

## III

(Otros actos)

## ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO

## DECISIÓN DEL ÓRGANO DE VIGILANCIA DE LA AELC

N.º 081/17/COL

de 26 de abril de 2017

**por la que se concluye la investigación formal de la supuesta ayuda estatal concedida mediante el arrendamiento de terrenos y bienes inmuebles en la zona de Gufunes (Islandia) [2017/1911]**

EL ÓRGANO DE VIGILANCIA DE LA AELC («Órgano»),

Vistos:

el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo (en lo sucesivo denominado «Acuerdo EEE») y, en particular, su artículo 61 y su Protocolo 26,

el Acuerdo entre los Estados de la AELC sobre la creación de un Órgano de Vigilancia y un Tribunal de Justicia (en lo sucesivo denominado «Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción») y, en particular, su artículo 24,

el Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción (en lo sucesivo denominado «Protocolo 3») y, en particular, el artículo 1 de la parte I, y el artículo 7, apartado 2, y el artículo 13, de la parte II,

después de haber emplazado a los interesados para que presentaran sus observaciones, de conformidad con los citados artículos <sup>(1)</sup>, y teniendo en cuenta dichas observaciones,

Considerando lo siguiente:

#### I. HECHOS

##### 1. PROCEDIMIENTO

- (1) Mediante correo electrónico de 2 de abril de 2014, Gámaþjónustan hf. (en adelante, «denunciante») presentó una denuncia ante el Órgano en relación con la supuesta ayuda estatal ilegal concedida por el Ayuntamiento de Reikiavik (en adelante, «Ayuntamiento») mediante el arrendamiento de terrenos y bienes inmuebles en la zona de Gufunes de Reikiavik, Islandia, a Íslenska Gámafélagið (en adelante, «ÍG») por un precio supuestamente inferior al de mercado <sup>(2)</sup>.
- (2) Tras un examen preliminar, el 30 de junio de 2015, el Órgano adoptó la Decisión n.º 261/15/COL para incoar una investigación formal de la supuesta ayuda. Mediante carta de 1 de octubre de 2015 <sup>(3)</sup>, las autoridades islandesas respondieron a la Decisión del Órgano.

<sup>(1)</sup> Decisión n.º 261/15/COL por la que se incoa el procedimiento de investigación formal sobre la posible ayuda estatal concedida mediante el arrendamiento de terrenos y bienes inmuebles en la zona de Gufunes, publicada en el DO C 316 de 24.9.2015, p. 22, y en el Suplemento EEE n.º 57 de 24.9.2015, p. 21.

<sup>(2)</sup> Documentos n.ºs 704341-704343.

<sup>(3)</sup> Documento n.º 774957.

- (3) El 24 de septiembre de 2015, la Decisión del Órgano de incoar el procedimiento de investigación formal se publicó en el *Diario Oficial de la Unión Europea* y en su Suplemento EEE, concediendo a las partes interesadas el plazo de un mes para presentar sus observaciones sobre las conclusiones preliminares del Órgano <sup>(1)</sup>.
- (4) Tras haber obtenido una semana de prórroga, ÍG presentó sus observaciones mediante carta de 29 de octubre de 2015 <sup>(2)</sup>. El Órgano no recibió otras observaciones. Una vez transcurrido el plazo de un mes para la presentación de observaciones, el denunciante remitió al Órgano información de mercado mediante correo electrónico de 25 de noviembre de 2015 <sup>(3)</sup>. Mediante carta de 26 de noviembre de 2015 <sup>(4)</sup>, el Órgano reenvió las observaciones y la información de mercado a las autoridades islandesas, brindándoles la posibilidad de responder. Mediante carta de 5 de enero de 2016 <sup>(5)</sup>, las autoridades islandesas respondieron. El asunto también se trató en una reunión entre representantes de las autoridades islandesas y del Órgano celebrada en Reikiavik el 12 de febrero de 2016.
- (5) Por último, el denunciante envió al Órgano información adicional sobre los últimos acontecimientos en la zona de Gufunes mediante correos electrónicos con fecha de 21 de mayo de 2016 <sup>(6)</sup>, 27 de mayo de 2016 <sup>(7)</sup> y 15 de diciembre de 2016 <sup>(8)</sup>.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA

### 2.1. LA ZONA DE GUFUNES

- (6) La zona de Gufunes está situada en el distrito de Grafarvogur, en Reikiavik (Islandia). Hasta 2001, una fábrica de abonos, Áburðarverksmiðjan, desarrollaba allí su actividad. En 2002, el Fondo de Planificación de Reikiavik (Skipulagssjóður Reykjavíkur, en lo sucesivo, «SR») compró la fábrica y la zona circundante a los accionistas de Áburðarverksmiðjan («contrato de compraventa»). Según las autoridades islandesas, en aquel momento el plan era eliminar todos los edificios y las instalaciones de la zona. En 2007 se disolvió SR y se constituyó un nuevo fondo, Eignasjóður, que asumió los activos y las tareas de SR.
- (7) De acuerdo con el Plan Municipal de Zonificación de Reikiavik 2001-2024, la zona de Gufunes está destinada a usos residenciales y no a actividades industriales <sup>(9)</sup>. Por otro lado, la zona está destinada a la construcción de la autovía de Sundabraut, que conecta Laugarnes y Gufunes. Además, según el Plan Municipal de Reikiavik para el período 2010-2030, la zona industrial de Gufunes está en retroceso y para el futuro se prevé una zona urbana mixta de unidades residenciales y actividades comerciales limpias <sup>(10)</sup>. Ninguno de los planes contempla que en el futuro se sigan desarrollando actividades industriales en la zona.

### 2.2. CONTRATOS CELEBRADOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE REIKIAVIK E ÍSLENSKA GÁMAFÉLAGIÐ POR EL ARRENDAMIENTO DEL TERRENO Y LOS BIENES INMUEBLES EN LA ZONA DE GUFUNES

- (8) En febrero de 2002, momento en que SR adquirió el terreno y los bienes inmuebles en la zona de Gufunes, la zona estaba ocupada por varios arrendatarios (principalmente contratistas y promotores). En ese momento, ÍG tenía un contrato de arrendamiento con Áburðarverksmiðjan, formalizado el 29 de octubre de 1999 (en adelante, «contrato de 1999»). En el contrato de 1999 se estipulaba un alquiler mensual de 159 240 coronas islandesas (ISK), sobre la base de un precio por m<sup>2</sup> <sup>(11)</sup>. ÍG utilizaba el terreno para su negocio de gestión de residuos. Con arreglo al contrato de compraventa, SR asumió todos los derechos y obligaciones de Áburðarverksmiðjan derivados de los contratos de arrendamiento existentes, incluido el contrato de 1999 con ÍG.
- (9) Según el Ayuntamiento, la zona de Gufunes registraba una actividad constante y resultaba difícil de gestionar. Además, los edificios y las instalaciones se encontraban en mal estado, algunos de los arrendatarios no pagaban su alquiler y se había producido una acumulación de chatarra, en particular restos de automóviles. Por ello, fue evidente para el Ayuntamiento que, para cumplir su papel de propietario, tendría que contratar personal que controlase la zona día y noche.

<sup>(1)</sup> Decisión n.º 261/15/COL por la que se incoa el procedimiento de investigación formal sobre la posible ayuda estatal concedida mediante el arrendamiento de terrenos y bienes inmuebles en la zona de Gufunes, publicada en el DO C 316 de 24.9.2015, p. 22, y en el Suplemento EEE n.º 57 de 24.9.2015, p. 21.

<sup>(2)</sup> Documento n.º 778453.

<sup>(3)</sup> Documento n.º 781877.

<sup>(4)</sup> Documento n.º 781927.

<sup>(5)</sup> Documento n.º 786716.

<sup>(6)</sup> Documento n.º 805588.

<sup>(7)</sup> Documento n.º 806264.

<sup>(8)</sup> Documento n.º 831665.

<sup>(9)</sup> Disponible en línea en: <http://skipulagssja.skipbygg.is/skipulagssja/>. Véase asimismo [http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/08\\_grafarvogur.pdf](http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/08_grafarvogur.pdf).

<sup>(10)</sup> *Ibidem*.

<sup>(11)</sup> Documento n.º 716986, página 17.

- (10) Habida cuenta de la situación, no se consideró realista ofrecer la zona con fines de arrendamiento, por lo que se decidió no renovar los contratos de arrendamiento vigentes y celebrar, en su lugar, un contrato con una sola parte. Por consiguiente, SR decidió negociar las condiciones relativas al arrendamiento, la limpieza y la supervisión de la zona con ÍG, que era el mayor arrendatario individual en ese momento, además de estar al día en el pago de sus rentas <sup>(1)</sup>. Lo que sigue es un resumen de los acuerdos alcanzados entre SR e ÍG:
- i) **22 de febrero de 2005.** SR e ÍG celebraron un contrato de arrendamiento de algunos de los inmuebles de la zona, en sustitución del contrato de 1999. El alquiler mensual total se fijó en 960 000 ISK por un total de 4 676 m<sup>2</sup> (incluida una parcela de 500 m<sup>2</sup>) <sup>(2)</sup>.
  - ii) **14 de octubre de 2005.** SR e ÍG celebraron un contrato (en adelante, «contrato general de arrendamiento de 2005») que sustituía al anterior de 22 de febrero de 2005 en relación con el arrendamiento, la limpieza y la supervisión de los terrenos de la zona de Gufunes. Según el contrato, ÍG tenía la obligación de llevar a cabo todos los trabajos de mantenimiento y las mejoras en los inmuebles. El contrato general de arrendamiento de 2005 era válido hasta el 31 de diciembre de 2009. En él no se estipulaba el número de m<sup>2</sup> que arrendaba ÍG. No obstante, en forma de anexo se incluía una impresión aérea que demostraba qué partes de la zona se habían arrendado a ÍG <sup>(3)</sup>. Las autoridades islandesas han explicado que el contrato abarcaba una superficie de aproximadamente 130 000 m<sup>2</sup>. El contrato general de arrendamiento de 2005 no estipulaba el precio abonado por m<sup>2</sup> ni el valor de las obligaciones de ÍG. El alquiler mensual total se fijó en 2 000 000 ISK, recalculado mensualmente en función del índice de precios de consumo <sup>(4)</sup>.
  - iii) **29 de diciembre de 2006.** La vigencia del contrato general de arrendamiento de 2005 se prorrogó mediante una modificación hasta el 31 de diciembre de 2011. ÍG estaba obligada asimismo a demoler determinados inmuebles y a retirar equipos sobre el terreno. ÍG estaba autorizada a quedarse con los aparatos e instalaciones retirados del terreno sufragando los gastos <sup>(5)</sup>.
  - iv) **21 de diciembre de 2007.** La vigencia del contrato general de arrendamiento de 2005 se prorrogó mediante una modificación hasta el 31 de diciembre de 2015. El propietario podía recuperar en cualquier momento el control de una parte o de todo el terreno arrendado si fuese necesario debido a cambios en la planificación del uso de dichos terrenos. ÍG también se comprometió a volver a conectar los conductos de electricidad, agua y calefacción que habían quedado inservibles. Por otro lado, ÍG retiró una demanda por responsabilidad civil contra el Ayuntamiento <sup>(6)</sup>.
  - v) **15 de junio de 2009.** La vigencia del contrato general de arrendamiento de 2005 se prorrogó mediante una modificación hasta el 31 de diciembre de 2018. ÍG se comprometió a ocuparse del mantenimiento de la zona y a levantar un dique, y se prorrogó el arrendamiento existente de un almacén de barcos propiedad del Club Náutico de Reikiavik. ÍG también se comprometió a retirar una demanda contra el Ayuntamiento relativa a los costes de mantenimiento <sup>(7)</sup>.
- (11) Según el Ayuntamiento, pese a que el tamaño del terreno arrendado por ÍG es de 130 000 m<sup>2</sup>, únicamente se pueden utilizar para la actividad perseguida por esta 110 000 m<sup>2</sup>. La superficie catastral total de los edificios es de 24 722 m<sup>2</sup>. Según el Registro de la Propiedad de Islandia, el valor del terreno previamente en manos de Áburðarverksmiðjan asciende a 211 000 000 ISK. El valor del terreno arrendado por ÍG no se ha tasado, aunque el Ayuntamiento calcula que el valor de todo el terreno anteriormente en manos de Áburðarverksmiðjan asciende a aproximadamente 137 000 000 ISK. El valor catastral total de los edificios arrendados por ÍG asciende a 850 323 512 ISK <sup>(8)</sup>.
- (12) Con arreglo al artículo 4, apartado 2, de la Ley islandesa n.º 4/1995 sobre los ingresos municipales, el propietario ha de pagar el impuesto sobre la propiedad de bienes inmuebles, salvo que se trate de explotaciones agrícolas arrendadas, parcelas arrendadas u otros usos contractuales del terreno, en cuyo caso el impuesto debe abonarlo el residente o usuario. El terreno, los edificios y las instalaciones en cuestión se hallan en una zona portuaria definida que pertenece a Faxaflóahafnir sf. y que se encuentra arrendada al Ayuntamiento. Por tanto, el Ayuntamiento paga el impuesto sobre la propiedad de bienes inmuebles correspondiente al terreno y los inmuebles arrendados a ÍG.
- (13) Aunque ninguno de los contratos incluye información sobre el valor de los servicios prestados por ÍG, el Ayuntamiento ha facilitado un cuadro en el que se indica una estimación de los costes de ÍG estipulados en el contrato general de arrendamiento de 2005 y en las posteriores modificaciones (denominados conjuntamente en adelante «contratos de arrendamiento») desde el momento de la celebración del contrato general de arrendamiento de 2005 y hasta el final del período de arrendamiento en 2018 <sup>(9)</sup>. Dicha estimación fue llevada a cabo por

<sup>(1)</sup> Documentos n.º 716985 y n.º 742948.

<sup>(2)</sup> Documento n.º 716986, página 21.

<sup>(3)</sup> Véase el Documento n.º 716985.

<sup>(4)</sup> Documento n.º 716986, página 25.

<sup>(5)</sup> Documento n.º 716986, página 29.

<sup>(6)</sup> Documento n.º 716986, página 31.

<sup>(7)</sup> Documento n.º 716986, página 33.

<sup>(8)</sup> Documento n.º 716985.

<sup>(9)</sup> Documento n.º 742948.

peritos del Ayuntamiento. Por otro lado, la información facilitada refleja el coste de los proyectos de demolición completados y por completar. De acuerdo con dicha información, el coste mensual medio soportado por ÍG asciende a 10 815 624 ISK, incluido el alquiler. Por consiguiente, el alquiler mensual supone aproximadamente el 25 % del coste total mensual de ÍG.

- (14) Cuando se celebró el contrato de arrendamiento de 22 de febrero de 2005, SR no impuso ninguna obligación a ÍG. Las obligaciones de ÍG se introdujeron con el contrato general de arrendamiento de 2005, firmado el 14 de octubre de 2005, y se determinaron a la luz de las demoliciones propuestas y de los costes estimados de limpieza, eliminación de residuos y supervisión de la zona. Las obligaciones de limpieza y eliminación de residuos se consideraron vastas en vista del estado de la zona. A continuación se muestra una evaluación de los costes de ÍG de acuerdo con las obligaciones estipuladas en el contrato general de arrendamiento de 2005 <sup>(1)</sup>:

---

<sup>(1)</sup> Todas las cifras se expresan en ISK.



Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Suelo</b>	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	5 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
<b>Alarma contra incendios</b>	10 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
<b>Total obligaciones</b>	138 393 684	109 393 684	104 893 684	112 593 684	95 394 284	91 594 284	89 394 284	81 894 284	91 494 284	90 494 284	90 494 284	90 494 284	79 894 284
<b>Importe total en ISK</b>	170 763 999	141 763 999	137 263 999	144 963 999	127 764 599	123 964 599	121 764 599	114 264 599	123 864 599	122 864 599	122 864 599	122 864 599	112 264 599
<b>Media mensual</b>	14 230 333	11 813 667	11 438 667	12 080 333	10 647 050	10 330 383	10 147 050	9 522 050	10 322 050	10 238 717	10 238 717	10 238 717	9 355 383
<b>Media</b>	<b>10 815 624</b>												

Fuente: Ayuntamiento de Reikiavik.

## 2.3. ACONTECIMIENTOS RECIENTES EN LA ZONA DE GUFUNES

- (15) A principios de 2014, el Ayuntamiento de Reikiavik acordó constituir un comité directivo encargado de presentar ideas para el futuro de la zona de Gufunes <sup>(1)</sup>. El comité propuso convocar un concurso abierto de ideas en relación con la futura planificación de esa zona. En junio de 2015, durante un pleno del Ayuntamiento de Reikiavik, se acordó publicar un bando para anunciar un concurso en el que se animaba a las partes interesadas a presentar ideas sobre la futura organización de la zona de Gufunes <sup>(2)</sup>. A raíz del bando el Ayuntamiento recibió cuatro propuestas. Una de ellas procedía de RVK Studios, una productora de cine que mostró interés en comprar parte de los edificios de la zona de Gufunes con miras a establecer una industria cinematográfica en la zona. Los edificios por los que RVK Studios mostró interés eran algunos de los antiguos inmuebles de Áburðarverksmiðjan que se habían arrendado a ÍG mediante los contratos de arrendamiento.
- (16) Con posterioridad, el Ayuntamiento y RVK Studios acudieron a dos agentes inmobiliarios independientes para que valoraran la parte de la zona de Gufunes en cuestión <sup>(3)</sup>. Durante el pleno del Ayuntamiento de 18 de noviembre de 2015, este acordó encomendar a la Oficina de Gestión Inmobiliaria y Economía que iniciase las negociaciones con RVK Studios sobre la base de las valoraciones realizadas <sup>(4)</sup>. Además, el Ayuntamiento encomendó a la Oficina que iniciase las negociaciones con ÍG en relación con el desalojo y la posible reubicación con arreglo a las disposiciones del contrato general de arrendamiento de 2005.
- (17) El 19 de mayo de 2016, el Ayuntamiento de Reikiavik aprobó celebrar un contrato de compraventa con RVK Studios por la venta de determinados inmuebles en la zona de Gufunes <sup>(5)</sup>. Posteriormente, el Ayuntamiento anunció que ÍG trasladaría sus operaciones a la nueva zona industrial del Ayuntamiento en Esjumelar <sup>(6)</sup>. El 20 de mayo de 2016, el alcalde de Reikiavik y el presidente ejecutivo de ÍG firmaron una serie de acuerdos relativos a la resolución de los contratos de arrendamientos y la reubicación de ÍG, y al inicio de las nuevas instalaciones de ÍG en Esjumelar. El 27 de mayo de 2016, el Ayuntamiento firmó un contrato con RVK Studios para la venta de algunos de los antiguos inmuebles de Áburðarverksmiðjan <sup>(7)</sup>. El tamaño de los inmuebles vendidos a RVK Studios es de 8 400 m<sup>2</sup> y el precio de compra fue de 301 650 000 ISK. El Ayuntamiento también concedió a RVK Studios una opción de compra sobre una zona al este de los edificios con una superficie de 19 200 m<sup>2</sup>. Por esta opción, RVK Studios pagará anualmente 1 000 ISK por m<sup>2</sup>.

## 3. LA DENUNCIA

- (18) Según el denunciante, el Ayuntamiento ha concedido una ayuda estatal ilegal a ÍG a través del arrendamiento de terrenos y bienes inmuebles en la zona de Gufunes a precios inferiores a los de mercado. En su denuncia ante el Órgano, el denunciante afirma que, si bien es difícil identificar el importe exacto de la ayuda, el precio se encuentra claramente muy por debajo del precio razonable de mercado. Puesto que ÍG no está pagando el precio de mercado normal, la empresa disfruta de una ventaja competitiva. Por otro lado, en opinión del denunciante, el terreno ubicado en la zona de Gufunes es de interés para numerosas empresas que precisan de amplios terrenos para sus operaciones, como los nodos de transporte o las empresas de almacenamiento.
- (19) El denunciante señaló que en el contrato general de arrendamiento de 2005 el precio del alquiler se fijó en 2 000 000 ISK, incrementado anualmente en función del índice de precios de consumo (el impuesto sobre la propiedad de bienes inmuebles, cuyo pago corresponde al propietario del inmueble, es decir, el Ayuntamiento, y no a ÍG, supone el 41 % del importe anual del alquiler). Por otro lado, ÍG tiene determinadas obligaciones de mantenimiento que se consideran parte del precio de arrendamiento, pese a que los costes aproximados de dichas obligaciones no se reflejan en los contratos. Asimismo, los contratos de arrendamiento no impiden a ÍG subarrendar el terreno a terceros. El denunciante hizo hincapié en que los contratos de arrendamiento no incluyen ninguna evaluación sobre los posibles ingresos derivados del subarrendamiento de partes de los inmuebles, ni de si esto repercute en el precio del arrendamiento.
- (20) El denunciante señala asimismo que no queda claro cuál es el precio por metro cuadrado ni cómo se determinó el precio del arrendamiento. A su juicio, el precio de mercado por el arrendamiento de los inmuebles debería oscilar entre 12 y 41 millones ISK por mes, sobre la base de distintas metodologías de fijación de precios reconocidas. El denunciante sostiene que el arrendamiento de los inmuebles a ÍG a un precio que se encuentra muy por debajo del valor de mercado es contrario a las normas sobre ayudas estatales del EEE.

<sup>(1)</sup> Documento n.º 716985.

<sup>(2)</sup> Bando disponible en línea en: <http://www.hugmyndasamkeppni.is/samkeppnir/gufunes-framtidharskipulag>.

<sup>(3)</sup> Documento n.º 786718.

<sup>(4)</sup> Las actas del pleno del Ayuntamiento se encuentran disponibles en línea en: <http://reykjavik.is/fundargerdfundur-nr-5386>.

<sup>(5)</sup> Las actas del pleno del Ayuntamiento se encuentran disponibles en línea en: <http://reykjavik.is/fundargerdfundur-nr-5407>.

<sup>(6)</sup> Bando disponible en línea en: <http://reykjavik.is/frettir/islenska-gamafelagid-flytur-esjumela>.

<sup>(7)</sup> Bando disponible en línea en: <http://reykjavik.is/frettir/gengid-fra-kaupum-rvk-studios-fasteignum-undir-kvikmyndaver>.

## 4. MOTIVOS PARA LA INCOACI3N DEL PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACI3N FORMAL

- (21) En la Decisi3n n.º 261/15/COL, el 3rgano evalu3 con car3cter preliminar si los contratos celebrados entre el Ayuntamiento e 3G con respecto al arrendamiento de la zona de Gufunes constitu3an una ayuda estatal en el sentido del art3culo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE y, en caso afirmativo, si la ayuda estatal podr3 considerarse compatible con el funcionamiento del Acuerdo EEE.
- (22) Tras evaluar la informaci3n presentada por las autoridades islandesas, el 3rgano lleg3 a la conclusi3n preliminar de que no pod3 descartarse que los contratos celebrados entre el Ayuntamiento e 3G constituyesen una ayuda estatal en el sentido del art3culo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE. En la Decisi3n n.º 261/15/COL se identificaron los aspectos siguientes:
- El Estado, a efectos del art3culo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE, engloba todos los 3rganos de la administraci3n p3blica, desde el gobierno central hasta el 3mbito municipal. Puesto que el terreno y los inmuebles arrendados a 3G eran propiedad del Ayuntamiento, todo descuento en el precio del arrendamiento constituir3a, por tanto, una transferencia de fondos p3blicos.
  - El 3rgano mostr3 dudas en cuanto a si el Ayuntamiento, al celebrar los contratos con 3G, hab3a actuado como un arrendador particular que se encontrase en una situaci3n comparable tanto de hecho como de Derecho. La evaluaci3n preliminar del 3rgano fue que no pod3 descartarse una ventaja econ3mica a favor de 3G.
  - Puesto que ninguna otra empresa tuvo la oportunidad de negociar con el Ayuntamiento el arrendamiento del terreno y los inmuebles, el 3rgano opin3 preliminarmente que las medidas parec3an ser selectivas.
  - Por 3ltimo, el 3rgano se3al3 que cualquier ayuda concedida a 3G, en forma de descuento en el alquiler, habr3a permitido, en teor3a, que la empresa incrementase o al menos mantuviese sus actividades gracias a la ayuda. Por ello, la ayuda era susceptible de limitar las oportunidades de empresas establecidas en otras partes contratantes que quiz3 habr3an tenido inter3s en competir con 3G en el mercado island3s de la recogida de residuos. As3 pues, la ayuda era susceptible de falsear la competencia y afectar al comercio dentro del EEE.
- (23) Seg3n el 3rgano, se necesitaban m3s pruebas a fin de determinar si las condiciones de los contratos de arrendamiento pod3an considerarse compatibles con el funcionamiento del Acuerdo EEE.
- (24) En consecuencia, el 3rgano ten3a dudas sobre si los contratos celebrados entre el Ayuntamiento e 3G constitu3an una ayuda estatal y, en caso afirmativo, si pod3a concluirse que eran compatibles con el funcionamiento del Acuerdo EEE con arreglo a lo dispuesto en su art3culo 61, apartado 3, letra c).

## 5. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EL AYUNTAMIENTO A LA DECISI3N DE INCOACI3N

- (25) De acuerdo con el Ayuntamiento, los contratos celebrados con 3G no implican una ayuda estatal en el sentido del art3culo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE, ya que 3G no obtuvo ninguna ventaja.
- (26) Tamb3n seg3n el Ayuntamiento, los contratos con fecha de 22 de febrero de 2005 y de 14 de octubre de 2005 se celebraron en condiciones normales de mercado, ya que el precio del alquiler se bas3 en el importe determinado tras un proceso de anuncio abierto a finales de 2003 y se ajustaba a los an3lisis y estimaciones efectuados por expertos del Ayuntamiento.
- (27) El Ayuntamiento niega que las metodolog3as presentadas por el denunciante para determinar el precio de mercado del alquiler sean las m3s adecuadas. En su lugar, el Ayuntamiento traza una comparaci3n con el arrendamiento de otro inmueble, la antigua f3brica estatal de cemento sita en S3varh3f3i 31, ubicada en una zona industrial similar a Gufunes.
- (28) En 2014, el Ayuntamiento compr3 el inmueble S3varh3f3i 31. En 2013, el organismo central de contrataci3n p3blica (*R3kiskaup*) puso el inmueble en alquiler en nombre del Estado island3s. Cuando el Ayuntamiento adquiri3 el inmueble, se comprometió a aceptar la oferta m3s alta de acuerdo con el anuncio. El *R3kiskaup* recibió cuatro ofertas, siendo la m3s elevada de 420 000 ISK mensuales, sin ning3n servicio u obligaci3n especiales para el arrendatario. La valoraci3n inmobiliaria del inmueble en S3varh3f3i 31 es de 293 028 000 ISK. Por consiguiente, la oferta m3s elevada por el arrendamiento, en forma de porcentaje de la valoraci3n del inmueble, es del 0,147 %. En comparaci3n, el precio de arrendamiento seg3n el contrato general de arrendamiento de 2005 con 3G es del 0,320 % de la valoraci3n inmobiliaria de Gufunes. El Ayuntamiento hace hincapi3 en que el precio del arrendamiento del inmueble de S3varh3f3i 31 se estableci3 tras un procedimiento de anuncio abierto y refleja justamente el valor de mercado de las zonas industriales de la ciudad en condiciones de mercado normales. Esta comparaci3n muestra que el precio del alquiler abonado por 3G no puede considerarse, en ning3n caso, por debajo del valor de mercado de las zonas industriales de la ciudad, en particular teniendo en cuenta que el precio del alquiler del inmueble de S3varh3f3i 31 no ten3a en cuenta los factores que afectaban al precio del alquiler correspondiente a la zona de Gufunes.

- (29) Según el Ayuntamiento, que otras partes tuvieran posteriormente interés en la zona reviste escasa importancia a la hora de evaluar la demanda de la zona en el momento en que se celebró el contrato general de arrendamiento de 2005, es decir, en octubre de 2005. En aquel momento no se consideró realista ofrecer la zona con fines de arrendamiento. ÍG ha sufragado todos los costes de la limpieza de la zona y del reacondicionamiento de los edificios. Por otro lado, ninguna otra parte mostró interés cuando en 2003 se anunció el alquiler de la zona. Por consiguiente, ha de suponerse que el interés posterior guarda relación con el estado de la zona una vez que ÍG asumió la gestión de esta.
- (30) De acuerdo con el Ayuntamiento, el precio más elevado no es el único factor que el Órgano debe tener en cuenta a la hora de aplicar la prueba del operador en una economía de mercado. Por el contrario, la pregunta que cabe plantear es si un operador en una economía de mercado habría realizado la transacción en cuestión en las mismas condiciones <sup>(1)</sup>. Por otro lado, la comparación entre el comportamiento de los inversores público y privado debe realizarse teniendo en cuenta la actitud que hubiera adoptado, en el momento de la transacción en cuestión, un inversor privado, habida cuenta de las informaciones disponibles y de la evolución previsible en aquel momento.
- (31) Cuando se celebraron los contratos entre el Ayuntamiento e ÍG, las condiciones de mercado no eran normales, ya que era imposible encontrar un mercado activo de inmuebles industriales de este tipo y en tales condiciones. Por tanto, según el Ayuntamiento, las condiciones de mercado normales deben evaluarse desde la perspectiva objetiva y verificable existente en aquel momento. Con respecto a lo anterior, el Ayuntamiento considera que tal información se encuentra en la documentación presentada por Reikiavik en el contexto del presente procedimiento. Por otro lado, si se pudiesen demostrar condiciones de mercado normales para las zonas industriales de este tipo, el ejemplo del precio de alquiler obtenido en 2014 para la antigua fábrica estatal de cemento sita en Sævarhöfði 31 probaría el valor de mercado de zonas industriales como Gufunes.
- (32) De acuerdo con el Ayuntamiento, las obligaciones impuestas a ÍG mediante los contratos de arrendamiento no son comparables a las obligaciones objeto de litigio en el asunto Haslemoen Leir <sup>(2)</sup>. La obligación de reducción de precios cuestionada en dicho asunto se refería a una posible pérdida para Haslemoen AS al no poder ceder en arrendamiento determinado edificio. No obstante, las obligaciones impuestas a ÍG se referían a los trabajos de mantenimiento y las mejoras en los inmuebles, la demolición, la reconexión de los conductos de electricidad, agua y calefacción, así como otras construcciones en la zona. Los costes de estas obligaciones fueron calculados por peritos del Ayuntamiento sobre la base de resultados de licitaciones recientes de proyectos similares. A pesar de la falta de documentación que sustente el efecto económico preciso de los servicios confiados a ÍG y la incertidumbre de la zonificación, el Órgano ha de aceptar que el efecto de estas obligaciones fue una reducción del precio de arrendamiento. Según el Ayuntamiento, no sería razonable desechar la repercusión de las obligaciones, teniendo en cuenta, en particular, que los costes efectivos asumidos por ÍG como consecuencia de las obligaciones se ajustan a la estimación.
- (33) De acuerdo con el Ayuntamiento, actuó como operador en una economía de mercado y tuvo en cuenta consideraciones de zonificación a la hora de celebrar los contratos de arrendamiento con ÍG. El Ayuntamiento incluyó cláusulas de rescisión muy gravosas y en breve plazo para poder despejar la zona en poco tiempo, en caso de que el Estado autorizase la construcción de la autovía de Sundabrut. SR estaba perfectamente familiarizado con los inmuebles y la zona, y gozaba de una posición adecuada para valorar objetivamente si las condiciones de la zona eran lo suficientemente buenas como para arrendarla en el mercado. Un inversor privado siempre suele prestar atención a los planes de zonificación a la hora de tomar decisiones sobre el uso de parcelas e inmuebles.
- (34) A la luz de estas consideraciones, el Ayuntamiento sostiene que los contratos de arrendamiento con ÍG respetan la prueba del operador en una economía de mercado.

#### 6. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR ÍG

- (35) Según ÍG, la gran superficie del terreno conlleva muy pocas ventajas para ella en cuanto arrendataria, y apenas hace que las obligaciones de mantenimiento y supervisión resulten más laboriosas y onerosas. Por otro lado, aunque los edificios son voluminosos en términos de superficie, su estado es deplorable. ÍG hace hincapié en que los edificios se compraron efectivamente para derruirlos. Se programó una demolición total y se preveía ubicar una zona residencial y una autovía en el emplazamiento. Por ello, todo cálculo basado en los metros cuadrados o en la superficie del terreno es irrelevante a la hora de determinar el valor de alquiler de la zona en el mercado.
- (36) En 2003, SR había utilizado la zona y los edificios en Gufunes para proporcionar almacenamiento a diversos particulares y empresas a los que SR había conminado a desalojar otras zonas de la ciudad. En poco tiempo esta solución se convirtió en un problema para SR desde el punto de vista logístico, por lo que SR ofreció a ÍG el arrendamiento de toda la zona con el objetivo de llevar a cabo una limpieza de esta. Al principio ÍG se mostró reticente a asumir las labores, ya que la zona presentaba varios problemas, como inquilinos problemáticos y diversos tipos de restos de automóviles y residuos industriales.

<sup>(1)</sup> Sentencia en Westdeutsche Landesbank Girozentrale/Comisión, T-228/99 y T-233/99, EU:T.2003:57.

<sup>(2)</sup> Véase la Decisión n.º 90/12/COL del Órgano, de 15 de marzo de 2012, sobre la venta de determinados edificios ubicados en el campamento interior de Haslemoen Leir, disponible en: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX:E2012C0090>, apartado 81.

- (37) En los últimos diez años, ÍG ha gastado de media 16,5 millones ISK al mes en costes de mantenimiento y de otro tipo que normalmente habrían sido asumidos por un arrendatario. Es preciso tener en cuenta estos costes a la hora de evaluar el valor de mercado del alquiler.
- (38) Según ÍG, el estado de los edificios en la zona de Gufunes es pésimo, a pesar de los recursos dedicados a reformas. Casi todos los edificios presentan fugas y la mayor parte de los tejados de los edificios están dañados y resultan inservibles. Por otro lado, prácticamente todas las ventanas, salvo las del edificio de oficinas, están dañadas y resultan inservibles, numerosos pisos de los edificios presentan un estado peligroso y en algunos lugares existen agujeros y las escaleras no cumplen las condiciones reglamentarias. Asimismo, la mayoría de los edificios no disponen de agua ni de aseos, y la electricidad no cumple las medidas reglamentarias.
- (39) Por otro lado, durante la mayor parte del período de arrendamiento ÍG ha tenido que hacer frente al hecho de que el Ayuntamiento podría haber reclamado el terreno con muy poco tiempo de preaviso. El breve plazo previsto en la disposición sobre resolución (dieciocho meses) y la obligación de devolver una parte del terreno previa petición con tan solo doce meses de preaviso supusieron un inconveniente para desarrollar un negocio como el de la eliminación de residuos, en el que intervienen equipos y máquinas pesados.
- (40) Según ÍG, el interés tardío del denunciante reviste una importancia limitada de cara a la evaluación de la demanda de la zona en el momento en que se celebró el contrato general de arrendamiento de 2005. En 2005 la situación era tal que en aquel momento no se consideró realista ofrecer la zona con fines de arrendamiento. Desde entonces, ÍG ha dedicado un volumen considerable de recursos a la renovación, limpieza y mantenimiento de la zona. Por consiguiente, ha de suponerse que el interés posterior guarda relación con el estado de la zona una vez que ÍG asumió su gestión.
- (41) Por último, ÍG presentó una tasación independiente del arrendamiento, con fecha de 15 de octubre de 2015, por cuenta de 101 Reykjavík Fasteignasala<sup>(1)</sup>. La tasación del arrendamiento ofrece una estimación del valor del contrato general de arrendamiento de 2005 en octubre de dicho año basada en el valor y en el estado de cada inmueble. La conclusión del tasador es que el valor mensual total del arrendamiento de los inmuebles y la zona asciende a 1 870 000 ISK.

## II. EVALUACIÓN

### 1. PRESENCIA DE AYUDA ESTATAL

- (42) El artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE establece 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».
- (43) Esto implica que una medida constituirá ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE cuando concurren las siguientes condiciones: la medida: i) la conceda el Estado o sea concedida mediante fondos estatales; ii) confiera una ventaja económica selectiva al beneficiario; iii) pueda afectar al comercio entre las Partes Contratantes y falsear la competencia.

#### 1.1. AUSENCIA DE VENTAJA

##### 1.1.1. Consideraciones generales

- (44) A continuación, el Órgano expone el razonamiento por el cual concluye que los contratos de arrendamiento no confieren a ÍG una ventaja en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.
- (45) Una ventaja, en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE, es todo beneficio económico que una empresa no podría haber obtenido en condiciones normales de mercado, es decir, sin la intervención estatal, poniéndola así en una situación más favorable que la de sus competidores<sup>(2)</sup>. Si la transacción se llevó a cabo en condiciones favorables, en el sentido de que ÍG pagaba un alquiler inferior al precio de mercado, la empresa estaría obteniendo una ventaja en el sentido de las normas sobre ayudas estatales.

<sup>(1)</sup> Documento n.º 778453.

<sup>(2)</sup> Sentencia en SFEI y otros, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, apartado 60, y sentencia en España/Comisión, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, apartado 41.

- (46) Para examinar esta cuestión, el Órgano aplica la prueba del «operador en una economía de mercado» (OEM), mediante la cual se compara el comportamiento de los Estados o autoridades públicas a la hora de vender o arrendar activos con el de los operadores económicos privados <sup>(1)</sup>.
- (47) La finalidad de la prueba del OEM es valorar si el Estado ha concedido una ventaja a una empresa al no actuar como un operador privado en una economía de mercado con respecto a determinada transacción, como por ejemplo la venta o arrendamiento de activos <sup>(2)</sup>. La autoridad pública debe pasar por alto los objetivos de política pública y centrarse, en su lugar, en el único objetivo de obtener la tasa de rendimiento o beneficio por sus inversiones que ofrezca el mercado y un precio de mercado por la venta o arrendamiento de activos <sup>(3)</sup>. No obstante, el Órgano señala que esta evaluación normalmente debe tener en cuenta cualquier derecho u obligación de carácter especial vinculado al activo de que se trate, en concreto todo aquel que pueda influir en el valor de mercado.
- (48) El cumplimiento de las condiciones de mercado, y si el precio acordado en una transacción se corresponde con el precio de mercado, se puede establecer a través de determinados valores sustitutivos. Por norma general, la organización de un procedimiento de licitación abierto, transparente e incondicional constituye un medio apropiado para garantizar que la venta o arrendamiento de activos por parte de las autoridades nacionales se ajusta a la prueba del OEM y que se ha pagado un valor de mercado justo por los bienes o servicios de que se trate. No obstante, esto no implica automáticamente que la ausencia de un procedimiento de licitación sistemático o un posible defecto en tal procedimiento justifique la presunción de ayuda estatal. El Órgano también puede recurrir a otros valores sustitutivos, incluidas valoraciones de expertos.

#### 1.1.2. La ausencia de un procedimiento competitivo

- (49) Habida cuenta de la anterior consideración, el Órgano debe examinar en primer lugar si el Ayuntamiento organizó un procedimiento de licitación adecuado e idóneo para establecer un precio de mercado <sup>(4)</sup>. Sin embargo, en este caso se ha confirmado que no se lanzó ninguna licitación pública en relación con la zona en cuestión. Por otro lado, no se llevó a cabo ninguna valoración independiente con anterioridad al contrato general de arrendamiento de 2005.
- (50) El Ayuntamiento ha puesto de relieve, no obstante, que los diversos contratos de arrendamiento en vigor en la zona, celebrados tras la publicación de anuncios abiertos en los medios de comunicación islandeses en 2003, se tuvieron en cuenta a la hora de determinar el alquiler en el contrato general de arrendamiento de 2005 con ÍG. Con todo, el Órgano considera que estos anuncios fueron meras convocatorias de interés y no constituirían un procedimiento de licitación abierto y competitivo. Por otro lado, no se referían a la oferta en alquiler de la totalidad de la zona a un arrendatario, sino más bien a determinados inmuebles ubicados dentro de dicha zona.
- (51) El Órgano concluye, por consiguiente, que este procedimiento de publicidad no reúne los requisitos de la prueba del OEM. En consecuencia, dicho procedimiento no permite ofrecer un valor sustitutivo fiable para establecer el precio de mercado por el derecho de arrendamiento en cuestión.

#### 1.1.3. Tasación del valor de arrendamiento a cargo de un experto

- (52) Como ya se indicó anteriormente, la ausencia del procedimiento de licitación oportuno no es óbice para que el Órgano pueda aplicar la prueba del OEM. No obstante, el Órgano necesita examinar el fondo de la transacción en cuestión y, en particular, comparar el precio acordado con el precio de mercado. Para ello, normalmente el Órgano recurre al estudio de valoración de un experto independiente para obtener un valor sustitutivo del precio de mercado. Lo ideal es que un estudio de estas características se elabore en el momento de la transacción. No obstante, el Órgano puede basarse en un estudio de valoración posterior para su evaluación <sup>(5)</sup>.
- (53) El Ayuntamiento ha indicado que existen varios factores que afectan al precio de mercado del arrendamiento en la zona de Gufunes. En primer lugar, los edificios y las instalaciones estaban en mal estado, algunos de los arrendatarios no pagaban su alquiler y se había producido una acumulación de chatarra que requería una limpieza. En

<sup>(1)</sup> Para obtener más información sobre la prueba del OEM, véase el asunto E-12/11 Asker Brygge, Rec. AELC 2012, p. 536, y la sentencia en Land Burgenland y otros/Comisión, C-214/12 P, C-215/12 P y C-223/12 P, EU:C:2013:682. Estos asuntos se refieren a la venta de un derecho de propiedad absoluto sobre la tierra. No obstante, también ofrecen orientación para la venta de otros derechos sobre la tierra, incluido el derecho de arrendamiento en el asunto que nos ocupa.

<sup>(2)</sup> Véanse las Directrices del Órgano sobre el concepto de ayuda estatal conforme a lo dispuesto en el artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE, apartado 133. Disponibles en: <http://www.eftasurv.int/media/esa-docs/physical/EFTA-Surveillance-Auhtority-Guidelines-on-the-notion-of-State-aid.pdf>.

<sup>(3)</sup> Sentencia en Land Burgenland y otros/Comisión, C-214/12 P, C-215/12 P y C-223/12 P, EU:C:2013:682.

<sup>(4)</sup> Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC n.º 61/16/COL por la que se concluye la investigación formal de la supuesta ayuda estatal a través del arrendamiento de una fibra óptica explotada previamente en nombre de la OTAN, pendiente de publicación, disponible en línea en: <http://www.eftasurv.int/media/esa-docs/physical/061-16-COL.pdf>, apartado 80.

<sup>(5)</sup> Asunto E-12/11 Asker Brygge, Rec. AELC 2012, p. 536, apartado 81, y Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC n.º 61/16/COL por la que se concluye la investigación formal de la supuesta ayuda estatal a través del arrendamiento de una fibra óptica explotada previamente en nombre de la OTAN, pendiente de publicación, apartado 88.

segundo lugar, la zona de Gufunes se ha visto afectada por la incertidumbre en cuanto a los planes de zonificación. Según los planes municipales previos y actuales, se está produciendo una reducción de la actividad industrial en la zona y, por ello, el Ayuntamiento no consigue arrendar los inmuebles a largo plazo. En tercer lugar, ÍG tiene la obligación de devolver una parte del terreno si así se le requiere respetando un preaviso de doce meses, y el período de preaviso aplicable a la totalidad de la zona, incluidos los edificios, era de dieciocho meses solamente.

- (54) Como ya se ha señalado anteriormente, el Ayuntamiento acudió a dos agentes inmobiliarios independientes para que tasaran el valor de los inmuebles y los derechos de arrendamiento cuando entablaron las negociaciones con RVK Studios para la venta de los edificios en la zona de Gufunes. Aunque estas tasaciones independientes no atañen directamente al precio de arrendamiento de los inmuebles en el mercado, sí confirman su mal estado y su valor de mercado. Ambos tasadores independientes destacan que los edificios presentan fugas, están insuficientemente aislados, contienen considerables residuos industriales de la época en que el terreno estaba ocupado por una empresa de abonos y, en general, presentan un deterioro importante. Además, algunos de los edificios contienen amianto y otros han de ser demolidos.
- (55) Como ya se ha indicado anteriormente, el Ayuntamiento también ha aportado una comparación con un inmueble industrial de características similares ubicado en Sævarhöfði 31. El *Ríkiskaup* puso el inmueble en alquiler y aceptó la mayor oferta de las cuatro recibidas, por un importe de 420 000 ISK mensuales. Este contrato de arrendamiento no estipulaba que el arrendador tuviese que llevar a cabo ningún servicio u obligación especiales. La oferta de arrendamiento más alta, como porcentaje de la tasación del inmueble, es del 0,147 %, mientras que el precio del alquiler según el contrato general de arrendamiento de 2005 con ÍG es del 0,320 % de la tasación inmobiliaria de la zona de Gufunes.
- (56) Además, 101 Reykjavík Fasteignasala ha llevado a cabo una valoración independiente del contrato general de arrendamiento de 2005 <sup>(1)</sup>. La valoración está fechada el 15 de octubre de 2015. Se basa en el valor y el estado de cada inmueble, evaluados y analizados independientemente. La valoración tiene en cuenta el estado de los inmuebles y de la zona en el momento de la celebración del contrato general de arrendamiento de 2005, así como las condiciones de mercado imperantes en ese momento. La conclusión del tasador es que el valor mensual total del arrendamiento de los inmuebles ascendía a 1 870 000 ISK en octubre de 2005. No obstante, de acuerdo con el contrato general de arrendamiento de 2005, el alquiler mensual total que debía pagar ÍG se fijó en 2 000 000 ISK, recalculado mensualmente en función del índice de precios de consumo <sup>(2)</sup>. Por tanto, el importe abonado mensualmente por ÍG en concepto de alquiler es superior al precio de mercado de arrendamiento según la tasación del experto.
- (57) Tras tener en cuenta todos los elementos descritos anteriormente, el Órgano considera que el contrato general de arrendamiento de 2005 no se celebró con un precio inferior al de mercado.
- (58) Por último, el Órgano señala que ni la comparación con el inmueble ubicado en Sævarhöfði 31 ni la tasación elaborada por 101 Reykjavík Fasteignasala tienen en cuenta las obligaciones especiales incluidas en los contratos de arrendamiento, en concreto el reducido período de preaviso (que ahora ha sido invocado) ni las diversas obligaciones de mantenimiento. Resulta difícil cuantificar las repercusiones financieras de estas obligaciones sobre el precio de arrendamiento. No obstante, favorecen esencialmente al Ayuntamiento a costa de ÍG, lo que reafirma al Órgano aún más en su conclusión de que el contrato general de arrendamiento de 2005 se celebró en condiciones de mercado.
- (59) A la luz de lo anterior, el Órgano concluye que ÍG no obtuvo una ventaja económica de los contratos de arrendamiento.

## 2. CONCLUSIÓN

- (60) Sobre la base de la evaluación anterior, el Órgano considera que los contratos de arrendamiento celebrados entre el Ayuntamiento e ÍG con respecto al arrendamiento de la zona de Gufunes no suponen una ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

### Artículo 1

Los contratos de arrendamiento celebrados entre el Ayuntamiento de Reikiavik e Íslenska Gámafélagið con respecto al arrendamiento de la zona de Gufunes no suponen una ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE. Se archiva la investigación formal al respecto.

<sup>(1)</sup> Documento n.º 778453.

<sup>(2)</sup> Documento n.º 716986, página 25.

*Artículo 2*

El destinatario de la presente Decisión es Islandia.

*Artículo 3*

El texto en lengua inglesa es el único auténtico.

Hecho en Bruselas, el 26 de abril de 2017.

*Por el Órgano de Vigilancia de la AELC*

Sven Erik SVEDMAN

*Presidente*

Frank J. BÜCHEL

*Miembro del Colegio*

---