DECISIÓN DE LA COMISIÓN

de 23 de enero de 2013

relativa a la medida SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) aplicada por los Países Bajos Presunta venta de terrenos por debajo del precio de mercado por el Ayuntamiento de Leidschendam-Voorburg

[notificada con el número C(2013) 87]

(El texto en lengua neerlandesa es el único auténtico)

(Texto pertinente a efectos del EEE)

(2013/247/UE)

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),

Después de haber emplazado a los interesados para que presentaran sus observaciones [1], de conformidad con los artículos citados, y vistas dichas observaciones,

Considerando lo siguiente:

1. PROCEDIMIENTO

(1) La Fundación *Stichting Behoud Damplein Leidschendam* (en lo sucesivo, «la Fundación»), creada en 2006 para defender los intereses de los vecinos de la plaza Damplein de Leidschendam-Voorburg (Países Bajos), presentó ante la Comisión, mediante escrito de 10 de septiembre de 2007, una denuncia relativa a la supuesta concesión de ayuda estatal en el marco de un proyecto inmobiliario desarrollado por el Ayuntamiento de Leidschendam-Voorburg en colaboración con una serie de particulares.

(2) Mediante escrito de 12 de octubre de 2007, la Comisión transmitió la denuncia a las autoridades de los Países Bajos para su consideración y solicitando respuesta para una serie de preguntas. Las autoridades de los Países Bajos respondieron mediante escrito de 7 de diciembre de 2007. La Comisión envió a las autoridades de los Países Bajos nuevas solicitudes de información en fecha de 25 de abril de 2008, 12 de septiembre de 2008, 14 de agosto de 2009, 12 de febrero de 2010 y 2 de agosto de 2011. Las autoridades de los Países Bajos respondieron a estas solicitudes respectivamente en fecha de 30 de mayo de 2008, 7 de noviembre de 2008, 30 de octubre de 2009, 12 de abril de 2010, 29 de septiembre de 2011 y 3 de octubre de 2011. El 12 de marzo de 2010 se celebró una reunión entre los servicios de la Comisión y las autoridades de los Países Bajos, tras la cual la Comisión recibió información adicional mediante escrito de 30 de agosto de 2010.

(3) Mediante escrito de 26 de enero de 2012, la Comisión comunicó a los Países Bajos su decisión de incoar el procedimiento previsto en el artículo 108, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea [2] (en lo sucesivo, «el TFUE») respecto a una medida concreta adoptada en el contexto del proyecto inmobiliario. La decisión de la Comisión de incoar el procedimiento (en adelante, «la decisión de incoar el procedimiento») se publicó en el *Diario Oficial de la Unión Europea* [3]. Mediante esa Decisión, la Comisión invitaba a las partes interesadas a presentar sus observaciones acerca de su evaluación preliminar de la medida.

(4) Las autoridades de los Países Bajos presentaron, mediante escrito de 18 de abril de 2012, sus observaciones a la decisión de incoación del procedimiento tras prorrogárseles en dos ocasiones el plazo de presentación de las mismas y después de una reunión con los servicios de la Comisión y en presencia del beneficiario, celebrada el 12 de marzo de 2012.

(5) La Fundación envió a la Comisión, mediante escrito de 16 de abril de 2012, sus observaciones a la decisión de incoación del procedimiento. La versión no confidencial de dichas observaciones se transmitió a las autoridades de los Países Bajos el 16 de mayo de 2012. Las autoridades de los Países Bajos presentaron su punto de vista sobre las observaciones de la Fundación mediante escrito de 14 de junio de 2012.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS

2.1 Beneficiarios y partes implicadas

(6) El beneficiario de las medidas es el consorcio Schouten-de Jong Bouwfonds (en lo sucesivo, «SJB»). Este consorcio fue creado por Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (en lo sucesivo, «Schouten de Jong») y Bouwfonds Ontwikkeling BV (en lo sucesivo, «Bouwfonds») a efectos del proyecto inmobiliario objeto de litigio y carece de personalidad jurídica según la legislación neerlandesa.

[1] DO C 86 de 23.3.2012, p. 12.

[2] Desde el 1 de diciembre de 2009, los artículos 87 y 88 del Tratado CE se han convertido en los artículos 107 y 108 del TFUE. Las respectivas disposiciones son esencialmente idénticas. A efectos de aplicación de la presente Decisión, las referencias a los artículos 107 y 108 del TFUE deben entenderse como referencias a los artículos 87 y 88 del Tratado CE. El TFUE también ha introducido ciertos cambios en la terminología, como la sustitución de los términos «Comunidad» por «Unión» y «mercado común» por «mercado interior». En la presente Decisión se utilizará la terminología del TFUE.

[3] Véase la nota a pie de página nº 1.

(7) Como miembros del consorcio SJB, Schouten de Jong y Bouwfonds también deben considerarse beneficiarios de la medida ([4]).

(8) Schouten de Jong, empresa radicada en Voorburg (Países Bajos), se dedica a la construcción inmobiliaria en los Países Bajos, fundamentalmente en la región de Leidschendam. La facturación de esta empresa en 2011 ascendió a 60 millones EUR.

(9) Bouwfonds, empresa filial de Rabo Vastgoed, está radicada en Delft (Países Bajos) y es la mayor promotora inmobiliaria de los Países Bajos y uno de los tres mayores agentes del mercado inmobiliario europeo. Bouwfonds desarrolla su actividad principalmente en los Países Bajos, Alemania y Francia. En 2011 su facturación fue de 1 600 millones EUR.

(10) El Ayuntamiento de Leidschendam-Voorburg (en lo sucesivo, «el Ayuntamiento») se encuentra en la provincia neerlandesa de Holanda Meridional, cerca de La Haya.

(11) Para la fase de explotación del suelo del proyecto inmobiliario en litigio, el Ayuntamiento y SJB crearon un consorcio público-privado (en lo sucesivo, «el PPP») en forma de lo que se denomina *vennootschap onder firma* (forma de sociedad que opera bajo un solo nombre o marca). Cada parte del PPP debía asumir el 50 % de los costes y de los riesgos de la fase del proyecto de explotación del suelo. En el PPP, las decisiones se adoptan por unanimidad. Según la información aportada por las autoridades de los Países Bajos, Schouten de Jong y Bouwfonds son, ambos, responsables solidarios del cumplimiento por parte de SJB de las obligaciones adquiridas en virtud del acuerdo PPP ([5]).

2.2 **Proyecto inmobiliario**

(12) El Ayuntamiento aprobó el 6 de abril de 2004 los documentos «Concept Grondexploitatie Masterplan Damcentrum» y «Concept Masterplan Damcentrum», que constituyen un acuerdo marco para la remodelación del centro de Leidschendam (en lo sucesivo, «proyecto Leidschendam Centrum») ([6]). El proyecto Leidschendam Centrum abarca aproximadamente 20,7 hectáreas de terreno y comprende la demolición de cerca de 280 viviendas, principalmente de protección oficial, la rehabilitación del espacio público y las infraestructuras públicas (alcantarillado, pavimentación, alumbrado, etc.) y la construcción de aproximadamente 600 nuevas unidades habitacionales, tanto de protección social como del sector privado, la construcción de cerca de 3 000 m^2 de superficie comercial (locales comerciales) y un garaje subterráneo de dos niveles, así como el traslado y la reconstrucción de un centro escolar. El proyecto Leidschendam Centrum estaba dividido en diversos subproyectos, uno de los cuales era el proyecto inmobiliario relativo a la Damplein (en lo sucesivo, «proyecto Damplein»).

2.2.1 *Fase de construcción*

(13) Sobre la base del proyecto Leidschendam Centrum, el Ayuntamiento firmó, el 9 de septiembre de 2004, un acuerdo de cooperación con una serie de promotores privados, entre los que estaba SJB (en lo sucesivo, «el acuerdo de cooperación de 2004»). En el acuerdo de cooperación de 2004 se estipula que los promotores privados a los que se asignen los distintos subproyectos específicos del proyecto Leidschendam Centrum construirán y venderán el inmueble previsto por su cuenta y riesgo.

(14) Según el acuerdo de cooperación de 2004, la construcción comenzaría cuando se finalizaran los trabajos de preparación de los terrenos (véase el considerando 22) y se hubieran obtenido las licencias necesarias. Sin embargo, en el caso de la construcción de las viviendas del sector privado, los constructores particulares podían retrasar la construcción hasta vender por adelantado el 70 % de las viviendas, en combinación o no con las de protección social, del subproyecto en cuestión (artículo 7.5 del acuerdo de cooperación de 2004, en lo sucesivo, «la disposición del 70 %»). La inclusión de esta disposición en los contratos de construcción es corriente en los Países Bajos y tiene por objeto limitar los riesgos de los promotores si el inmueble construido no se vende. No obstante, en el acuerdo no se contempla posibilidad alguna de retrasar la construcción de los locales comerciales y el garaje subterráneo.

(15) Tanto según el acuerdo de cooperación de 2004 como según otro acuerdo de proyecto, cerrado el 22 de noviembre de 2004 (en lo sucesivo, «el acuerdo de proyecto SJB», SJB debía construir un total de 242 viviendas, 74 de ellas en la Damplein ([7]). Además, SJB debía construir en la Damplein 2 400 m^2 de locales comerciales y un garaje subterráneo, con una sección privada (75 plazas) y otra pública (225 plazas). Tanto los locales comerciales como las unidades habitacionales debían construirse encima del garaje subterráneo.

([4]) Por tanto, conviene tener presente que en la presente Decisión las referencias a SJB incluyen tanto a Schouten de Jong como a Bouwfonds.

([5]) En el artículo 4.1 del acuerdo PPP de explotación del suelo de 22 de noviembre de 2004 se estipula lo siguiente: «El Ayuntamiento y SJB constituyen, a partir de la fecha de la firma del presente acuerdo, una *vennootschap onder firma*. Como tal, ambas entidades comparten, a partir de esa fecha y en virtud de los acuerdos de distribución de terrenos que se suscriban por separado, y de común acuerdo, la responsabilidad de la ejecución de la explotación del suelo. Los costes y los riesgos derivados recaen al 50 % sobre SJB y al 50 % sobre el Ayuntamiento. Schouten y Bouwfonds son, ambos, responsables subsidiarios del cumplimiento por parte de SJB de las obligaciones adquiridas en virtud del presente acuerdo (el acuerdo de cooperación y el acuerdo del proyecto).».

([6]) El proyecto se denominó originalmente «Damcentrumproject», pero en 2005 pasó a llamarse Leidschendam Centrum. En la presente Decisión se utiliza la denominación «proyecto Leidschendam Centrum».

([7]) Según los planes definitivos para la Damplein, SJB solo debía construir 67 unidades habitacionales.

(16) Tal y como las autoridades neerlandesas han subrayado en sus escritos, el Ayuntamiento no participaba en la fase de construcción del proyecto y no asumía ningún riesgo asociado a la venta de las viviendas y los locales comerciales. Los beneficios eventuales de la venta corresponderían directamente a los promotores privados. Debe diferenciarse entre la fase de construcción y la denominada «fase de explotación del suelo» del proyecto, en la que el Ayuntamiento, en virtud del PPP, participaba con SJB, asumiendo el 50 % del riesgo (véase el considerando 18).

2.2.2 *Fase de explotación del suelo*

(17) Antes de iniciarse las obras de cada componente del proyecto inmobiliario, debía comprarse el suelo, adaptar las infraestructuras públicas y prepararse los terrenos. Dado que se esperaba que la fase de explotación del suelo del proyecto conllevara costes elevados (entonces estimados en 30 millones EUR) e importantes riesgos, el Ayuntamiento decidió entrar en un PPP con SJB para realizar esos trabajos ([8]). A tal fin, el Ayuntamiento y SJB celebraron el 22 de noviembre de 2004 un acuerdo de creación de un PPP para la explotación del suelo (en lo sucesivo, «el acuerdo GREX»).

(18) A cambio de su participación en la fase de explotación del suelo del proyecto, SJB recibiría una parte de los ingresos del PPP y los derechos de promoción de las parcelas antes asignadas al Ayuntamiento ([9]). Según el acuerdo GREX, tanto el Ayuntamiento como SJB harían una aportación financiera directa al PPP para la realización de las actividades de explotación del suelo ([10]). Además, el acuerdo GREX establece que el Ayuntamiento y SJB asumirían cada uno el 50 % de los costes y los riesgos de la fase de explotación del suelo (artículo 4.1 de dicho acuerdo) y que los ingresos o pérdidas resultantes se repartirían según el acuerdo de cooperación de 2004 (artículo 14.3). En él se establece que un resultado negativo o positivo de hasta un millón EUR al final de la fase de explotación del suelo se repartiría a partes iguales entre el Ayuntamiento y SJB, mientras que la cantidad que excediera de dicha cifra en caso de resultado positivo se repartiría entre el Ayuntamiento, SJB y las otras partes privadas participantes en la fase de construcción del proyecto inmobiliario (artículo 10.9 del acuerdo de cooperación de 2004).

(19) Además de la preparación de los terrenos, la fase de explotación del suelo incluye la construcción, la explotación provisional y la reventa de la sección pública del garaje subterráneo, y la construcción del centro escolar (artículo 4 del acuerdo GREX). A tal fin, el PPP acordó con SJB que SJB construiría el garaje subterráneo público, que se consideraba intrínsecamente vinculado con la sección privada del mismo (artículo 9 del acuerdo GREX); para ello SJB recibiría del PPP una cantidad máxima de alrededor de 4,6 millones EUR (precios de 1 de enero de 2003) (artículo 6 del acuerdo de proyecto SJB). La financiación de la construcción de la sección privada del garaje correspondería a SJB. El PPP tenía la intención de vender la totalidad del garaje a un tercero y los ingresos de esa venta irían a parar al PPP, que los repartiría entre el Ayuntamiento y SJB.

(20) Por último, el PPP también correría con el 50 % de los costes de la construcción del centro escolar en el marco de otro subproyecto del proyecto Leidschendam Centrum. El 50 % restante sería financiado directamente por el Ayuntamiento (artículo 8 del acuerdo GREX).

(21) Como se desprende de los considerandos 17 a 20, los costes de la fase de explotación del suelo del proyecto consistían principalmente en los costes de adquisición de los terrenos en tanto en cuanto estos no eran aún propiedad del Ayuntamiento, los costes de la preparación de los mismos, los costes de la sección pública del garaje subterráneo y el 50 % de los costes de construcción del centro escolar.

(22) En la fase de explotación del suelo, el PPP generaría ingresos fundamentalmente a partir de la venta de los terrenos, una vez los hubiera preparado, a promotores privados, entre ellos SJB. Cada promotor debía comprar la parcela que le fuera asignada para construir viviendas o locales comerciales. El precio del suelo se fijaba en el artículo 10 del anexo 3A del acuerdo de cooperación de 2004. En dicho acuerdo de 2004 se indicaba explícitamente que esos precios eran mínimos y que podían incrementarse si la superficie construida era mayor que la prevista. Dichos precios se basaban en el informe de tasación del 11 de marzo de 2003, realizado por un perito independiente, que consideraba el precio acorde al mercado. El precio del suelo debía pagarse tan pronto como el promotor privado obtuviera la licencia de construcción necesaria y, a más tardar, en el momento de la transmisión legal del terreno (artículo 10.5 del acuerdo de cooperación de 2004).

(23) El precio de los terrenos que el PPP vendió a SJB para el conjunto del proyecto Leidschendam Centrum se fijó en un mínimo de 18,5 millones EUR (precios de 1 de enero de 2003). El terreno del subproyecto Damplein que el PPP vendió a SJB se valoró en un mínimo de 7,2 millones EUR (precios de 1 de enero de 2003), con una indización anual del 2,5 % hasta completarse el pago.

([8]) En este caso, no se realizó ningún concurso público. Esta Decisión se entiende sin perjuicio del posible análisis de la Comisión de los aspectos relacionados con la contratación pública en el proyecto.

([9]) Apartado 5.1.2 del Plan Maestro de Explotación del Suelo del Damcentrum (*Grondexploitatie Masterplan Damcentrum*) de 10 de febrero de 2004.

([10]) Según el Plan Maestro de Explotación del Suelo del Damcentrum de 10 de febrero de 2004, el Ayuntamiento aportaría 7,3 millones EUR y SJB 2,6 millones EUR.

(24) En segundo lugar, el PPP obtendría otros ingresos añadiendo a la cuenta de cada promotor privado una «contribución de explotación del suelo» y una «contribución de calidad», con arreglo al artículo 10.3 del acuerdo de cooperación de 2004 ([11]). Estas contribuciones se calcularon a partir del número de unidades habitacionales que los promotores privados construirían y se podían aumentar o reducir en función del número real de unidades construidas. Los importes debían pagarse a más tardar el 1 de julio de 2004 y en un solo pago relativo a todas las unidades habitacionales construidas por el promotor particular en cuestión en el proyecto Leidschendam Centrum.

(25) El total de la contribución de explotación del suelo relativa a todas las unidades habitacionales que SJB construiría en el proyecto se fijó en aproximadamente 1 100 000 EUR y la contribución de calidad, en aproximadamente 900 000 EUR (precios de 1 de enero de 2003), con una indización anual del 2,5 % hasta completarse el pago. El importe final de la contribución de explotación del suelo y la contribución de calidad dependía del número de unidades habitacionales construidas de hecho.

2.3 **Reducción retroactiva del precio y anulación retroactiva de las contribuciones**

(26) De acuerdo con el calendario de marzo de 2004 las obras de la Damplein debían comenzar originalmente en noviembre de 2005. Sin embargo se produjeron retrasos en la obtención de las licencias de construcción que SJB necesitaba para iniciar las obras debido a diversos asuntos judiciales a nivel nacional, por lo que no se concedieron hasta noviembre de 2008.

(27) En febrero de 2007, SJB inició la preventa de viviendas pero encontró dificultades para venderlas y solo logró vender 20 de las 67 unidades habitacionales previstas. Dados los retrasos en la obtención de las licencias de construcción necesarias, los acuerdos de preventa se anularon en septiembre de 2008, por lo que cuando finalmente SJB obtuvo en el mes de noviembre las licencias para iniciar la construcción, no se había vendido ninguna de las unidades habitacionales que SJB debía construir en la Damplein. Entretanto se había iniciado la crisis financiera que ha afectado fundamentalmente al mercado inmobiliario neerlandés.

(28) A este respecto, SJB comunicó al Ayuntamiento que no comenzaría las obras pese a que el acuerdo de cooperación de 2004 establecía que la construcción de las unidades habitacionales solo podía retrasarse en caso de que se vendiera menos del 70 % de las mismas. Como se indica en el considerando 14, la cláusula del 70 % no era aplicable a la construcción de los locales comerciales ni al garaje subterráneo.

(29) En el otoño de 2008, SJB propuso al PPP pagar, en lugar de los 7,2 millones EUR inicialmente acordados (precios de 1 de enero de 2003), 4 millones EUR por el suelo de la Damplein y comenzar las obras en abril de 2009, independientemente del número de unidades que se hubieran vendido. A cambio de esta reducción del precio, SJB se comprometía a renunciar a su derecho a invocar la cláusula del 70 % del acuerdo de cooperación de 2004. Asimismo, SJB proponía buscar un inversor que garantizara la compra de las viviendas no vendidas. Según las autoridades de los Países Bajos, esto supondría un precio inferior al obtenido si la venta se hacía directamente a particulares.

(30) El 18 de diciembre de 2008, el PPP y SJB llegaron a un principio de acuerdo sobre la reducción del precio pero, antes de que este se propusiera a la aprobación de la Corporación Municipal, el Ayuntamiento encargó un peritaje independiente para establecer si el precio calculado por SJB era acorde al mercado. En su informe de 11 de febrero de 2009, el perito concluyó que los 4 millones EUR (precios de 1 de enero de 2010), calculados según el método del valor residual, serían un precio acorde al mercado en 2010 por el suelo de la Damplein, teniendo en cuenta el hecho de que SJB se había comprometido a vender las unidades habitacionales no vendidas a un inversor y, con ello, había acordado reducir del 5 % al 2 % el porcentaje de riesgo y beneficio original. El informe no tenía en cuenta la reducción de las contribuciones de explotación del suelo y de calidad.

(31) Sobre la base de este informe y dado que, según las autoridades de los Países Bajos, el Ayuntamiento se temía nuevos retrasos y consideraba de interés general que las obras comenzaran lo antes posible, la Corporación Municipal decidió, en su reunión de 10 de marzo de 2009, que el PPP aceptara una reducción del precio y las contribuciones inicialmente acordados en 2004 con SJB por los terrenos de la Damplein. En la propuesta de la Corporación de 18 de febrero de 2009, que se envió a los miembros de la misma, se menciona una reducción del precio del suelo y de las contribuciones de explotación del suelo y de calidad. Además, en dicha propuesta se indica que la reducción haría que la fase de explotación del suelo, que se había presupuestado de suma cero, fuera deficitaria. En la propuesta, se pide al Ayuntamiento que prevea la reserva necesaria para cubrir el 50 % de las pérdidas. Asimismo, en la propuesta se indica que, debido a la crisis financiera, a SJB le resultó imposible conseguir suficiente financiación para realizar los trabajos de la Damplein.

(32) La reducción de precios se estableció en un acuerdo alcanzado el 1 de marzo de 2010 entre el Ayuntamiento, el PPP y SJB (en lo sucesivo, «el acuerdo complementario»), por el que se modificaban el acuerdo de cooperación de 2004, el acuerdo de proyecto SJB y el acuerdo del proyecto con el Ayuntamiento de 22 de noviembre de 2004. En el artículo 2.1.2, primer párrafo, del acuerdo

([11]) De acuerdo con la ordenanza «Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009», el Ayuntamiento podía pedir a las partes privadas que participaran en los costes de construcción de las infraestructuras. A tal fin, el acuerdo de colaboración de 2004 establece que las partes privadas, además del precio del suelo, pagarán una contribución por la explotación del mismo y, dado que el Ayuntamiento ha decidido utilizar productos de alta calidad para la construcción de los espacios públicos, una «contribución de calidad».

complementario se establece que, contrariamente a lo convenido en el acuerdo de cooperación de 2004, el precio por el suelo por vender a SJB en la Damplein asciende a 4 millones EUR. En el artículo 2.1.2, segundo párrafo, del acuerdo complementario se establece la supresión de las contribuciones de explotación del suelo y de calidad. En el segundo párrafo no se hace referencia explícita a los terrenos de la Damplein ([12]).

(33) En el acuerdo complementario también se indica que SJB había comenzado las obras en la Damplein el 7 de julio de 2009 y que debía ejecutarlas según un calendario sin interrupciones hasta finalizarlas en diciembre de 2011. En caso de retraso en la entrega SJB debía reembolsar una parte del precio reducido. La entrega de los terrenos debía producirse, a más tardar, a mediados de marzo de 2010 y el pago debía tener lugar, a más tardar, el día de dicha entrega.

(34) Además, el PPP y SJB cerraron el 13 de julio de 2009 un nuevo acuerdo relativo al garaje subterráneo público ([13]). Según este acuerdo, SJB comenzaría las obras del garaje público en el segundo trimestre de 2009 y las finalizaría en el plazo acordado. El PPP pagaría a SJB 5,4 millones EUR (precios de 1 de abril de 2009) por la construcción del garaje ([14]); este importe se mantendría, sin revisarse, hasta la entrega.

(35) El 15 de enero de 2010 SJB y Wooninvest Projecten BV, una empresa relacionada con uno de los promotores firmantes del acuerdo de cooperación de 2004, suscribieron un acuerdo de compra y construcción (*koop/aannemingsovereenkomst*) para la compra de 43 unidades habitacionales, que Wooninvest alquilaría a particulares. Las partes acordaron que, si SJB encontraba antes del 29 de enero de 2010 un comprador privado para un número de unidades habitacionales, esas unidades no se venderían a Wooinvest. Asimismo, el acuerdo establece que, durante el periodo comprendido entre el 29 de enero de 2010 y la entrega de las viviendas a Wooninvest, SJB puede volver a comprar a Wooninvest las viviendas que le hubiera vendido en las mismas condiciones en dicha venta, más una compensación por los costes ocasionados a Wooninvest y un interés anual del 6 % durante el periodo comprendido entre el pago de Wooninvest a SJB y la fecha en que Wooninvest entregue de nuevo a SJB las unidades habitacionales (artículo 24).

([12]) En el artículo 2.1.2, primer párrafo, del acuerdo complementario se establece lo siguiente: «Contrariamente a lo establecido en uno o varios de los acuerdos referidos en el considerando, i) el precio de compra del bien vendido, que el comprador debe entregar al vendedor en el momento de la entrega, según las condiciones fijadas en el presente acuerdo, se fija exactamente en 4 000 000 EUR (cuatro millones de euros) excluido el IVA para el comprador, que se incrementarán en un 5 % de interés a partir del 1 de enero de 2010; ii) se declaran indebidas las contribuciones de explotación del suelo y de calidad inicialmente acordadas; iii) los terrenos se entregarán preparados. El precio de compra se basa en los precios de 1 de enero de 2010 y no es descontable.».

([13]) En este nuevo acuerdo se mencionan 208 plazas de aparcamiento, es decir, un número menor a las 225 inicialmente previstas.

([14]) Esto se corresponde con los 4 600 000 EUR (precios de 1 de enero de 2003) acordados con anterioridad e indizados en un 2,5 % a 1 de enero de 2010.

3. DECISIÓN DE INCOAR EL PROCEDIMIENTO

(36) Mediante la decisión de incoar el procedimiento, la Comisión abrió la investigación formal contemplada en el artículo 108, apartado 2 del TFUE, debido a que la reducción retroactiva del precio de los terrenos y la anulación retroactiva de las contribuciones de explotación del suelo y de calidad por decisión del PPP y aplicables a SJB (en lo sucesivo, «las medidas objeto de litigio») pueden constituir ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1, del TFUE, y a que la Comisión duda de que estas medidas sean compatibles con el mercado interior.

(37) En particular, la Comisión considera improbable que un hipotético vendedor privado que se hubiera encontrado en una situación similar a la del Ayuntamiento, según el criterio del inversor privado en una economía de mercado, hubiera aceptado tal reducción de precios y la anulación de las contribuciones. Al reducir con efecto retroactivo el precio del suelo que había vendido a SJB, el PPP, y con él el Ayuntamiento, decidió asumir los riesgos de un mercado inmobiliario a la baja. Esto contradice las declaraciones de las propias autoridades de los Países Bajos en el sentido de que la fase de construcción del proyecto corría íntegramente por cuenta y riesgo de los promotores privados, entre ellos, SJB. Dado que el PPP, en su calidad de vendedor del terreno, no estaba implicado financieramente en esa fase del proyecto, no había razón para presumir que un hipotético vendedor privado que se encontrara en una situación similar a la del Ayuntamiento hubiera aceptado la reducción retroactiva del precio de venta de unos terrenos acordado previamente, porque el comprador tuviera dificultades para vender las viviendas que tenía previsto construir. Asimismo, la anulación de las contribuciones de explotación del suelo y de calidad no parecen ser acordes al criterio del inversor privado en una economía de mercado, ya que es improbable que un inversor privado anulara con efecto retroactivo y sin ninguna contrapartida una compensación de sus costes acordada previamente.

(38) Por último, la Comisión duda de que las medidas objeto de litigio estén cubiertas por una de las excepciones contempladas en el artículo 107 del TFUE.

4. OBSERVACIONES DE LOS PAÍSES BAJOS

(39) Por carta de 18 de abril de 2012, las autoridades neerlandesas presentaron sus observaciones sobre la decisión de la Comisión de incoar un procedimiento.

4.1 Observaciones sobre los hechos

(40) Las autoridades de los Países Bajos indicaron que el Ayuntamiento, contrariamente a lo que parece indicar la formulación del artículo 2.1.2 del acuerdo complementario, no ha anulado la totalidad de los importes de las contribuciones de explotación del suelo y de calidad acordadas inicialmente en el acuerdo de cooperación de 2004 sino solo las contribuciones que SJB debía pagar por las unidades habitacionales que iba a construir en la Damplein. Según las autoridades de los Países Bajos, estas

ascendían a un total de 551 544 EUR (precios de 1 de enero de 2003, que a 1 de enero de 2010 corresponderían a un importe total de 719 400 EUR). Para apoyar su postura, las autoridades de los Países Bajos remiten a una propuesta que el Ayuntamiento hizo el 18 de febrero de 2009 a la Corporación Municipal y a un plan de construcción anexo al acuerdo de cooperación de 2004, donde se fijan para la Damplein contribuciones de explotación del suelo y de calidad de 551 554 EUR.

(41) Además, las autoridades de los Países Bajos informaron de que en el PPP ya se habló en 2006 y 2008 sobre una reducción de precios a SJB. En 2006, el PPP aparentemente decidió reducir el precio del suelo para los locales comerciales, debido a que la zona comercial que podía construirse era menor a la prevista y, en 2008, el PPP acordó conceder a SJB una compensación por el retraso sufrido en la emisión de la licencia de construcción. Estas reducciones se concederían a condición de que SJB obtuviera una licencia de construcción antes del 1 de octubre de 2008. Dado que esto no llegó a producirse, las partes decidieron volver a negociar la reducción. Según las autoridades de los Países Bajos, la reducción del precio del suelo de la Damplein y las contribuciones anuladas deben calcularse de acuerdo a los importes recogidos en el cuadro 1.

Cuadro 1

Cálculo de la reducción de precios y de las contribuciones anuladas según lo indicado por las autoridades de los Países Bajos.

Reducción de precios en la plaza Damplein	Precio a 1.1.2010
Precio del suelo	8 622 480
Contribución de explotación y calidad	719 400
Total del suelo y las contribuciones	9 341 880
Reducciones acordadas en 2006 y 2008	– 1 734 245
Precio reducido	7 607 635
Precio del acuerdo complementario de marzo de 2010	– 4 000 000
Reducción total	**3 607 635**

4.2 Observaciones relativas a la existencia de ayuda estatal

(42) Según las autoridades de los Países Bajos, las medidas objeto de litigio no constituyen ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1, del TFUE. Las autoridades de los Países Bajos consideran, en esencia, que las medidas objeto de litigio no dan a SJB ninguna ventaja que no hubiera obtenido en las condiciones normales del mercado.

(43) Las autoridades de los Países Bajos estiman que el Ayuntamiento actuó de acuerdo con el criterio del inversor privado en una economía de mercado, ya que la no ejecución del proyecto Damplein hubiera influido en el conjunto del proyecto Leidschendam Centrum y el Ayuntamiento habría sufrido perjuicios directos e indirectos.

(44) Para calcular los perjuicios directos, el Ayuntamiento supuso, en primer lugar, que SJB hubiera necesitado al menos dos años para vender el 70 % de las unidades habitacionales durante la crisis y comenzar las obras sin el acuerdo complementario. El Ayuntamiento evaluó el perjuicio directo que un retraso añadido de dos años supondría para el PPP en 2 850 000 EUR, de los que el 50 % correría a cargo del Ayuntamiento. Además, calculó el coste directo añadido que supondría para el Ayuntamiento el simple mantenimiento de la zona deteriorada en 50 000 EUR (véase el cuadro 2).

Cuadro 2

Perjuicios directos, según las autoridades de los Países Bajos.

Perjuicios directos durante dos años	PPP	Ayuntamiento (50 %)
Intereses del instrumento crediticio (5 % durante dos años, importe pendiente de pago a 1.1.2009: 17 millones EUR)	1 800 000	900 000
Instalaciones provisionales: vallado, señalización, mantenimiento y gestión	60 000	30 000
Provisiones para aumento de costes (indización al 2,5 %)	385 000	192 500
Costes de planificación adicional, es decir, costes para el promotor como administración financiera, seguros, etc.	600 000	300 000
Mantenimiento de la zona deteriorada		50 000
Total	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Además, las autoridades de los Países Bajos alegan que dicho retraso hubiera causado al Ayuntamiento perjuicios indirectos, como un mayor deterioro del espacio público, la pérdida de confianza en la zona por parte de los vecinos y los futuros compradores de bienes inmuebles, costes de reubicación de los locales comerciales, demandas por perjuicios por parte de empresas, costes de mantenimiento y ajuste de los planes del resto de subproyectos. Por otro lado, el retraso también significaría el final de las infraestructuras comerciales de la zona en promoción y la pérdida de su contribución a la calidad de vida del conjunto de la zona. Ya antes del inicio del proyecto, alrededor del 23 % de los locales comerciales estaban vacíos; en 2010, el 27 % de los locales estaba en desuso. Sin la necesaria revitalización, la zona continuaría deteriorándose.

(46) Así pues, las autoridades de los Países Bajos consideran que el Ayuntamiento actuó como un inversor privado en una economía de mercado, teniendo en cuenta los pronósticos financieros y, en su propio interés, procurando limitar los perjuicios directos e indirectos derivados de un retraso añadido del proyecto. Al mismo tiempo, el Ayuntamiento se aseguró de que las obras de la Damplein se llevarían a cabo.

(47) En segundo lugar, las autoridades de los Países Bajos alegaron que el Ayuntamiento actuó como un inversor privado porque aceptó las medidas objeto de litigio a cambio de la renuncia por parte de SJB a su derecho a invocar la cláusula del 70 %. El hecho de que SJB no pudiera invocar la cláusula del 70 % incidía en la validez de las hipótesis sobre las que se había basado la tasación inicial del suelo realizada en 2003 y el precio acordado en el acuerdo de cooperación de 2004. Según las autoridades de los Países Bajos, la reducción del precio de venta de los terrenos y la anulación de las contribuciones constituían la contraprestación del Ayuntamiento por el acuerdo de SJB de renunciar a su derecho a invocar la cláusula del 70 %. Sin el acuerdo complementario, SJB no habría comenzado las obras de la Damplein

4.3 **Observaciones relativas a la compatibilidad de la ayuda estatal**

(48) Si la Comisión concluyera que las medidas objeto de litigio constituyen ayuda estatal, esa ayuda sería, según las autoridades de los Países Bajos, compatible con el mercado interior con arreglo al artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE.

4.3.1 *Interés público*

(49) Según las autoridades de los Países Bajos, al realizar el proyecto, el Ayuntamiento actuaba en favor del interés público. Dado que una gran parte de la Damplein estaba en desuso y que la zona se deterioraba, el Ayuntamiento consideraba el inicio de las obras de gran importancia no solo para el desarrollo de la Damplein sino también de toda la zona centro de Leidschendam. El retraso de la construcción del garaje subterráneo ponía en especial peligro la ejecución del resto de los subproyectos.

4.3.2 *Objetivo de interés común*

(50) Según las autoridades de los Países Bajos, la revitalización del centro de Leidschendam contribuye al objetivo de cohesión económica y social, con arreglo a lo establecido en el artículo 3 del Tratado de la Unión Europea (en lo sucesivo, «el TUE») y el artículo 174 del TFUE. La reestructuración del centro urbano permite usar eficientemente el escaso espacio disponible en nuevas viviendas, locales comerciales y un garaje subterráneo en Leidschendam, y la mejora de las infraestructuras públicas contribuye a la cohesión de todo el centro urbano.

4.3.3 *Pertinencia del acuerdo complementario*

(51) Según las autoridades de los Países Bajos, la cláusula del 70 % del acuerdo de cooperación de 2004 impedía obligar a SJB a iniciar las obras en la Damplein. SJB obtuvo la licencia de construcción en el momento en que la crisis financiera golpeó el mercado inmobiliario neerlandés, por lo que se hizo aún más difícil que SJB vendiera con rapidez el 70 % de las viviendas del sector privado. Esto hizo que el acuerdo de cooperación de 2004 volviera a negociarse, ya que el Ayuntamiento consideraba de suma importancia dar inicio a las obras de la Damplein. Por tanto, el acuerdo complementario resultaba apropiado y necesario para que el Ayuntamiento lograse el objetivo de revitalizar la Damplein.

4.3.4 *Proporcionalidad*

(52) Dado que el Ayuntamiento quería que las obras se iniciasen inmediatamente, SJB debía renunciar a su derecho a invocar la cláusula del 70 % y comenzar las obras asumiendo el riesgo de que las viviendas no pudieran venderse. Por tanto, SJB revisó el precio anteriormente acordado. Posteriormente, la revisión del precio fue verificada por un perito independiente, que consideró el precio acordado conforme al mercado.

(53) El hecho de que el perito considerara el precio conforme al mercado demuestra, según las autoridades de los Países Bajos, que la reducción del precio es equilibrada, lo que supone que no hubo sobrecompensación alguna para SJB. La reducción del precio fue la contraprestación del Ayuntamiento para SJB por renunciar a su derecho de invocar la cláusula del 70 %. Sin el acuerdo complementario, SJB no habría comenzado las obras de la Damplein.

(54) Además, mediante su participación en el PPP, SJB asumía el 50 % del riesgo y de los costes de explotación del suelo, participando así en la reducción acordada del precio de venta. Para cubrir los costes de explotación del suelo, se decidió que SJB aportara al PPP 2 600 000 EUR (punto 5.2.1 del Plan Maestro de Explotación del Suelo del Damcentrum) y, dado que el PPP corría con el 50 % de los costes del centro escolar, el 25 % de esos costes (700 000 EUR) pasaron a cargo de SJB.

4.3.5 *Falseamiento de la competencia*

(55) Por último, según las autoridades de los Países Bajos, la reducción retroactiva del precio está relacionada con la construcción de 67 unidades habitacionales y 14 locales comerciales que se venderían a precios que un perito independiente ha considerado acordes al mercado. Por tanto, el falseamiento de la competencia sería de marcado carácter local y, consiguientemente, no tendría más peso que los efectos positivos de la ejecución del proyecto.

5. **OBSERVACIONES DE TERCEROS INTERESADOS**

(56) Solo la Fundación ha notificado observaciones relativas a la decisión de incoación del procedimiento. La Fundación acoge con satisfacción la decisión de incoar el procedimiento, pero considera que las medidas objeto de litigio descritas en la misma forman parte de una operación de ayuda mucho mayor y remite a este respecto a su denuncia y a la información complementaria que ha aportado. La Fundación remite especialmente al suelo que el Ayuntamiento cedió al PPP presuntamente sin coste alguno.

(57) La Fundación considera que el retraso del proyecto no se debe a los asuntos judiciales a nivel nacional que ella misma había iniciado y que la crisis financiera tampoco había retrasado la venta de las viviendas de la Damplein. Según la Fundación, el tipo de viviendas planificadas para la Damplein carecía de demanda desde el inicio del proyecto en 2004.

(58) La Fundación considera que los terrenos no fueron tasados por un perito independiente ni en 2003 ni en 2009.

6. OBSERVACIONES DE LAS AUTORIDADES DE LOS PAÍSES BAJOS SOBRE LAS OBSERVACIONES DE LAS PARTES INTERESADAS

(59) Las autoridades de los Países Bajos alegaron que el objetivo del proyecto del Ayuntamiento era transparente y que quedó descrito en el «Proyecto de Plan Maestro del Damcentrum» aprobado el 6 de abril de 2004. Solo se mantuvieron secretos los delicados acuerdos financieros de partes de los acuerdos.

(60) Con respecto a la cesión gratuita de terrenos municipales al PPP, el Ayuntamiento explicó que no forma parte de la decisión de incoación del procedimiento y remite a los datos que transmitió a la Comisión en 2009, donde explicaba que la cesión no era gratuita, ya que el PPP prestó servicios como contrapartida. En los datos que transmitió con anterioridad, el Ayuntamiento insistía en que los trabajos efectuados por el PPP habrían corrido normalmente a cargo del Ayuntamiento.

(61) Según las autoridades de los Países Bajos, tanto los distintos procedimientos judiciales iniciados por la Fundación, causantes de una gran publicidad negativa para el proyecto, como la crisis financiera han influido negativamente en la venta de las viviendas de la Damplein. No obstante, cuando se inició la primera venta en 2007, se vendió casi un tercio de las unidades habitacionales. Estos acuerdos de venta quedaron posteriormente invalidados por el retraso en la obtención de las licencias de construcción, pero de ello puede deducirse que al comienzo del proyecto existía una demanda de esas viviendas.

(62) Además, las autoridades de los Países Bajos observan que los peritos independientes eran seleccionados por el Ayuntamiento, que no tenía ningún interés en que los precios del suelo fueran bajos.

7. EVALUACIÓN DE LAS MEDIDAS OBJETO DE LITIGIO

7.1 Existencia de ayuda estatal según lo dispuesto en el artículo 107, apartado 1, del TFUE

(63) El artículo 107, apartado 1, del TFUE dispone que «serán incompatibles con el mercado interior, en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre Estados miembros, 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.».

(64) En primer lugar, no se cuestiona que tanto SJB como Schouten de Jong y Bouwfonds, los miembros del consorcio, son empresas en el sentido de esta disposición, ya que, como se indica en la Decisión de incoación del procedimiento, realizan actividades económicas ofreciendo bienes y servicios en el mercado.

(65) En segundo lugar, las medidas objeto de litigio fueron acordadas por el PPP, es decir, con el acuerdo necesario del Ayuntamiento, titular de una participación del 50 % del PPP. Dado que las decisiones del PPP se adoptan por unanimidad y que no ha podido llegarse a ningún acuerdo sobre estas medidas sin el consentimiento expreso de la Corporación Municipal, la decisión del PPP de acordar las medidas objeto de litigio son atribuibles al Estado. Si el Ayuntamiento no hubiera estado de acuerdo con las medidas objeto de litigio, el riesgo financiero a que se veía expuesto por su participación en el PPP hubiera sido proporcionalmente menor. Por tanto, la reducción del precio y la anulación de las contribuciones por parte del PPP constituyen una pérdida de fondos estatales.

(66) En tercer lugar, estas medidas deben considerarse selectivas, ya que solo benefician a SJB y, en última instancia, a Schouten de Jong y a Bouwfonds, los miembros del consorcio.

(67) No obstante, las autoridades de los Países Bajos cuestionan que el Ayuntamiento, al acordar la reducción del precio inicialmente acordado para el suelo vendido a SJB y la anulación de las contribuciones, haya procurado a SJB una ventaja económica que no hubiera recibido en condiciones normales de mercado. Además, cuestionan que las medidas objeto de litigio falseen la competencia y afecten al comercio intracomunitario.

(68) A este respecto, la Comisión está en desacuerdo con las autoridades de los Países Bajos por las razones indicadas en los considerandos 69 a 89.

7.1.1 *Ventaja*

(69) Según la jurisprudencia reiterada ([15]), la venta por las autoridades públicas de terrenos o edificios a una empresa o a un particular que ejerza una actividad económica constituye ayuda estatal, especialmente cuando no se vende a precio de mercado, es decir, cuando el precio no coincide con el que un inversor privado hubiera fijado en condiciones de competencia normales.

(70) La Comisión observa a este respecto que las operaciones de venta de terrenos deben, en principio, evaluarse con arreglo a la Comunicación de la Comisión relativa a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos ([16]), que contiene una serie de recomendaciones para los Estados miembros, con objeto de que la venta de terrenos y de edificios por los poderes públicos no suponga ayuda estatal. En dicha Comunicación, se describen dos métodos para excluir las ayudas estatales de dichas transacciones: en primer lugar, la venta de terrenos y construcciones mediante licitación suficientemente anunciada, abierta e incondicional, similar a una subasta, adjudicada al mejor o único postor, y, en segundo lugar, una tasación previa por peritos independientes. Estos métodos garantizan que el precio por el que se vende un terreno a un

([15]) Sentencia de 16 de diciembre de 2010 en el asunto C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG contra BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH.*, Rec. 2010, p. I-13083, apartado 34, y sentencia de 2 de septiembre de 2010 en el asunto C-290/07 P, *Comisión contra Scott SA*, Rec. 2010, p. I-7763, apartado 68, y sentencia de 13 de diciembre de 2011 en el asunto T-244/08, *Konsum Nord ekonomisk förening contra Comisión*, pendiente de publicación, apartado 61.

([16]) DO C 209 de 10.7.1997, p. 3.

poder público refleja lo mejor posible el valor de mercado de ese terreno y, por tanto, es acorde con el criterio del inversor privado en una economía de mercado, a fin de evitar que la venta confiera una ventaja económica al comprador del terreno. No obstante, no puede excluirse que en estos casos se apliquen otros métodos de valoración siempre que se garantice que el precio efectivamente pagado por el comprador se aproxime lo más posible al valor de mercado del terreno ([17]).

(71) En este asunto, no se organizó licitación incondicional alguna y, aunque en marzo de 2003 se realizó una tasación por parte de un perito con objeto de determinar el precio de venta del acuerdo de cooperación de 2004, el precio acordado con SJB para la compra del terreno de la Damplein se redujo posteriormente en 2010 y las contribuciones acordadas se anularon a raíz del acuerdo complementario.

(72) Por lo que respecta a la tasación de un perito en febrero de 2009 mencionada en el considerando 30, la Comisión considera que el método del valor residual utilizado en esa evaluación *a posteriori* no es adecuado para calcular el precio de mercado del terreno vendido a SJB, ya que la reducción esperada de los ingresos por la venta de viviendas quedaría plenamente absorbida por el precio del terreno. Para calcular el valor del terreno, el método del valor residual se basa en los precios de venta de las viviendas, de los que se deducen los costes de construcción y una provisión por los beneficios y los riesgos. La cantidad restante es el valor del terreno. Es evidente que aplicando el método del valor residual en un mercado inmobiliario a la baja, como es el caso, la pérdida de valor del bien inmobiliario se repercute íntegramente en el valor del terreno. En teoría, esto podría resultar incluso en un valor negativo del terreno.

(73) Por último, las autoridades de los Países Bajos alegan que, cuando acordó las medidas objeto de litigio, el Ayuntamiento actuó de acuerdo con el criterio del inversor privado en una economía de mercado. Esto significa que un hipotético vendedor privado que se encontrara en la misma situación que el Ayuntamiento habría aceptado la misma reducción de precios y la anulación de las contribuciones y que, por tanto, no se deriva ventaja alguna de las medidas objeto de litigio. En primer lugar, según las autoridades de los Países Bajos, el Ayuntamiento concedía una gran importancia financiera y social a que las obras de la Damplein se iniciaran lo antes posible, ya que nuevos retrasos causarían al Ayuntamiento perjuicios directos e indirectos que le resultarían más caros que los costes que conllevaba el acuerdo con las medidas objeto de litigio. En segundo lugar, las autoridades de los Países Bajos alegaron que el Ayuntamiento actuó como un inversor privado porque aceptó la promesa de SJB de renunciar a su derecho a invocar la cláusula del 70 % a cambio de las medidas objeto de litigio.

(74) La Comisión no está de acuerdo con esta línea argumental. En primer lugar, recuerda que el Ayuntamiento solo participaba en el proyecto inmobiliario en la fase de explotación del suelo, mientras que la fase de construcción del proyecto corría por cuenta y riesgo de los promotores privados, entre ellos, SJB (véanse los considerandos 13 y 16). Resulta improbable que un inversor privado en condiciones de competencia normales hubiera decidido asumir de SJB los riesgos de un mercado inmobiliario a la baja, para él previamente inexistentes, aceptando una reducción del precio inicialmente acordado para el suelo y la anulación de las contribuciones sin una ventaja financiera clara que fuera mayor que las pérdidas derivadas de esa decisión. Como se explica en los considerandos 75 a 86, ni el hecho de que el Ayuntamiento sufriera perjuicios a causa de nuevos retrasos ni que SJB hubiera decidido renunciar al derecho a invocar la cláusula del 70 % permiten a la Comisión concluir algo distinto respecto a la cuestión de si el Ayuntamiento actuó de acuerdo con el criterio del inversor privado en una economía de mercado.

Perjuicio alegado

(75) Por lo que respecta al alegado perjuicio directo que el Ayuntamiento habría sufrido debido a los nuevos retrasos del proyecto Damplein, la Comisión observa que todos los costes indicados por las autoridades de los Países Bajos en el cuadro 2 se refieren a la fase de explotación del suelo del conjunto del proyecto Leidschendam Centrum. En el supuesto de que SJB hubiera necesitado al menos dos años más para iniciar las obras, las autoridades de los Países Bajos calculan que la pérdida de ingresos del PPP por la venta del terreno a SJB y los retrasos similares supuestos para el resto del proyecto Leidschendam Centrum supondrían intereses de alrededor de 1 800 000 EUR por el préstamo pendiente de pago del PPP para la fase de explotación del suelo del conjunto del proyecto Leidschendam Centrum. Asimismo, un retraso de dos años también hubiera significado costes de planificación añadidos y de otro tipo para el conjunto del proyecto por valor de alrededor de 1 000 000 EUR.

(76) Como han reconocido las propias autoridades de los Países Bajos, las medidas objeto de litigio han contribuido a las pérdidas registradas en la fase de explotación del suelo del proyecto, ya que el PPP recibió de SJB un precio por el terreno inferior al inicialmente acordado en el acuerdo de cooperación de 2004 y se anularon determinadas contribuciones ([18]). Un inversor privado que, en condiciones normales de mercado, busca obtener un rendimiento máximo de la venta de su suelo probablemente no habría aceptado las medidas objeto de litigio, que contribuyeron a las pérdidas de la fase de explotación del suelo del proyecto, de la que el propio inversor privado era responsable al 50 %. Por el contrario, un inversor privado que solo participa financieramente en la fase de explotación del suelo del proyecto habría procurado que las obras relacionadas con la explotación del suelo se ejecutaran rápidamente, de forma que el terreno pudiera entregarse a los promotores, y les habría exigido a estos el pago del precio de venta del terreno y las contribuciones que se habían fijado en unos acuerdos negociados libremente.

([17]) Sentencia en el asunto C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG contra BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, antes citado, apartado 39.

([18]) En su respuesta a la Decisión de incoar el procedimiento, el Ayuntamiento calculó las pérdidas del proyecto de explotación del suelo en 4 500 000 EUR (precios de 1 de enero de 2011), debido, entre otras cosas, a la reducción del precio y la anulación de las contribuciones.

(77) En todo caso, incluso si los costes directos alegados a que se refieren las autoridades de los Países Bajos pudieran tomarse en consideración para fundamentar la decisión del Ayuntamiento de acordar las medidas objeto de litigio, extremo que la Comisión cuestiona, el cálculo es también incorrecto. En primer lugar, los intereses se han calculado en relación con un instrumento crediticio concedido al PPP por el conjunto del proyecto Leidschendam Centrum en vez ce hacerlo en relación con el proyecto Damplein, que solo es uno de ocho subproyectos. Otro tanto ocurre con los costes de planificación añadidos, que se han calculado para la totalidad del proyecto. Por tanto, no puede asumirse que si el proyecto de la Damplein se hubiera ejecutado, todos los otros subproyectos también se habrían ejecutado y, por consiguiente, que no se habría incurrido en estos intereses.

(78) En segundo lugar, el tipo de interés del 5 % no es un verdadero tipo de interés sino un porcentaje utilizado para los cálculos internos. El interés real que debe pagarse por el instrumento crediticio relativo al proyecto Leidschendam Centrum es considerablemente inferior ([19]), por lo que los intereses que el Ayuntamiento debe pagar a través del PPP serían inferiores a lo indicado por las autoridades de los Países Bajos.

(79) En tercer lugar, el instrumento crediticio pendiente de pago y, por tanto, los intereses, habrían sido muy inferiores si el pago se hubiera realizado en la fecha y por la cantidad fijadas en el acuerdo de cooperación de 2004.

(80) En cuarto lugar, es evidente que, incluso según los cálculos de las autoridades de los Países Bajos, las consecuencias financieras de la aprobación de las medidas objeto de litigio, estimadas en torno a 3 600 000 EUR, son superiores para el PPP que los costes directos alegados por un retraso añadido en la construcción, por SJB, del bien inmueble en la Damplein, que las autoridades de los Países Bajos evaluaron en torno a 2 800 000 EUR.

(81) Por último, las autoridades de los Países Bajos no han cuantificado los costes indirectos alegados que hubiera supuesto un retraso añadido de dos años para el proyecto, por lo que la Comisión no puede verificarlos.

La cláusula del 70 %

(82) Por lo que respecta a la promesa de SJB de renunciar a su derecho a invocar la cláusula del 70 %, la Comisión observa en primer lugar que esta cláusula, que también era válida para otros promotores privados del proyecto Leidschendam Centrum, no es inhabitual en los Países Bajos. Al acordar esta cláusula, el Ayuntamiento aceptó que el inicio efectivo de la construcción de las viviendas del sector privado estuviera en función de los resultados de la preventa de las viviendas por los promotores privados, entre ellos SJB. Esto se deduce del hecho de que el Ayuntamiento solo participara en la fase de explotación del suelo, mientras que la fase de construcción corría por cuenta y riesgo de los promotores privados. Si el Ayuntamiento hubiera tenido un interés real en que las obras se iniciaran rápidamente, tenía la opción de, en el curso de las negociaciones de los contratos de venta en 2004 con los promotores privados, rechazar la cláusula del 70 % en el contrato o prever penalizaciones para el caso de que la fase de construcción no comenzara y/o finalizara en una fecha determinada.

(83) En este sentido, conviene observar también que la cláusula del 70 % que figura en el acuerdo de cooperación de 2004 se limita a las viviendas del sector privado y no afecta a la construcción de los locales comerciales y del garaje subterráneo, mientras que SJB se negó a iniciar todas las obras que debían realizarse en la Damplein. En casos como este, es probable que un inversor privado en condiciones de competencia normales, que está interesado en la ejecución de la totalidad del proyecto inmobiliario, hubiera exigido a SJB el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en cuanto a la construcción de los locales comerciales y el garaje subterráneo. Asimismo, incluso siendo cierta la afirmación de SJB de que las obras no podían iniciarse porque los distintos componentes del proyecto inmobiliario estaban vinculados técnicamente, SJB debería asumir ese riesgo como único responsable de la fase de construcción del proyecto. No hay razón alguna para suponer que un inversor privado en condiciones de competencia normales hubiera asumido ese riesgo de SJB.

(84) Además, conviene recordar que ya en 2004, antes de la construcción de la sección pública del garaje subterráneo, el PPP había decidido conceder a SJB el contrato de esas obras sin licitación pública, por un importe fijo y máximo de 4,6 millones EUR (precios de 1 de enero de 2003). Por tanto, SJB no tenía razones financieras para negarse a iniciar las obras del aparcamiento y, consiguientemente, un inversor privado en condiciones normales de competencia no hubiera tenido ningún motivo para aceptar un retraso añadido por hacer depender la construcción del garaje de la venta de las viviendas del sector privado por parte de SJB.

(85) Por consiguiente, es improbable que un inversor privado en condiciones normales de competencia hubiera aceptado las medidas objeto de litigio como hizo el Ayuntamiento, sin contemplar antes otras opciones comercialmente más interesantes como la anulación del acuerdo de cooperación de 2004, la reclamación a SJB de una indemnización por los retrasos o la convocatoria de una licitación. Las autoridades de los Países Bajos no han demostrado que el PPP hubiera estudiado esas opciones.

([19]) Según el informe anual de 2008 del PPP, el tipo de interés del instrumento crediticio por pagar equivale a la media mensual del Euro Overnight Index Average (EONIA) incrementado en un 0,14 %. El 1 de enero de 2009, el tipo EONIA era del 2,2 % y durante el año fue bajando constantemente; el 1 de enero de 2010, el tipo EONIA era del 0,3 % y durante el año nunca superó el 1 %. Por tanto, el tipo de interés que realmente debía pagarse por el instrumento crediticio pendiente ascendió durante 2009 y 2010 a considerablemente menos del 5 %.

(86) Por tanto, puede concluirse que las medidas objeto de litigio confieren ventaja a SJB y no son conformes al criterio del inversor privado en una economía de mercado, ya que las autoridades de los Países Bajos no han demostrado que un hipotético vendedor privado en condiciones normales de mercado hubiera aceptado dichas medidas.

7.1.2 *Falseamiento de la competencia y efectos sobre el comercio dentro de la Unión*

(87) Dado que las medidas objeto de litigio liberan a SJB de costes que la empresa hubiera debido soportar de acuerdo con el acuerdo de cooperación de 2004, dichas medidas refuerzan la competitividad de SJB respecto a otros promotores inmobiliarios que ejerzan actividades en un mercado abierto a la competencia y el comercio dentro de la Unión, por lo que, aunque solo fuera por ello, pueden falsear la competencia y afectar al comercio interior de la Unión. De hecho, toda forma de ayuda concedida a una empresa que ejerza sus actividades en el mercado interior puede falsear la competencia y afectar al comercio entre los Estados miembros ([20]).

(88) En cuanto al alcance limitado y el carácter local alegados respecto al proyecto, el hecho de que se concedan subvenciones a una empresa que solo presta servicios a nivel local o regional y no presta servicios fuera de su Estado de origen no excluye que las subvenciones puedan afectar al comercio entre los Estados miembros ([21]). A este respecto, la Comisión recuerda que debe considerarse que las medidas objeto de litigio pueden afectar negativamente al comercio porque dentro de la Unión existe un comercio transfronterizo tanto en el sector de la construcción como en el de la promoción inmobiliaria y porque los promotores inmobiliarios de otros Estados miembros o sus filiales hubieran podido participar en el proyecto Leidschendam Centrum mientras que SJB, que gracias a las medidas objeto de litigio quedó liberada de una carga financiera, puede operar en otros Estados miembros distintos de los Países Bajos. Por último, la Comisión observa que Bouwfonds, una de las empresas que forman el consorcio SJB, opera efectivamente fuera de los Países Bajos, concretamente en Francia y Alemania. Bouwfonds es la mayor promotora inmobiliaria de los Países Bajos y uno de los tres mayores agentes del mercado inmobiliario europeo. Al beneficiar a SJB, las medidas objeto de litigio también dan ventaja a Bouwfonds y, por tanto, pueden reforzar su posición en el mercado inmobiliario europeo.

(89) Dado que las medidas objeto de litigio cumplen todos los criterios del artículo 107, apartado 1, del TFUE, la Comisión concluye que esas medidas constituyen ayuda estatal en el sentido recogido en dicha disposición. Puesto que esta ayuda se concedió a los beneficiarios sin previa notificación a la Comisión y sin la aprobación de la misma, como prescribe el artículo 108, apartado 3, del TFUE, las medidas objeto de litigio constituyen una ayuda ilegal.

7.2 **Evaluación de la compatibilidad**

(90) Una vez establecido que las medidas objeto de litigio constituyen ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1 del TFUE, debe examinarse la alegación de las autoridades de los Países Bajos de que dichas medidas son compatibles con el mercado interior en virtud del artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE.

(91) Según el artículo 107, apartado 3, letra c) del TFUE, las ayudas estatales pueden considerarse compatibles con el mercado interior si facilitan el desarrollo de determinadas actividades económicas o de determinadas regiones económicas, siempre que no alteren las condiciones de los intercambios en forma contraria al interés común.

(92) Al considerar si una ayuda puede declararse compatible en virtud del artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE, la Comisión comprueba que la ayuda está destinada a un objetivo de interés común claramente definido, así como si la ayuda es adecuada y equilibrada para lograr ese objetivo y si no causa un falseamiento excesivo de la competencia.

7.2.1 *Objetivo de interés común*

(93) Según las autoridades de los Países Bajos, la revitalización del centro de Leidschendam contribuye a la cohesión económica y social, como se recoge en los artículos 3 del TUE y 174 del TFUE y, sin las medidas objeto de litigio, SJB no habría podido iniciar las obras de construcción en la Damplein, lo que hubiera puesto en peligro la totalidad del proyecto Leidschendam Centrum.

(94) Sin embargo, esta línea argumental no ha convencido a la Comisión. Por un lado, las autoridades de los Países Bajos no han demostrado que la Damplein sea una zona desfavorecida que padezca por deficiencias del mercado ni que la reestructuración prevista de la Damplein no pudiera dejarse al mercado. Por el contrario, al lanzarse el proyecto había claramente varios promotores privados, entre ellos SJB, que estaban dispuestos a participar en la fase de construcción por su cuenta y riesgo, como se establece en el acuerdo de cooperación de 2004.

(95) Por otro lado, el Ayuntamiento, con la cláusula del 70 % del acuerdo de cooperación de 2004, subordinó su interés por alcanzar el objetivo fijado (la revitalización del centro de Leidschendam), al interés comercial de SJB en el caso de que dicha empresa no lograra la preventa, antes de la construcción, del 70 % de las unidades habitacionales previstas. Por tanto, el Ayuntamiento no puede alegar que las medidas objeto de litigio, acordadas en 2010 a condición de que SJB renunciara a su derecho a invocar dicha disposición, perseguían un objetivo de interés común.

([20]) Sentencia de 17 de septiembre de 1980 en el asunto 730/79, *Philip Morris Holland BV contra Comisión*, Rec. 1980, p. 2671, apartados 11 y 12; sentencia de 17 de junio de 1999 en el asunto C-75/97, *Bélgica contra Comisión*, Rec. 1999, p. I-3671, apartados 47-48; sentencia de 30 de abril de 1998 en el asunto T-214/95, *Región de Flandes contra Comisión*, Rec. 1998, p. II-717, apartados 48-50; sentencia de 6 de marzo de 2002 en los asuntos acumulados T-92/00 y T-103/00, *Diputación Foral de Álava contra Comisión*, Rec. 2002, p. II-1385, apartado 72; y sentencia de 11 de junio de 2009 en el asunto T-222/04, *Italia contra Comisión*, Rec. 2009, p. II-1877, apartado 43.

([21]) Sentencia de 24 de julio de 2003 en el asunto C-280/00, *Altmark Trans GmbH, Regierungspräsidium Magdeburg contra Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH*, Rec. 2003, p. I-7747, apartados 77-78.

7.2.2 *Pertinencia de la ayuda*

(96) Aunque podría suponerse que las medidas objeto de litigio tenían por objeto la revitalización del centro de Leidschendam, las autoridades de los Países Bajos no han demostrado, sin embargo, que dichas medidas son fueran un medio adecuado para lograr el objetivo.

(97) De los datos transmitidos se desprende que los otros promotores privados que participaban en el proyecto Leidschendam Centrum también pidieron al PPP que redujera el precio de venta del terreno inicialmente acordado, debido a problemas relacionados con la crisis del mercado inmobiliario, pero que el Ayuntamiento, en lugar de acordar dicha reducción o la anulación de las contribuciones, consideró la modificación de las disposiciones iniciales relativas a la planificación y la construcción para adaptarlas a la evolución del mercado.

(98) De esto se deduce que el Ayuntamiento habría podido adoptar medidas más adecuadas que hubieran resultado más apropiadas y menos perturbadoras de la competencia para alcanzar el objetivo perseguido de revitalizar el centro de Leidschendam, teniendo en cuenta la evolución de la situación económica.

7.2.3 *Proporcionalidad de la ayuda*

(99) Según las autoridades de los Países Bajos, las medidas objeto de litigio son proporcionales al objetivo perseguido de revitalizar el centro de Leidschendam, porque SJB, a cambio de la reducción del precio y la anulación de las contribuciones, acordó renunciar a su derecho a invocar la cláusula del 70 %. Además, las autoridades de los Países Bajos consideran proporcionales las medidas objeto de litigio porque SJB contribuyó financieramente en la fase de explotación del suelo. SJB había, efectivamente, aportado al PPP una contribución financiera de alrededor de 2 600 000 EUR y asumió el 25 % de los costes del centro escolar que se construiría según otro subproyecto del proyecto Leidschendam Centrum.

(100) La Comisión no está de acuerdo con esta línea argumental. El artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE exige que las ayudas sean proporcionales al objetivo perseguido, pero no que se intercambie la ayuda concedida por concesiones que los beneficiarios hagan para recibirla. Por tanto, el hecho de que SJB acordara, a cambio de la reducción del precio y de la anulación de las contribuciones, renunciar a su derecho a invocar la cláusula del 70 % no resulta pertinente al evaluar la proporcionalidad de las medidas objeto de litigio. Otro tanto puede decirse de las eventuales contribuciones financieras de SJB en la fase de explotación del suelo.

(101) Por tanto, las autoridades de los Países Bajos no han demostrado que las medidas objeto de litigio fueran proporcionales al objetivo de interés común perseguido.

7.2.4 *Falseamiento indebido de la competencia*

(102) Por último, las autoridades de los Países Bajos contestan que las medidas objeto de litigio constituyan un falseamiento indebido de la competencia, porque consideran que las consecuencias positivas de la rápida finalización del proyecto compensan los efectos negativos de las medidas objeto de litigio.

(103) Sin embargo, las autoridades de los Países Bajos no han fundamentado este argumento. Por el contrario, como se indica en el considerando 80, según las autoridades de los Países Bajos, los costes para el PPP de un retraso añadido del proyecto inmobiliario objeto de litigio ascenderían a 2 800 000 EUR, mientras que la reducción del precio convenida asciende a 3 600 000 EUR. Por tanto, la Comisión concluye que las autoridades de los Países Bajos no han demostrado que las consecuencias positivas de la finalización del proyecto objeto de litigio compense los efectos negativos de las medidas objeto de litigio.

7.2.5 *Conclusión*

(104) Por las razones expuestas en los considerandos 93 a 103, la Comisión concluye que la ayuda concedida a SJB por el Ayuntamiento a través de las medidas objeto de litigio no es compatible con el mercado interior en virtud del artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE.

8. **CUANTIFICACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LA AYUDA**

(105) Como se explica en la sección 7, las medidas objeto de litigio constituyen ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1, del TFUE y no pueden considerarse compatibles con el mercado interior. Dado que la ayuda se concedió a los beneficiarios sin previa notificación a la Comisión y sin la aprobación de la misma, como prescribe el artículo 108, apartado 3, del TFUE, las medidas objeto de litigio constituyen una ayuda ilegal.

(106) En el artículo 14, apartado 1, del Reglamento (CE) nº 659/1999 del Consejo, de 22 de marzo de 1999, por el que se establecen disposiciones de aplicación del artículo 93 del Tratado CE [22] se establece lo siguiente: «Cuando se adopten decisiones negativas en casos de ayuda ilegal, la Comisión decidirá que el Estado miembro interesado tome todas las medidas necesarias para obtener del beneficiario la recuperación de la ayuda».

(107) Aunque el Derecho de la Unión no contiene disposición alguna en virtud de la cual la Comisión, cuando ordena la recuperación de una ayuda declarada incompatible con el mercado interior, debe fijar el importe preciso de la ayuda a recuperar [23], sí puede ofrecer datos que el propio destinatario de la decisión puede usar para determinar dicho importe sin demasiados problemas.

[22] DO L 83 de 27.3.1999, p. 1.

[23] Véanse, en particular, la sentencia de 12 de octubre de 2000 en el asunto C-480/98, *España contra Comisión*, Rec. 2000, p. I-8717, apartado 25, y el asunto C-441/03, *Comisión contra Grecia*, Rec. 2007, p. I-03875, apartado 29.

8.1 **Cuantificación de la ayuda**

(108) Gracias a las medidas objeto de litigio, SJB pagó por los terrenos de la Damplein menos de lo inicialmente acordado en el acuerdo de cooperación de 2004 y se vio exenta de la obligación de pagar las contribuciones por la explotación del suelo y de calidad que también se habían acordado. Para cuantificar el importe percibido por SJB gracias a la ayuda ilegal, deben determinarse el importe de la reducción de precio y el valor de las contribuciones anuladas.

8.1.1 *Cuantificación de la reducción de precio*

(109) Como se indica en el considerando 23, en el acuerdo de cooperación de 2004, el precio de venta del terreno a SJB a través del PPP se fijó en 7 200 000 EUR, con una indización anual del 2,5 % hasta completarse el pago. Este precio fue fijado por un perito independiente. Según las autoridades de los Países Bajos, el valor de mercado de la misma parcela a 1 de enero de 2010 era de 8 600 000 EUR ([24]). Posteriormente, el PPP redujo mediante el acuerdo complementario el precio que SJB debía pagar por el terreno a 4 000 000 EUR.

(110) Por tanto, la ventaja recibida por SJB por la reducción del precio de venta del terreno de la Damplein asciende a alrededor de 4 600 000 EUR.

(111) La tesis de las autoridades de los Países Bajos según la cual la reducción del precio era inferior a 4 600 000 EUR porque el PPP ya había reducido en los años 2006 y 2008 el precio de 7 200 000 EUR inicialmente convenido (véase el cuadro 1) no puede aceptarse porque no se ha demostrado que esas reducciones fueran formalizadas en un acuerdo o que hayan supuesto una modificación del precio de venta inicial del acuerdo de cooperación de 2004.

(112) Además, la Comisión observa que la reducción del precio del año 2006 alegada es contraria al acuerdo de cooperación de 2004, donde se fijan claramente los precios mínimos de los terrenos y solo se prevé un pago suplementario en caso de que la superficie que pudiera construirse fuera mayor.

(113) Por último, la Comisión observa que la reducción de precio de 2006 alegada, atribuida al hecho de que la superficie comercial construida fuera menor que la inicialmente prevista, y la reducción de precio de 2008 alegada, claramente vinculada al retraso en la concesión de una licencia de construcción a SJB, se concedieron a condición de que SJB recibiera una licencia de construcción a más tardar el 1 de octubre de 2008. Según parece, esa condición no se cumplió, ya que, según las autoridades de los Países Bajos, SJB no recibió dicha licencia hasta noviembre de 2008.

([24]) Carta de las autoridades de los Países Bajos de 12 de abril de 2010.

(114) Por tanto, la Comisión concluye que el importe de la ayuda concedida por el PPP a SJB gracias a la reducción del precio de venta inicialmente fijado en el acuerdo de cooperación de 2004 es de aproximadamente 4 600 000 EUR (véase el cuadro 3).

8.1.2 *Anulación de las contribuciones*

(115) Conforme a lo indicado en el considerando 25, las contribuciones que SJB debía pagar según el acuerdo de cooperación de 2004 ascendían aproximadamente a 2 000 000 EUR (precios de 1 de enero de 2003), con una indización anual del 2,5 % hasta completarse el pago. Sin embargo, estas contribuciones se basaban en el número de unidades habitacionales que estaba previsto construir ([25]) y el acuerdo de cooperación de 2004 establece que su importe se adaptaría en consecuencia si el número de viviendas construidas era menor.

(116) Según el acuerdo de cooperación de 2004, SJB debía construir en la Damplein 74 unidades habitacionales. Sin embargo, conforme al acuerdo definitivo, se construyeron solo 67 de ellas. Por tanto, las contribuciones deben reducirse en consecuencia hasta un importe aproximado de 1 900 000 EUR (precios de 1 de enero de 2003) ([26]). El valor de dichas contribuciones a 1 de enero de 2010 sería de aproximadamente 2 300 000 EUR.

(117) En virtud del acuerdo complementario, SJB quedó exenta del pago de las contribuciones pactadas en el acuerdo de cooperación de 2004. Por tanto, el importe de la ayuda concedida a SJB gracias a la anulación de dichas contribuciones por el PPP asciende a 2 300 000 EUR (véase el cuadro 3).

(118) Las autoridades de los Países Bajos consideran que, pese a lo formulado en el acuerdo complementario, el PPP solo anuló las contribuciones relacionadas con el proyecto de la Damplein, o sea un importe total de aproximadamente 600 000 EUR (precios de 1 de enero de 2003). Para fundamentar su punto de vista, las autoridades de los Países Bajos remiten al plan de construcción anexo al acuerdo de cooperación de 2004, donde se fijan para la Damplein contribuciones de explotación del suelo y de calidad de aproximadamente 600 000 EUR (precios de 1 de enero de 2003) y donde se indica que SJB debía pagar por el conjunto del proyecto Leidschendam Centrum contribuciones de explotación del suelo y de calidad por valor de aproximadamente 2 000 000 EUR (precios de 1 de enero de 2003). Además, también se remite a una propuesta del Ayuntamiento enviada el 18 de febrero de 2009 a los miembros de la Corporación Municipal, donde se mencionaba que la reducción de las contribuciones en ese momento tendría un efecto negativo de aproximadamente 700 000 EUR en el resultado del proyecto de explotación del suelo.

([25]) Contribución de explotación del suelo: 4 587 EUR por vivienda; contribución de calidad: 3 645 EUR por vivienda.

([26]) Reducción de la contribución de explotación del suelo y la contribución de calidad: (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR; reducción de la contribución de calidad: (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) Sin embargo, la Comisión no considera posible concluir, sobre la base del plan de construcción o de la propuesta enviada por la Corporación Municipal, que la anulación de las contribuciones estuviera relacionada únicamente con el proyecto de la Damplein. En todo caso, la formulación del acuerdo complementario no limita la anulación de las contribuciones al proyecto de la Damplein. Las autoridades de los Países Bajos tampoco han demostrado que SJB pagara realmente el 1 de julio de 2004 todas las contribuciones que debía por todas las unidades habitacionales del proyecto Leidschendam Centrum, como establece el artículo 10.3 del acuerdo de cooperación de 2004.

8.1.3 *Importe total de la ayuda*

(120) Conforme al cálculo presentado en el cuadro 3, la ayuda estatal concedida a SJB asciende aproximadamente a 6 900 000 EUR.

Cuadro 3

	Acuerdo de cooperación de 2004		Acuerdo complementario de marzo de 2010	Reducción
	Precio a 1.1.2003	Precio a 1.1.2010	Precio a 1.1.2010	Precio a 1.1.2010
Precio del suelo	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Contribución de explotación del suelo	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Contribución de calidad	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Total	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Recuperación de la ayuda**

(121) Dado que la medida objeto de litigio constituye una ayuda ilegal e incompatible, procede recuperar su importe para restablecer la situación que existía en el mercado antes de su concesión. Por tanto, debe ordenarse tal recuperación del consorcio SJB, constituida por Schouten de Jong y Bouwfonds, así como de esas dos empresas, que son, cada una, solidariamente responsables del cumplimiento por parte de SJB de sus obligaciones adquiridas en virtud del acuerdo PPP ([27]).

(122) Como se indica en el cuadro 3, el elemento de ayuda incompatible de las medidas se calcula en 6 922 121 EUR, correspondientes a la reducción retroactiva del precio del terreno (4 622 480 EUR), y la anulación de la contribución de explotación del suelo (1 281 333 EUR) y la contribución de calidad (1 018 308 EUR).

(123) La ayuda se concedió a SJB el 1 de marzo de 2010. La ayuda a devolver estará sujeta a un interés a efectos de recuperación por el periodo comprendido entre el 1 de marzo de 2010 y la fecha en que se produzca el reembolso efectivo.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

La ayuda estatal que, por un importe de 6 922 121 EUR, que los Países Bajos concedieron ilegalmente el 1 de marzo de 2010 en incumplimiento del artículo 108, apartado 3, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea en favor de Schouten-de Jong Bouwfonds, un consorcio formado por las empresas Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV y Bouwfonds Ontwikkeling BV, en forma de una reducción retroactiva del precio de venta de terrenos y una anulación retroactiva de las contribuciones de explotación del suelo y de calidad acordadas con el Ayuntamiento de Leidschendam-Voorburg, es incompatible con el mercado interior.

Artículo 2

1. Los Países Bajos deberán obtener el reintegro de las ayudas incompatibles indicadas el artículo 1 de Schouten-de Jong Bouwfonds y/o Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV y/o Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. El importe de las ayudas que deben recuperarse devengará intereses desde la fecha en que se pusieron a disposición de Schouten-de Jong Bouwfonds y/o Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV y/o Bouwfonds Ontwikkeling BV, es decir, el 1 de marzo de 2010, hasta la de su recuperación efectiva.

3. Los intereses se calcularán sobre una base compuesta de conformidad con el capítulo V del Reglamento (CE) nº 794/2004 ([28]).

Artículo 3

1. La recuperación de la ayuda a que se refiere el artículo 1 será inmediata y efectiva.

2. Los Países Bajos velarán por que la presente Decisión se aplique en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de su notificación.

([27]) Artículo 4.1 del acuerdo GREX de 22 de noviembre de 2004.

([28]) DO L 140 de 30.4.2004, p. 1.

Artículo 4

1. Los Países Bajos presentarán en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de notificación de la presente Decisión la siguiente información:

a) el importe total (principal e intereses) que debe recuperarse de los beneficiarios;

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

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

2. Hasta que la recuperación de la ayuda mencionada en el artículo 1 haya concluido, los Países Bajos mantendrán informada a la Comisión del avance de las medidas nacionales adoptadas en aplicación de la presente Decisión. Presentará inmediatamente, a simple 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 mencionados en el artículo 1.

Artículo 5

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

Hecho en Bruselas, el 23 de enero de 2013.

Por la Comisión

Joaquín ALMUNIA

Vicepresidente