

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 167/09/COL

de 27 de marzo de 2009

sobre el arrendamiento y venta de la base aérea de Lista (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 miembros de la AELC sobre el establecimiento de un Órgano de Vigilancia y un Tribunal de Justicia ⁽³⁾ y, en particular, su artículo 24,

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

VISTAS las Directrices del Órgano de Vigilancia sobre la aplicación e interpretación de los artículos 61 y 62 del Acuerdo EEE ⁽⁵⁾ y, en particular, la parte V de las mismas sobre los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos,

HABIENDO INVITADO a las partes interesadas a presentar sus observaciones de acuerdo con el artículo 6, apartado 1, de la parte II del Protocolo nº 3 ⁽⁶⁾,

TENIENDO EN CUENTA sus observaciones,

Considerando lo siguiente:

I. HECHOS

1. PROCEDIMIENTO

La Decisión del Órgano nº 183/07/COL por la que se incoa el procedimiento se publicó en el *Diario Oficial de la Unión Europea* y en el Suplemento EEE del mismo. El Órgano de Vigilancia

invitó a las partes interesadas a presentar sus observaciones. El Órgano de Vigilancia recibió las observaciones de Lista Lufthavn AS. Mediante carta de 4 de diciembre de 2007 (Ref. nº 455712), el Órgano de Vigilancia remitió dichas observaciones a las autoridades noruegas, que tuvieron ocasión de responder. Por carta de 12 de diciembre de 2007 (Ref. nº 457245), las autoridades noruegas presentaron sus observaciones.

El Órgano de Vigilancia designó a un perito, Sr. Geir Saastad, para que llevara a cabo una evaluación independiente de la base aérea de Lista. El nombramiento del perito entró en vigor el 14 de abril de 2008. La misión del experto era determinar: i) el valor de mercado de la base aérea, y ii) el valor a asignar a las obligaciones relativas al terreno y a los edificios.

En mayo de 2008 el perito independiente presentó su informe final al Órgano de Vigilancia.

Mediante carta de 18 de julio de 2008 (Ref. nº 486089), el Órgano de Vigilancia pidió información adicional a las autoridades noruegas.

Las autoridades noruegas respondieron a esta solicitud de información por carta fechada el 28 de agosto de 2008 (Ref. nº 489312).

2. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS INVESTIGADAS

El Órgano de Vigilancia investigó dos medidas distintas: el arrendamiento y la venta de la base aérea de Lista.

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA BASE AÉREA DE LISTA

En su Propuesta nº 50 (1994-1995) al Parlamento ⁽⁷⁾, el ministro de Defensa presentó su propuesta de cierre de la base aérea. El ministro de Defensa presentó lo que denominó una «alternativa de desarrollo». Con arreglo a dicho plan, las Fuerzas Armadas noruegas evaluarían el conglomerado de edificios antes de decidir cuáles no podían o no debían utilizarse con fines industriales o comerciales. Los edificios susceptibles de ser utilizados

⁽¹⁾ En lo sucesivo, «el Órgano de Vigilancia».

⁽²⁾ En lo sucesivo, «el Acuerdo EEE».

⁽³⁾ En lo sucesivo, «el Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción».

⁽⁴⁾ En lo sucesivo, «el Protocolo nº 3».

⁽⁵⁾ Directrices para la aplicación e interpretación de los artículos 61 y 62 del Acuerdo EEE y del artículo 1 del Protocolo nº 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción, adoptadas y emitidas por el Órgano de Vigilancia el 19 de enero de 1994, publicadas en el *Diario Oficial de la Unión Europea* (en adelante, «DO») L 231 de 3.9.1994, p. 1, y en el Suplemento EEE nº 32 de 3.9.1994, p. 1. Las Directrices se modificaron en último lugar el 16 de diciembre de 2008. En lo sucesivo, «las Directrices sobre ayudas estatales». La versión actualizada de las Directrices sobre ayudas estatales está disponible en el sitio web del Órgano de Vigilancia: http://www.eftasurv.int/fieldswork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/.

⁽⁶⁾ Publicado en el DO C 250 de 25.10.2007, p. 28, y en el Suplemento EEE nº 50 de 25.10.2007, p. 13.

⁽⁷⁾ *St.prp. nr 50 (1994-1995)* de 12 de junio de 1995 sucede a la resolución en la que el Parlamento decidió la reorganización de las Fuerzas Armadas noruegas. El cierre de la base aérea de Lista previsto a partir del 1 de enero de 1996 fue parte de esa reorganización.

con fines comerciales o industriales debían mantenerse durante un período máximo de diez años con el fin de revisar las posibilidades de desarrollo comercial y establecer el mejor uso comercial posible de la base aérea.

Como seguimiento a la resolución del Parlamento, se elaboraron varios informes sobre el estado general de la base aérea de Lista (las autoridades noruegas han presentado únicamente un informe de seguridad contra incendios con fecha de 24 de enero de 2002 en el que TekØk informó sobre las normas aplicables en el momento, recomendó mejoras y calculó los costes de las obras recomendadas).

La base aérea de Lista tiene una superficie de 5 000 000 m². El conglomerado de edificios está formado por edificios de almacenamiento, barracones, cuarteles y hangares, con una superficie de 28 000 m². El terreno incluye una pista de aterrizaje y una zona de humedales.

De acuerdo con el plan sectorial municipal de la base aérea de Lista aprobado por el Consejo municipal de Farsund, la propiedad podría utilizarse para actividades comerciales del tipo de servicios aéreos, actividades de desarrollo público, artesanía e industria. La zona que rodea Slevdalsvannet, que incluye la zona de humedales y un depósito de munición de las Fuerzas Armadas noruegas, se reservó para el uso por parte de las Fuerzas Armadas, servicios de aeropuerto y actividades de conservación de la naturaleza. Aproximadamente 1 900 000 m² podrían destinarse a fines industriales. Partes del terreno y algunos edificios están protegidos de acuerdo con el Plan de Protección Nacional de las Fuerzas Armadas noruegas, lo que incluye:

- tres hangares y el simulador de defensa aérea,
- un cuartel, y
- partes del terreno, incluidas pistas de aterrizaje y despegue, pistas de rodaje y parte de la red vial.

2.2. ARRENDAMIENTO DE LA BASE AÉREA DE LISTA

En el marco de la reorganización de los terrenos propiedad de las Fuerzas Armadas noruegas, en 1994-1995 se decidió cesar las actividades de la base aérea de Lista a partir del 1 de julio de 1996.

El 27 de junio de 1996, la Agencia noruega a cargo de las propiedades de Defensa (NDEA en sus siglas en inglés) firmó un acuerdo de arrendamiento de diez años de duración prorrogable por otros diez con la empresa Lista Airport Development AS (LAD) que entró en vigor el 1 de julio de 1996 y finalizó el 30 de junio de 2006. Eran propietarios de LAD el municipio de Farsund (20 %) e inversores locales (80 %). El acuerdo incluía nueve edificios, que suman una superficie aproximada de 12 500 m², y la pista de aterrizaje y despegue, que cubre un área de 421 610 m².

El principal objetivo del acuerdo era desarrollar, como parte de la aplicación de la «alternativa de desarrollo» y dentro de un plazo máximo de diez años, servicios aéreos comerciales en la base.

El 1 de julio de 1996 se traspasó el acuerdo de arrendamiento a Lista Lufthavn AS («LILAS»), empresa creada el 3 de mayo de 1996.

Según el acuerdo de arrendamiento, LILAS arrendaría la parte especificada de los edificios y la pista de aterrizaje y despegue a un precio anual de 10 000 coronas noruegas (NOK), actualizable todos los años. La NDEA tendría también derecho al 15 % de los ingresos de LILAS procedentes del subarriendo de los edificios. Entre el 1 de julio de 1996 y septiembre de 2002, LILAS suscribió varios contratos de arrendamiento. Los ingresos de la NDEA procedentes del subarriendo ascendieron a 245 405 NOK.

En el acuerdo de arrendamiento se estipulaba que el mantenimiento externo de los edificios y el mantenimiento de la pista de aterrizaje y despegue correspondía al propietario de la base aérea. Esta obligación se limitaba a 1 500 000 NOK anuales. Como contrapartida el propietario obtenía un derecho a participar en los beneficios. El artículo 3 del acuerdo de arrendamiento establecía que, en caso de que los beneficios generados por el uso comercial de la base aérea superaran los 4 500 000 NOK, el propietario de la base aérea tendría derecho al 20 % de los beneficios por encima de dicho importe.

Se prestaron servicios comerciales durante algún tiempo. Braathen Safe y Air Stord prestaron servicios comerciales hasta el 1 de noviembre de 1999. En 2000, LILAS continuó estudiando la posibilidad de volver a programar viajes regulares y de desarrollar el aeropuerto como una terminal de tránsito aéreo de mercancías para Europa. LILAS consiguió volver a establecer vuelos regulares entre Oslo y Lista operados por COST Air a lo largo de 2001. En 2002 no hubo vuelos regulares en el aeropuerto de Lista. Dado que LILAS no logró su objetivo inicial de establecer servicios aéreos comerciales en la base aérea, los ingresos del período 1996-2002 no superaron en ningún momento las 4 500 000 NOK anuales.

Al cabo del período inicial de diez años, LILAS tenía la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante otros diez años. En caso de no desear prorrogar el acuerdo, LILAS tenía la posibilidad de adquirir una superficie específica de la base aérea a un precio de 10 000 000 NOK. Además, el contrato estipulaba que LILAS tenía la posibilidad de adquirir la base aérea en su totalidad a un precio de 25 000 000 NOK, en caso de que la NDEA decidiera vender la base aérea de Lista en bloque durante el período de arrendamiento. Por carta con fecha de 13 de diciembre de 2002, LILAS renunció a su derecho preferente de adquirir la base aérea de Lista en bloque, y la base aérea se vendió a Lista Flypark AS.

En junio de 2006, de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo de arrendamiento, LILAS ejerció su derecho preferente a comprar a Lista Flypark AS partes de la base aérea de Lista a un precio de 10 000 000 NOK.

2.3. VENTA DE LA BASE AÉREA DE LISTA

El 12 de septiembre de 2002, la NDEA vendió la base aérea de Lista a Lista Flypark AS. La venta dio lugar a un pago neto de 10 875 000 NOK efectuado por el Estado noruego a Lista Flypark AS. A la hora de analizar los términos y condiciones de la venta hay que distinguir dos elementos: la estimación del valor de mercado de los terrenos y la de las obligaciones vinculadas con el terreno y los edificios.

2.3.1. *Gestiones realizadas para la búsqueda de un comprador de la base aérea*

En 1997, LILAS se puso en contacto con la NDEA con el fin de negociar la compra de la base aérea. El 21 de octubre de 1998, el municipio de Farsund y LILAS acordaron una estrategia para la adquisición de la propiedad. El 22 de febrero de 1999 se interrumpieron las negociaciones entre la NDEA y el municipio de Farsund y LILAS al no poder llegar a un acuerdo sobre el precio.

En el transcurso de 2000, la NDEA puso varios anuncios en periódicos locales (Frasund Avis) y regionales (Fedrelandsvennen y Stavanger Aftenblad) para la venta de la propiedad. En ese momento se contemplaba la venta de los terrenos por **lotes**. Los anuncios no propiciaron ninguna venta.

La NDEA organizó los días 16 y 17 de agosto de 2001 una conferencia sobre Lista a la que se invitó a entre 7 000 y 8 000 inversores potenciales. La finalidad de la conferencia era presentar la base aérea de Lista y su posible reconversión para uso comercial a las partes interesadas. Tras la conferencia, se designó al Sr. Hjort como consultor para asistir en el proceso de venta. En su conclusión, este señala que «la base aérea era difícil de vender a promotores inmobiliarios por falta de compradores viables y por el hecho de que el potencial de utilización de la propiedad era muy limitado debido al acuerdo de LILAS».

En agosto de 2001, la NDEA decidió que había que vender la propiedad **en bloque** con el fin de evitar que determinadas zonas de la base aérea perdieran totalmente su atractivo para los posibles compradores.

En el contexto de las negociaciones que se llevaron a cabo a principios de 2002 con los promotores inmobiliarios Intervest Eiendom AS e Interconsult Prosjektutvikling AS, la NDEA encargó dos peritajes a las empresas de tasación inmobiliaria Verditakst y OPAK. Esas negociaciones fracasaron, pero el 12 de septiembre de 2002 la NDEA y Lista Flypark AS alcanzaron un acuerdo.

2.3.2. *El precio de compra*

El precio de compra se basó en tres elementos: i) el precio efectivo de la propiedad, ii) un pago adicional correspondiente al 50 % de la reventa neta, y iii) un importe correspondiente al 30 % de los ingresos netos del acuerdo de arrendamiento.

i) **Precio de la propiedad**

El informe de OPAK, con fecha de 29 de mayo de 2002, prevé tres hipótesis: venta de la propiedad a un nuevo comprador

(32 000 000 NOK), venta de la propiedad al arrendatario sobre la base de su derecho preferente de compra de parte del edificio y de los terrenos arrendados al final de los diez años del acuerdo de arrendamiento (34 000 000 NOK) y venta de la propiedad al arrendatario sobre la base de su derecho preferente de compra de la propiedad en bloque durante el período de arrendamiento (25 000 000 NOK).

El informe de Verditakst, con fecha de 7 de junio de 2002, concluyó que el valor de mercado de la propiedad era de 11 000 000 NOK.

El precio de venta se acordó con arreglo a la valoración llevada a cabo por Verditakst, es decir, 11 000 000 NOK.

Basándose en el informe sobre la seguridad contra incendios mencionado con anterioridad, del valor de la propiedad se dedujeron 7 500 000 NOK para tener en cuenta los gastos de las obras necesarias para cumplir las normas aplicables en materia de seguridad contra incendios. Por lo tanto, el precio de venta de la propiedad se redujo a 3 500 000 NOK.

ii) **50 % del precio de reventa neto**

Según el artículo 3 del acuerdo de venta, la NDEA tiene derecho al 50 % de los beneficios generados por la venta de parcelas de la propiedad. La NDEA percibió 795 263 NOK por este concepto tras la venta de dos parcelas. Otros 5 000 000 NOK están pendientes de la resolución del litigio sobre la interpretación de dicha disposición en relación con la compra por parte de LILAS de la zona sobre la que tenía una opción de compra en virtud del acuerdo de arrendamiento.

iii) **30 % de los ingresos netos del acuerdo de arrendamiento**

La NDEA también tenía derecho al 30 % de los beneficios después de impuestos, si los hubiere, con arreglo al acuerdo de arrendamiento. Sin embargo, Lista Flypark AS no generó beneficio alguno durante el período de 2003 a 2006.

2.3.3. *Valor de las obligaciones correspondientes al terreno y los edificios*

Se acordó la compensación del comprador por las obligaciones derivadas de la propiedad que no se hubieran tenido en cuenta en el momento de la tasación. La compensación cubrió los siguientes conceptos:

i) **Compensación por instalaciones técnicas (como líneas de transmisión eléctrica): 3 500 000 NOK**

La NDEA asumió la responsabilidad de contribuir a la reconversión para el uso comercial de la base aérea militar de acuerdo con la decisión del Parlamento: «De acuerdo con la resolución del Parlamento, las Fuerzas Armadas estarán obligadas a preparar la zona para el uso civil. Esta obligación se refiere en especial a cualquier compromiso adquirido con los propietarios adyacentes por lo que se refiere a la canalización, así como a la provisión de nueva infraestructura en conjunción con el desarrollo de la zona».

- ii) Compensación en relación con el desarrollo de nueva infraestructura: 5 500 000 NOK

La NDEA estaba obligada también a correr con los gastos de la adaptación de la base aérea al uso civil.

- iii) Compensación relacionada con el acuerdo de arrendamiento de LILAS: 5 375 000 NOK

El acuerdo de arrendamiento estipula que el propietario de la base aérea deberá correr con los gastos corrientes, el mantenimiento externo de los edificios y el mantenimiento de las pistas de aterrizaje. No obstante, el límite fijado para estas obligaciones era de 1 500 000 NOK anuales. Dado que en el momento de la venta en 2002, la NDEA estaba obligada a pagar a LILAS un importe anual de 1 500 000 NOK durante aproximadamente otros cuatro años, se concedió una compensación de 5 375 000 NOK a Lista Flypark AS, con el fin de cubrir estas obligaciones contraídas con LILAS.

La compensación total acordada y que ascendía a 14 375 000 NOK se dedujo del precio de venta de 3 500 000 NOK. Por lo tanto, las autoridades noruegas pagaron al comprador 10 875 000 NOK.

3. COMENTARIOS DE LAS AUTORIDADES NORUEGAS

3.1. COMENTARIOS EN RELACIÓN CON EL ACUERDO DE ARRENDAMIENTO A LILAS

3.1.1. *LILAS no obtuvo ayuda o ventaja alguna gracias al acuerdo de arrendamiento*

Las autoridades noruegas indicaron que aunque la renta especificada en el acuerdo de arrendamiento era de 10 000 NOK anuales, el valor no reflejaba con exactitud los importes efectivamente pagados a la NDEA. La NDEA también tenía derecho al 15 % de los ingresos de LILAS por el subarriendo de los edificios. Además, en caso de que los ingresos brutos derivados de la aviación comercial superaran las 4 500 000 NOK anuales, la NDEA también tenía derecho al 20 % de los ingresos por encima de dicha cifra.

Los ingresos procedentes del subarriendo pagados a la NDEA ascendieron a 245 405 NOK. De acuerdo con las autoridades noruegas, los ingresos de 245 405 NOK procedentes del subarriendo deben añadirse a la renta anual de 10 000 NOK. La renta total durante el arrendamiento y hasta la venta en 2002 ascendió a 310 405 NOK.

Las autoridades noruegas aducen además que LILAS debía desarrollar, gestionar y mantener la propiedad para la prestación de servicios aéreos comerciales en la base aérea, lo que implica una obligación de servicio público. En este contexto, el importe de renta pagada debería considerarse, de alguna manera, irrelevante para la evaluación del acuerdo de arrendamiento. En el caso de que el proyecto hubiera tenido éxito, los beneficios de LILAS

con arreglo al acuerdo de arrendamiento habrían podido ser importantes. Por otro lado, si se cumplían los pronósticos más moderados, LILAS no obtendría beneficios con el arrendamiento de la base aérea debido al riesgo financiero del acuerdo de arrendamiento basado en una cantidad importante de costes inevitables.

3.1.2. *El comercio entre los Estados del EEE no se vio afectado*

Las autoridades noruegas alegaron que no hay indicación alguna de que el comercio entre los Estados del EEE se viera afectado y que la competencia no sufrió distorsión alguna por la ayuda. Se refirieron a las Directrices sobre ayudas estatales para la financiación de los aeropuertos y las ayudas iniciales a las líneas aéreas con origen en aeropuertos regionales⁽⁸⁾, en función de las cuales Lista podría clasificarse como aeropuerto de la categoría D, es decir, un aeropuerto pequeño con un volumen anual de pasajeros de menos de 1 millón. La base de pasajeros total del aeropuerto de Lista es de 32 000. Las Directrices estipulan que «no es probable que la concesión de financiación pública a los pequeños aeropuertos regionales (categoría D) distorsione la competencia o repercuta en el comercio en una medida contraria al interés común»⁽⁹⁾.

3.1.3. *Legalidad de la ayuda concedida*

Las autoridades noruegas alegan que es preciso consultar las nuevas Directrices sobre aeropuertos⁽¹⁰⁾ a la hora de estudiar los términos del acuerdo de arrendamiento. De hecho, y aunque en el momento en que se suscribió el acuerdo de arrendamiento aún no habían sido adoptadas, las autoridades noruegas estiman que las nuevas Directrices sobre aeropuertos «vienen a añadir más que a sustituir» a las Directrices anteriores y, por lo tanto, deben servir de referencia.

Las autoridades noruegas alegan que se confió a LILAS una obligación de servicio público consistente en garantizar el «funcionamiento de la infraestructura, incluidos el mantenimiento y gestión de la infraestructura del aeropuerto». A continuación, se refieren a las nuevas Directrices sobre aeropuertos, en las que se dispone que: «Esta financiación no constituye ayuda estatal si se trata de una compensación por servicio público concedida para la gestión del aeropuerto en las condiciones fijadas por la jurisprudencia del asunto Altmark [...] tales ayudas no podrían declararse compatibles excepto al amparo de las letras a) o c) del apartado 3 del artículo 61, cuando se cumplen determinadas condiciones o se trata de regiones desfavorecidas, o del apartado 2 del artículo 59, si se cumplen los requisitos que garantizan que son necesarias para la explotación de un servicio de interés económico general y no afectan al desarrollo del comercio en una medida contraria al interés de las Partes contratantes».

El municipio de Farsund, en el que se encuentra la base aérea, puede acceder a la ayuda regional.

⁽⁸⁾ Véase http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldStateAid/state_aid_guidelines/.

⁽⁹⁾ Apartado 29 de las Directrices comunitarias sobre la financiación de aeropuertos y las ayudas estatales de puesta en marcha destinadas a compañías aéreas que operen desde aeropuertos regionales.

⁽¹⁰⁾ Las «nuevas Directrices sobre aeropuertos» se refieren a las Directrices sobre aeropuertos publicadas el 20 de diciembre de 2005, es decir, después de que entrara en vigor el acuerdo de arrendamiento.

Por lo tanto, las autoridades noruegas concluyen que cualquier ayuda concedida a LILAS corresponde a una compensación que no superó el importe necesario para cubrir los costes derivados del cumplimiento de las obligaciones de servicio público que se le encomendaron.

3.2. COMENTARIOS EN RELACIÓN CON EL ACUERDO DE VENTA

3.2.1. *No se concedió ninguna ayuda o ventaja a Lista Flypark AS en relación con la venta*

Las autoridades noruegas alegan que aunque no se cumplieron estrictamente las condiciones estipuladas en el punto 2.2 de las Directrices sobre los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos «la mayor parte de los compradores potenciales fueron informados adecuadamente de los esfuerzos de la NDEA por vender la base aérea». De hecho, como se señala en el punto 2.3.1, se realizaron numerosas gestiones para buscar comprador.

Las autoridades noruegas insistieron en que los precios de venta reflejaron fielmente el valor de la propiedad y las obligaciones legales correspondientes. Aludieron al hecho de que el precio de compra efectivo no solo correspondía al precio de los terrenos, sino que reflejaba otros elementos como el reparto del 50 % de los beneficios de la reventa y la participación en un 30 % de los posibles ingresos netos de Lista Flypark AS (véase el punto 2.3.2 anterior).

3.2.2. *El comercio entre los Estados del EEE no se vio afectado*

Las autoridades noruegas reiteraron los argumentos evocados en el punto 3.1.2.

3.2.3. *No se concedió ayuda ilegal*

Las autoridades noruegas se refirieron a las explicaciones relativas al acuerdo de arrendamiento con LILAS.

4. OBSERVACIONES DE TERCERAS PARTES

Mediante carta con fecha de 15 de noviembre de 2007 (Ref. n° 452517), el bufete de abogados que representa a Lista Lufthavn AS presentó comentarios sobre la decisión del Órgano de Vigilancia de incoar una investigación formal ⁽¹⁾.

Los comentarios se limitaron al acuerdo de arrendamiento, dejando de lado la venta de terrenos.

4.1. EL ACUERDO DE ARRENDAMIENTO NO CONCEDÍA AYUDA O VENTAJA ALGUNA A LILAS

La renta anual *de facto* no era de 10 000 NOK, ya que la NDEA recibió 245 405 NOK por ingresos de subarriendo. Por otro lado, LILAS, a través del acuerdo de arrendamiento, asumió la obligación de servicio público del funcionamiento y gestión de la base aérea de Lista. Esta obligación de servicio público supuso importantes limitaciones a las posibilidades de explotación con

otros fines de la base aérea por parte de LILAS. El coste total del funcionamiento en 2001 fue de, aproximadamente, 5 500 000 NOK anuales. Ante la importancia de los costes, a partir del 9 de mayo de 2006 se incluyó en el acuerdo de arrendamiento un límite máximo de 1 500 000 NOK. LILAS y sus accionistas sufrieron importantes pérdidas como consecuencia del acuerdo de arrendamiento ⁽¹²⁾.

4.2. EL COMERCIO ENTRE LOS ESTADOS DEL EEE NO SE VIO AFECTADO

El acuerdo de LILAS se refiere estrictamente al arrendamiento de la base aérea para cubrir obligaciones de servicio público de funcionamiento y gestión de la propia base aérea y no para la explotación de vuelos regulares o transporte aéreo internacional de mercancías. En este sentido, cualquier ayuda concedida al amparo del acuerdo de arrendamiento no afectaría al comercio entre los Estados del EEE en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.

4.3. LEGALIDAD DE UNA HIPOTÉTICA AYUDA CONCEDIDA A LILAS

En caso de que el Órgano de Vigilancia llegue a la conclusión de que se ha concedido ayuda a LILAS, esta sería en cualquier caso compatible con el Acuerdo EEE de acuerdo con las Directrices sobre ayudas estatales para la financiación de los aeropuertos y las ayudas iniciales a las líneas aéreas con origen en aeropuertos regionales.

4.4. FALTA DE FUNDAMENTO DE UNA DECISIÓN DE RECUPERACIÓN

Por último, el acuerdo de arrendamiento se firmó el 27 de junio del 1996. La única solicitud de información enviada durante el período de diez años siguiente a esa fecha se refirió a la hipotética concesión de ayuda a través de la venta, pero no del acuerdo de arrendamiento. Por lo tanto, el período de diez años no fue interrumpido por una acción del Órgano de Vigilancia. El artículo 15 del Protocolo n° 3 establece que «las competencias de la Comisión en lo relativo a la recuperación de ayudas estarán sujetas a un plazo de prescripción de diez años».

II. EVALUACIÓN

1. ARRENDAMIENTO DE UNA PARTE DE LA BASE AÉREA DE LISTA

El acuerdo de arrendamiento con LAD se firmó el 27 de junio de 1996 y entró en vigor el 1 de julio de 1996.

El artículo 15 del Protocolo n° 3 establece que:

«1. Las competencias de la Comisión en lo relativo a la recuperación de ayudas estarán sujetas a un plazo de prescripción de diez años.

⁽¹⁾ Decisión n° 183/07/COL, mencionada en la nota 6.

⁽¹²⁾ Las pérdidas acumuladas según la contabilidad de LILAS para el período 1997-2006 fueron de aproximadamente 10 500 000 NOK.

2. El plazo de prescripción se contará a partir de la fecha en que se haya concedido la ayuda ilegal al beneficiario, bien como ayuda individual, bien en virtud de un régimen de ayudas. Cualquier acción emprendida por el Órgano de Vigilancia de la AELC o por un Estado de la AELC, a petición del Órgano de Vigilancia de la AELC y que esté relacionada con la ayuda ilegal interrumpirá el plazo de prescripción. El plazo de prescripción volverá a contar a partir de cada interrupción. El plazo de prescripción deberá suspenderse durante el tiempo en que la decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC sea objeto de un procedimiento pendiente ante el Tribunal de la AELC.

3. Cualquier ayuda para la que haya expirado el plazo de prescripción se considerará como ayuda existente.»

La primera solicitud de información en relación con la hipotética medida de ayuda en forma de acuerdo de arrendamiento se envió el 28 de marzo de 2007. El Órgano de Vigilancia considera que en esa fecha el plazo de prescripción de diez años había expirado, ya que el contrato que vinculaba a las partes entró en vigor el 27 de junio de 1996. Por lo tanto, no será posible recuperación alguna. Por otro lado, en esa fecha había expirado el propio acuerdo de arrendamiento al no hacer uso LILAS de su potestad para renovar el acuerdo por otros diez años. Por lo tanto, el acuerdo de arrendamiento expiró el 30 de junio de 2006 y dicho acuerdo no ha dado lugar a otros efectos.

En tales circunstancias, una decisión del Órgano de Vigilancia sobre la clasificación como ayuda de la medida en cuestión y sobre su compatibilidad con el Acuerdo EEE no tendría efectos prácticos ⁽¹³⁾.

2. VENTA DE LA BASE AÉREA DE LISTA

2.1. EXISTENCIA DE AYUDA ESTATAL

El artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE establece que:

«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.»

Las Directrices sobre ayudas estatales relativas a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos informan sobre cómo interpreta y aplica el Órgano las disposiciones del Acuerdo EEE que regulan las ayudas estatales a la hora de evaluar la venta de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos. El punto 2.1 describe la venta mediante licitación incondicional y el punto

2.2 describe la venta sin procedimiento incondicional (mediante la tasación de un perito independiente). Ambos procedimientos permiten a los Estados de la AELC excluir las ayudas estatales de la venta de terrenos y edificios.

2.2. PRESENCIA DE RECURSOS ESTATALES

La medida de ayuda debe ser concedida por el Estado o mediante fondos estatales. Dado que la NDEA es un organismo del Estado, sus recursos constituyen fondos estatales.

La venta de edificios y terrenos de propiedad pública por debajo del precio del mercado indica la presencia de fondos públicos. No obstante, las Directrices sobre elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos estipulan dos casos en los que, de cumplirse las condiciones aplicables, se considera que el precio pagado por la propiedad corresponde a un precio justo del valor de mercado y en los que se excluye la presencia de recursos públicos.

Tal y como se ha señalado anteriormente, es preciso distinguir dos situaciones: los casos en los que la venta se ha llevado a cabo a través de un procedimiento de licitación incondicional [véase el inciso i) más arriba] y los casos en los que la venta se ha llevado a cabo mediante tasaciones realizadas por peritos independientes [véase el inciso ii) más arriba].

i) Venta mediante licitación incondicional

Las autoridades noruegas reconocen que «el proceso se inició como un procedimiento de licitación incondicional respecto a la venta de partes de la base aérea. En 2000 se publicaron anuncios con los posibles usos de la base aérea en distintos periódicos, como Farsund avis, Fedrelandsvennen y Stavanger Aftenblad».

Ni la campaña publicitaria ni la denominada «Conferencia de Lista» permitieron la venta. Este proceso no contemplaba la venta de la base aérea en bloque, como confirma el informe del Auditor General, que concluye que hasta el momento de iniciar las negociaciones con Lista Flypark AS en marzo de 2002 no se había llevado a cabo ninguna tasación ni se había anunciado públicamente la venta en bloque de la propiedad. Por lo tanto, el Órgano de Vigilancia considera que no se lanzó procedimiento de licitación incondicional alguno para la venta de la base aérea en bloque y que no existe la posibilidad de descartar la existencia de ayuda estatal sobre esa base, con arreglo al punto 2.1 de las Directrices relativas a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones.

ii) Venta sin licitación incondicional (tasación de un perito independiente)

El punto 2.2 de las Directrices relativas a los elementos de ayuda en la venta de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos relativo a la venta sin licitación incondicional establece que «cuando los poderes públicos no tengan la intención de recurrir al procedimiento descrito en el punto 2.1, se deberá proceder, **antes de las negociaciones de venta**, a una tasación a cargo de uno o más tasadores de activos independientes con objeto de determinar el valor de mercado, basándose en indicadores de mercado y en criterios de evaluación

⁽¹³⁾ Véase, por analogía, la Decisión de la Comisión, de 25 de septiembre de 2007, sobre las medidas de ayuda de España a IZAR, asunto C-47/2003, pendiente de publicación, y la Decisión 2006/238/CE de la Comisión, de 9 de noviembre de 2005, sobre la medida aplicada por Francia a «Mines de potasse d'Alsace», asunto C 53/2000 (DO L 86 de 24.3.2006, p. 20).

comúnmente reconocidos. El precio de mercado resultante constituirá **el precio mínimo de compra admisible para que no se considere que existe ayuda de Estado**» (el subrayado es nuestro).

Las autoridades noruegas indicaron que la NDEA ordenó dos tasaciones a las empresas de tasación inmobiliaria OPAK y Verditakst AS. Las tasaciones se llevaron a cabo en mayo y junio de 2002, respectivamente. Aunque las negociaciones pudieron haber comenzado ya en marzo de 2002, no hay pruebas de que se alcanzara un acuerdo sobre el precio antes de que se dieran a conocer las conclusiones de ambos informes. Ambos informes estimaron un valor de mercado para la propiedad, excluidas las obligaciones relacionadas con las normas de seguridad contra incendios, las mejoras técnicas o de infraestructura o el acuerdo de arrendamiento.

El precio pagado por el comprador se estableció basándose en el informe de tasación llevado a cabo por Verditakst, es decir, 11 000 000 NOK.

No obstante, OPAK llegó a la conclusión de que el valor de la propiedad en el momento de la venta era de 32 000 000 NOK y que el precio de venta que figuraba en el acuerdo de arrendamiento era de 25 000 000 NOK para el aeropuerto en su totalidad.

Ante la variedad de tasaciones, el Órgano de Vigilancia abrió una investigación formal y designó un perito independiente, el Sr. Geir Saastad, cuyo mandato fue:

- comparar todas las tasaciones presentadas al Órgano de Vigilancia,
- determinar: i) el valor de mercado de la base aérea, y ii) el valor de las obligaciones relativas a los terrenos y construcciones.

El perito también valoró si el comportamiento del Estado durante la venta de la propiedad correspondía al de un inversor privado o si, por el contrario, un inversor privado hubiera actuado de forma distinta. Para hacerlo, el perito tuvo en cuenta la naturaleza específica de la propiedad y la dificultad aducida por las autoridades noruegas derivada del acuerdo de arrendamiento suscrito con LILAS y de la posibilidad de esta última de adquirir la propiedad al final del período de diez años.

El perito evaluó los métodos utilizados en las dos tasaciones existentes y concluyó que el informe OPAK, si bien aplica precios de renta bajos que reflejan probablemente los precios en vigor, no tiene en cuenta el hecho de que una parte de la propiedad esté alquilada a LILAS por un precio fijo (10 000 NOK anuales) muy inferior al precio normal del mercado. La indemnización por desocupación y mantenimiento parece también «demasiado baja». En este sentido, el perito indicó que los costes de una tasa anual de no ocupación del 20 % no parecen excesivos teniendo en cuenta la naturaleza de la propiedad.

Además, el perito indicó que deberían añadirse considerables costes de funcionamiento y mantenimiento. La combinación de ambos gastos podría reducir el valor del flujo de efectivo de 26 millones NOK (como estimó OPAK) a 10 millones NOK. Por último, el valor del terreno propiamente dicho debería haberse reducido para tener en cuenta la dificultad de vender parcelas de la base. Como parte de sus comentarios sobre el informe OPAK, el perito también señaló que el precio de venta de 25 000 000 NOK estipulado en el acuerdo de arrendamiento carecía de base real.

En el informe de Verditakst tampoco se tiene en cuenta que parte de la propiedad está arrendada a LILAS a un precio que implica una reducción considerable de los ingresos si nos situamos en el supuesto de que la propiedad se hubiera tenido que arrendar a precios de mercado. No obstante, los precios de mercado utilizados corresponden a las estimaciones del propio perito (véase el punto 4 del informe). Por otro lado, el perito señala que Verditakst ha aplicado cifras por gastos de funcionamiento y mantenimiento que corresponden a los valores estándar aplicados por el sector. Por último, señala que la estimación del valor del terreno propiamente dicho es más conservadora que la de OPAK y opina que dicha tasación parece más adecuada.

Tras comparar ambos informes, el perito señala que «la principal diferencia entre las tasaciones estriba en el cálculo que se hace en cada una de ellas de los gastos de explotación y mantenimiento. La tasación de Verditakst, a diferencia de la de OPAK, refleja las cifras estándar aplicadas en el sector».

El perito saca las siguientes conclusiones: «El precio de venta aplicado a la transacción de 2002 se ajustaría al valor estimado de mercado. La base aérea de Lista se vendió en un momento en el que **el interés por este tipo de propiedad era limitado. El mercado de la propiedad y los mercados financieros habían registrado una desaceleración y se trata de un bien remoto y complejo.** Los criterios aplicados por Verditakst en su tasación fueron más correctos que los aplicados en la tasación de OPAK. La principal objeción a la tasación de OPAK es que no aplicó gastos de explotación normales a la hora de calcular el valor de la propiedad. **La compensación por las obligaciones transferidas de NDEA a Lista Flypark AS en relación con la venta no parecen estar por encima de lo razonable dado el número de construcciones de la base y el tamaño del terreno afectado**» (el subrayado es nuestro).

El perito insistió en que la tasación de una superficie como la de la base aérea de Lista implica un grado de incertidumbre considerable. Ello puede explicarse por los siguientes factores:

- el sitio es remoto en comparación con zonas construidas para las que el mercado inmobiliario es medible. Ello afecta tanto a los precios del terreno como a los de arrendamiento,

- la zona incluye una base aérea en la que en el pasado se llevaron a cabo actividades militares. Las propiedades de referencia son escasas o inexistentes,
- el terreno y las construcciones necesitan importantes trabajos de reparación y mantenimiento.

A la vista del informe del perito independiente, el Órgano de Vigilancia considera que la base aérea se vendió a precios de mercado.

En primer lugar, el precio de venta real corresponde al valor de mercado presentado en el informe de Verditakst. El hecho de que la estimación del valor de mercado de OPAK fuera considerablemente superior no permite por sí solo concluir que exista ayuda estatal ⁽¹⁴⁾.

El perito nombrado por el Órgano de Vigilancia apunta, tal y como se ha mencionado antes, a varios factores que indican que la valoración del precio de mercado hecha por OPAK es demasiado alta y que los criterios aplicados por Verditakst fueron más correctos que los aplicados por OPAK. El Órgano de Vigilancia opina también que el mercado inmobiliario en Lista es atípico y difícil de evaluar y, tal y como señala el Sr. Saastad, el margen de fluctuación posible sobre una tasación cualquiera de una zona de las características de la base aérea de Lista es considerable. De hecho, las divergencias entre las dos tasaciones realizadas en 2002 demostrarían el grado de incertidumbre de este mercado. También es cierto que, tanto la NDEA primero, como Lista Flypark AS después, tras comprar la propiedad en 2002, tuvieron un éxito limitado en la venta de parcelas para la creación de nuevas empresas. El bajo valor de mercado de la base aérea también se ve confirmado por la duración y dificultad del proceso de venta, que se prolongó desde 1997 hasta 2002.

El elemento final del precio pagado es el valor atribuido a determinados costes, que se dedujo del precio de la propiedad para obtener el precio final. El punto 2.2 de las Directrices relativas a los elementos de ayuda en la venta de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos establece que «La venta podrá vincularse [...] a obligaciones específicas relacionadas con el terreno o la construcción y no con el comprador o su actividad económica». La desventaja económica de estas obligaciones puede verse compensada con el precio de compra.

Por lo que se refiere a estas obligaciones, el perito señala que los importes no son demasiado altos, teniendo en cuenta el área cubierta y que no es infrecuente que el valor de las obligaciones supere el de la propiedad propiamente dicha. Si bien el proce-

dimiento para la transferencia de fondos se caracteriza de «altamente inusual», el Órgano de Vigilancia considera que ello no afecta a la tasación del valor de las obligaciones en sí.

A la vista de las consideraciones anteriores, y teniendo en cuenta el hecho de que una propiedad lastrada con derechos preferentes u opciones de compra será difícil de vender, el Órgano de Vigilancia opina que, por lo que se refiere a la venta de la base aérea, no se ha demostrado el uso de fondos públicos ni el recurso a ayuda estatal.

3. CONCLUSIÓN

Basándose en la evaluación expuesta, el Órgano de Vigilancia considera que la venta de la base aérea de Lista no constituye ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

Queda cerrado el proceso iniciado de acuerdo con el artículo 4, apartado 4, en conjunción con el artículo 13 de la parte II del Protocolo nº 3, relativo al arrendamiento de la base aérea de Lista.

Artículo 2

El Órgano de Vigilancia de la AELC ha llegado a la conclusión de que la venta de la base aérea de Lista no constituye ayuda estatal en el sentido del artículo 61 del Acuerdo EEE.

Artículo 3

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

Artículo 4

El texto en lengua inglesa es el único auténtico.

Hecho en Bruselas, el 27 de marzo de 2009.

Por el Órgano de Vigilancia de la AELC

Per SANDERUD
Presidente

Kurt JÄGER
Miembro del Colegio

⁽¹⁴⁾ Véanse, por analogía, los asuntos acumulados T-127/99, T-129/99 y T-148/99, Diputación Foral de Álava (Rec. 2002, p. II-1275, apartado 85).