de un edificio (medida nº 4) no constituyen una ayuda estatal.

#### **6.2. Compatibilidad con el mercado común**

- (37) En su notificación los Países Bajos no reclamaban ninguna excepción a la prohibición general de conceder ayudas estatales establecida en el artículo 87, apartado 1 a la que se podrían haber acogido.
- (38) Tal como afirma en cuanto precede, la Comisión abrigaba dudas a la hora de incoar el procedimiento de investigación formal sobre si la ayuda era compatible con el Tratado a la luz de las excepciones contempladas en el artículo 87, apartado 2 y apartado 3, letras a), b) y c) o en las directrices y marcos comunitarios establecidos en virtud del artículo 87, apartado 3, letra c). En su reacción a dicha decisión, los Países Bajos no formularon observación alguna sobre la compatibilidad de la ayuda. Una investigación complementaria llevada a cabo al respecto por la Comisión no detectó ningún elemento nuevo. La Comisión concluye por lo tanto que la ayuda no puede considerarse compatible con el mercado común en virtud de la base jurídica que acabamos de citar.
- (39) Por lo que se refiere a su eventual compatibilidad en función de lo dispuesto en el artículo 86, apartado 2, la Comisión es de la opinión de que no puede considerarse un servicio de interés económico general la actividad económica facilitada por la ayuda en cuestión, a saber, la construcción, venta y arrendamiento de unas viviendas y superficies comerciales de alta calidad cuyo acceso no se limita a una categoría social determinada. Además, los Países Bajos no han invocado este argumento. Por lo tanto, no puede aplicarse a la ayuda en cuestión el artículo 86, apartado 2.
- (40) La Comisión estudiará si la ayuda constituida por las medidas nº 1 y nº 3 puede considerarse compatible en virtud del artículo 87, apartado 3, letra c) por el que se establece que «*las ayudas destinadas a facilitar el desarrollo de determinadas actividades o de determinadas regiones económicas, siempre que no alteren las condiciones de los intercambios en forma contraria al interés común*» pueden considerarse compatibles con el mercado común.
- (41) Al examinar si una ayuda es compatible en virtud del artículo 87, apartado 3, letra c), la Comisión tiene en cuenta en primer lugar los objetivos de la Comunidad y comprueba a continuación si la medida es adecuada y está en proporción a los objetivos perseguidos y no afecta de manera desproporcionada a la competencia y al comercio.
- (42) Por lo que se refiere a los objetivos del proyecto, la Comisión tiene a bien indicar lo siguiente: las Autoridades neerlandesas declararon que, según una investigación realizada en el 2001, el 65 % de los habitantes de Haaksbergen no se sentía seguro en el centro urbano y por esa razón evitaban pasar por él. Este sentimiento de inseguridad ha sido confirmado por los atestados policiales

de actos delictivos. El proyecto, concebido para construir tiendas en los bajos y pisos en las plantas superiores, así como viviendas de nueva construcción en lo que era antes un erial, tiene como principal objetivo erradicar la inseguridad del barrio. Las Autoridades neerlandesas declararon también que, aunque en torno al centro urbano hayan surgido con éxito tres calles comerciales, el propio centro urbano sigue siendo una zona subdesarrollada a nivel comercial que constituye una barrera entre esas tres florecientes zonas comerciales. El proyecto tiene por objeto hacer más atractivo dicho centro urbano y evitar por lo tanto un mayor empobrecimiento y el creciente cambio de uso comercial de los establecimientos existentes. Habida cuenta de cuanto precede, hay que concluir que el proyecto tiene una incidencia positiva en el interés general tal como hizo valer el consistorio para justificar la ayuda.

(43) Por lo que se refiere al carácter desproporcionado de la ayuda, la Comisión observa que dicha ayuda tiene por objeto cubrir las pérdidas que iban a sufrir las empresas participantes en un proyecto que no se podría haber llevado a cabo sin la subvención. La ayuda parece proporcionada siempre que sirva para cubrir las pérdidas reales de las seis empresas que venden o arriendan los pisos y superficies comerciales a precios habituales en proyectos comparables de la misma zona. El proyecto también incluye no obstante una potencial ayuda suplementaria derivada de la norma del reembolso parcial. Esta disposición del convenio de colaboración entre el consistorio y las empresas de construcción establece en efecto que las pérdidas reales del proyecto serán calculadas al finalizar las obras por un contable sobre la base de los costes y beneficios realizados. Si las pérdidas son inferiores a las presupuestadas para conceder la subvención (medida nº 1), únicamente habrá que reembolsar al municipio el 50 % de la parte de la subvención que supere las pérdidas reales. De modo que las empresas de construcción pueden conservar el 50 % de la parte de la subvención que no cubra ninguna pérdida. Si, por ejemplo, las pérdidas reales son casi nulas en vez de ascender a los 2,98 millones de euros previstos, las empresas podrán reembolsar 1,49 millones de euros y quedarse con ese mismo importe. Para la ejecución del proyecto no es necesario el importe de los recursos públicos que supere las pérdidas reales. Por lo tanto, hay que concluir que únicamente una disposición que exigiera el reembolso íntegro de la parte de la subvención que superara las pérdidas reales podría limitar la ayuda al mínimo necesario para hacer que fuera proporcionada. La Comisión señala por otra parte que una «norma sobre el reembolso íntegro» debería referirse también a la ayuda contenida en la garantía parcial (medida nº 3) y no únicamente a la subvención (medida nº 1) tal como establece actualmente la norma del reembolso parcial.

(44) Por lo que se refiere a la importancia de la distorsión de la competencia y a la influencia en los intercambios comerciales, la Comisión tiene a bien observar que para el parque actual la ayuda supone un incremento de 58 pisos y 11 superficies comerciales, que se propondrán a los precios habitualmente practicados en bienes comparables de la zona en cuestión. La Comisión señala también que la distorsión de la competencia y sus efectos en los intercambios comerciales en este tipo de proyectos locales

y de pequeña importancia son limitados y resultan despreciables frente a los beneficios que aportan.

(45) Como ya señaló a propósito de las distorsiones suplementarias de la competencia, la Comisión es de la opinión de que, en la medida en que sirva para cubrir las pérdidas que se puedan generar, la ayuda no otorga a las seis empresas recurso alguno que éstas pudieran utilizar en futuros proyectos para falsear la competencia e influir desfavorablemente en los intercambios comerciales. Este razonamiento no vale para la ayuda concedida por encima de las pérdidas reales. Pero tal como ya hemos indicado, la norma del reembolso parcial permite efectivamente este tipo de ayuda suplementaria.

(46) La Comisión concluye que la parte de la ayuda que sirva para cubrir las pérdidas reales que pueda generar el proyecto calculadas *a posteriori* por un contable independiente favorece el desarrollo de determinadas formas de actividad económica o determinadas economías regionales sin alterar en modo contrario al interés común las condiciones de los intercambios comerciales. Concluye asimismo la Comisión que la parte de la ayuda que supere el importe de las pérdidas reales que pueda generar el proyecto calculadas *a posteriori* por un contable independiente es innecesaria para la ejecución del proyecto y afecta a las condiciones de los intercambios comerciales.

## 7. CONCLUSIÓN

(47) A la luz de cuanto antecede, la Comisión concluye que la parte de la ayuda que sirva para cubrir las pérdidas reales del proyecto calculadas por un contable independiente una vez finalizadas las obras y que puede ascender a un máximo de 2,98 millones de euros (medida nº 1) combinada con la oportuna prima de garantía (medida nº 3) es compatible con el mercado común con arreglo al artículo 87, apartado 3, letra c). Sin embargo, la parte de ayuda que supere el importe de las pérdidas reales que pueda generar el proyecto calculadas por un contable independiente una vez finalizadas las obras no es compatible ni con el artículo 87, apartado 3, letra c) ni con ninguna otra disposición de excepción. Por lo tanto, esta parte de la ayuda es incompatible con el mercado común.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

### Artículo 1

La cesión gratuita de terrenos (medida nº 2) a la que tienen previsto proceder los Países Bajos en favor de las empresas de construcción asociadas al proyecto Marktpassageplan en Haaksbergen no constituye una ayuda estatal porque va acompañada de una cesión gratuita de mayor importancia en sentido opuesto (medida nº 2 bis).

La venta de un terreno y de un edificio a dichas empresas (medida nº 4) tampoco constituye una ayuda estatal.

### Artículo 2

La subvención de 2 984 000 euros (medida nº 1) y la cobertura de un máximo del 35 % de los costes que pudieran resultar de las reclamaciones de daños y perjuicios en virtud del artículo 49 de

la Ley de Ordenación del Territorio (*Wet op de Ruimtelijke Ordening*) (medida nº 3) que los Países Bajos tienen previsto conceder a las empresas que participan en el proyecto Marktpassageplan de Haaksbergen constituye una ayuda estatal.

*Artículo 3*

La parte de la ayuda contemplada en el artículo 2 que cubra las pérdidas reales del proyecto calculadas por un contable independiente una vez finalizadas las obras es compatible con el mercado común.

Sin embargo, la parte de la ayuda contemplada en el artículo 2 que supere las pérdidas reales del proyecto calculadas por un contable independiente una vez finalizadas las obras no es compatible con el mercado común.

*Artículo 4*

Los Países Bajos dispondrán de dos meses a partir de la notificación de la presente Decisión para informar a la Comisión de las medidas que hayan adoptado para aplicarla.

*Artículo 5*

El destinatario de la presente Decisión será el Reino de los Países Bajos.

Hecho en Bruselas, 4 de abril de 2006.

*Por la Comisión*

Neelie KROES

*Miembro de la Comisión*