DECISIÓN (UE) 2015/456 DE LA COMISIÓN

de 5 de septiembre de 2014

sobre el régimen de ayudas estatales nº SA.26212 (11/C) (ex 11/NN — ex CP 176/A/08) y SA.26217 (11/C) (ex 11/NN — ex CP 176/B/08) aplicado por la República de Bulgaria en el contexto de las permutas de terrenos forestales

[notificada con el número C(2014) 6207]

(El texto en lengua búlgara es el único auténtico)

(Texto pertinente a efectos del EEE)

LA COMISIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y, en particular, su artículo 108, apartado 2, párrafo primero,

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

Vista la Decisión de la Comisión C(2011) 4444 de 29 de junio de 2011 ([1]),

Tras haber emplazado a los interesados para que presentaran sus observaciones, de conformidad con las disposiciones antes mencionadas, y teniendo en cuenta dichas observaciones,

Considerando lo siguiente:

1. PROCEDIMIENTO

(1) El 17 de julio de 2008, la Comisión recibió una carta de un denunciante que deseaba permanecer en el anonimato («el primer denunciante») en la que se alegaba que la República de Bulgaria había concedido ayudas en el contexto de la permuta de la titularidad de terrenos forestales de propiedad pública por terrenos de propiedad privada, y la frecuente recalificación ulterior como urbanizables de los terrenos forestales permutados. El primer denunciante presentó información adicional mediante cartas de 28 de agosto de 2008, 3 de septiembre de 2008, 1 de octubre de 2008, 5 de diciembre de 2008, 18 de febrero de 2010, 12 de octubre de 2010 y 26 de enero de 2011.

(2) El 27 de enero de 2009, la Comisión recibió información complementaria de un tercero sobre las operaciones de permuta en cuestión. El 14 de mayo de 2009 se recibió una segunda denuncia relativa a esas permutas, y el denunciante facilitó información adicional los días 2 y 8 de junio de 2009. El 23 de marzo de 2010, otro tercero presentó información sobre las mismas permutas a la Comisión.

(3) Las autoridades búlgaras facilitaron a la Comisión información sobre las operaciones de permuta en cuestión mediante cartas de 2 de septiembre de 2008, 28 de octubre de 2008, 4 de enero de 2010, 23 de marzo de 2010, 27 de marzo de 2010, 30 de agosto de 2010 y 14 de febrero de 2011. Durante las reuniones mantenidas entre los servicios de la Comisión y las autoridades búlgaras los días 22 de febrero de 2010, 12 de octubre de 2010 y 3 de febrero de 2011, dichas autoridades presentaron información adicional al respecto.

(4) Mediante escrito de 29 de junio de 2011, la Comisión informó a la República de Bulgaria de que había decidido incoar el procedimiento establecido en el artículo 108, apartado 2, del Tratado en relación con las operaciones de permuta en cuestión. La decisión de la Comisión de incoar el procedimiento de investigación formal («la Decisión de incoación») se publicó en el *Diario Oficial de la Unión Europea* ([2]). La Comisión invitó a los interesados a presentar sus observaciones sobre la medida en cuestión.

(5) Mediante carta recibida el 29 de septiembre de 2011, las autoridades búlgaras presentaron sus observaciones sobre la Decisión de incoación.

([1]) DO C 273 de 16.9.2011, p. 13.
([2]) Véase la nota 1 a pie de página.

(6) La Comisión recibió observaciones sobre la Decisión de incoación de los siguientes interesados: Ecobalkani-Bulgaria EOOD ([3]), Vihren OOD ([4]), Aqua Estate OOD ([5]), Elkabel AD ([6]), Jivka Blagoeva ([7]), v-n-g Confort OOD ([8]), Yavor Haytov ([9]), Simeon Stoev Mirov ([10]), LM Impex EOOD ([11]), All Seas Property 2 OOD ([12]), Litex Commerce AD ([13]), Foros Development EAD ([14]), Izgrev 5 EOOD ([15]), BOIL OOD ([16]), BG Land Co OOD ([17]), Mirta Engineering EOOD ([18]), Beta Forest EOOD ([19]), Kosta Gerov ([20]), Marieta Babeva ([21]), Dimitar Terziev ([22]), Svetoslav Mihailov y Elizabet Mihailova ([23]). Recibió también observaciones de otro denunciante que solicitó que su identidad no se revelara ([24]).

(7) Mediante cartas de 1 de septiembre de 2011, 5 de octubre de 2011, 25 de noviembre de 2011, 14 de diciembre de 2011 y 3 de abril de 2012, la Comisión transmitió dichas observaciones a las autoridades búlgaras, a las que se brindó la posibilidad de responder. Los comentarios de la República de Bulgaria sobre las observaciones de los interesados se recibieron mediante cartas de 4 de noviembre de 2011, 15 de diciembre de 2011, 12 de enero de 2012 y 25 de abril de 2012, respectivamente.

(8) Las autoridades búlgaras proporcionaron información adicional sobre las operaciones de permuta en cuestión mediante carta de 2 de diciembre de 2011 y en una reunión celebrada con los servicios de la Comisión el 9 de ese mismo mes.

(9) Mediante carta de 9 de febrero de 2012, la Comisión pidió al primer denunciante aclaraciones adicionales sobre determinadas pruebas que había presentado.

(10) El 3 de abril de 2012, la Comisión remitió a las autoridades búlgaras las observaciones adicionales que varios terceros ([25]) habían formulado. La Comisión recibió los comentarios de la República de Bulgaria a tales observaciones el 25 de abril de 2012 y el 15 de mayo de 2012.

(11) El 26 de julio de 2012, la Comisión solicitó a las autoridades búlgaras información adicional. El 17 de agosto de 2012, las autoridades búlgaras solicitaron una ampliación del plazo para proporcionar tal información, que fue concedida por la Comisión el 31 de agosto de 2012. El 19 de septiembre de 2012, las autoridades búlgaras proporcionaron la información solicitada.

(12) El 3 de octubre de 2012, la Comisión pidió más aclaraciones a Elkabel AD, uno de los terceros interesados que habían presentado observaciones sobre la Decisión de incoación, las cuales se recibieron el 31 de ese mismo mes.

(13) Mediante cartas de 14 de enero de 2013, 17 de mayo de 2013, 22 de julio de 2013 y 22 de octubre de 2013, la Comisión solicitó a las autoridades búlgaras información adicional, que le fue remitida los días 4 y 5 de febrero de 2013, 25 de junio de 2013, 5 de julio de 2013, 16 y 23 de agosto de 2013, 19 de noviembre de 2013 y 20 de diciembre de 2013, respectivamente. Parte de la información presentada mediante el último escrito volvió a ser enviada posteriormente por las autoridades búlgaras mediante correo electrónico de 21 de enero de 2014.

([3]) Carta de 26 de julio de 2011.
([4]) Carta de 27 de julio de 2011.
([5]) Cartas de 28 de julio y 14 de octubre de 2011.
([6]) Carta de 29 de julio de 2011.
([7]) Carta de 29 de julio de 2011.
([8]) Carta de 29 de julio de 2011.
([9]) Cartas de 30 de julio, 15 y 22 de octubre de 2011.
([10]) Carta de 31 de julio de 2011.
([11]) Carta de 1 de agosto de 2011.
([12]) Carta de 1 de agosto de 2011.
([13]) Carta de 5 de agosto de 2011.
([14]) Carta de 12 de agosto de 2011.
([15]) Carta de 22 de agosto de 2011.
([16]) Carta de 12 de octubre de 2011.
([17]) Cartas de 14 y 23 de octubre de 2011.
([18]) Carta de 14 de octubre de 2011.
([19]) Carta de 14 de octubre de 2011.
([20]) Cartas de 16 de septiembre y 15 de octubre de 2011.
([21]) Cartas de 16 de septiembre y 15 de octubre de 2011.
([22]) Cartas de 16 de septiembre y 15 de octubre de 2011.
([23]) Cartas de 15 de octubre y 7 de diciembre de 2011.
([24]) Carta de 17 de octubre de 2011. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6, apartado 2, del Reglamento (CE) nº 659/1999, de 22 de marzo de 1999, por el que se establecen normas detalladas para la aplicación del artículo 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (DO L 83 de 27.3.1999, p. 1), este interesado ha solicitado que no se revele su identidad al Estado miembro en cuestión alegando posibles perjuicios.
([25]) Aqua Estate OOD, Beta Forest EOOD, Kosta Gerov, Dimitar Terziev, Yavor Haytov, Valentina Haytova, Georgi Aleksandrov Babev, Marieta Babeva, Elizabet Mihaylova, Svetoslav Mihaylov, BG Land Co OOD, Mirta Engineering EOOD, Miks PS-OOD y Boil OOD.

2. DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA

2.1. PERMUTAS DE TERRENOS

(14) En 1947, todos los terrenos forestales de Bulgaria pasaron a ser propiedad pública como consecuencia de la expropiación por parte del Estado. Tal situación se mantuvo hasta 2000, cuando se inició la restitución de dichos terrenos a los anteriores propietarios privados.

(15) Sobre la base de una enmienda de la Ley de bosques ([26]), que entró en vigor el 22 de febrero de 2002, se hicieron posibles las permutas de terrenos forestales recientemente privatizados por terrenos forestales públicos de titularidad Estatal pertenecientes al Fondo Forestal del Estado. Esa enmienda se mantuvo en vigor hasta el 27 de enero de 2009 y definió el orden y las condiciones en que se realizaron tales permutas.

(16) A efectos de las permutas, los precios de los terrenos forestales de propiedad pública y de propiedad privada se determinaron con arreglo a un Reglamento específico, el Reglamento sobre el cálculo de los precios de base, los precios de los terrenos en áreas excluidas y la creación de derechos de uso y servidumbre respecto a los bosques y los terrenos forestales («el Reglamento sobre los precios de base»), que entró en vigor el 18 de noviembre de 2003 ([27]). La legislación búlgara no permitía que los tasadores se desviaran de los precios fijados para los terrenos forestales a la hora de aplicar ese Reglamento.

(17) Con arreglo al Reglamento sobre los precios de base, el precio de base de una parcela de terreno forestal es el resultado de sumar el valor de base de dicho terreno y el valor del rodal (conjunto de plantas que lo pueblan).

(18) Para determinar el valor del terreno se parte del valor medio de las categorías de tierras (150 tipos, según el anexo 1 del Reglamento sobre los precios básicos) que ofrezcan condiciones idénticas para el crecimiento de plantas. Ese valor se ajusta aplicando un coeficiente que tiene en cuenta la ubicación del terreno en relación con las infraestructuras locales y nacionales. Según lo dispuesto en el anexo 2 del Reglamento sobre los precios de base, el coeficiente de adaptación (Km) se determina utilizando la fórmula siguiente:

$$Km = 1 + g + m + s + p,$$

donde:

p = coeficiente de proximidad a carreteras asfaltadas, medida en línea recta (de 0,00 a 0,20);

s = coeficiente de proximidad a una zona urbana, medida en línea recta (de 0,00 a 0,25);

m = coeficiente de proximidad al mar, medida en línea recta (de 0,00 a 0,20);

g = coeficiente de proximidad a una ciudad, expresada en cifras que reflejen la distancia a una determinada ciudad (la menor distancia por carretera entre la parcela de que se trate y la ciudad); las ciudades se dividen en seis grupos, como se indica en el cuadro 1.

Cuadro 1

Grupo 1:	Grupo 2:	Grupo 3:	Grupo 4:	Grupo 5:	Grupo 6:
Sofía (de 0,00 a 0,70)	Ruse, Plovdiv, Burgas y Varna (de 0,00 a 0,50)	Blagoevgrad, Veliko Tarnovo, Vratza, Pleven y Stara Zagora (de 0,00 a 0,40)	Ciudades de otros distritos (del 0,00 al 0,35)	Otras ciudades grandes (Botevgrad, Gorna Oryahovitza, Dimitrovgrad, Dupnitza, Kazanlak, Karlovo, Lom, Petrich, Samokov, Svishtov y Cherven Bryag (de 0,00 a 0,30)	Otros centros municipales (de 0,00 a 0,10)

([26]) Ley de bosques de Bulgaria, publicada en el Boletín del Estado búlgaro nº 125, de 29 de diciembre de 1997.

([27]) Aprobado mediante el Decreto del Consejo de Ministros nº 252, de 6 de noviembre de 2003, publicado en el Boletín del Estado búlgaro nº 101 de 18 de noviembre de 2003 (modificado en último lugar en el Boletín del Estado búlgaro nº 1, de 5 de enero de 2007).

(19) El valor del terreno se ajusta ulteriormente añadiendo un suplemento por hectárea que se fija sobre la base de la media de los precios de los terrenos observados en la zona en el que esté situada la parcela. Esos suplementos se establecen en el anexo 3 del Reglamento sobre los precios de base y se indican en el cuadro 2.

Cuadro 2

	Suplemento (BGN/hectárea)
Sofía, centros turísticos nacionales y zonas adyacentes de residencias de vacaciones, terrenos situados en un radio de 10 kilómetros del mar	5 000
Asentamientos de 1ª y 2ª categoría	2 000
Asentamientos de 3ª y 4ª categoría	1 000
Asentamientos de 5ª y 6ª categoría	500
Asentamientos de 7ª y 8ª categoría	0

(20) El valor total así determinado es el valor de base del terreno.

(21) El valor del rodal (conjunto de plantas que pueblan el terreno) es el valor del rodal en su edad actual y el previsto en su edad de rotación. El valor de la madera de la masa forestal en su edad actual (la edad en el momento de la tasación) es igual a los beneficios de la venta de las variedades vegetales en cuestión a los precios medios de mercado, una vez deducidos los costes relacionados con la tala, la transformación primaria y el transporte a un lugar temporal de almacenamiento. Si los ingresos no cubren los costes, se considera que la madera carece de valor.

(22) Los ingresos procedentes de las ventas vienen determinados por la clasificación de la masa forestal y el volumen de las categorías de madera. Los costes (BGN/metro cúbico) relacionados con la tala y la primera transformación de la madera en zonas de tala con un nivel medio de dificultad vienen determinados por el tipo de árboles y la categoría de madera en la parcela. Los costes de transporte de la madera se determinan en función del tipo de árboles, la categoría de madera y la distancia media de transporte desde la parcela correspondiente. El importe de los costes de transporte se multiplica por un coeficiente por kilómetro en función del nivel de dificultad de la ruta.

(23) Los precios medios de mercado y los costes relacionados con la tala, la primera transformación y el transporte de la madera deben ser determinados y actualizados periódicamente por la Agencia Forestal Ejecutiva (en lo sucesivo, «AFE») ([28]), sobre la base de las medias ponderadas calculadas a partir de los datos estadísticos recogidos a lo largo de un período de tres años (al último año se aplica doble ponderación).

(24) De este modo, el precio de base de una parcela de terreno forestal se obtiene sumando el valor del rodal, determinado por un tasador, y el valor de base del terreno.

(25) Si los terrenos forestales están situados en las denominadas «zonas de protección especial contra la urbanización», establecidas mediante Ley en determinadas regiones de Bulgaria, el precio de base es objeto de un ajuste correspondiente a las funciones recreativas y de protección del entorno medioambiental de los terrenos. Con arreglo a las disposiciones del anexo 19 del Reglamento sobre los precios de base, el valor de base de las propiedades forestales situadas en esas áreas se multiplica por un coeficiente (K), según lo indicado en el cuadro 3 ([29]).

Cuadro 3

Primera zona de la costa del Mar Negro	K = 6
Segunda zona de la costa del Mar Negro	K = 5

([28]) La Agencia Forestal Ejecutiva se denominaba anteriormente Agencia Forestal Estatal, con idénticas siglas en español.
([29]) Si una parcela se sitúa en más de una zona, se aplica el coeficiente más elevado.

Zonas turísticas, centros turísticos y asentamientos de importancia nacional	K = 4
Bosques y terrenos situados en las zonas que se extienden desde el borde de las carreteras nacionales y municipales hasta las líneas de limitación de la construcción	K = 3
Zonas turísticas, centros turísticos y asentamientos de importancia local	K = 4

(26) Por último, al precio de base del terreno se aplica el denominado «coeficiente regulador del mercado» de acuerdo con el anexo 20 del Reglamento sobre los precios de base. Dicho coeficiente, expresado en BGN/m^2, va de 1 (terrenos en ubicaciones menos atractivas) a 10 (Sofía, terrenos adyacentes a la costa y grandes centros turísticos de montaña).

(27) Sin perjuicio de lo anterior, si en virtud de la operación de permuta la Parte privada recibía terrenos forestales de un precio administrativo total superior al de los cedidos por ella, tenía que pagar una compensación al Estado por la diferencia de precio. Según las autoridades búlgaras, por regla general el Estado solo aceptaba permutas en virtud de las que recibía terrenos de valor administrativo superior. Ello solo es cierto, sin embargo, por lo que respecta al precio administrativo total de la parcela de titularidad privada, superior al de la parcela de titularidad pública, no al precio por metro cuadrado de una y otra.

(28) El 27 de enero de 2009 entró en vigor la prohibición de las permutas de terrenos forestales. El período de referencia de las operaciones de permuta en cuestión abarca, por tanto, desde el 1 de enero de 2007, fecha de la adhesión de la República de Bulgaria a la Unión, hasta el 27 de enero de 2009, fecha de la moratoria de las permutas («el período de referencia»).

2.2. RECALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

(29) Los denunciantes alegan también que a menudo las operaciones de permuta fueron seguidas de una modificación del uso previsto de los terrenos permutados, de terrenos forestales a terrenos urbanizables, y que esa recalificación incrementó aún más la diferencia entre el valor de mercado de los terrenos forestales de titularidad pública y las parcelas privadas intercambiados.

(30) Las autoridades búlgaras indicaron que, a diferencia de las operaciones de permuta, el procedimiento de recalificación de los terrenos no se rige por las disposiciones de la Ley de bosques, sino por otras disposiciones legislativas, en particular la Ley de ordenación territorial ([30]). Con arreglo a esa normativa, cualquier propietario de terrenos forestales puede solicitar que se modifique el uso previsto de los mismos y se declaren urbanizables enviando una solicitud al director ejecutivo de la AFE, dependiente del Ministerio de Agricultura y Alimentación ([31]). Una comisión de expertos (internos y, en su caso, externos) examina a continuación la solicitud y somete un dictamen al Director Ejecutivo, quien adopta una decisión preliminar al respecto. Si la decisión preliminar es favorable y confirma la motivación y la legalidad de la solicitud, es remitida a todos los servicios responsables de la recalificación (el gobernador provincial, el alcalde del municipio y el director de la Dirección Regional de Bosques).

(31) Sobre la base de una decisión preliminar favorable, el propietario presentará una solicitud al municipio de que se trate para la encomienda, elaboración y aprobación de un plan maestro detallado. Un plan de este tipo exige la consulta de todos los interesados (locales). En caso de que dicho plan sea aprobado por las autoridades competentes y una vez que entre en vigor, el propietario de los terrenos tendrá que presentar una solicitud al Ministerio de Agricultura y Alimentación para que se excluya el terreno forestal correspondiente de la masa forestal protegida. Si la solicitud es aceptada se deberá abonar un impuesto sobre el timbre cuya cuantía determinará un tasador independiente en consonancia con las disposiciones del Reglamento sobre los precios de base.

(32) Después de que el propietario del terreno forestal haya pagado el impuesto correspondiente a las autoridades competentes se pondrá en marcha el procedimiento para la expedición de una decisión administrativa sobre la recalificación de los terrenos. Dependiendo del tamaño de la parcela, esa decisión corresponderá al Ministerio de Agricultura y Alimentación (propiedades de menos de 10 hectáreas) o al Consejo de Ministros.

(33) El 3 de septiembre de 2009 se introdujo una moratoria sobre la recalificación ulterior de los terrenos objeto de permuta.

2.3. BASE JURÍDICA DE LAS MEDIDAS

(34) Las permutas, el cálculo de los precios aplicables en las operaciones correspondientes y el procedimiento de recalificación de los terrenos forestales canjeados se rigen por las siguientes disposiciones jurídicas:

([30]) Publicada en el Boletín del Estado búlgaro nº 1, de 2 de enero de 2001.

([31]) Durante el período de 1999 a 2007, el Ministerio competente era el de Agricultura y Silvicultura, que pasó a denominarse Ministerio de Agricultura y Alimentación a principios de 2008. En la presente Decisión se utiliza la denominación actual del Ministerio en aras de la coherencia. La Agencia Forestal Ejecutiva (EFA) formó parte en su día de ese Ministerio.

— Ley de bosques búlgara,

— Reglamento sobre el cálculo de los precios de base, los precios de los terrenos en áreas excluidas y la creación de derechos de uso y servidumbre respecto a los bosques y los terrenos forestales,

— Ley de propiedad estatal ([32]),

— Ley de obligaciones y contratos ([33]),

— Ley de ordenación del territorio.

2.4. BENEFICIARIOS

(35) Los beneficiarios potenciales de las operaciones de permuta son personas físicas, empresas privadas o municipios, que desarrollan, con frecuencia, actividades turísticas o de desarrollo inmobiliario, que intercambiaron sus terrenos forestales por suelo forestal de propiedad pública.

3. **RAZONES PARA INCOAR EL PROCEDIMIENTO**

(36) En la Decisión de incoación, la Comisión expresó sus dudas sobre la posibilidad de que las operaciones de permuta y la posterior recalificación de los terrenos conllevaran elementos de ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado y que dicha ayuda pudiera considerarse compatible con el mercado interior.

3.1. VÍNCULO INTRÍNSECO ENTRE LAS PERMUTAS Y LA RECALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

(37) Una primera duda formulada por la Comisión guardaba relación con la alegación realizada por los denunciantes de que en varios casos las permutas fueron seguidas por la recalificación de los terrenos permutados (de terrenos forestales a terrenos urbanizables).

(38) A la luz de los datos numéricos aportados por las autoridades búlgaras, la Comisión señaló en la Decisión de incoación que 15 (10 %) de las 147 permutas efectuadas durante el período de referencia (2006-2009) habían ido seguidas de una recalificación. Por otra parte, la Comisión señaló que distintas disposiciones jurídicas regían la operación de permuta y la posible solicitud de recalificación y que para una y otra se establecían procedimientos administrativos independientes. A primera vista, esos elementos parecían confirmar la tesis de las autoridades búlgaras, en el sentido de que, como principio general, las dos operaciones no estaban intrínsecamente ligadas ([34]).

(39) Sin embargo, las autoridades búlgaras indicaron que las fórmulas de fijación de los precios administrativos de los terrenos forestales y el impuesto sobre el timbre pagadero por su recalificación se fijaban de tal manera que se garantizara que el precio total de la permuta de terrenos forestales más la recalificación equivaliese, en gran medida, al precio de mercado de terrenos similares urbanizables. Ello podría implicar que las autoridades suponían que muchos inversores tratarían de combinar ambas acciones en una única operación.

(40) Por consiguiente, la Comisión expresó sus dudas sobre si la posible recalificación de los terrenos forestales en cuestión debía tenerse en cuenta a la hora de determinar el precio de la parcela a efectos de las operaciones de permuta, es decir, si la permuta y la posterior recalificación de los terrenos permutados debían considerarse intrínsecamente vinculadas.

3.2. POSIBLE AYUDA ESTATAL EN LA RECALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

(41) Una segunda duda formulada por la Comisión se refería a si la recalificación de los terrenos permutados podría conllevar la concesión de ayuda estatal, ya que incrementaba el valor de los terrenos permutados.

(42) En la Decisión de incoación, la Comisión señaló que la recalificación de los terrenos no parecía, a primera vista, haber implicado transferencia alguna de recursos estatales. El impuesto sobre el timbre pagadero por tales operaciones fue calculado con arreglo a las disposiciones jurídicas y, por lo que sabía la Comisión, abonado en todos los casos pertinentes. Así pues, pese a que las empresas interesadas por la recalificación de los terrenos podían haber sacado partido de ella, las decisiones administrativas para perfeccionarla no habrían conllevado ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado. La Comisión no adoptó una posición definitiva sobre esta cuestión e invitó a las Partes interesadas a que presentaran sus observaciones sobre la posible presencia de ayudas estatales en la operación.

([32]) Publicada en el Boletín del Estado búlgaro nº 44, de 21 de mayo de 1996 (modificada en último lugar en el Boletín del Estado búlgaro nº 41, de 2 de junio de 2009).

([33]) Publicada en el Boletín del Estado búlgaro nº 275, de 22 de noviembre de 1950 (modificada en último lugar en el Boletín del Estado búlgaro nº 50, de 30 de mayo de 2008).

([34]) Se ignora cuántas recalificaciones puede haber bloqueado la moratoria impuesta en 2009.

3.3. POSIBLE AYUDA ESTATAL EN LA PERMUTA DE TERRENOS FORESTALES

(43) En la Decisión de incoación, la Comisión señaló que los precios de los terrenos forestales a efectos de las permutas eran determinados por expertos utilizando únicamente las fórmulas enunciadas en el Reglamento sobre los precios de base. La Comisión expresó sus dudas en cuanto a la posibilidad de que esas fórmulas hubieran establecido precios administrativos similares a los obtenidos en operaciones realizadas en condiciones de mercado entre dos Partes privadas. Así pues, la Comisión invitó a la República de Bulgaria y a los terceros interesados a aportar información sobre los precios de mercado obtenidos en las ventas (u operaciones de permuta de terrenos forestales) de carácter exclusivamente privado que hubieran tenido lugar en Bulgaria durante el período de referencia. La Comisión les invitó asimismo a aportar información sobre la diferencia existente entre esos precios y los precios administrativos utilizados para las operaciones de permuta en cuestión y, por tanto, sobre la cuantía de la ayuda estatal que pudieran haber conllevado tales operaciones. Además, la Comisión les pidió que facilitasen información sobre las normas aplicadas respecto a la compensación abonada en las operaciones de permuta en caso de diferencia de precios entre las dos parcelas de terreno permutadas. Por último, solicitó a la República de Bulgaria que presentara más información en apoyo de su alegación en el sentido de que las permutas en cuestión no afectaban a los intercambios comerciales en la Unión.

(44) En la Decisión de incoación, la Comisión expuso también su conclusión preliminar sobre el modo en que debía cuantificarse la ventaja derivada de las operaciones de permuta en cuestión, en caso de que se considerase que daban lugar a ayuda estatal:

i) la diferencia entre el precio real de mercado de la parcela forestal de propiedad privada 1 y el precio administrativo de la parcela 1, determinado de conformidad con las disposiciones del Reglamento sobre los precios de base,

ii) la diferencia entre el precio real de mercado de la parcela forestal de propiedad pública 2 y el precio administrativo de la parcela 2, determinado de acuerdo con las disposiciones del Reglamento sobre los precios de base.

El importe de la ayuda estatal de las operaciones de permuta sería el resultado de deducir el valor de i) del valor de ii).

Cualquier compensación monetaria derivada de la diferencia entre los precios administrativos de las dos parcelas objeto de la operación de permuta que una de las Partes hubiese pagado a la otra debería tenerse también en cuenta al calcular el posible componente de ayuda estatal que conllevaría la operación.

3.4. COMPATIBILIDAD DE LA POSIBLE AYUDA ESTATAL

(45) En la Decisión de incoación, la Comisión planteó sus dudas —en caso de que se confirmase la presencia de ayuda estatal como resultado bien de la recalificación de los terrenos bien de las operaciones de permuta— en cuanto a si dicha ayuda podría considerarse compatible con el mercado interior y, más concretamente, con el artículo 107, apartado 3, letra a), del Tratado y las disposiciones de las Directrices sobre las ayudas estatales de finalidad regional para el período 2007-2013 ([35]) o con el artículo 107, apartado 3, letra c), del Tratado y las disposiciones de las Directrices comunitarias sobre ayudas estatales al sector agrario y forestal 2007-2013 («Directrices sobre silvicultura») ([36]).

(46) Por tanto, la Comisión solicitó a la República de Bulgaria y a las Partes interesadas que presentaran sus observaciones sobre la compatibilidad de las medidas en cuestión.

4. **OBSERVACIONES DE LAS PARTES INTERESADAS**

4.1. OBSERVACIONES DEL PRIMER DENUNCIANTE EN RELACIÓN CON LAS DUDAS PLANTEADAS POR LA COMISIÓN EN LA DECISIÓN DE INCOACIÓN

(47) El primer denunciante aduce que las permutas en cuestión constituyen ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado, incompatible con el mercado interior

(48) Por lo que se refiere a la primera duda expresada por la Comisión, el primer denunciante alega, en primer lugar, que la recalificación de los terrenos y las operaciones de permuta deben considerarse intrínsecamente vinculadas. Primeramente, el denunciante señala que muchos de los beneficiarios de las permutas pertenecen a los sectores del turismo y de la construcción y no desarrollan actividades forestales. En segundo lugar indica que, desde la entrada en vigor de la moratoria, en 2009, no se ha explotado comercialmente prácticamente ninguno de los terrenos forestales permutados. En tercer lugar, cuando se realizaron las operaciones de permuta muchos de los beneficiarios presuntamente habían anunciado y publicitado sus proyectos urbanísticos (estaciones balnearias o de esquí)

([35]) DO C 54 de 4.3.2006, p. 13.
([36]) DO C 319 de 27.12.2006, p. 1.

para los terrenos forestales permutados, e incluso habían iniciado las conversaciones con las autoridades locales pertinentes para garantizar la materialización de la recalificación. En cuarto lugar, alega que el mismo organismo estatal (la AFE) era responsable a menudo de la celebración de la permuta y de la exclusión de los terrenos permutados del Fondo Forestal (AFE y el organismo regulador competente) ([37]), con lo que quedaba despejado el camino para su desarrollo comercial.

(49) En consecuencia, el primer denunciante considera que la posible reclasificación del uso previsto de los terrenos y el correspondiente aumento de precio deberían tenerse en cuenta al cuantificar el importe total de la ayuda estatal que conllevan las operaciones de permuta. Por lo tanto, en su opinión, en la cuantificación de la ayuda deberían hacerse comparaciones con las parcelas de terrenos urbanizables para reflejar adecuadamente el precio de mercado de los terrenos permutados.

(50) El denunciante menciona también que, en vista del atractivo de las regiones donde estaban situadas las parcelas forestales del Estado, habría sido más prudente que las autoridades tomaran primero medidas para aumentar el valor de las parcelas (por ejemplo, recalificándolas como urbanizables) y solo a continuación se desprendieran de ellas. Según el denunciante, la AFE nunca habría procedido a modificar el uso previsto de los terrenos antes de una permuta, lo que es válido para todos los casos en los que se hizo una solicitud de permuta. Se trata, según el denunciante, de un indicio claro de la intención de beneficiar al adquirente de los terrenos forestales de propiedad pública. Esa práctica también había sido criticada por el Banco Mundial en un informe sobre los bosques búlgaros de 2009, en el que se señalaba que al actuar así el Estado estaba incurriendo en pérdidas ([38]).

(51) Por lo que se refiere a la segunda duda expresada por la Comisión, sobre la posibilidad de que la recalificación de los terrenos permutados conllevara la concesión de ayuda estatal, el primer denunciante considera que, si bien es cierto que el adquirente de los terrenos debía pagar un impuesto sobre el timbre tras la decisión de recalificación, y que el importe correspondiente se debería deducir de la cuantificación de las ayudas recibidas como consecuencia de la permuta, dicho impuesto no refleja el aumento real del valor de los terrenos como consecuencia de la recalificación. El denunciante alega además que, en los casos en que la permuta se llevó a cabo antes de la adhesión de Bulgaria a la Unión, pero la recalificación de los terrenos tuvo lugar después de la misma, la ayuda estatal ilegalmente concedida al adquirente de los terrenos sería la diferencia entre el valor de mercado de la parcela en cuestión en el momento de la permuta (antes de la adhesión) y su valor de mercado tras la recalificación de los terrenos (después de la adhesión).

(52) Por lo que se refiere a la tercera duda expresada por la Comisión en cuanto a la presencia de ayuda estatal como consecuencia de las permutas, el denunciante alega que las fórmulas prescritas por el Reglamento sobre los precios de base no reflejan el valor de mercado de los terrenos permutados. Cuestiona también la independencia de los tasadores, ya que, en su opinión, el adquirente de los terrenos podía elegir un tasador benévolo, de manera que el precio de los terrenos se estimase muy por debajo de su valor.

(53) El denunciante facilitó también información adicional sobre los precios de mercado de los terrenos forestales permutados o de terrenos forestales muy similares, que supuestamente se apartaban considerablemente de los precios administrativos de las parcelas. Por falta de tiempo, el denunciante solo pudo investigar los precios de nueve de las parcelas permutadas. En esa labor utilizó datos de tasaciones de terrenos efectuadas por entidades financieras y del registro público búlgaro de la propiedad inmobiliaria, con información sobre los precios reales pagados por parcelas similares en varias operaciones inmobiliarias. Las diferencias de precio observadas iban desde una infravaloración (utilizando los precios administrativos) de entre un 50 y un 65 % hasta casos en los que presuntamente se habían adquirido terrenos forestales por un 1 o 2 % de su valor de mercado.

(54) Por último, el que se incoaran procesos penales contra el antiguo responsable de la AFE, por haber autorizado permutas en detrimento de los intereses del Estado, es un indicio, según el denunciante, de que las propias autoridades búlgaras consideran que algunos terrenos forestales habían sido entregados a Partes privadas por un precio muy inferior al valor de mercado.

(55) En cuanto a la posibilidad de que las permutas falseasen la competencia y afectaran al comercio entre los Estados miembros, el denunciante afirma que no le consta que las actividades forestales formen parte de la principal actividad comercial de ninguno de los beneficiarios de las permutas. Por el contrario, casi todos ellos tendrían un historial de actividades económicas, inversiones o futuros planes empresariales en los sectores de la especulación inmobiliaria, la construcción o el turismo. Según el denunciante, el turismo afecta por definición al conjunto del mercado interior, de modo que incluso un pequeño número de casos de ayudas selectivas falsearían la competencia en él. El demandante añade que, en vista del número y la magnitud de las permutas, los competidores extranjeros

([37]) Según el denunciante, la exclusión de bosques del fondo forestal del Estado va en detrimento de la decisión posterior de las autoridades locales en cuanto a su uso posterior, ya que no tienen más opción que adoptar un plan de ordenación detallada de la parcela, que ha dejado de ser una zona forestal y estar protegida como tal.

([38]) *Bulgaria: Forest Policy Note*, 10 de marzo de 2009, p. 11, punto 51 (http://siteresources.worldbank.org/BULGARIAEXTN/Resources/305438-1224088560466/BulgariaForestPolicyNote03102009GOB.pdf).

quedan efectivamente disuadidos de entrar en el mercado búlgaro. Varios de los principales inversores de la Unión (Lindner, ECE, etc.) han desarrollado proyectos urbanísticos en Bulgaria (centros comerciales y grandes almacenes), pero prácticamente todas las grandes inversiones en estaciones de esquí, centros balnearios y campos de golf habrían sido realizadas por empresas bajo control búlgaro.

4.2. OBSERVACIONES DE LOS BENEFICIARIOS DE LAS OPERACIONES DE PERMUTA Y OTROS TERCEROS

(56) La Comisión recibió las observaciones de numerosos terceros interesados, en su mayoría Partes privadas en las operaciones de permuta («los beneficiarios»). Algunos de ellos solo presentaron una breve declaración para indicar que los acuerdos de permuta en los que habían participado no habían conllevado ayudas estatales ([39]). Otros presentaron observaciones más detalladas sobre las dudas que había manifestado la Comisión en la Decisión de incoación, las cuales se examinan en las secciones siguientes.

4.2.1. **Vínculo intrínseco entre la permuta y la recalificación de los terrenos**

(57) Por lo que se refiere a la primera duda expresada por la Comisión, sobre la existencia de un vínculo intrínseco entre las permutas y la recalificación de los terrenos, la mayoría de los beneficiarios ([40]) que respondieron a la Decisión de incoación descartan que exista tal vínculo. En su opinión, la permuta y la posterior recalificación de los terrenos permutados se regían por dos procedimientos distintos, cada uno de ellos dentro del ámbito de competencia de dos organismos estatales diferentes, que operan de manera independiente entre sí. Las permutas entran dentro del ámbito de competencia del Ministerio de Agricultura y Alimentación o del Consejo de Ministros, según el tamaño de la parcela objeto de la permuta, y la AFE, mientras que la recalificación de los terrenos es competencia de las autoridades locales (los alcaldes de los municipios o el Consejo municipal); el Ministerio de Desarrollo Regional y Obras Públicas; o el Gobernador regional en el caso de los solares situados en su región, y requiere la aprobación de un plan general o detallado de ordenación territorial.

(58) Un beneficiario ([41]) añade, además, que no existe ningún vínculo automático entre la recalificación de los terrenos y el aumento de su valor. A su parecer, la decisión de recalificación está basada en la apreciación de su necesidad, una decisión que tiene un alcance más amplio y a menudo ignora los intereses privados de los propietarios, la cual, por tanto, no está basada en los intereses comerciales de las Partes en la operación de permuta. Otro beneficiario ([42]) observa que la información estadística proporcionada por las autoridades búlgaras confirma la inexistencia de un vínculo intrínseco. Por último, otros beneficiarios ([43]) no consideran pertinente dirimir si existe un vínculo, ya que en sus casos concretos los terrenos permutados adquiridos por ellos no han sido excluidos de la masa forestal protegida con fines urbanísticos ni se ha iniciado ningún procedimiento para modificar el uso previsto de los terrenos.

(59) Por lo que se refiere a la cuestión de si la posible recalificación de los terrenos permutados debería tenerse en cuenta a la hora de determinar su precio, la mayoría de los beneficiarios rechazan tal planteamiento, por diversas razones. Algunos ([44]) argumentan que no estaría justificado tener en cuenta la recalificación hipotética de los terrenos permutados, pues podría darse el caso de que tal recalificación no fuera solicitada o de que fuese rechazada debido al incumplimiento de los requisitos administrativos correspondientes. La ubicación estratégica de los terrenos forestales objeto de permuta, que supuestamente aumentaría su valor, no debería ser relevante cuando el uso previsto de los terrenos no se hubiera modificado y los terrenos adquiridos solo pudieran utilizarse para los fines legalmente previstos. Así pues, un beneficiario ([45]) alega que debería tomarse en consideración el acuerdo concreto que hubieran alcanzado las Partes en la permuta en la fecha de tasación. Un cálculo objetivo y razonable del valor de mercado debería tener en cuenta también los planes generales de ordenación territorial (que autoricen o no la construcción) en vigor en la fecha de tasación de los terrenos forestales canjeados. Por consiguiente, debería especificarse un conjunto de criterios uniformes que permita realizar una distinción entre una posibilidad hipotética y la intención verdadera de las Partes en la permuta de proceder a la ulterior recalificación de los terrenos.

(60) Por otra parte, muchos beneficiarios señalan que, para la exclusión de los terrenos de la masa forestal protegida, se exige el pago de una tasa por la recalificación, que es igual al precio por metro cuadrado del terreno urbanizable en la zona en cuestión. Por lo tanto, dichos beneficiarios señalan que no obtienen un beneficio económico de dicha recalificación, porque si los terrenos adquiridos se venden, se utilizan como garantía o se urbanizan, su valor será el mismo que el valor de los terrenos urbanizables. Un argumento similar fue el que esgrimieron Mirta Engineering y Beta Forest, que señalan que la recalificación de los terrenos conlleva gastos adicionales, en particular el impuesto sobre el timbre y el impuesto local, así como los costes de diseño, que incrementan aún más el valor de la

([39]) Ecobalkani-Bulgaria EOOD, Vihren OOD y Elkabel AD.
([40]) Respaldan este parecer Foros, Mirta Engineering, Beta Forest, LM Impex, el Sr. Gerov, el Sr. Babev y la Sra. Babeva, el Sr. Terziev, el Sr. Mihailov y la Sra. Mihailova.
([41]) All Seas.
([42]) LM Impex.
([43]) Respaldan este parecer Izgrev, Litex, Miks, BOIL y la Sra. Blagoeva.
([44]) Respaldan este parecer Terziev, el Sr. Gerov, el Sr. Babev y la Sra. Babeva.
([45]) All Seas.

propiedad. En efecto, el Sr. Mihailov y la Sra. Mihailova alegan que, en su caso, la recalificación de los terrenos estaba condicionada al pago de las tasas públicas establecidas en el artículo 17 de la Ley de bosques y en el Reglamento de aplicación de dicha Ley.

(61) Por último, algunos beneficiarios ([46]) consideran la cuestión irrelevante, puesto que en sus casos concretos, los terrenos permutados que adquirieron no se han excluido de la masa forestal protegida con fines urbanísticos ni se ha iniciado ningún procedimiento para su recalificación. Miks señala en su escrito que en su contrato de permuta el Estado búlgaro precisó que no se autorizaba ninguna recalificación de los terrenos.

4.2.2. **Ayudas estatales en la permuta de terrenos forestales**

(62) Por lo que se refiere a las dudas planteadas por la Comisión de si los precios administrativos para las operaciones de permuta habían conducido a un precio de mercado, los beneficiarios ([47]) presentaron varios argumentos similares, en relación con sus propias operaciones de permuta, para demostrar que así había sido.

(63) En primer lugar, un beneficiario ([48]) alega que, a efectos de la determinación de los precios administrativos, el Reglamento sobre los precios de base tiene en cuenta criterios objetivos, tales como la localización de los terrenos, la importancia de los distritos y el tipo y la importancia de las variedades de plantas que los pueblan, mientras que otros dos beneficiarios ([49]) argumentan que los precios administrativos de las permutas se basan en criterios idénticos a los aplicados en las permutas de terrenos forestales privados llevadas a cabo por inversores privados, referidas a terrenos situados cerca de infraestructuras locales o nacionales similares a los de las operaciones de permuta en cuestión en términos de las especies de plantas, la localización en zonas objeto de protección especial por lo que respecta a la urbanización, etc. Del mismo modo, otros beneficiarios ([50]) argumentan que las tasaciones resultantes del Reglamento sobre los precios de base ofrecían precios administrativos similares o, en muchos casos, superiores a los precios de mercado de los terrenos forestales en Bulgaria debido a la falta de un mercado interior para ese tipo de terrenos y al hecho de que pocas operaciones privadas se realizaban a precios bajos. Por lo tanto, las permutas se habían llevado a cabo bajo las condiciones económicas imperantes en el mercado.

(64) En segundo lugar, una serie de beneficiarios ([51]) sostienen que habían llevado a cabo tasaciones de las parcelas permutadas que ofrecieron precios administrativos similares ([52]) o, en muchos casos, incluso superiores a los precios de mercado de los terrenos forestales en Bulgaria ([53]).

(65) En tercer lugar, varios beneficiarios ([54]) señalan que la ausencia de permutas de carácter totalmente privado o de operaciones de venta en las zonas en las tuvieron lugar las permutas de los beneficiarios justifica que los precios administrativos deban considerarse una aproximación a los precios de mercado.

(66) Por último, varios beneficiarios ([55]) sostienen que, como el Ministerio de Agricultura y Alimentación, en el ejercicio de su facultad discrecional, tiene derecho a negarse a llevar a cabo la permuta si el Estado no tiene ningún interés en adquirir los terrenos forestales privados y las condiciones de los acuerdos de permuta han de ser aprobadas por las dos Partes (pública y privada), las operaciones de permuta deben considerarse como operaciones comerciales en cuyo marco el Estado se comporta como un operador en una economía de mercado.

(67) Por lo que se refiere al importe de ayuda estatal que podrían conllevar las operaciones (es decir, la diferencia entre los precios administrativos y los precios de mercado de los terrenos forestales), la mayoría de los beneficiarios ([56]) respondió que, en los casos en que los terrenos de propiedad privada eran más valiosos que los terrenos de

([46]) Foros Development, Izgrev, Liteks Komers y Jivka Blagoeva.
([47]) Respaldan este parecer el Sr. Mihailov y la Sra. Mihailova, Mirta Engineering, Beta Forest, Elkabel y la Sra. Blagoeva.
([48]) La Sra. Blagoeva.
([49]) Izgrev y Litex Komers.
([50]) El Sr. Gerov, el Sr. Babev y la Sra. Babeva, y el Sr. Terziev (y, actuando en nombre de todos ellos, la letrada Sra. Shankova).
([51]) LM Impex, el Sr. Mihailov y la Sra. Mihailova, Mirta Engineering, Beta Forest y Foros Development.
([52]) Elkabel. En respuesta a las dudas expresadas por la Comisión, Elkabel encomendó una nueva tasación a un experto independiente que mostró que, a pesar de que los precios de mercado de algunas de las parcelas en cuestión eran superiores a los precios administrativos calculados de acuerdo con el Reglamento sobre los precios de base, el precio administrativo global de todas las parcelas intercambiadas por Elkabel era superior a su valor de mercado. Se explicó también que el precio administrativo global de las parcelas de propiedad pública intercambiadas era también superior a su valor de mercado. El tasador llegó por lo tanto a la conclusión de que la utilización de los precios administrativos no había dado lugar a la concesión de una ventaja indebida a Elkabel.
([53]) Izgrev, Litex Komers, el Sr. Gerov, el Sr. Terziev, el Sr. Babev y la Sra. Babeva, Miks y BOIL. En el caso del Sr. Mihailov y la Sra. Mihailova, el valor de los terrenos de propiedad privada objeto de permuta sería superior (83 322,66 BGN) al de los terrenos de dominio público (67 125,00 BGN).
([54]) El Sr. Mihailov y la Sra. Mihailova, Mirta Engineering y Beta Forest (en relación con la región de Novo Oriahovo), Foros Development (en relación con el municipio de Burgas), Miks y BOIL (en relación con la región de Nessebar).
([55]) Miks, BOIL, Foros Development, Mirta Engineering y Beta Forest.
([56]) Izgrev, la Sra. Blagoeva, Miksd, BOIL, Mirta Engineering, Beta Forest, el Sr. Mihailov y la Sra. Mihailova.

dominio público, las autoridades búlgaras no habían cubierto la diferencia de precio. Otro beneficiario ([57]) alegó que la diferencia de los precios de mercado de los terrenos forestales públicos y privados objeto de permuta situados en las mismas zonas o en zonas adyacentes favorece al Gobierno, pues los precios administrativos son más elevados que los precios de mercado negociados libremente entre los propietarios privados de los terrenos en las zonas en cuestión.

(68) Por lo que se refiere a las demás condiciones para que exista ayuda estatal, varios beneficiarios ([58]) negaron que se hubiesen dado. Así, algunos de ellos ([59]) alegan que son personas físicas, a las que no se aplica la Ley de ayudas estatales de Bulgaria ni el artículo 107 del Tratado. En lo que respecta a los recursos estatales, los beneficiarios señalan que el Gobierno había adquirido los terrenos mediante expropiación, sin conceder una indemnización adecuada, de modo que no cabe considerar que el Estado cediera esos recursos. En cuanto a los criterios de selectividad, los beneficiarios sostienen que la Ley de bosques se aplica *erga omnes* y, por tanto, no entraña una discriminación.

(69) Otro beneficiario ([60]) considera también que, en lo que se refiere a las operaciones de permuta, no se han cumplido las condiciones del artículo 107 del Tratado, aunque ofrece una fundamentación ligeramente diferente. En primer lugar, no habría ninguna transferencia de recursos estatales, puesto que la permuta es un «operación de venta doble» emprendida tras una valoración llevada a cabo por un tasador inmobiliario independiente sobre la base de los criterios objetivos legalmente establecidos para el cálculo del precio. No se ha concedido ninguna ventaja ni se ha situado a las Partes en la permuta en una posición más favorable que la de sus competidores, puesto que cada propietario de terrenos forestales podría haber solicitado una permuta de sus parcelas por terrenos forestales de propiedad pública. Otro beneficiario ([61]) argumenta de manera similar que, a su juicio, el régimen de permutas es una medida general a disposición de todos los propietarios de terrenos forestales.

(70) En lo que se refiere a la existencia de una ventaja económica, la mayoría de los beneficiarios ([62]) rechazaban que hubieran recibido tal ventaja gracias a las operaciones, puesto que, según ellos, el precio administrativo de los terrenos permutados era equivalente o superior a su precio de mercado.

(71) Por último, por lo que se refiere a la posibilidad de que las operaciones de permuta hubieran falseado la competencia y afectado al comercio entre los Estados miembros, la gran mayoría de los beneficiarios ([63]) respondió que no operaban en los sectores turístico o del desarrollo inmobiliario ni habían dado paso alguno para obtener una licencia de operador turístico. Confirmaron asimismo que tampoco habían utilizado los terrenos adquiridos a través de las permutas para la producción de madera tras su adquisición, ni habían vendido madera en Bulgaria o en otros Estados miembros. Afirmaron por lo tanto que no cabía alegar ningún efecto real o potencial en el comercio intracomunitario. Otro beneficiario ([64]) añadió que las permutas no habían provocado un incremento en la producción interior que limitase las posibilidades al alcance de las empresas de otros Estados miembros para importar productos en el mercado local.

(72) Otros beneficiarios ([65]) alegaron que, puesto que las permutas no conllevan una transferencia de recursos del Estado ni les confieren una ventaja económica, no cabe considerar que afecten al equilibrio del mercado o a las condiciones económicas en las que las empresas operan, es decir, que se requiere una inversión inicial para la adquisición de activos materiales. Así pues, las empresas de otros Estados miembros pueden entrar y operar en el mismo mercado en condiciones equitativas, de modo que no cabe considerar que los intercambios entre Estados miembros se vean afectados por las citadas permutas.

(73) Por último, un beneficiario ([66]) explicó que los terrenos forestales del Estado adquiridos por él no son adecuados para la repoblación forestal. Además, considera que su antigua parcela es superior a la recibida del Estado y que la operación no conlleva ayuda estatal. Señala por último que los terrenos adquiridos se utilizan para la apicultura itinerante y para pastos durante el verano.

4.2.3. **Compatibilidad de las posibles ayudas**

(74) La Comisión pidió a las Partes interesadas que aportaran las pruebas de que dispusieran para examinar la compatibilidad con el mercado interior de las operaciones de permuta en cuestión, pero ninguno de los beneficiarios atendió su petición.

([57]) Litex Komers.
([58]) BOIL, el Sr. Mihailov y la Sra. Mihailova.
([59]) El Sr. Gerov, el Sr. Terziev, el Sr. Babev y la Sra. Babeva.
([60]) LM Impex.
([61]) All Seas.
([62]) Izgrev, la Sra. Blagoeva, Litex Komers, Miks, Foros Development, Mirta Engineering y Beta Forest.
([63]) Izgrev, Litex Komers, Miks, BOIL, Mirta Engineering, Beta Forest, el Sr. Mihailov y la Sra. Mihailova, y LM Impex.
([64]) LM Impex.
([65]) El Sr. Gerov, el Sr. Babev y la Sra. Babeva y el Sr. Terziev.
([66]) El Sr. Stoev.

5. OBSERVACIONES DE LA REPÚBLICA DE BULGARIA

5.1. OBSERVACIONES DE BULGARIA SOBRE LA DECISIÓN DE INCOACIÓN

(75) Las autoridades búlgaras afirman que las operaciones de permuta en cuestión no constituyen ayudas estatales a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado.

(76) En relación con el supuesto vínculo intrínseco entre las operaciones de permuta y la recalificación de los terrenos forestales intercambiados, las autoridades búlgaras señalaron que el artículo 15, letra b), de la Ley de bosques permite solicitar la recalificación de los terrenos forestales con independencia de la forma en que se hayan adquirido los terrenos, bien a través de una permuta, una operación de compraventa u otros medios. Ahora bien, esa posibilidad teórica no debe entenderse como un acuerdo en firme previo entre las autoridades y la Parte privada en la permuta para proceder a la posterior recalificación de los terrenos.

(77) Las autoridades búlgaras proporcionaron pruebas de que, en relación con las 132 permutas registradas durante el período 2007-2009, se presentaron 24 solicitudes de recalificación de los terrenos forestales intercambiados, de las que solo 15 (es decir, el 11,4 % del total) recibieron una respuesta positiva de la Administración.

(78) Las autoridades búlgaras señalan también los diferentes objetivos perseguidos por las operaciones de permuta y la recalificación de los terrenos. Las permutas pretenden garantizar la consolidación y conservación de los bosques búlgaros, en aras de su desarrollo sostenible y su reproducción en beneficio del conjunto de la sociedad, mientras que la recalificación de los terrenos tiene por objeto alcanzar los objetivos fijados en la Ley de ordenación del territorio, que establece las normas para la incorporación de terrenos a las zonas urbanizables de las aglomeraciones, en consonancia con las necesidades y los intereses públicos relativos al desarrollo sostenible y la configuración de condiciones de vida, trabajo y ocio adecuadas para la ciudadanía. Además, mientras que las decisiones sobre las operaciones de permuta competen al Ministerio de Agricultura y Alimentación, las recalificaciones de los terrenos dependen de la aprobación de un plan de ordenación del territorio por parte de los distintos organismos competentes, a saber, el Ministerio de Desarrollo Regional y Obras Públicas, el Gobernador regional o los consejos municipales. Por último, teniendo en cuenta que el derecho a solicitar una recalificación de los terrenos no se deriva directamente de la Ley de bosques, sino que requiere que se satisfagan las condiciones establecidas en otras leyes, las autoridades búlgaras consideran que la posibilidad hipotética de recalificar los terrenos no significa que tal recalificación esté intrínsecamente vinculada a las operaciones de permuta.

(79) Por lo que se refiere a si la posible recalificación de los terrenos permutados debería tenerse en cuenta para determinar su precio, las autoridades búlgaras reiteraron su posición de que no existe un vínculo directo entre el precio al que se valoran los terrenos permutados y la posterior recalificación de los mismos. Facilitaron una descripción detallada del procedimiento aplicable para determinar los precios de la permuta (antiguo artículo 20, apartado 5, y antiguo artículo 21 del Reglamento sobre los precios de base) y las tasas pagaderas por la recalificación de los terrenos, respectivamente. Señalaron también que los propietarios privados podían solicitar la recalificación de terrenos forestales con independencia de la manera en que los hubieran obtenido, de modo que cualquier inversor tendría las mismas ventajas, con independencia de que hubiese adquirido los terrenos forestales del Estado o en el marco de una operación realizada con una Parte privada en condiciones de plena competencia, de modo que las tasas que se exigen a fin de obtener una recalificación de los terrenos deben considerarse no selectivas en relación con los beneficiarios.

(80) Por lo que se refiere a las dudas de la Comisión sobre si la metodología para calcular los precios administrativos refleja correctamente los precios de mercado, las autoridades búlgaras señalan, en primer lugar, que los precios administrativos se determinan conforme a las disposiciones del Reglamento sobre los precios de base, y que dicho Reglamento se había elaborado tomando como ejemplo las prácticas de fijación de precios administrativos para los terrenos forestales en otros Estados miembros, especialmente en Alemania. Por otra parte, las tasaciones de los terrenos forestales públicos y privados fueron llevadas a cabo por expertos independientes atendiendo a un único conjunto de criterios.

(81) En segundo lugar, las autoridades búlgaras presentaron datos sobre todas las operaciones ([67]) de compraventa de terrenos forestales de propiedad privada realizadas en el período 2007-2009 ([68]). La información facilitada en relación con la media de los precios de las propiedades privadas (es decir, los «precios de mercado») incluye un resumen de datos creíbles sobre el mercado en consonancia con el requisito establecido en el punto 34 de las disposiciones adicionales del Reglamento sobre los precios de base. Cuando no se dispone de información sobre las operaciones realizadas en las mismas zonas, se han proporcionado datos sobre las que tuvieron lugar en zonas cercanas, en relación con terrenos forestales similares en términos de localización y de especies vegetales. Según las autoridades búlgaras, dichos datos permiten demostrar que, en la mayoría de los casos, los precios administrativos utilizados para las operaciones de permuta en cuestión fueron, en general, superiores a los precios de mercado

([67]) Según indicaron, en el período de referencia tuvieron lugar 567 operaciones de compraventa de parcelas forestales privadas.
([68]) Posteriormente, en enero de 2009, quedó prohibida por ley la permuta de terrenos del Estado con arreglo a las antiguas normas y modalidades, y la práctica se suspendió.

obtenidos en operaciones realizadas en condiciones de plena competencia ([69]). A este respecto, las autoridades búlgaras cuestionan los datos presentados por el denunciante. Por una parte, los precios propuestos por los denunciantes serían los precios a los que los terrenos se habrían puesto en venta, no necesariamente los que se habrían obtenido efectivamente ni los de parcelas que ya habrían sido recalificadas y en relación con las cuales ya se habría satisfecho el impuesto sobre el timbre. Por otra parte, el precio de mercado citado por el demandante no es siempre fiable, ya que en muchos casos únicamente sería el resultado de una única operación privada.

(82) En tercer lugar, las autoridades búlgaras reiteraron que el Gobierno no cubrió ninguna diferencia cuando el valor administrativo total de los terrenos forestales privados por él adquiridos era superior y que las operaciones de permuta solo se realizaron cuando la parcela de terreno forestal de propiedad privada tenía un valor igual o superior al de la parcela de propiedad estatal por la que se pretendía intercambiar. Por otra parte, la Parte privada tenía que pagar el 2 % del valor de la propiedad en concepto de gastos generales.

(83) Por último, las autoridades búlgaras señalan que, desde su adopción, el Reglamento sobre los precios de base ha sido modificado en tres ocasiones: en 2004, 2005 y 2007, respectivamente. En su opinión, la modificación introducida en 2005 es especialmente interesante en vista de lo avanzado del proceso de restitución de bosques y terrenos forestales expropiados, de modo que en el mercado ya existía una oferta y demanda de terrenos forestales privados. La enmienda tenía por objeto, fundamentalmente, modificar la metodología de tasación de los terrenos. Además, se aumentaron los coeficientes relativos a las zonas no urbanizables y se introdujeron nuevas categorías por las que se fijaron los incrementos de los precios del suelo en función de la categoría del asentamiento.

(84) Por otra parte, tras la adhesión de la República de Bulgaria a la Unión el 1 de enero de 2007, los coeficientes mencionados en el Reglamento se actualizaron plenamente, incluidos los relativos a las zonas no urbanizables y los denominados coeficientes «reguladores del mercado», que dependen de la categoría de los terrenos. Además, el artículo 20, apartado 5, del Reglamento sobre los precios de base fue modificado para aumentar en un 50 % del valor del coeficiente «regulador del mercado» el precio de la permuta de terrenos estatales. También se introdujo un suplemento del valor de los terrenos en función de las diferentes categorías de asentamientos.

(85) Según las autoridades búlgaras, las modificaciones del Reglamento sobre los precios de base demuestran que, pese a no existir en Bulgaria un mercado bien desarrollado para los terrenos forestales y habida cuenta de la inminencia de la adhesión del país a la Unión, habían intentado actualizar el mecanismo de tasación establecido en el Reglamento velando por que se basara en datos creíbles del mercado. Por consiguiente, en la fecha de la adhesión de Bulgaria a la Unión, los precios administrativos calculados con arreglo a ese Reglamento no habrían sido inferiores a los precios de mercado para las parcelas en cuestión.

(86) En relación con las dudas de la Comisión sobre la posibilidad de que las operaciones de permuta pudieran falsear la competencia y afectar al comercio entre los Estados miembros, las autoridades búlgaras señalan, en primer lugar, que 81 de las Partes privadas que habían intervenido en ellas eran empresas en a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado. Las 51 Partes privadas restantes eran personas físicas no dedicadas al comercio de bienes o servicios. Las autoridades búlgaras subrayan, en este contexto, que ni la Agencia Forestal del Estado ni el organismo que la sucedió, la Agencia Forestal Ejecutiva, recibieron ninguna solicitud de tala o de exportación de madera de las personas físicas que realizaron las permutas en el período de referencia.

(87) En segundo lugar, las autoridades búlgaras afirman que las operaciones de permuta no pueden afectar a los intercambios dentro de la Unión, pues las empresas beneficiarias de ayuda no se dedican a actividades relacionadas con la importación o exportación de productos o servicios. Las autoridades búlgaras han completado la información suministrada sobre los volúmenes de madera producida y exportada a la Unión durante el período de referencia y aportado un documento que muestra que ninguna de las Partes privadas que habían adquirido terrenos forestales estatales en el marco de esas operaciones de permuta produjeron madera, la vendieron en el mercado nacional o la exportaron desde la República de Bulgaria.

(88) En tercer lugar, las autoridades búlgaras afirman que el sector turístico (operadores turísticos, agencias de viajes, propietarios de hoteles, proveedores de servicios turísticos auxiliares, etc.) se rige por las normas establecidas en la Ley del turismo de Bulgaria, en virtud de la cual los operadores deben estar inscritos en el registro público que lleva el Ministerio de Economía, Energía y Turismo. Las personas que trabajan en el sector de la hostelería también han de inscribirse en un registro específico con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58 de esa Ley. Así pues, solo las empresas inscritas en los correspondientes registros públicos que se conservan en el Ministerio de Economía, Energía y Turismo pueden ser consideradas empresas que operan en el sector turístico. La verificación de los

([69]) Las autoridades búlgaras señalan datos que muestran que, en 105 operaciones de permuta, el precio administrativo fue superior al precio de mercado obtenido por Partes privadas en operaciones realizadas en condiciones de plena competencia, y que solo fue inferior en 13 casos.

registros pertinentes ha puesto de manifiesto que solo una de las empresas que habían adquirido terrenos forestales de propiedad pública en el marco de las operaciones de permuta en cuestión (Kapsi Tours OOD) está inscrita como operador turístico, a tenor de la Ley del turismo.

(89) En cuarto lugar, las autoridades búlgaras explican que el ejercicio de la actividad empresarial como sociedad de promoción inmobiliaria en Bulgaria está también sujeto a una obligación de inscripción en el registro central de constructores que lleva la Cámara de la Construcción búlgara de conformidad con una normativa específica, en particular la Ley de la Cámara de la Construcción ([70]). Las autoridades búlgaras señalan que tan solo tres de las empresas que habían realizado permutas con la Administración figuraban inscritas como empresas de construcción y podrían haberse dedicado de alguna manera a actividades de esa naturaleza con arreglo a la Ley.

(90) Por consiguiente, las autoridades búlgaras afirman que la mayor parte de las empresas que se podrían haber beneficiado de las operaciones de permuta no operaba en los sectores de la construcción o el turismo. En consecuencia, en su opinión no cabe afirmar que dichas operaciones falsearan la situación de la competencia en los mercados pertinentes, excepto el del sector forestal.

5.2. OBSERVACIONES DE BULGARIA SOBRE LAS OBSERVACIONES DEL DENUNCIANTE

(91) Las autoridades búlgaras coinciden con el denunciante cuando afirma que no existe ayuda estatal en las permutas de terrenos forestales entre el Estado y los municipios. Por el contrario, por las mismas razones que se han explicado en la sección anterior, consideran incorrecta su afirmación de que la mayoría de los beneficiarios opera en los sectores de la construcción o el turismo.

(92) Las autoridades búlgaras tampoco están de acuerdo con la manera en que el denunciante había determinado los precios de mercado de los terrenos forestales, comparando sus precios en distintos años (incluyendo, por ejemplo, datos correspondientes a años anteriores a la realización de las permutas) y rechazan la veracidad de su afirmación de que, en algunos casos, los propietarios de los terrenos forestales permutados los habían utilizado como garantía real para obtener préstamos, ya que tal proceder contravendría las disposiciones de la normativa búlgara y la Ley sobre los bienes de propiedad estatal citada por el denunciante. Los datos facilitados por el denunciante contendrían errores significativos y no casarían con los registros inmobiliarios disponibles y la documentación de las permutas. En su opinión, los datos facilitados por el denunciante también eran erróneos por lo que se refiere a los terrenos forestales de propiedad estatal que habían sido adquiridos a través de permutas y posteriormente utilizados como garantía para la obtención de préstamos. En cualquier caso, las autoridades búlgaras explican que en ese país los bancos exigen como garantía otros activos líquidos, además de los bienes inmuebles, a fin de garantizar el reembolso de la deuda. Por tanto, según las autoridades búlgaras sería erróneo dividir el importe del préstamo concedido por la superficie en m^2 de los terrenos utilizados como garantía de la hipoteca para determinar el precio por metro cuadrado. Las autoridades búlgaras facilitan también un dictamen del First Investment Bank sobre los mecanismos de concesión de préstamos y los métodos de tasación de los bosques y parcelas forestales propuestos como garantías por los prestatarios.

(93) Las autoridades búlgaras tampoco están de acuerdo con la afirmación del denunciante de que las autoridades municipales no tenían más opción que la de aprobar planes detallados de ordenación territorial para los terrenos que habían sido recalificados. Según dichas autoridades, cualquier recalificación de los terrenos se basa en planes detallados de ordenación territorial con fuerza jurídica, los cuales han sido objeto de debate público y han modificado los planes generales de ordenación territorial existentes para las zonas pobladas. Esos procedimientos administrativos no quedan bajo la facultad discrecional del Ministerio de Agricultura y Alimentación, que solo puede expedir notificaciones administrativas individuales para modificar el uso de los terrenos a las Partes que hayan solicitado tal modificación después de que el plan detallado pertinente de ordenación territorial haya entrado en vigor.

(94) Las autoridades también rechazan que muchas de las Partes implicadas en las permutas buscaran obtener la recalificación de la parcela forestal obtenida. Con arreglo a lo dispuesto en la Ley de bosques búlgara, tal recalificación solo puede llevarse a cabo tras la presentación de una solicitud de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 14 de la Ley de bosques (derogado). Cualquier otra intención expresada a través de los medios de comunicación o de un modo distinto al previsto por la ley sería irrelevante y arbitraria.

(95) Las autoridades tampoco están de acuerdo con la afirmación del denunciante de que el procedimiento administrativo de determinación de los precios de los terrenos forestales no refleja el desarrollo dinámico de la economía. Las autoridades consideran adecuado el procedimiento de determinación de los precios prescrito en el Reglamento sobre los precios de base. Tampoco es cierto que el Reglamento no se haya actualizado, pues en 2007 se introdujeron nuevos coeficientes, de modo que, a su parecer, no se había conferido ninguna ventaja económica a los agentes económicos mediante las permutas ya realizadas.

([70]) SG nº 108/2006.

(96) Las autoridades refutan la supuesta parcialidad que el demandante atribuye a los tasadores. En su opinión, se trata de peritos judiciales cuya integridad es intachable. Por otra parte, las autoridades rechazarían su tasación de las parcelas, a efectos de la permuta, en caso de que fuera favorable a la Parte privada y no se ajustara a lo dispuesto en el Reglamento sobre los precios de base.

(97) En relación con la alegación del denunciante de que los datos estadísticos oficiales sobre los precios/valores de las operaciones facilitados por las autoridades no son correctos, las autoridades indican que la ocultación del precio real de una operación constituye un delito fiscal sancionado por el Código Penal búlgaro.

(98) Por último, las autoridades búlgaras rechazan la afirmación del denunciante de que el procesamiento del antiguo responsable de la AFE probaría la existencia de ayudas estatales relacionadas con las permutas. En su opinión, los procedimientos judiciales contra los funcionarios que habían participado en los procedimientos de las permutas de terrenos forestales estatales carecen de relevancia a la hora de valorar la presencia de ayuda en las operaciones en cuestión.

5.3. OBSERVACIONES DE BULGARIA SOBRE LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS POR OTROS TERCEROS

5.3.1. **Observaciones de Bulgaria de 29 de septiembre de 2011**

(99) Por carta de 29 de septiembre de 2011, las autoridades búlgaras respondieron a las observaciones presentadas por All Seas sobre la Decisión de incoación.

(100) All Seas ha canjeado un total de 157,4 hectáreas de terrenos forestales de propiedad privada en los municipios de Teteven y Gaborovo a cambio de un total aproximado de 57,9 hectáreas de terrenos forestales en el municipio de Balchik ([71]). En este contexto, All Seas abonó también 138 781 BGN al Estado búlgaro en concepto de gastos generales.

(101) Los terrenos forestales de propiedad pública se valoraron a un precio administrativo de 11,99 BGN/m^2. Según la información a disposición de las autoridades búlgaras, durante el período considerado el precio medio de mercado (es decir, el precio convenido entre las Partes privadas en operaciones comerciales de compraventa de parcelas forestales en la misma región o en las cercanías, dentro del mismo municipio) fue de 4,16 BGN/m^2. Por consiguiente, la permuta entre All Seas y la República de Bulgaria se llevó a cabo a título oneroso y no dio lugar a una ventaja económica a tenor de lo dispuesto en el artículo 107 del Tratado.

(102) Las autoridades búlgaras señalan también que All Seas solicitó una recalificación de la parcela forestal de conformidad con el artículo 14 de la Ley de bosques y que el Consejo de Ministros búlgaro aprobó la solicitud de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 *quinquies*, apartado 2, de esa misma Ley ([72]). A las autoridades búlgaras no les consta que esa decisión haya entrado en vigor. Las autoridades búlgaras coinciden con All Seas en que el Estado no ejerció ninguna influencia directa sobre la recalificación de los terrenos en cuestión (para los que no existía mapa de ordenación territorial) y, por lo tanto, el cambio de propiedad resultante de la permuta no puede traducir ninguna voluntad común de las Partes en la permuta de proceder a la modificación del uso al que estaba destinada. Según las autoridades búlgaras, el factor determinante en la evaluación de las permutas debe ser si el valor en balance de los activos intercambiados es equivalente. Este es precisamente el motivo por el que el Gobierno búlgaro ha llevado a cabo esas operaciones. Otra razón por la que la recalificación de los terrenos tras la permuta no conlleva ayuda estatal es el hecho de que las tasas administrativas son idénticas para todos los solicitantes.

(103) Las autoridades búlgaras señalan también que All Seas no ha recogido la madera de las parcelas que obtuvo como consecuencia de la permuta ni la ha comercializado dentro de la Unión. All Seas tampoco ofrece servicios turísticos, tal como se especifica en la Ley del turismo, ni es una empresa de construcción en el sentido de la Ley de la Cámara de la Construcción.

5.3.2. **Observaciones de Bulgaria de 4 de noviembre de 2011**

(104) Mediante carta de 4 de noviembre de 2011, las autoridades búlgaras respondieron a las observaciones formuladas por Elkabel AD, LM Impex EOOD, Foros Development EAD y Simeon Stoev Mirov.

(105) Por lo que se refiere a las operaciones de permuta ejecutadas con Elkabel, LM Impex y Foros Development, las autoridades búlgaras afirmaron que no habían cubierto ninguna diferencia en los precios. Además, en los casos en cuestión, habían recibido un importe adicional de las Partes privadas en concepto de gastos generales. Todas habían pagado también la totalidad de los impuestos locales. Por último, ninguna de las tres empresas había solicitado la recalificación de los terrenos forestales adquiridos.

([71]) Orden nº RD 49-269/17.7.2007.
([72]) Decisión nº 602/16.9.2008.

(106) Las autoridades búlgaras señalaron además que en algunos de los municipios en los que estaban ubicadas las parcelas intercambiadas no había tenido lugar ninguna operación de carácter totalmente privado, por lo que no era posible determinar el precio de mercado de las parcelas canjeadas o si se había concedido una ventaja económica.

(107) Las autoridades búlgaras señalan, asimismo, que ni Elkabel ni LM Impex son empresas exportadoras de madera ni están registradas como sociedades de turismo o construcción de conformidad con la legislación búlgara.

(108) Por lo que se refiere a Simeon Stoev Mirov, una persona física que había permutado 5,6 decáreas de terrenos forestales privados en Rakitovo, valoradas en 3 436 BGN, a cambio de 5 decáreas de terrenos forestales de propiedad pública en Burgas (municipio de Kraymorie), valoradas en 1 308 BGN, las autoridades búlgaras consideran que esa permuta quedaría incluida en el Reglamento *de minimis*.

(109) Por esas razones, las autoridades búlgaras afirman que, en su opinión, las permutas realizadas con las mencionadas Partes privadas no constituyen ayuda estatal.

5.3.3. **Observaciones de Bulgaria de 16 de diciembre de 2011**

(110) Mediante carta de 16 de diciembre de 2011, las autoridades búlgaras respondieron a las observaciones formuladas por v-g-n Confort OOD, Izgrev 5 EOOD, Ecobalkani-Bulgaria EOOD, Vihren eeod, Liteks Komers ad y Jivka Blagoeva.

(111) Por lo que se refiere a las operaciones de permuta con V-g-n Confort, Izgrev 5, Ecobalkani, Vihren y Liteks Komers, las autoridades búlgaras explicaron que no habían cubierto ninguna diferencia en los precios. Además, en los casos en cuestión, habían recibido un importe adicional de las Partes privadas en concepto de gastos generales. Todas habían pagado también la totalidad de los impuestos locales. Por último, V-g-n Confort, Ecobalkani y Liteks Komers no habían solicitado la recalificación de los terrenos forestales adquiridos.

(112) Las autoridades búlgaras señalaron además que en algunos de los municipios en los que estaban ubicadas las parcelas intercambiadas no había tenido lugar ninguna operación de carácter totalmente privado, por lo que no era posible determinar el precio de mercado de las parcelas canjeadas ni se podía determinar de manera concluyente si se había concedido una ventaja económica a las Partes privadas antes mencionadas. En el caso de Izgrev 5, el precio administrativo de los terrenos forestales de propiedad pública permutados fue ligeramente superior al precio de mercado obtenido en operaciones privadas similares, de modo que, según las autoridades búlgaras, no se había concedido ninguna ventaja. El mismo razonamiento se aplicaría a la operación con Liteks Komers, donde, según las autoridades búlgaras, los precios habrían sido cuatro veces superiores a los precios de mercado de los terrenos forestales de propiedad pública.

(113) Por último, las autoridades búlgaras señalan que ninguna de las Partes privadas citadas exporta madera o está registrada como sociedad de turismo o construcción de conformidad con la legislación búlgara, de modo que las operaciones de permuta celebradas con ellas no afectan al comercio entre los Estados miembros.

(114) Por lo que se refiere a la operación de permuta con Jivka Blagoeva, una persona física, se saldó con el intercambio de 1,9036 hectáreas de terrenos forestales de propiedad privada en el municipio de Teteven, valoradas en 16 091 BGN, a cambio de 0,3001 hectáreas de terrenos forestales de propiedad pública en la zona de Predela (municipio de Razlog), valoradas en 24 216 BGN. El Estado búlgaro no cubrió la diferencia en el precio, Jivka Blagoeva pagó todos los gastos generales y los impuestos locales y la nueva propietaria no ha solicitado la recalificación de los terrenos permutados. Según las autoridades búlgaras, esa permuta queda incluida el Reglamento *de minimis*.

(115) Por consiguiente, las autoridades búlgaras consideran que las operaciones de permuta celebradas con las Partes privadas anteriormente mencionadas no conllevan ayuda estatal.

5.3.4. **Observaciones de Bulgaria de 25 de abril de 2012**

(116) Mediante carta de 25 de abril de 2012, las autoridades búlgaras respondieron a las observaciones formuladas por Aqua Estate, Beta Forest, Kosta Gerov, Dimitar Ivanov Terziev, Yavor Iliev Haytov, Valentina Angelova Haytova, Georgi Aleksandrov Babev, Marieta Tihomirova Damyanova, Elizabet Petkova Mihaylova, Svetoslav Petkov Mihaylov, BG Land Co, Mirta Engineering, Miks PS-OOD y BOIL OOD.

(117) Las autoridades búlgaras respaldan las observaciones presentadas por esas personas físicas y empresas, que habían participado en operaciones de permuta durante el período de referencia, a saber, que tales operaciones no conllevan ayuda estatal, sino que se trata de operaciones realizadas en condiciones favorables para el Estado y a precios no inferiores a los precios de mercado para parcelas similares. Las autoridades búlgaras suscriben también

su parecer de que las operaciones de permuta se habían llevado a cabo de conformidad con la legislación nacional búlgara en vigor: el Reglamento sobre los precios de base y la Ley de bosques. Por último, algunas de esas operaciones deberían considerarse incluidas en el ámbito del Reglamento *de minimis*.

5.4. RESPUESTAS DE BULGARIA A LAS SOLICITUDES DE INFORMACIÓN DE LA COMISIÓN ENVIADAS DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN FORMAL

(118) En los escritos presentados posteriormente en respuesta a las solicitudes de información, las autoridades búlgaras proporcionaron los precios de mercado de los terrenos forestales de propiedad privada y de propiedad pública para todas las operaciones de permuta llevadas a cabo durante el período de referencia ([73]).

(119) En su escrito de 19 de noviembre de 2013 ([74]), sin embargo, las autoridades búlgaras indicaron que existían algunos problemas en relación con la fiabilidad de los datos que habían aportado. En particular, a efectos de la fórmula contemplada en el considerando 44, las autoridades búlgaras facilitaron los precios justos de mercado para 82 parcelas (60 de propiedad privada y 22 de propiedad pública) relacionadas con las operaciones de permuta en cuestión. Para las demás parcelas, facilitaron las mejores estimaciones posibles de los valores de mercado, indicando que quizá no reflejaran los valores justos de mercado. Para las demás parcelas de propiedad pública, las autoridades búlgaras explicaron que los precios que mencionaban como precios de mercado eran en realidad el promedio de los precios de los diferentes tipos de operaciones forestales. Por lo tanto, no representan necesariamente un valor justo de mercado, ya que no son iguales a los precios medios de operaciones totalmente análogas.

(120) Del mismo modo, para el resto de las parcelas de propiedad privada que aún no habían sido objeto de tasación por un experto independiente, las autoridades búlgaras señalaron que, en determinados casos, los precios indicados en los certificados de venta, que habían sido utilizados por las autoridades como referencia para los valores de mercado de esas parcelas, se aproximaban o equivalían a los denominados valores fiscales. El valor fiscal de una parcela no es su valor de mercado, sino el precio mínimo que debe pagarse en las operaciones inmobiliarias, es decir, el valor de mercado de la parcela en cuestión sería, en principio, más elevado.

(121) No obstante, las autoridades búlgaras subrayaron que los datos que habían facilitado sobre los precios de mercado son las mejores estimaciones que han podido obtener, pues: i) no existe una normativa específica en Bulgaria para determinar, a través de una tasación, los precios de mercado de las parcelas forestales; ii) llevaría mucho tiempo que un perito independiente calculara cuáles hubieran sido los precios de mercado de las parcelas en cuestión en el momento de la permuta, y iii) una evaluación de ese tipo sería un proceso muy costoso. Además, las autoridades búlgaras afirmaron que los precios facilitados están, de todos modos, más cerca de los precios justos de mercado que de los precios administrativos.

(122) Por último, las autoridades búlgaras proporcionaron información sobre los precios administrativos realmente utilizados en una muestra de 25 operaciones de permuta y los precios administrativos hipotéticos que se habrían obtenido de aplicarse los coeficientes previstos en la actualización de 2010 del Reglamento sobre los precios de base. La muestra abarcaba 25 operaciones realizadas principalmente en 2008 o 2009 (solamente incluía 6 operaciones de 2007). Esa información había sido solicitada por la Comisión para comprobar que el sistema de los precios administrativos, adecuadamente actualizado, resultaba adecuado para reflejar los precios de mercado de los terrenos forestales y ofrecía, en todos los casos, el precio más próximo posible al valor de mercado, como exige la jurisprudencia.

6. **EVALUACIÓN DE LA MEDIDA**

6.1. EXISTENCIA DE AYUDA

(123) Con arreglo al artículo 107, apartado 1, del Tratado, las ayudas otorgadas por los Estados o mediante fondos estatales, bajo cualquier forma, que falseen o amenacen falsear la competencia, favoreciendo a determinadas empresas o producciones, serán incompatibles con el mercado común, en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre Estados miembros.

(124) La calificación de una medida como ayuda en el sentido del artículo 107, apartado 1, exige, por tanto, el cumplimiento de las siguientes condiciones acumulativas: i) la medida debe ser imputable al Estado y financiarse mediante recursos estatales; ii) debe conferir una ventaja a su beneficiario; iii) tal ventaja debe ser selectiva, y iv) la medida debe falsear o amenazar falsear la competencia y poder afectar a los intercambios comerciales entre los Estados miembros.

([73]) Esa información fue (re)enviada por Bulgaria en la hoja de cálculo remitida a la Comisión por correo electrónico de 21 de enero de 2014 (2014/032997).

([74]) Escrito con referencia 2013/115208.

(125) Como cuestión preliminar, sin embargo, también es necesario examinar en el caso que nos ocupa si los beneficiarios potenciales de las operaciones de permuta son empresas a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado. Esto se debe a que, con arreglo a esa disposición, las normas sobre ayudas estatales solo se aplican cuando el beneficiario de la ayuda es una empresa.

(126) El Tribunal de Justicia de la Unión Europea («TJUE») define el concepto de «empresa» a los efectos del artículo 107, apartado 1, del Tratado como cualquier entidad que ejerza una actividad económica, con independencia de su naturaleza jurídica y de su modo de financiación ([75]). Según el TJUE, cualquier actividad consistente en ofrecer bienes o servicios en un determinado mercado constituye una actividad económica ([76]). La clasificación de una entidad como empresa se relaciona siempre, por lo tanto, con una actividad específica. Una entidad que realiza actividades económicas y no económicas se considerará una empresa únicamente en lo referente a las primeras. Una empresa no tiene que ser una persona jurídica; las personas físicas también pueden ser consideradas empresas en el marco de las ayudas estatales, a condición de que lleven a cabo una actividad económica.

(127) En este sentido, cabe señalar que determinados beneficiarios de las operaciones de permuta en cuestión no llevaron a cabo actividades económicas con los terrenos forestales canjeados durante el período de referencia ni las llevan a cabo en la actualidad. Así pues, tales beneficiarios no pueden considerarse empresas en el sentido del artículo 107, apartado 1, del Tratado, de modo que no se considera que las operaciones de permuta que celebraron con el Estado búlgaro conllevaran una ayuda estatal.

(128) Por consiguiente, el resto de la presente Decisión se refiere únicamente a los beneficiarios de las operaciones de permuta en cuestión que constituyen empresas a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado.

6.1.1. **Vínculo intrínseco entre la permuta y la recalificación de los terrenos**

(129) La primera duda formulada por la Comisión en su Decisión de incoación era si existía un vínculo intrínseco entre las operaciones de permuta y la recalificación de los terrenos canjeados recibidos por los beneficiarios. Se trata de un aspecto importante pues, si se constata la existencia de tal vínculo, ello afectará al análisis de la Comisión sobre la ventaja económica que podrían generar las operaciones de permuta y las modalidades para cuantificarla. Un vínculo intrínseco significa que las Partes en la operación de permuta ya tenían la intención, antes de la culminación de la operación, de modificar inmediatamente después de ella el uso previsto de los terrenos forestales de titularidad pública canjeados, recalificándolos como urbanizables. Así pues, si bien los precios administrativos calculados para la operación de permuta con arreglo al Reglamento sobre los precios de base estarían basados en la permuta de dos parcelas de suelo forestal, la posterior recalificación de la parcela de titularidad pública, si estuviese prevista desde un principio, podría dar lugar a una infravaloración de la parcela recibida, teniendo en cuenta su futuro uso previsto como suelo urbanizable.

(130) Según la Comisión, el hecho de que todas o una gran mayoría de las operaciones de permuta en cuestión fueron seguidas por una solicitud (aprobada) de recalificación como urbanizables de los terrenos forestales canjeados recibidos por los beneficiarios sería un indicio objetivo de que las Partes en tales operaciones tenían desde un principio la intención de cambiar el uso previsto de los terrenos de dominio público después de la permuta.

(131) Los datos estadísticos facilitados por las autoridades búlgaras en respuesta a la Decisión de incoación, que confirman los datos reflejados en el considerando 38, ponen de manifiesto que, en relación con las 132 operaciones de permuta realizadas durante el período de referencia, se presentaron 24 solicitudes (el 18,2 % del total de las operaciones) de recalificación de terrenos, las cuales se resolvieron favorablemente en 15 ocasiones (el 11,4 % del total de las operaciones). Basándose en esos datos, la Comisión ha llegado a la conclusión de que, en la mayoría de los casos, las permutas no fueron seguidas por una solicitud de recalificación de los terrenos.

(132) Sea como fuere, la Comisión observa que la legislación búlgara prevé dos procedimientos distintos para las permutas y para la recalificación de los terrenos, respectivamente, y dos organismos estatales independientes entre sí competentes para una y otra operación. Este hecho constituye un indicio más de que en el presente caso no concurre un vínculo intrínseco entre las operaciones de permuta y la recalificación de los terrenos.

(133) Dado que no se ha demostrado la existencia un vínculo intrínseco entre las operaciones de permuta y la recalificación de los terrenos canjeados recibidos por los beneficiarios, la Comisión deberá examinar cada una de esas operaciones por separado para determinar la existencia de ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado.

([75]) Asuntos acumulados C-180/98 a C-184/98 Pavlov y otros, Rec. 2000, I- 6451, apartado 74.

([76]) Asunto 118/85, Comisión/Italia, Rec. 1987, 2599, apartado 7; asunto C-35/96, Comisión/Italia, Rec. 1998, I-3851, apartado 36; asuntos acumulados C-180/98 a C-184/98 Pavlov y otros, Rec. 2000, I-6451, apartado 75.

6.1.2. **Existencia de ayuda en la recalificación de los terrenos**

(134) La calificación del suelo es el control jurídico que imponen las autoridades públicas sobre el uso y la intensidad de desarrollo de una parcela de terreno. Cuando una autoridad pública aprueba la recalificación de una parcela no actúa como un agente económico, sino que realiza una actividad de reglamentación.

(135) Solo las ventajas concedidas directa o indirectamente a través de fondos estatales se consideran ayudas a tenor del artículo 107 del Tratado. Con arreglo a la jurisprudencia del TJUE ([77]), la distinción realizada en dicha disposición entre «ayudas otorgadas por los Estados» y las ayudas otorgadas «mediante fondos estatales» no significa que todas las ventajas otorgadas por un Estado, independientemente de que sean financiadas mediante fondos estatales o no, constituyen ayuda. Por el contrario, la finalidad de la distinción no es otra que incluir en la misma definición tanto las ventajas concedidas directamente por el Estado como las otorgadas por medio de organismos públicos o privados, designados o instituidos por el Estado.

(136) La aprobación por una autoridad pública de la recalificación de una parcela determinada (de rústica a urbanizable) bien puede dar lugar a un incremento de su valor de mercado, pero dicha aprobación no conlleva una transferencia de recursos estatales a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado: el ejercicio de esa labor de reglamentación no implica una transferencia positiva de fondos al beneficiario de la aprobación, ni supone una renuncia a recursos estatales, ya que el Estado no está obligado, en el ejercicio de la labor de reglamentación, a cobrar a los solicitantes una tasa que refleje plenamente el valor económico que puedan extraer de la obtención de la recalificación ([78]).

(137) En consecuencia, la decisión de una autoridad pública de recalificar una parcela determinada no constituye ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado.

6.1.3. **Existencia de ayuda estatal en la operación de permuta**

(138) Según la jurisprudencia reiterada ([79]), la venta por las autoridades públicas de terrenos o edificios a una empresa o a una persona que participe en una actividad económica puede dar lugar a una ventaja económica y, por tanto, constituir una ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1, del Tratado, en particular cuando no se haga a su valor de mercado, es decir, cuando no se venda al precio que un inversor privado, actuando en las condiciones normales de competencia, probablemente habría fijado. Lo mismo ocurre en el caso de una operación de permuta cuando el valor de los terrenos de dominio público recibidos del Estado es superior al de los terrenos privados cedidos al Estado.

(139) No obstante, antes de examinar si las operaciones de permuta dan lugar a una ventaja económica, la Comisión examinará si concurren el resto de las condiciones que figuran en el considerando 124 para constatar la existencia de una ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1, del Tratado.

(140) En primer lugar, por lo que se refiere a la imputabilidad de la medida, las operaciones de permuta están comprendidas en el ámbito de competencia del Ministerio de Agricultura y Alimentación o del Consejo de Ministros (dependiendo del tamaño de la parcela correspondiente) y de la AFE, todos los cuales son organismos estatales. En la medida en que la operación de permuta implica una transferencia de terrenos forestales de propiedad pública de valor superior a los terrenos forestales de propiedad privada cedidos, da lugar a una transferencia de recursos estatales, puesto que el Estado búlgaro renuncia a determinados ingresos que habría podido obtener si, a la hora de llevar a cabo tal operación, hubiera actuado ajustándose a las condiciones de mercado.

(141) En segundo lugar, las operaciones de permuta son selectivas, en la medida en que solo benefician a los propietarios que canjearon terrenos forestales de propiedad privada por terrenos forestales de propiedad pública.

(142) En tercer lugar, las operaciones de permuta falsean la competencia y afectan a los intercambios comerciales entre los Estados miembros. En la medida en que los beneficiarios de esas operaciones son empresas que ofrecen bienes o servicios en un mercado determinado, cualquier ventaja financiera derivada de ellas refuerza su posición con respecto a otras empresas competidoras en los intercambios de los mismos bienes y servicios dentro de la Unión ([80]). En efecto, como consta en el Registro Mercantil de Bulgaria, entre los sectores económicos en los que operan algunos beneficiarios ([81]) de las operaciones de permuta figuran los sectores inmobiliario, turístico, de la restauración y de la reforestación. Todos ellos están abiertos a la competencia a escala de la Unión. Ello queda demostrado por la información que figura en ese mismo Registro, donde varios beneficiarios de las operaciones de

([77]) Asunto C-379/98, Preussen Elektra, Rec. 2001, p. I- 2099.
([78]) Véase, por analogía, el asunto 475/04, Bouygues SA/Comisión, Rec. 2007, p. II-2097, apartados 108 a 111 y 123, confirmada en el asunto C 431/07 P, Bouygues y Bouygues Télécom/Comisión, Rec. 2009, p. I-2665, apartados 94 a 98 y 125.
([79]) Asunto C-239/09 Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwatungs GmbH, Rec. 2010, p. I-13083, apartado 34, y asunto C-290/07 P, Comisión/Scott, Rec. 2010, p. I-7763, apartado 68; asunto T-244/08, Konsum Nord ekonomisk förening/Comisión, Rec. 2011, p. II-00444, apartado 61.
([80]) Asunto T-288/97 Friuli-Venezia Giulia, Rec. 2001, p. II-1619, apartado 41.
([81]) Es el caso, en particular, de All Seas Property 2, Aqua Estate, Beta Forest, BG Land Co, Ecobalkani, Miks y BOIL.

permuta ([82]) indican los intercambios o las actividades comerciales (internacionales) como sector económico en el que operan. Por lo que se refiere al argumento esgrimido por las autoridades búlgaras, según el cual para que las empresas puedan operar en los sectores de la construcción o el turismo han de estar inscritas en los registros específicos, y que ese no es el caso de la mayoría de las empresas participantes en las operaciones de permuta, la Comisión señala que la noción de «empresa» en el artículo 107, apartado 1, del Tratado, es un concepto objetivo, de modo que la cuestión de si las empresas ofrecen bienes o servicios en un mercado determinado, y, por lo tanto, compiten con otras empresas y participan en el comercio dentro de la Unión, debe determinarse en función de las actividades efectivamente ejercidas por dichas empresas y no de si se han respetado determinados requisitos legales nacionales.

(143) Por último, por lo que se refiere a la existencia de una ventaja económica, las operaciones de permuta se refieren al intercambio de (al menos) dos parcelas de suelo forestal entre el Estado búlgaro y Partes privadas. A fin de determinar si estas han obtenido una ventaja económica como resultado de las operaciones, deben calcularse los respectivos valores de mercado de las parcelas permutadas y compararse entre sí. Si la operación de permuta implica una transferencia de terrenos forestales de propiedad pública de valor superior a los terrenos forestales cedidos por la Parte privada, esta obtendrá una ventaja económica.

(144) Tal como se explica en el considerando 16, en el caso de las permutas consideradas los precios administrativos se calcularon con arreglo al Reglamento sobre los precios de base. El TJUE ha reconocido que, cuando el Derecho nacional establece disposiciones administrativas para el cálculo del valor de mercado de terrenos para su venta por las autoridades públicas, la aplicación de tales disposiciones deberá, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 107 del Tratado, conducir en todos los casos a un precio lo más próximo posible al valor de mercado del terreno ([83]). Puesto que este valor de mercado es teórico, se tolerará un margen de variación entre el precio obtenido y el precio teórico ([84]).

(145) Se pidió a las autoridades búlgaras que proporcionaran información sobre los precios administrativos utilizados para las 132 operaciones de permuta que tuvieron lugar durante el período de referencia, así como sobre los precios de mercado de esas mismas operaciones. La Comisión pidió también a las autoridades búlgaras que tuvieran en cuenta todas las operaciones anteriores o posteriores referidas a las parcelas forestales en cuestión a la hora de determinar su valor de mercado. Por consiguiente, si bien la Comisión considera que, para la evaluación de los posibles elementos de ayuda estatal en las operaciones de permuta, la procedencia de las parcelas forestales permutadas carece de relevancia, la información sobre los precios, cuando se disponía de ella, sí se ha tenido en cuenta.

(146) Las autoridades búlgaras señalaron algunos problemas relacionados con la fiabilidad de los datos que habían podido proporcionar en relación con los precios de mercado ([85]). Al mismo tiempo, sin embargo, indicaron que la información facilitada incluía las mejores estimaciones de los precios de mercado ([86]). La Comisión considera que esos datos son estimaciones suficientemente fiables del valor de mercado real (es decir, «justo») de las parcelas en cuestión.

(147) El análisis de los datos ha mostrado que, por lo que respecta a las parcelas de propiedad privada, la utilización de los precios administrativos desembocó en una sobrevaloración sistemática de los terrenos forestales correspondientes respecto a los precios de mercado ([87]), mientras que en el caso de los terrenos forestales de propiedad pública la situación es más matizada, puesto que se han encontrado casos de sobrevaloración e infravaloración. Por consiguiente, para determinar si se concedió una ventaja a los beneficiarios en el marco de las operaciones de permuta, una simple comparación de los precios de mercado de las parcelas de dominio público en el momento del intercambio con los precios de mercado de las parcelas de propiedad privada por las que se canjearon no tendría suficientemente en cuenta la sobrevaloración sistemática de estas últimas. Así pues, la Comisión creó una fórmula que tenía en cuenta los precios administrativos utilizados en la operación inicial para evaluar correctamente la ventaja resultante de la permuta. Esa fórmula, que ya figuraba en la Decisión de incoación, exige el cálculo de las cantidades siguientes:

i) la diferencia entre el precio real de mercado de la parcela de terreno forestal de propiedad privada y su precio administrativo, determinado de acuerdo con las prescripciones del Reglamento sobre los precios de base, y

ii) la diferencia entre el precio real de mercado de la parcela de terreno forestal de propiedad pública y su precio administrativo, determinado de acuerdo con las prescripciones del Reglamento sobre los precios de base.

([82]) Es el caso, por ejemplo, de Izgrev, Liteks Comers, LM Impex y VNG Confort.
([83]) Asunto C-239/09 Seydaland, antes citado, apartado 35. Véase también la Decisión de la Comisión de 19 de diciembre de 2012 en el asunto SA.33167 sobre el método alternativo propuesto para tasar terrenos agrícolas y forestales en Alemania, vendidos por la agencia pública BVVG (DO C 43 de 15.2.2013, p. 7).
([84]) Véase, por analogía, el título II, punto 2, letra b), de la Comunicación de la Comisión relativa a los elementos de ayuda en la venta de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos (DO C 209 de 10.7.1997, p. 3).
([85]) Carta de 19 de noviembre de 2013; referencia 2013/115208.
([86]) Esta cuestión, junto con las alegaciones de Bulgaria, se describe en detalle en la sección 5.4.
([87]) Sobrevaloración o infravaloración en comparación con el precio de mercado facilitado por las autoridades búlgaras para la parcela correspondiente.

Se considera que existiría una ventaja si el valor de ii) menos el valor de i) fuese positivo.

No obstante, cualquier compensación monetaria pagada por una de las Partes a la otra para cubrir la diferencia entre los precios administrativos de las dos parcelas objeto de la operación de permuta también se tendrá en cuenta para determinar si dicha operación dio lugar a una ventaja.

(148) Tras aplicar esa fórmula a los datos suministrados por las autoridades búlgaras sobre los valores justos de mercado y los precios administrativos de los terrenos forestales canjeados, la Comisión llega a la conclusión de que en casi el 80 % de las operaciones de permuta llevadas a cabo durante el período de referencia se confirió una ventaja a los beneficiarios, tal como se refleja en el cuadro 4.

Cuadro 4

Comparación de los precios administrativos utilizados en las permutas y los precios de mercado facilitados por las autoridades búlgaras

Operaciones de permuta	2007	2008	2009	Total
Ventaja concedida (nº de casos)	18	48	38	**104**
en porcentaje de todas las permutas	*78 %*	*77 %*	*81 %*	***79 %***
Número de permutas realizadas	23	62	47	**132**

(149) Los datos anteriores muestran que los precios administrativos establecidos a efectos de las operaciones de permuta de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento sobre los precios de base no reflejaban suficientemente el verdadero valor de mercado de las parcelas forestales canjeadas.

(150) Dicha diferencia entre los precios administrativos utilizados para las operaciones de permuta en cuestión y los precios de mercado de las parcelas correspondientes es resultado, por una parte, del hecho de que la metodología subyacente utilizada en el Reglamento sobre los precios de base no refleja suficientemente los criterios que un operador de mercado consideraría importantes para valorar las parcelas de terreno forestal permutadas, ni les concede la ponderación pertinente. En primer lugar, los valores medios de los terrenos que figuran en el anexo 1 del Reglamento sobre los precios de base según las categorías de las tierras que ofrecen condiciones idénticas para el crecimiento de plantas, que se utilizan como base para la determinación del valor básico de los terrenos (véase el considerando 18), debían establecerse sobre la base de los precios de mercado o la contabilidad de los bosques de propiedad pública, pero en realidad fueron determinados por expertos en función de un pequeño número de fuentes del mercado.

(151) En segundo lugar, los incrementos y los coeficientes utilizados para tener en cuenta determinadas características de los terrenos forestales en el cálculo del valor de base de los terrenos, descritos en los considerandos 18 a 26, serían un procedimiento de simplificación administrativa más que un intento de medir con exactitud el valor económico que un hipotético operador de mercado en una situación equiparable atribuiría a esas características. En efecto, las autoridades búlgaras no han proporcionado datos económicos que sustenten los niveles en los que se fijaron esos incrementos y coeficientes en el Reglamento.

(152) Por otra parte, incluso si la metodología establecida por el Reglamento sobre los precios de base hubiese dado lugar inicialmente a precios de mercado para los terrenos forestales permutados, lo que no es el caso, los precios medios, los coeficientes, y los incrementos nunca fueron actualizados durante el período de referencia para reflejar adecuadamente las fluctuaciones de los precios de mercado que se registraron posteriormente. Según la jurisprudencia ([88]), en el supuesto de que los precios de los terrenos estén aumentando drásticamente, los métodos administrativos para calcular el precio de los terrenos vendidos por las autoridades públicas deben prever la actualización permanente de tales precios, de forma que el precio efectivamente pagado por el comprador refleje, en la medida de lo posible, el valor de mercado de los terrenos. Durante la fase de análisis preliminar, las autoridades búlgaras explicaron que, con arreglo a los artículos 7.1 y 32 del Reglamento sobre los precios de base, los coeficientes incluidos en dicho Reglamento para calcular los precios administrativos deberían haber sido actualizados anualmente. Además, con arreglo a la información facilitada por las autoridades búlgaras, durante el período de referencia los precios de mercado de los terrenos forestales estaban aumentando drásticamente. Sin embargo, durante ese período no se llevó a cabo la actualización prevista en dicho Reglamento. Las autoridades búlgaras solo actualizaron los precios medios, los coeficientes y los incrementos utilizados para la fijación de los precios administrativos en 2010, en función de la evolución reciente del mercado.

([88]) Asunto C-239/09 Seydaland, antes citado, apartado 54.

(153) En consecuencia, la Comisión llega a la conclusión de que las operaciones de permuta confirieron una ventaja económica a los beneficiarios de los canjes de terrenos en los casos en los que los precios administrativos utilizados no reflejaron de manera adecuada el precio de mercado de las parcelas permutadas.

6.1.4. **Ayudas *de minimis***

(154) Por último, procede señalar que, en los casos en que el beneficiario concreto de la operación de permuta recibió una ventaja que no superaba los umbrales establecidos en el Reglamento (UE) nº 1407/2013 de la Comisión ([89]), dicha ventaja no se considera ayuda estatal y, por tanto, no entra en el ámbito de la prohibición del artículo 107, apartado 1, del Tratado, siempre que se cumplan todos los demás requisitos establecidos en dicho Reglamento.

(155) Según los datos cuantitativos proporcionados por las autoridades búlgaras, en muchos casos ([90]) el importe de la ayuda recibida por los beneficiarios de la operación de permuta sería inferior al umbral *de minimis* de 200 000 EUR.

6.1.5. **Conclusión sobre la existencia de ayuda**

(156) En vista de lo anterior, la Comisión llega a la conclusión de que las operaciones de permuta llevadas a cabo por la República de Bulgaria durante el período de referencia constituyen ayuda estatal a efectos del artículo 107, apartado 1, del Tratado en aquellos casos en que la contraparte de esa operación es una empresa en el sentido de dicha disposición, los precios administrativos utilizados para dicha operación no reflejaban los precios de mercado y no se cumplen las condiciones para las ayudas *de minimis* establecidas en el Reglamento (UE) nº 1407/2013.

6.2. LEGALIDAD DE LA MEDIDA

(157) Al no notificar dichas operaciones de permuta antes de su aplicación, la República de Bulgaria incumplió la obligación que le corresponde de conformidad con el artículo 108, apartado 3, del Tratado. Tales operaciones de permuta constituyen, por lo tanto, ayuda estatal concedida ilegalmente.

6.3. COMPATIBILIDAD DE LA AYUDA

(158) A pesar de que se pidió a las autoridades búlgaras que proporcionaran información sobre la posible compatibilidad de dichas operaciones de permuta con el mercado interior, siguieron argumentando que esas operaciones no habían tenido ningún efecto en el comercio dentro de la Unión y, por lo tanto, no constituían ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado.

(159) A este respecto, la Comisión señala que la carga de la prueba de la compatibilidad de una ayuda con el mercado interior, como excepción a lo dispuesto en el artículo 107, apartado 1, del Tratado, incumbe principalmente al Estado miembro interesado, que debe demostrar que se cumplen las condiciones de dicha excepción ([91]).

(160) En cualquier caso, la Comisión señala que no parece que haya motivos razonables para considerar las operaciones de permuta compatibles con el mercado interior, directamente sobre la base del artículo 107, apartado 3, letras a) y c), del Tratado, o sobre la base las Directrices basadas en esas disposiciones.

(161) Por lo tanto, las Directrices comunitarias sobre ayudas estatales al sector agrícola y forestal («las Directrices sobre silvicultura») no pueden utilizarse como base para la compatibilidad del régimen de las permutas, pues solo son aplicables a los árboles vivos y a su entorno natural en los bosques y otras superficies boscosas, incluidas las medidas para mantener y mejorar las funciones ecológicas y protectoras de los bosques y las destinadas a fomentar el uso recreativo y las dimensiones sociales y culturales de los bosques. Además, los costes sufragados por la ayuda concedida en el contexto de las permutas no se ajustan a la definición de costes subvencionables de las Directrices

([89]) Reglamento (UE) nº 1407/2013 de la Comisión, de 18 de diciembre de 2013, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas *de minimis* (DO L 352 de 24.12.2013). El Reglamento *de minimis* fue adoptado por la Comisión de conformidad con el artículo 2 del Reglamento (CE) nº 994/98 del Consejo (DO L 142 de 14.5.1998, p. 1), modificado por el Reglamento (UE) nº 733/2013 (DO L 204 de 31.7.2013, p. 11).

([90]) Atendiendo a los cálculos preliminares efectuados por la Comisión sobre los datos cuantitativos facilitados por las autoridades búlgaras, en tan solo 45 de los 104 casos en los que se concedió una ventaja a un particular como consecuencia de una permuta, esa ventaja habría superado el umbral *de minimis*. Sin embargo, esos cálculos no excluyen los casos en los que el beneficiario de la permuta no era una empresa (lo que reduciría el número de permutas constitutivas de ayuda) ni contabilizan aquellos casos en que la misma persona se benefició de múltiples operaciones de permuta cuya ventaja, en total, superaría los 200 000 EUR (lo que aumentaría el número de permutas constitutivas de ayuda). Las autoridades búlgaras deberían llevar a cabo cálculos más precisos en el contexto de la recuperación.

([91]) Asunto T-68/03, Olympiaki Aeroporia Ypiresies/Comisión, Rec. 2007, p. II- 2911, apartado 34.

sobre silvicultura ([92]), pues no se impuso ninguna obligación legal o contractual a las Partes privadas para que utilizaran los terrenos obtenidos mediante las permutas como zonas de protección de la naturaleza. Por el contrario, todas las Partes tenían derecho a solicitar que los terrenos forestales fueran recalificados como urbanizables, como hicieron algunas de ellas.

(162) Tampoco las Directrices sobre ayudas de finalidad regional para 2007-2013 ofrecen una base para la compatibilidad. La Comisión señala a este respecto que las permutas no fueron realizadas por las autoridades búlgaras con el propósito específico de contribuir al desarrollo regional. Tampoco se definieron los costes subvencionables ni se determinó cómo se controlaría el efecto de incentivo de la ayuda y se garantizaría el respeto de los límites máximos de ayuda regional aplicables.

(163) Por último, en el marco del debate previo a la adopción de la Decisión de incoación, las autoridades búlgaras afirmaron que las permutas perseguían un objetivo de política pública, la consolidación de la propiedad de los terrenos forestales. Aun cuando dicho propósito pudiera considerarse un objetivo de interés común, lo que no es el caso, las autoridades búlgaras no demostraron que la ayuda concedida fuera necesaria para alcanzar dicho objetivo ni que los medios elegidos fuesen los más apropiados.

(164) Tampoco pudieron demostrar que los medios elegidos garantizasen que la ayuda concedida se limitara al mínimo necesario para incentivar a las Partes privadas a llevar a cabo las operaciones de permuta. Ello resulta evidente, en particular, si se consideran las grandes fluctuaciones de los precios administrativos obtenidos utilizando la metodología prescrita. En comparación con los precios de mercado facilitados por las autoridades búlgaras, los precios administrativos se sitúan por encima o por debajo de los precios de mercado, pero el porcentaje de diferencia no siempre es similar. Si se toman como ejemplo las operaciones de 2007, la diferencia entre los precios de mercado y los precios administrativos para los terrenos de propiedad privada osciló entre - 503,97 % y + 89,91 % ([93]).

(165) Por último, las autoridades búlgaras no pudieron demostrar que las operaciones de permuta no falsearan la competencia en una medida contraria al interés común. Así pues, las operaciones de permuta no pueden considerarse compatibles con el mercado interior sobre la base del artículo 107, apartado 3, letra c), del Tratado directamente.

(166) Por consiguiente, la Comisión concluye que la ayuda concedida en el contexto de las operaciones de permuta no puede considerarse compatible con el mercado interior.

7. **RECUPERACIÓN**

(167) De conformidad con el artículo 14, apartado 1, del Reglamento (CE) nº 659/1999, cuando la ayuda estatal concedida ilegalmente se considere incompatible con el mercado interior, deberá recuperarse de los beneficiarios, salvo que ello fuera contrario a un principio general del Derecho. El artículo 14, apartado 2, de dicho Reglamento establece que se deberá recuperar la ayuda y los intereses desde la fecha en que la ayuda ilegal estuvo a disposición del beneficiario hasta la fecha de su recuperación efectiva. Por último, el artículo 14, apartado 3, de dicho Reglamento prevé que la recuperación se efectuará sin dilación y con arreglo a los procedimientos del Derecho nacional del Estado miembro interesado, siempre que permitan la ejecución inmediata y efectiva de la Decisión de la Comisión.

(168) La finalidad de la recuperación se logra una vez que la ayuda ilegal en cuestión, junto con los intereses de demora correspondientes, ha sido reembolsada por las empresas beneficiarias. Mediante la devolución de la ayuda, el beneficiario pierde la ventaja de que había disfrutado sobre sus competidores en el mercado y se restablece la situación anterior a la concesión ([94]). Aunque el Estado miembro puede elegir los medios para cumplir su obligación de recuperar las ayudas ilegales, las medidas elegidas no pueden menoscabar el alcance y la eficacia del Derecho de la Unión. Un Estado miembro solo puede cumplir la obligación de recuperación si los medios elegidos son aptos para restablecer las condiciones normales de competencia que fueron falseadas al otorgar la ayuda ilegal y respetan las disposiciones pertinentes del Derecho de la Unión ([95]).

([92]) Según el apartado 175, letra g), de las Directrices, se consideran costes subvencionables: «los costes de adquisición de suelo forestal utilizado o que se vaya a utilizar como zonas de protección de la naturaleza. El suelo forestal en cuestión habrá de dedicarse por entero y de forma permanente a fines de protección de la naturaleza mediante una obligación legal o contractual». El resto de categorías de costes subvencionables mencionados en dicho apartado 175 no son pertinentes en el presente asunto.

([93]) Para los terrenos forestales de propiedad pública, la diferencia entre el precio de mercado y el precio administrativo oscila entre - 6 130,00 % y + 74,98 %. Cabe señalar, sin embargo, que el precio administrativo para tales parcelas fue superior al precio de mercado solo en 2 de 23 casos.

([94]) Asunto C-277/00, Alemania/Comisión, Rec. 2002, p. I-11695, apartados 74-76.

([95]) Asunto C-209/00, Alemania/Comisión, antes citado, apartados 57-58.

(169) Así pues, dado que se ha comprobado que la República de Bulgaria ha concedido ilegalmente ayudas estatales a través de las operaciones de permuta, debe exigírsele que las recupere de los beneficiarios.

7.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE LOS QUE DEBEN RECUPERARSE LAS AYUDAS

(170) Las ayudas ilegales e incompatibles deben recuperarse de las empresas que las hayan disfrutado realmente ([96]). No obstante, cuando la Comisión no esté en condiciones de identificar, en la propia Decisión, a todas las empresas que hayan recibido una ayuda ilegal e incompatible, tal labor tendrá que ser efectuada al comienzo del proceso de ejecución por el Estado miembro interesado, que tendrá que considerar la situación concreta de cada empresa afectada ([97]).

(171) En el asunto que nos ocupa, los posibles beneficiarios de la ayuda estatal incompatible serán las personas físicas y jurídicas que hayan participado en las 132 operaciones de permuta con las autoridades búlgaras durante el período de referencia. Las autoridades búlgaras deben eliminar de ese grupo a las personas físicas y jurídicas que no puedan considerarse «empresas» en el sentido del artículo 107, apartado 1, del Tratado, así como a aquellas que, como resultado de las operaciones de permuta, hayan obtenido una ventaja total que no supere los umbrales establecidos en el Reglamento *de minimis*, siempre que tales operaciones respeten también el resto de las condiciones establecidas en ese Reglamento. El resto de las personas físicas y jurídicas que hayan participado en las operaciones de permuta serán consideradas beneficiarias de las ayudas estatales concedidas ilegalmente, y las autoridades búlgaras deberán recuperar la ventaja que hayan recibido como consecuencia de las mismas.

7.2. CUANTIFICACIÓN DE LAS AYUDAS

(172) La Comisión no está jurídicamente obligada a fijar el importe exacto que debe recuperarse, en particular cuando no dispone de los datos necesarios para ello. Por el contrario, basta con que la decisión de la Comisión incluya indicaciones que permitan al Estado miembro determinar la cantidad recuperable sin excesivas dificultades ([98]).

(173) Como se ha explicado en el considerando 147, la Comisión considera que el Estado miembro debe utilizar la metodología siguiente como punto de partida para determinar el importe de la ayuda incompatible que debe recuperarse de cada beneficiario. Debe calcularse:

i) la diferencia entre el precio real de mercado de la parcela de terreno forestal de propiedad privada y su precio administrativo, determinado de acuerdo con las prescripciones del Reglamento sobre los precios de base, y

ii) la diferencia entre el precio real de mercado de la parcela de terreno forestal de propiedad pública y su precio administrativo, determinado de acuerdo con las prescripciones del Reglamento sobre los precios de base.

El importe inicial de la ayuda estatal recibida como resultado de la operación de permuta será igual al valor de ii) menos el valor de i).

Ese importe inicial debe corregirse en los casos en los que una parcela de terreno de propiedad pública de valor administrativo superior haya sido canjeada por una parcela de terreno de propiedad privada de valor administrativo inferior. Según las autoridades búlgaras, en esos casos el beneficiario tuvo que pagar una compensación al Estado para cubrir la diferencia de valor entre las parcelas. Por consiguiente, del importe inicial de la ayuda deberá detraerse el importe de la compensación abonada por el beneficiario a las autoridades búlgaras. El importe resultante deberá ser reclamado posteriormente por las autoridades búlgaras al beneficiario para recuperar la ventaja obtenida a raíz de la operación de permuta.

(174) Para la determinación de los precios de mercado de las parcelas en cuestión, debe reflejarse plenamente el valor económico de los terrenos en el momento de la permuta. De la información incluida en el escrito de las autoridades búlgaras de 29 de agosto de 2008 se desprende que, en algunos casos, ya se habían construido edificios e infraestructuras en parcelas forestales pertenecientes al Estado antes de que se llevaran a cabo las

([96]) Asunto C-303/88, Italia/Comisión, Rec. 1991, p. I-1433, apartado 57; asunto C-277/00, Alemania/Comisión («SMI»), Rec. 2004, p. I- 3925, apartado 75.
([97]) Asunto C-310/99 Italia/Comisión, Rec. 2002, p. I-2289, apartado 91.
([98]) Asunto C-480/98, España/Comisión, Rec. 2000, p. I-8717, apartado 25 y asuntos acumulados C-67/85, C-68/85 y C-70/85, Kwekerij van der Kooy BV y otros/Comisión, Rec. 1988, p. 219.

permutas, incluso aunque no hubieran sido recalificadas previamente como urbanizables. En esos casos, la Comisión opina que el valor de dichos edificios e infraestructuras también debe reflejarse plenamente en el valor de mercado de las parcelas.

(175) La Comisión constata que la información sobre los precios administrativos utilizados en las operaciones de permuta y sobre los precios de mercado de las parcelas pertinentes en el momento de las permutas está ya en posesión de las autoridades búlgaras ([99]), de modo que estas no deberían encontrar excesivas dificultades para determinar los importes que deben recuperarse sobre la base de la metodología descrita en el considerando 173 ([100]).

(176) No obstante, en los casos en que las autoridades búlgaras puedan plantear reservas legítimas sobre la posibilidad de aplicar esa metodología o de que de su aplicación resulte un importe que no refleje adecuadamente el importe de la ayuda estatal recibida por el beneficiario, podrán decidir que se lleve a cabo una evaluación de los precios de mercado de las parcelas permutadas en el momento de la operación, recurriendo a un experto independiente, cualificado para la realización de esas tasaciones, y elegido a través de una licitación pública abierta. A la hora de establecer el procedimiento de selección correspondiente, incluso en los casos en que la cuantía del contrato no supere los umbrales de las Directivas sobre contratación pública de la Unión, deben respetarse los principios de transparencia y de igualdad de trato. En particular, el procedimiento de licitación debe: i) ser objeto de adecuada publicidad; ii) estar basado en criterios de selección objetivos, conocidos de antemano; iii) precisar que, tras la fase de preselección, en la decisión final participarán representantes de los servicios de la Comisión. En esos casos excepcionales, las autoridades búlgaras deberán: i) indicar la parcela o parcelas de que se trate, ii) indicar las razones que justifican encomendar una evaluación a un experto independiente, en ese caso particular; iii) someter a la Comisión una propuesta para el nombramiento de un experto independiente (seleccionado mediante licitación pública) acordado por la Comisión y la República de Bulgaria.

(177) Por último, puesto que el objetivo de la recuperación consiste en restablecer el *statu quo* tal como existía antes de la fecha en la que se llevaron a cabo las operaciones de permuta, la Comisión considera que, a la vista del carácter excepcional de los acuerdos de permuta en relación con los terrenos forestales que no han sido explotados comercialmente, la República de Bulgaria cumpliría con su obligación de recuperar las ayudas concedidas ilegalmente revocando las operaciones de permuta en cuestión revirtiendo de nuevo la titularidad de las parcelas. No obstante, proceder así solo propiciaría una recuperación adecuada cuando tanto los terrenos forestales de propiedad privada como los de propiedad pública de que se trate no hayan sufrido cambios significativos desde la fecha de la operación de permuta. En tales casos, la Comisión deberá ser informada de las parcelas de que se trate en el plazo de dos meses a partir de la notificación de la presente Decisión a la República de Bulgaria, las permutas correspondientes serán objeto de revocación y se presentará la prueba de dicha operación en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de notificación de la presente Decisión.

(178) En todos los casos en los que se deba proceder a la recuperación, esta deberá cobrar efecto a partir del momento en que se haya generado la ventaja para el beneficiario, es decir, a partir de la fecha del acto jurídico por el que se haya concedido a los beneficiarios el derecho a canjear sus terrenos forestales de propiedad privada por terrenos forestales de propiedad pública.

(179) Las cantidades pendientes de recuperación devengarán intereses desde la fecha en que fueron puestas a disposición de los beneficiarios hasta la de su recuperación efectiva. Los intereses se calcularán sobre una base compuesta de conformidad con el capítulo V del Reglamento (CE) nº 794/2004 de la Comisión ([101]) y con el Reglamento (CE) nº 271/2008 de la Comisión ([102]) que modifica el Reglamento (CE) nº 794/2004.

(180) El calendario para la recuperación del importe de las ayudas estatales de los distintos beneficiarios debe seguir, en la medida de lo posible, los plazos especificados en la Comunicación sobre recuperación ([103]). En cualquier caso, los plazos no deben rebasar los que se especifican en el cuadro 5.

([99]) Dicha información fue facilitada por Bulgaria en la hoja de cálculo enviada a la Comisión por correo electrónico de 21 de enero de 2014 (en lo sucesivo: escrito 2014/032997).

([100]) Es decir, i) precio de mercado de la parcela forestal de que se trate, y ii) precio administrativo de la parcela forestal de que se trate, calculado de conformidad con el Reglamento sobre los precios de base y utilizado efectivamente a efectos de la operación de permuta (importes indicados en el escrito 2014/032997).

([101]) Reglamento (CE) nº 794/2004 de la Comisión, de 21 de abril de 2004, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento(CE) no 659/1999 del Consejo por el que se establecen disposiciones de aplicación del artículo 93 del Tratado CE (DO L 140 de 30.4.2004, p. 1).

([102]) Reglamento (CE) nº 271/2008 de la Comisión, de 30 de enero de 2008, que modifica el Reglamento (CE) no 794/2004, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (CE) no 659/1999 del Consejo, por el que se establecen disposiciones de aplicación del artículo 93 del Tratado CE (DO L 82 de 25.3.2008, p. 1).

([103]) Comunicación de la Comisión — Hacia una aplicación efectiva de las decisiones de la Comisión por la que se ordena a los Estados miembros que recuperen las ayudas estatales ilegales e incompatibles (DO C 272 de 15.11.2007, p. 4).

Cuadro 5

Calendario de recuperación

Calendario	Acción
1. En el plazo de **dos meses** a partir de la notificación de la presente Decisión a la República de Bulgaria:	La República de Bulgaria deberá informar a la Comisión de las medidas previstas o adoptadas para la ejecución de la Decisión y, en particular: i) presentar a la Comisión una lista de todas las permutas a las que afecta la recuperación, con los siguientes datos: — los precios administrativos y los precios de mercado para las parcelas forestales de propiedad pública y de propiedad privada objeto de permuta (sobre la base de la información facilitada por la República de Bulgaria en su escrito 2014/032997), información sobre los pagos de compensación adicional en cada operación, y el correspondiente importe de la ayuda estatal que debe recuperarse, — el nombre de la Parte privada involucrada en cada operación y una indicación de las razones por las que dicho beneficiario se considera, o no, una empresa, ii) identificación de los casos en los que la recuperación se llevará a cabo sobre la base de una tasación pericial de los precios de mercado de las parcelas forestales en el momento en que se produjo la permuta (considerando 176), iii) identificación de los casos en que la recuperación se llevará a cabo revocando la operación de permuta (considerando 177).
2. En el plazo de **cuatro meses** a partir de la notificación de la presente Decisión a la República de Bulgaria:	En el caso de las parcelas indicadas en el punto 1, inciso ii), la República de Bulgaria deberá designar a un experto independiente para llevar a cabo su tasación. Dicho experto deberá ser seleccionado a través de un procedimiento abierto de licitación pública y nombrado de común acuerdo con la Comisión, previa propuesta de la República de Bulgaria.
3. En el plazo de **siete meses** a partir de la notificación de la presente Decisión a la República de Bulgaria:	La República de Bulgaria presentará a la Comisión el informe de tasación del experto independiente de las parcelas señaladas en el punto 1, inciso ii).
4. En el plazo de **ocho meses** a partir de la fecha de notificación de la presente Decisión a la República de Bulgaria:	La República de Bulgaria deberá haber enviado las órdenes de recuperación a todos los beneficiarios de que se trate, especificando el importe exacto de la ayuda que debe recuperarse.
5. En el plazo de **doce meses** a partir de la notificación de la presente Decisión a la República de Bulgaria:	La República de Bulgaria deberá haber aplicado la recuperación a todas las operaciones de permuta de que se trate.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

Las ayudas estatales, concedidas a las empresas en el contexto de las operaciones de permuta de terrenos forestales de propiedad pública a cambio de terrenos forestales de propiedad privada en el período comprendido entre el 1 de enero de 2007 y el 27 de enero de 2009, ilegalmente aplicadas por la República de Bulgaria, infringiendo el artículo 108, apartado 3, del Tratado, son incompatibles con el mercado interior.

Artículo 2

Las ayudas individuales concedidas en virtud de las operaciones de permuta mencionadas en el artículo 1 no constituyen ayuda si, en el momento de su concesión, cumplían las condiciones establecidas por un reglamento adoptado de conformidad con el artículo 2 del Reglamento (CE) nº 994/98 vigente en el momento de la concesión.

Artículo 3

Las ayudas individuales concedidas en virtud de las operaciones de permuta mencionadas en el artículo 1 que, en el momento de la concesión, cumplían las condiciones establecidas por un reglamento adoptado de conformidad con el artículo 1 del Reglamento (CE) nº 994/98, o por cualquier otro régimen de ayudas aprobado, son compatibles con el mercado interior, hasta las intensidades máximas de ayuda aplicables a ese tipo de ayuda.

Artículo 4

1. La República de Bulgaria deberá recuperar de los beneficiarios las ayudas incompatibles concedidas en virtud de las operaciones de permuta a que se refiere el artículo 1.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, las ayudas incompatibles podrán ser recuperadas de los beneficiarios revocando las operaciones de permuta en los casos en que ni los terrenos forestales de propiedad pública ni los terrenos forestales de propiedad privada objeto de la operación hayan sufrido cambios significativos desde la fecha de la permuta.

3. Las cantidades pendientes de recuperación devengarán intereses desde la fecha en que se hayan puesto a disposición de los beneficiarios hasta la de su recuperación efectiva.

4. Los intereses se calcularán sobre una base compuesta de conformidad con el capítulo V del Reglamento (CE) nº 794/2004 y con el Reglamento (CE) nº 271/2008.

5. La República de Bulgaria cancelará todos los pagos pendientes de ayuda en el marco de las operaciones de permuta a que se refiere el artículo 1 con efecto a partir de la fecha de adopción de la presente Decisión.

Artículo 5

1. La recuperación de las ayudas concedidas en virtud del régimen mencionado en el artículo 1 será inmediata y efectiva.

2. La República de Bulgaria velará por que la presente Decisión se aplique plenamente en el plazo de doce meses a partir de su fecha de notificación.

Artículo 6

1. En el plazo de cuatro meses a partir de la notificación de la presente Decisión, la República de Bulgaria presentará a la Comisión la siguiente información:

a) una lista de todas las operaciones de permuta, con los siguientes datos:

   — los precios administrativos y de mercado para las parcelas forestales de propiedad pública y de propiedad privada objeto de permuta, información sobre los importes adicionales de efectivo en cada operación, y el correspondiente importe de la ayuda estatal,

   — el nombre de la Parte privada, es decir, el beneficiario de la operación de permuta, involucrada en cada operación, y una indicación de las razones por las que dicha Parte se considera, o no, una empresa;

b) relación de los casos en los que la recuperación se llevará a cabo sobre la base de los precios de mercado en el momento de las operaciones de permuta, especificados en el escrito 2014/032997 de la República de Bulgaria;

c) relación de los casos en los que la recuperación se llevará a cabo revocando la operación de permuta;

d) relación de los casos en los que la recuperación se llevará a cabo sobre la base de los importes determinados por un tasador independiente y documentos que demuestren que dicho perito independiente ha sido designado mediante licitación pública y aceptado por la Comisión.

2. En el plazo de ocho meses a partir de la fecha de notificación de la presente Decisión, la República de Bulgaria presentará a la Comisión la siguiente información:

a) la lista de beneficiarios que han recibido ayuda en virtud de las operaciones de permuta a que se refiere el artículo 1 y el importe total de la ayuda recibida por cada uno de ellos como resultado de tales operaciones;

b) el importe total (principal e intereses de recuperación) que deba recuperarse de cada beneficiario;

c) una descripción detallada de las medidas ya adoptadas y previstas para el cumplimiento de la presente Decisión;

d) documentos que demuestren que se ha ordenado a los beneficiarios que reembolsen la ayuda.

3. En el plazo de doce meses a partir de la notificación de la presente Decisión, la República de Bulgaria presentará documentos que demuestren que la ayuda ha sido plenamente recuperada de los beneficiarios de que se trate.

4. La República de Bulgaria mantendrá informada a la Comisión del avance de las medidas nacionales adoptadas en aplicación de la presente Decisión hasta que la recuperación de las ayudas concedidas en virtud de las operaciones de permuta a que se refiere el artículo 1 haya concluido, mediante la presentación de informes bimestrales. Facilitará inmediatamente, a petición de la Comisión, información sobre las medidas ya adoptadas y previstas para el cumplimiento de la presente Decisión. También proporcionará información detallada sobre los importes de la ayuda y los intereses ya recuperados de los beneficiarios.

Artículo 7

El destinatario de la presente Decisión será la República de Bulgaria.

Hecho en Bruselas, el 5 de septiembre de 2014.

Por la Comisión
Joaquín ALMUNIA
Vicepresidente