

## A VERSENYPOLITIKA VÉGREHAJTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁSOK

## EURÓPAI BIZOTTSÁG

## ÁLLAMI TÁMOGATÁS – SPANYOLORSZÁG

C 37/09 (korábbi N 226/09) sz. állami támogatás – Primer y Segundo Convenio entre Bizkailur S.A. y Habidite Technologies País Vasco S.A. en relación con la implantación de una factoría Habidite en Alonsotegi (A Bizkailur S.A. és a Habidite Technologies País Vasco S.A. közötti első és második megállapodás az Alonsotegiben létesítendő Habidite gyárról)

Felhívás észrevételek benyújtására az EK-Szerződés 88. cikkének (2) bekezdése értelmében

(EGT-vonatkozású szöveg)

(2010/C 61/05)

2009. december 2-án kelt levelével, amelynek hiteles nyelvi változata megtalálható ezen összefoglaló végén, a Bizottság értesítette Spanyolországot arról, hogy a fent említett támogatással kapcsolatosan az EK-Szerződés 88. cikkének (2) bekezdése szerinti eljárás megindításáról határozott.

Az érdekeltek a bizottsági eljárás tárgyát képező támogatásra vonatkozó észrevételeiket az alábbi összefoglaló és az annak végén található levél közzétételét követően egy hónapon belül tehetik meg az alábbi címen:

European Commission (Európai Bizottság)  
Directorate-General for Competition (Versenypolitikai Főigazgatóság)  
State aid Greffe (Állami Támogatások Hivatala)  
Office (Iroda): J-70, 3/225  
1049 Bruxelles/Brussel (Brüsszel)  
BELGIQUE/BELGIË  
Fax +32 22961242

Ezeket az észrevételeket közlik Spanyolországgal. Az észrevételek benyújtói kérésüket megindokolva, írásban kérhetik adataik bizalmas kezelését.

## AZ ÖSSZEFOGLALÓ SZÖVEGE

## I. ELJÁRÁS

2009. április 15-én kelt levelükkel a spanyol hatóságok két megállapodást jelentettek be, melyeket 2006 decemberében írt alá egyrészt a Bizkailur, mely a Bizkaia tartományi hatóságok teljes tulajdonában álló, közpolitikai feladatokat ellátó közvállalkozás, másrészt pedig az építőipar és a szomszédos ágazatokban működő, kapcsolt vállalkozások egy csoportja. A két megállapodás egy új, építőelemeket előállító gyár, a Habidite Technologies Alonsotegi S.A (Habidite gyár) létesítésére irányul.

## II. LEÍRÁS

A Bizkailur a két bejelentett megállapodás keretében a következőképp vesz részt a Habidite projektben:

i. telek megvásárlása, ipari célú használatra történő alkalmassá tétel és a telek tulajdonjogának átadása a Habidite gyár számára a projekt megvalósítására; valamint

ii. kötelezettségvállalás összesen 1 500 Habidite (a Habidite által gyártott építőelemekből összeállított) ház megvásárlására, melyeket elsősorban szociális lakásként, másodsorban (vagyis a szociális lakások iránti kereslet kielégítését követően) piaci feltételek mellett értékesítenek.

## III. ÉRTÉKELÉS

A Bizottság ebben a szakaszban úgy véli, hogy e két állami intézkedés állami támogatást képez az EK-Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése értelmében.

Ami a Bizkailur oldalán a Habidite gyárnak szánt telek vásárlásából és annak ipari célú használatra történő alkalmasságát illetően keletkezett költségek visszafizetésére vonatkozó feltételeket, valamint az 1 500 ház megvásárlására és viszonteladására vonatkozó feltételeket illeti, a Bizottság ebben a szakaszban kétségbe vonja azok piaccal való összeegyeztethetőségét.

Az összeegyeztethetőséget illetően a Bizottság ebben a szakaszban az intézkedéseket nem tartja összeegyeztethetőnek a regionális támogatásról szóló iránymutatással, az általános csoportmentességi rendelettel, az ideiglenes keretszabállyal vagy a megmentési és szerkezetátalakítási iránymutatással.

#### IV. KÖVETKEZTETÉS

A fenti megfontolások alapján a Bizottság úgy határozott, hogy az ismertetett intézkedésekkel kapcsolatban megindítja az EK-Szerződés 88. cikkének (2) bekezdése szerinti hivatalos vizsgálati eljárást.

#### A LEVÉL SZÖVEGE

„Por la presente, la Comisión tiene el honor de comunicar al Reino de España que, tras haber examinado la información facilitada por sus autoridades sobre la medida arriba indicada, ha decidido incoar el procedimiento de investigación previsto en el artículo 108, apartado 2, del TFUE <sup>(1)</sup>.

#### I. PROCEDIMIENTO

- (1) Mediante carta de 15 de abril de 2009, las autoridades españolas notificaron por razones de seguridad jurídica dos convenios celebrados el 15 de diciembre de 2006 entre Bizkailur, por un lado, y Habidite Technologies País Vasco S.A., el Grupo Empresarial AFER S.L. y el grupo Habidite por el otro lado.
- (2) La Comisión solicitó información adicional sobre la notificación el 6 de mayo de 2009 y el 17 de julio de 2009.
- (3) Las autoridades españolas facilitaron información adicional el 15 de junio de 2009 y el 28 de septiembre de 2009.
- (4) El 8 de julio de 2009, los servicios de la Comisión se reunieron con representantes de las autoridades españolas en Bruselas en relación con dicha notificación.

#### II. ANTECEDENTES

- (5) Las autoridades españolas notificaron dos convenios celebrados el 15 de diciembre de 2006 (en lo sucesivo, los “Convenios”) entre Bizkailur, sociedad pública propiedad al 100 % de la Diputación Foral de Vizcaya, y que desempeña

<sup>(1)</sup> Con efecto a partir del 1 diciembre 2009, los artículos 87 y 88 del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea se convierten en los artículos 107 y respectivamente 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. Las dos series de previsiones son idénticas en contenido. En el contexto de la presente decisión, las referencias a los artículos 107 y 108 TFUE se entenderán como referencias a los artículos 87 y 88, respectivamente, del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, en cuanto relevante.

funciones de servicio público, por una parte, y Habidite Technologies País Vasco S.A., empresa constructora privada, el Grupo Empresarial AFER S.L. y el grupo Habidite, por otra.

- (6) Las autoridades españolas informaban en la carta que acompañaba a la notificación de que los dos Convenios no habían entrado en vigor en aquella fecha. La finalidad de la notificación era comprobar si los Convenios contenían elementos de ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, TFUE y, de ser así, si la ayuda era compatible con el mercado común con arreglo a las correspondientes normas sobre ayudas estatales.

#### Proyecto

- (7) Los dos Convenios se refieren a la creación de una nueva empresa constructora, Habidite Technologies Alonsotegi S.A., en el término municipal de Alonsotegi, pequeña localidad en las inmediaciones de Bilbao (en lo sucesivo “la factoría Habidite”). El municipio de Alonsotegi no está situado en una zona asistida según la definición de la Decisión de la Comisión sobre el Mapa de ayudas regionales para España <sup>(2)</sup>.
- (8) La factoría Habidite producirá, distribuirá y venderá módulos de construcción <sup>(3)</sup>, que se utilizarán en el montaje directo de viviendas y edificios. El proyecto puede considerarse innovador en dos sentidos: i) los módulos prefabricados se fabricarán, transportarán y montarán directamente en la ubicación definitiva de las futuras viviendas; y ii) la tecnología de la línea de producción de los módulos será similar a la utilizada en las cadenas de montaje del sector del automóvil. Se estima que la nueva factoría creará aproximadamente 1 100 puestos de trabajo directos, además de empleos indirectos en la región <sup>(4)</sup>.
- (9) Según el Plan empresarial (sin fecha) para la factoría Habidite, del cual las autoridades españolas remitieron copia, y que contenía las previsiones para el periodo 2007-2015, Habidite S.A. —una de las empresas vinculadas al proyecto factoría Habidite— había registrado en la Oficina Española de Patentes y Marcas un total de 56 solicitudes de patente para este proyecto. Las solicitudes estaban pendientes de decisión en 2008. La prensa española informa de que Habidite S.A. declaraba haber invertido hasta 2008 alrededor de 10 millones EUR en I+D para este proyecto y estimaba que la inversión total para la factoría Habidite sería de alrededor de 70 millones EUR <sup>(5)</sup>.

<sup>(2)</sup> Directrices sobre las ayudas de Estado de finalidad regional para el periodo 2007-2013 — Mapa de ayudas regionales: España, (DO C 35 de 17.2.2007, p. 4).

<sup>(3)</sup> Puede consultarse una descripción general de los módulos y de los aspectos técnicos del proceso de producción en la página web de Habidite Technologies <http://www.habidite.com/proceso.html>

<sup>(4)</sup> Véase al respecto el comunicado de prensa de la Diputación Foral de Vizcaya de 23 de enero de 2007 [http://web.bizkaia.net/home2/Noticias/Contenido\\_Noticia.asp?Not\\_Codigo=4605](http://web.bizkaia.net/home2/Noticias/Contenido_Noticia.asp?Not_Codigo=4605)

<sup>(5)</sup> Véase <http://www.diariovasco.com/20080604/mas-actualidad/economia/empresa-habidite-presenta-primer-200806041629.html>

(10) El citado Plan empresarial indica que, basándose en el Segundo Convenio <sup>(1)</sup>, Bizkailur compraría a la factoría Habidite:

- el 100 % de su producción total en 2009 (que en aquel momento se consideró que sería el primer año de funcionamiento del proyecto), es decir, 438 viviendas modulares,
- el 42 % de la producción total durante el primer semestre del segundo año de funcionamiento, es decir, 413 viviendas,

— el 18 % durante el segundo semestre del segundo año de funcionamiento, es decir, 267 viviendas; y

— el 12 % de la producción total en el tercer año de funcionamiento del proyecto, es decir, 380 viviendas.

La producción restante de viviendas se venderá a precios de mercado y a precios de promoción.

(11) Habidite S.A. estimó los ingresos procedentes de los tres tipos diferentes de ventas durante el periodo 2009-2013 de la siguiente manera (cifras redondeadas, en millones EUR):

	2009	2010	2011	2012	2013
Compras de Bizkailur	73,07	116	68	—	—
Ventas a precio de mercado	—	135	217	331,5	342,5
Ventas a precio de promoción	—	115	186	152,5	158,5
Total	73,07	366	471	484	493

(12) Según el citado Plan empresarial, el precio medio estimado <sup>(2)</sup> que se obtendría por m<sup>2</sup> era el siguiente: 2 010,19 EUR por m<sup>2</sup> en las viviendas vendidas a Bizkailur, 1 762,6 EUR por m<sup>2</sup> en las viviendas vendidas a precio de mercado y 1 515 EUR por m<sup>2</sup> en las viviendas vendidas a precio de promoción.

(13) Las autoridades españolas también informaron a la Comisión de que, para finales de septiembre de 2009, BIZKAILUR había comprado aproximadamente 205 000 m<sup>2</sup> de suelo para este proyecto, por los que pagó 4,7 millones EUR. Está pendiente la compra de otros 95 000 m<sup>2</sup> aproximadamente, por un coste adicional de unos 2,65 millones EUR. El coste de adaptar el terreno adquirido a uso industrial se estimó en marzo de 2009 en 28,5 millones EUR aproximadamente.

#### Beneficiario

(14) La factoría Habidite de Alonsotegi es un proyecto de inversión en el que participan cinco empresas relacionadas con los siguientes porcentajes:

- Grupo Empresarial AFER S.L. — 60 %,
- Habidite S.A. — 20 %,
- Habidite Technologies S.A. — 10 %,
- Habidite Technologies País Vasco S.A. — 5 %,
- Habidite Technologies Ibérica S.A. — 5 %.

(15) Según la información disponible, 14 empresas en total parecen estar relacionadas con el proyecto Habidite de Alonsotegi: 1) Habidite S.A.; 2) Habidite Technologies Ibérica S.A.; 3) Habidite Technologies S.A.; 4) Habidite Technologies País Vasco S.A.; 5) Habidite Project S.A.; 6) Grupo Empresarial AFER S.L.; 7) SPE Grupo Empresarial AFER S.L.; 8) Vites Estructuras de Hormigón S.L.; 9) Landscape 2005 S.L.; 10) Suaima Proyectos S.L.; 11) Fonorte Empresa Constructora S.A.; 12) Burdilan S.A.; 13) IN SITU Estructural de Hormigón S.L.; 14) IURBENOR Promociones S.A.

rica S.A.; 3) Habidite Technologies S.A.; 4) Habidite Technologies País Vasco S.A.; 5) Habidite Project S.A.; 6) Grupo Empresarial AFER S.L.; 7) SPE Grupo Empresarial AFER S.L.; 8) Vites Estructuras de Hormigón S.L.; 9) Landscape 2005 S.L.; 10) Suaima Proyectos S.L.; 11) Fonorte Empresa Constructora S.A.; 12) Burdilan S.A.; 13) IN SITU Estructural de Hormigón S.L.; 14) IURBENOR Promociones S.A.

(16) Las empresas se dedican al sector de la construcción y sectores anejos y resultan estar vinculadas a través de la propiedad y el control que puede remontarse a tres miembros de una misma familia.

(17) Las autoridades españolas informaron de que, en el momento en que se firmaron los Convenios, las empresas inversoras en el proyecto Habidite de Alonsotegi no parecían responder a la definición de empresas en crisis, a tenor de los puntos 10 y 11 de las Directrices de salvamento y reestructuración <sup>(3)</sup>, pero subrayan también que se desconoce su situación actual a este respecto. Una de las empresas, IURBENOR Promociones S.A., fue declarada en concurso voluntario de acreedores por un tribunal español el 15 de septiembre de 2009.

(18) Cinco de las empresas terminaron los ejercicios 2006 y 2007 con balances anuales negativos <sup>(4)</sup> (cuatro de las cuales participaban directamente en el proyecto Habidite de Alonsotegi), cuatro empresas no parecían tener trabajadores en 2006 y 2007 y, en el caso de otras tres empresas, no se comunicó el número de trabajadores en 2006 y 2007. Las 14 empresas conjuntamente empleaban a 894 trabajadores <sup>(5)</sup>. Una de las empresas (Habidite Technologies Ibérica S.A.) inició su actividad en 2007.

<sup>(1)</sup> Sobre las condiciones de la adquisición y las condiciones de precios, véase la descripción del Segundo Convenio.

<sup>(2)</sup> Las estimaciones se basan en precios de 2006.

<sup>(3)</sup> Directrices comunitarias sobre ayudas estatales de salvamento y reestructuración de empresas en crisis (DO C 244 de 1.10.2004, p. 2).

<sup>(4)</sup> Grupo Empresarial AFER S.L., Habidite Technologies País Vasco S.A., Habidite Technologies S.A., Habidite S.A. y Habidite Project S.A.

<sup>(5)</sup> No queda claro si algunos de los trabajadores podrían haber trabajado para varias empresas al mismo tiempo.

(19) Las autoridades españolas subrayan que la información de que disponían a finales de septiembre de 2009 no era completa en cuanto al número de trabajadores, volumen de negocios anual y balances anuales de cada una de las 14 empresas.

#### Medidas notificadas

(20) Con los dos Convenios notificados, Bizkailur, una sociedad pública propiedad al 100 % de la Diputación Foral de Vizcaya y con misiones encomendadas por las autoridades públicas, se compromete en el proyecto Habidite de la siguiente manera: i) comprando, adaptando a uso industrial y transmitiendo a la factoría Habidite la propiedad del suelo para la creación del proyecto; y ii) comprometiéndose a adquirir un total de 1 500 viviendas Habidite (montadas con módulos Habidite), que posteriormente se venderían en primer lugar como vivienda social y, de manera secundaria, (es decir, una vez satisfecha la demanda existente de vivienda social) en condiciones de mercado. Las condiciones de los dos convenios relevantes a efectos de la investigación de ayudas estatales se describen a continuación.

#### Primer Convenio

(21) En virtud de dicho Convenio, Bizkailur se compromete a:

- adquirir a terceros privados y adaptar para uso industrial un total de aproximadamente 100 000 m<sup>2</sup> a las afueras del municipio de Alonsotegi, destinados a la instalación de la nueva factoría Habidite,
- vender a la factoría Habidite el suelo adaptado en el plazo de 12 meses desde la fecha de la firma del Convenio,
- recibir, bien sea de Habidite Technologies País Vasco S.A. o de la factoría Habidite directamente, los “costes efectivos” incurridos en la adquisición y adaptación del suelo para uso industrial, que se pagarán en cuatro plazos iguales (es decir, del 25 % cada uno) al término del cuarto, quinto, sexto y séptimo año desde la fecha de transmisión de la propiedad del suelo.

#### Segundo Convenio

(22) En virtud de este Segundo Convenio, Bizkailur se compromete a comprar a la factoría Habidite un total de 1 500 viviendas durante los tres primeros años desde el comienzo de la producción (de cuales, el 50 % de una superficie total inferior a 75 m<sup>2</sup>). A continuación, Bizkailur venderá las viviendas, en primer lugar, como viviendas sociales (en régimen de protección social para residentes locales desfavorecidos), y en segundo término, en condiciones de mercado. Las condiciones del Convenio relevantes a efectos de la investigación de ayudas estatales son las siguientes:

- las 1 500 viviendas adquiridas por Bizkailur a la factoría Habidite se venderán prioritariamente como viviendas de protección social, hasta satisfacer las necesidades existentes, y la parte restante a precios de mercado,

- el precio de venta y las condiciones de las viviendas de protección social están establecidas en la normativa local, que estipulaba un precio base de 1 350 EUR por m<sup>2</sup> en 2006 (actualizable anualmente),

- Bizkailur pagará a la factoría Habidite, por las viviendas vendidas en régimen de protección social, un baremo base entre el 83 % y el 83,80 % del precio obtenido de la venta de cada vivienda, más el precio total obtenido de la venta de los anejos (garajes, bajos, etc.). El baremo base se multiplica por el coeficiente de 1,7 en el caso de las viviendas de más de 75 m<sup>2</sup>, y por 1,7 y posteriormente por 1,1, en el de las viviendas de menos de 75 m<sup>2</sup>,

- en el caso de las viviendas vendidas por Bizkailur a precio de mercado, se establece un sistema de baremos similar.

### III. EVALUACIÓN

#### Existencia de ayuda

(23) Tras la evaluación preliminar de la información presentada referente a la presente notificación, la Comisión considera que los dos Convenios pueden implicar elementos de ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, TFUE, especialmente en relación con:

- las condiciones para la devolución de los costes incurridos por Bizkailur en la adquisición del suelo destinado a la factoría Habidite y su adaptación a uso industrial en el Primer Convenio (en lo sucesivo «Medida 1»); y

- las condiciones para la adquisición y reventa de las 1 500 viviendas con arreglo al Segundo Convenio (en lo sucesivo «Medida 2»).

(24) El artículo 107, apartado 1, 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”.

(25) Para determinar si una medida constituye ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, TFUE, la Comisión debe evaluar si cumple las siguientes condiciones acumulativas: i) la medida debe ser otorgada por el Estado o mediante fondos estatales (imputabilidad al Estado); ii) la medida debe ser selectiva; iii) la medida debe conceder una ventaja al beneficiario o beneficiarios frente a sus competidores (potenciales); iv) la medida debe tener efectos distorsionantes (potenciales) sobre los intercambios comunitarios. A continuación se examinan estas condiciones por lo que se refiere a cada una de las dos medidas mencionadas en el apartado anterior.

## Medida 1

- (26) La Comisión considera que las condiciones de devolución de los costes incurridos por Bizkailur para la adquisición y adaptación a uso industrial del suelo destinado a la factoría Habidite, estipuladas en el Convenio I (Medida 1), parecen satisfacer las condiciones para constituir ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, TFUE.
- (27) En particular, la Comisión considera que la Medida 1 es imputable al Estado, puesto que implica el uso de fondos estatales para el desempeño de misiones encomendadas por el Estado<sup>(1)</sup>. Bizkailur es una entidad propiedad al 100 % de una autoridad pública. Suscribió el Primer Convenio con el fin de desempeñar una misión encomendada por el Estado, a saber, facilitar vivienda social. Bizkailur utiliza fondos públicos para adquirir y adaptar para uso industrial el suelo en el que se instalará el proyecto Habidite. Por consiguiente, parece que se cumplen las condiciones de imputabilidad al Estado de la medida.
- (28) La medida es también claramente selectiva puesto que beneficia a Habidite y al grupo de empresas a la que pertenece en detrimento de otros competidores (potenciales).
- (29) En tercer lugar, la medida parece conllevar una ventaja para el grupo de empresas vinculadas al proyecto Habidite de Alonsotegi. Las condiciones fijadas para la devolución de los aproximadamente 36 millones EUR que se estima pagará Bizkailur por la adquisición y adaptación para uso industrial del suelo equivalen de hecho a la concesión de un préstamo sin intereses a las empresas que participan en el proyecto Habidite de Alonsotegi. Por otra parte, la financiación equivalente a préstamo sin intereses beneficia a un grupo de empresas que parece estar en crisis<sup>(2)</sup>. Es dudoso que una empresa en crisis pudiera obtener un préstamo en esas condiciones.
- (30) Por último, es probable que la medida falsee la competencia en un sector en el que ésta es intensa y también podría verse afectado el comercio intracomunitario. Los probables efectos falseadores de la competencia se verían aún más potenciados por la crisis actual del sector de la construcción en España.

## Medida 2

- (31) Por lo que se refiere al Convenio sobre las condiciones para la adquisición de 1 500 viviendas durante los tres primeros años de funcionamiento de la factoría Habidite<sup>(3)</sup>, la Comisión formula observaciones en cuanto a

la imputabilidad al Estado, la selectividad y la capacidad de falseamiento de la competencia y del comercio intracomunitario similares a las formuladas en los considerandos 21 a 23.

- (32) Sobre el criterio de que se haya concedido una ventaja, la Comisión observa que el grupo de empresas vinculadas al proyecto Habidite de Alonsotegi es probable que obtenga una ventaja del hecho de que Bizkailur se comprometa a adquirir una parte considerable de su producción durante los tres primeros años de funcionamiento de la nueva factoría. La Comisión opina que garantizar la compra de una parte importante de la producción durante los tres primeros años de un proyecto de inversión equivale a reducir los riesgos que conlleva poner en marcha una nueva inversión. Esta situación sería similar a la observada en el asunto *P&O Ferries*<sup>(4)</sup>, en el que la Comisión consideró (como confirmó el Tribunal) que tales adquisiciones equivalen en la práctica a la concesión de ayuda de funcionamiento incompatible. En particular, Bizkailur no parece haber llevado a cabo un procedimiento de licitación para la selección de la empresa a la que se adquirirían las viviendas de protección social. Un procedimiento de licitación abierto podría haber indicado que el Segundo Convenio era una transacción comercial normal entre Bizkailur y la factoría Habidite<sup>(5)</sup>. También parece que, antes de celebrar el Segundo Convenio, Bizkailur no había determinado la necesidad real de vivienda social en la provincia<sup>(6)</sup>. En efecto, las condiciones del Segundo Convenio parecen indicar que solo una parte de las 1 500 viviendas que comprarían Bizkailur estarían destinadas a la protección social, mientras que el resto se vendería en el mercado<sup>(7)</sup>.
- (33) Además, hay indicios<sup>(8)</sup> de que los precios estimados en 2006 que pagaría Bizkailur por m<sup>2</sup> por las 1 500 viviendas adquiridas eran superiores a los precios por m<sup>2</sup> que se obtendrían por la venta de las viviendas en condiciones de mercado o por las viviendas de promoción. Este precio más favorable entrañaría también una ventaja para el grupo de empresas participantes en el proyecto. En cualquier caso, los precios de mercado, y posiblemente también la normativa local relativa al baremo base por m<sup>2</sup> aplicable a las viviendas de protección social, podrían haber cambiado desde la fecha en que se celebraron los Convenios. Efectivamente, por lo que se refiere a la actual crisis inmobiliaria en España, la Comisión duda de que en esta fase el precio fijado en 2006 siga reflejando un valor correcto de mercado hoy en día. La Comisión también señala que, si resulta que Bizkailur no tenía necesidad real de vivienda social que satisfacer con esta compra, el mero hecho de que la adquisición se efectuara en las condiciones habituales de mercado no basta para que esta operación constituya una transacción comercial que hubiera realizado un inversor privado<sup>(9)</sup>.

<sup>(1)</sup> Asunto C-482/99, *Francia v. Comisión*, Rec.1999, p. I-4397.

<sup>(2)</sup> Un artículo publicado en mayo de 2009 por el diario *El País* informa de que la Diputación Foral de Vizcaya embargó las cuentas bancarias de Habidite, Habidite Technologies e Iurbentia, tres de las empresas relacionadas con el proyecto Habidite, con el fin de asegurarse el pago de una deuda fiscal de 43 millones EUR, puesto que las empresas en cuestión tenían dificultades (véase [http://www.elpais.com/articulo/pais/vasco/Vizcaya/exige/embargo/cuentas/bancarias/empresas/Afer/elpepiesppvs/20090519elpvas\\_2/Tes?print=1](http://www.elpais.com/articulo/pais/vasco/Vizcaya/exige/embargo/cuentas/bancarias/empresas/Afer/elpepiesppvs/20090519elpvas_2/Tes?print=1)).

<sup>(3)</sup> Descritas en el considerando 22 de la presente Decisión.

<sup>(4)</sup> Asuntos acumulados T-116/01 y T-118/01, *P&O European Ferries (Vizcaya) S.A. y Diputación Foral de Vizcaya/Comisión*, sentencia de 5 de agosto de 2003.

<sup>(5)</sup> Véase el apartado 118 de la sentencia antes citada.

<sup>(6)</sup> Véase el apartado 117 de la sentencia antes citada.

<sup>(7)</sup> Véase el considerando 22 de la presente Decisión.

<sup>(8)</sup> Véase el considerando 12 de la presente Decisión.

<sup>(9)</sup> Véase el apartado 117 de la sentencia citada en la nota a pie de página 13.

### Compatibilidad con el mercado interior

(34) Puesto que la Comisión opina que existen motivos para considerar que los Convenios Primero y Segundo podrían constituir ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, TFUE, debe evaluarse la compatibilidad de las disposiciones correspondientes a las Medidas 1 y 2 de los Convenios con el Tratado con arreglo a las normas pertinentes sobre ayudas estatales.

#### *Directrices sobre ayudas regionales*

(35) Aunque las dos Medidas parecen en principio ser ayudas para un nuevo proyecto de inversión, sin embargo el proyecto no podría acogerse a ayudas regionales con arreglo a las Directrices sobre ayudas regionales <sup>(1)</sup>, porque Alonsotegi no se encuentra en una zona asistida según el Mapa de ayudas regionales para España.

(36) Además, el proyecto tampoco podría acogerse a ayudas regionales puesto que hay indicios de que el grupo de 14 empresas relevante en este proyecto podría estar en crisis a tenor de los puntos 10 y 11 de las Directrices de salvamento y reestructuración <sup>(2)</sup>, y las Directrices sobre ayudas regionales no permiten ayudas regionales a las empresas en crisis.

(37) A este respecto, las autoridades españolas informaron de que cinco de las 14 empresas tuvieron balances anuales negativos en 2006 y 2007. Algunos artículos en la prensa española también parecen indicar que el grupo empresarial podría estar atravesando dificultades <sup>(3)</sup>. Las autoridades españolas presentaron además una resolución de un Juzgado de lo Mercantil del País Vasco de 15 de septiembre de 2009, en la que se declaraba a un miembro potencial del grupo en situación de insolvencia. Esta información, no obstante, no es suficiente para que la Comisión pueda determinar que el grupo efectivamente está en crisis con arreglo a los puntos 10 y 11 de las Directrices de salvamento y reestructuración.

#### *Reglamento General de Exención por Categorías*

(38) El considerando 42 del Reglamento General de Exención por Categorías (RGEC) <sup>(4)</sup> da la posibilidad de conceder ayudas de inversión a las PYME aunque el proyecto beneficiario no esté situado en una zona asistida. No obstante, las empresas relacionadas con el proyecto Habidite de Alonsotegi no parece que puedan considerarse PYME según las disposiciones del anexo I del RGEC.

<sup>(1)</sup> Directrices sobre las ayudas de Estado de finalidad regional para el período 2007-2013 (DO C 54 de 4.3.2006, p. 13).

<sup>(2)</sup> Véanse la nota a pie de página 8 y los considerandos 17 a 19 de la presente Decisión.

<sup>(3)</sup> Un artículo publicado en mayo de 2009 por el diario El País informa de que la Diputación Foral de Vizcaya embargó las cuentas bancarias de Habidite, Habidite Technologies e Iurbentia, tres de las empresas relacionadas con el proyecto Habidite, con el fin de asegurarse el pago de una deuda fiscal de 43 millones EUR, puesto que las empresas en cuestión tenían dificultades (véase [http://www.elpais.com/articulo/pais/vasco/Vizcaya/exige/embargo/cuentas/bancarias/empresas/Afer/elpepiesppvs/20090519elpvas\\_2/Tes?print=1](http://www.elpais.com/articulo/pais/vasco/Vizcaya/exige/embargo/cuentas/bancarias/empresas/Afer/elpepiesppvs/20090519elpvas_2/Tes?print=1)).

<sup>(4)</sup> Reglamento (CE) n.º 800/2008 de la Comisión de 6 de agosto de 2008 por el que se declaran determinadas categorías de ayuda compatibles con el mercado común en aplicación de los artículos 87 y 88 del Tratado (DO L 214 de 9.8.2008, p. 3).

(39) A este respecto, la Comisión señala en primer lugar que la información facilitada hasta el momento por las autoridades españolas parece indicar que el beneficiario de la medida es un grupo de hasta 14 empresas que posiblemente podrían considerarse “empresas vinculadas” a tenor del artículo del artículo 3, apartado 3, del anexo I del RGEC. Las 14 empresas pertenecen al sector de la construcción y mercados contiguos a tenor del artículo del artículo 3, apartado 3, del anexo I del RGEC. También parece haber propiedad mayoritaria y, por consiguiente, relaciones de control, entre las 14 empresas. En cada una de estas empresas la propiedad mayoritaria y las funciones de gestión o administración las desempeña alguno de los tres miembros de una misma familia. Algunas de las empresas parecen ser “unipersonales” (el propietario y el gestor son la misma persona). Estos son indicios de que, en el presente asunto, podrían reunirse los criterios expuestos en las letras a) a d) del artículo 3, apartado 3, del anexo I del RGEC <sup>(5)</sup> para ser consideradas “empresas vinculadas”. En cualquier caso, la Comisión señala que estos aspectos deben examinarse más a fondo y aclararse durante la investigación.

(40) Si se demostrara que las empresas relacionadas con el proyecto forman realmente parte de un grupo de “empresas vinculadas”, de conformidad con artículo 6, apartado 1, del anexo I del RGEC, la Comisión debe tomar en cuenta las cuentas consolidadas y los empleados de todo el grupo a la hora de evaluar si el grupo en su totalidad se ajusta a la definición de PYME a tenor del artículo 2, apartado 1, del anexo I del RGEC. A este respecto, la información facilitada hasta el momento por la Diputación de Vizcaya parece indicar que el grupo en su totalidad podría tener más de 250 trabajadores, y que el balance anual consolidado del grupo podría haber superado en 2006 y 2007 (ejercicios de los que se facilitó información) el umbral de 43 millones EUR. En estas condiciones, aun cuando el grupo tuviera un volumen de negocios anual consolidado inferior a 50 millones EUR, seguiría sin poder considerarse una PYME. No obstante, la Comisión desea subrayar que la información facilitada hasta el momento sobre estos aspectos no es concluyente para una evaluación del número de empleados, del volumen de negocios y de los balances anuales del grupo en este momento.

(41) Por otra parte, la Comisión señala que el grupo de empresas vinculadas con el proyecto no podría acogerse a ayudas de inversión con arreglo al RGEC si se demostrara que estaba en crisis. En virtud del considerando 15 del RGEC, las empresas en crisis no pueden acogerse a ayudas con arreglo a dicho marco. Cabe señalar que el citado considerando 15 permite una interpretación más

<sup>(5)</sup> El artículo 3, apartado 3, del anexo I del RGEC dice lo siguiente: Son “empresas vinculadas” las empresas entre las cuales existe alguna de las siguientes relaciones:

- una empresa posee la mayoría de los derechos de voto de los accionistas o socios de otra empresa;
- una empresa tiene derecho a nombrar o revocar a la mayoría de los miembros del órgano de administración, dirección o control de otra empresa;
- una empresa tiene derecho a ejercer una influencia dominante sobre otra, en virtud de un contrato celebrado con ella o una cláusula estatutaria de la segunda empresa;
- una empresa, accionista o asociada a otra, controla sola, en virtud de un acuerdo celebrado con otros accionistas o socios de la segunda empresa, la mayoría de los derechos de voto de sus accionistas o socios.

“laxa” del concepto de empresa en crisis para las PYME; ahora bien, como se ha mencionado en los considerandos anteriores, el grupo de empresas participantes en el proyecto no parece responder a la definición de PYME contemplada en el anexo I del RGEC.

#### *Marco Temporal*

- (42) Por otra parte, las dos Medidas tampoco parecen reunir los requisitos del Marco Temporal <sup>(1)</sup>. El grupo de empresas relevante para el proyecto es posible que estuviera ya en crisis el 1 de julio de 2008, en cuyo caso, no podría acogerse a ayudas con arreglo al punto 4.2.2.c) del Marco Temporal. Además la Medida 1 (las condiciones de devolución de los costes asumidos por BIZKAILUR para la adquisición y adaptación para uso industrial del suelo destinado a la factoría Habidite) equivale a un préstamo sin intereses y, como tal, difiere de las condiciones para la cuantía del préstamos contempladas en el punto 4.4.2.a) del Marco Temporal.

#### *Directrices de salvamento y de reestructuración*

- (43) La Comisión opina que las dos medidas no pueden considerarse ayudas de salvamento o de reestructuración con arreglo al significado de dichos conceptos expuesto en el punto 2.2. de las Directrices de salvamento y de reestructuración. La ayuda contenida en las Medidas 1 y 2 aparentemente estaría destinada a cubrir costes relacionados con la puesta en marcha de un nuevo proyecto empresarial y no con la solución de la situación del grupo (o miembro del grupo) que invierte en el proyecto que invierte en el proyecto.

#### IV. CONCLUSIÓN

- (44) Habida cuenta de todo lo anterior y con la información disponible hasta el momento, la Comisión estima en esta fase que las dos Medidas objeto de la presente Decisión no es probable que se consideren compatibles con el TFUE en virtud de las normas sobre ayudas estatales correspondientes.
- (45) Además la Comisión alberga dudas en cuanto a la compatibilidad de las medidas con las Directrices sobre ayudas regionales, el Reglamento General de Exención por Categorías, el Marco Temporal y las Directrices de salvamento y de reestructuración.

#### V. DECISIÓN

- (1) Habida cuenta de las consideraciones expuestas, la Comisión ha decidido incoar el procedimiento establecido en el artículo 108, apartado 2, TFUE, e insta al Reino de España a que, en el plazo de un mes a partir de la recepción de la presente, le facilite todos los documentos, información y datos necesarios para la evaluación de las medidas.
- (2) Por la presente, la Comisión comunica al Reino de España que informará a los interesados mediante la publicación de la presente carta y de un resumen significativo en el *Diario Oficial de la Unión Europea*. Asimismo informará al Órgano de Vigilancia de la AELC mediante una copia de la presente. Se invitará a todos los interesados mencionados a presentar sus observaciones en un plazo de un mes a partir de la fecha de publicación de la presente.”.

---

<sup>(1)</sup> Marco temporal aplicable a las medidas de ayuda estatal para facilitar el acceso a la financiación en el actual contexto de crisis económica y financiera (DO C 83 de 7.4.2009, p. 1).