



COMISIÓN EUROPEA

Bruselas, 19.10.2011
C(2011) 7296 final

**Asunto: Ayuda estatal SA.32147(2011/N) – España
Fondo de Cartera Jessica Andalucía**

Excelentísima señora Ministra:

La Comisión desea informarle de que ha decidido no plantear objeciones contra el asunto antes mencionado por las razones que se exponen a continuación.

1. PROCEDIMIENTO

- (1) Como consecuencia de un procedimiento previo a la notificación con arreglo al PN SA.32147 - 2010/PN, mediante carta de 27 de mayo de 2011, las autoridades españolas notificaron la medida antes mencionada, de conformidad con el artículo 107, apartado 3, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE).
- (2) Tras varios intercambios informales de información con las autoridades españolas, el 20 de junio de 2011 tuvo lugar un encuentro entre las autoridades españolas, los representantes del Banco Europeo de Inversiones y los servicios de la Comisión. Como consecuencia de este encuentro, la Comisión solicitó nueva información mediante carta de 22 de junio de 2011, a la que las autoridades españolas respondieron aquel mismo día. Tras otra serie de intercambios informales de información, la Comisión solicitó nuevas aclaraciones el 22 de agosto de 2011, que las autoridades españolas suministraron el 23 de agosto y el 29 de septiembre de 2011.

Excma. Sra. Dña. Trinidad JIMÉNEZ
Ministra de Asuntos Exteriores
Plaza de la Provincia 1
E-28012 MADRID

Commission européenne, B-1049 Bruxelles/Europese Commissie, B-1049 Brussel – Belgium
Telephone: 00- 32 (0) 2 299.11.11.

2. DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA

2.1. Estructura y objetivo

2.1.1. *Facilitación de un desarrollo urbano sostenible mediante el suministro de condiciones no comerciales a través de los Fondos de Desarrollo Urbano a los inversores privados*

- (3) La medida notificada consiste en un régimen de ayudas que utiliza instrumentos de ingeniería financiera como el suministro de capital y préstamos en condiciones no comerciales a los inversores privados que ejecutan proyectos urbanos sostenibles. La ayuda se concede mediante dos Fondos de Desarrollo Urbano (los «FDU» o «Fondos») creados por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) y S.A. Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A. (ACF), respectivamente. Los FDU actúan bajo la tutela del Fondo de Cartera JESSICA Andalucía (FCJA). Las obligaciones legales de los Fondos se derivan del acuerdo de financiación entre el FCJA y las autoridades españolas¹ y de los dos acuerdos operativos entre el FCJA y los FDU², que forman parte de la notificación.
- (4) El régimen notificado tiene por objetivo facilitar un desarrollo urbano sostenible en la región española de Andalucía fomentando la inversión privada en proyectos que contribuyen al desarrollo urbano sostenible. Ello incrementará en definitiva la eficiencia del mercado y la cohesión social.
- (5) El régimen notificado forma parte de la iniciativa Ayuda europea conjunta en apoyo de inversiones sostenibles en zonas urbanas (JESSICA), una iniciativa estratégica de la Comisión Europea apoyada por el Banco Europeo de Inversiones (BEI) en cooperación con el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa. JESSICA está diseñado para ayudar a los Estados miembros a utilizar mecanismos de ingeniería financiera para apoyar la inversión en el desarrollo urbano sostenible en el contexto de la política de cohesión de la UE en el período de programación 2007-2013³.

¹ Acuerdo de Financiación entre el Banco Europeo de Inversiones (actuando como Fondo de Cartera) y la Junta de Andalucía firmado el 8 de mayo de 2009.

² Acuerdo Operativo, de Gestión y de Préstamo con cargo a JESSICA Fondo de Cartera Andalucía entre el Banco Europeo de Inversiones (actuando como Fondo de Cartera) y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., firmado el 4 de marzo de 2011, y Acuerdo Operativo, de Gestión y de Préstamo con cargo a JESSICA Fondo de Cartera Andalucía entre el Banco Europeo de Inversiones y AC JESSICA Andalucía y Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A. Para más detalles sobre la arquitectura de la financiación véanse el considerando (62) y siguientes.

³ Véase el artículo 44 del Reglamento (CE) n° 1083/2006 del Consejo, de 11 de julio de 2006, por el que se establecen las disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo y al Fondo de Cohesión y se deroga el Reglamento (CE) n° 1260/1999, DO L 210 de 31.7.2006, p. 25;

Artículo 3, apartado 2, letra c), artículo 4, apartado 1, artículo 5, apartado 1, letra d), y artículo 6, apartado 2, letra a), del Reglamento (CE) n° 1080/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de julio de 2006, relativo al Fondo Europeo de Desarrollo Regional y por el que se deroga el Reglamento (CE) n° 1783/1999, DO L 210 de 31.7.2006, p. 1, en lo sucesivo denominado el «Reglamento del FEDER»;

Artículo 11, apartado 1, del Reglamento (CE) n° 1081/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de julio de 2006, relativo al Fondo Social Europeo y por el que se deroga el Reglamento (CE) n° 1784/1999, DO L 210 de 31.7.2006, p. 12, en lo sucesivo denominado el «Reglamento del FSE» y

Artículos 43 a 46 del Reglamento (CE) n° 1828/2006 de la Comisión, de 8 de diciembre de 2006, por el que se fijan normas de desarrollo para el Reglamento (CE) n° 1083/2006 del Consejo, por el que se establecen las disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo y al Fondo de Cohesión, y el Reglamento (CE) n° 1080/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, DO L 371 de 27.12.2006, p. 1, en lo sucesivo denominado el «Reglamento de aplicación».

- (6) JESSICA ha sido creado como respuesta a los fallos del mercado detectados en el entorno de la financiación del desarrollo urbano, la ausencia de un enfoque integrado de desarrollo urbano, un déficit de financiación que requiere un mayor efecto de potenciación de los escasos recursos públicos y, en general, la necesidad de un enfoque más comercial de la regeneración de las zonas urbanas.
- (7) El objetivo esencial de JESSICA es utilizar los recursos de los Fondos Estructurales y los fondos de compensación nacionales para apoyar Proyectos de Desarrollo Urbano (PDU) que tienen potencial para contribuir al desarrollo urbano sostenible, pero poseen una tasa interna de rentabilidad (TIR) insuficiente para atraer financiación con criterios estrictamente comerciales. Este apoyo reviste la forma de inversiones reembolsables en condiciones no comerciales.
- (8) El mecanismo JESSICA tiene por objetivo permitir que los recursos públicos se inviertan con posibilidades de reembolso, con lo que pueden ser «reciclados» y estar disponibles para nuevas inversiones en los PDU. Por ello, JESSICA es un mecanismo alternativo al uso tradicional de Fondos Estructurales como subvenciones no reembolsables y especiales. Al mismo tiempo tiene también por objetivo falsear la competencia en menor medida que dichas subvenciones.
- (9) JESSICA fue puesta en marcha con vistas a suministrar nuevas oportunidades e instrumentos a los Estados miembros para el período de programación del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) 2007-2013 utilizando los siguientes medios:
 - a) garantizando la sostenibilidad a largo plazo gracias al carácter renovable de la contribución de los Fondos Estructurales a la inversión de fondos especializados en los PDU;
 - b) creando mayores incentivos para que los beneficiarios puedan ejecutar con éxito los PDU, combinando las subvenciones con préstamos y otros instrumentos financieros;
 - c) potenciando recursos adicionales para los PDU centrándose en su sostenibilidad o reciclabilidad en las regiones de la UE; y
 - d) contribuyendo al suministro a los PDU de servicios de expertos en materia financiera y de gestión de mercados.

2.1.2. Fijación de objetivos bien definidos de interés europeo común

- (10) En su notificación, España señala que la medida se dirige a un objetivo bien definido de interés europeo común con arreglo a las siguientes disposiciones:
- (11) Con arreglo a los Reglamentos del Fondos Estructurales, en el período de programación 2007-2013⁴, se permite a las autoridades de gestión de los Estados miembros utilizar mecanismos de ingeniería financiera para invertir parte de sus asignaciones de los Fondos Estructurales con objeto de catalizar la inversión en los PDU.
- (12) Con arreglo al Objetivo de Convergencia (artículo 4 del Reglamento del FEDER), el FEDER centra su asistencia en el apoyo al desarrollo económico regional y local sostenible e integrado y al empleo, cuando las zonas urbanas son igualmente elegibles para este tipo de inversión.

En la presente decisión, dichos reglamentos serán denominados colectivamente los «Reglamentos de los FE».

⁴ Véase la nota a pie de página nº 3.

- (13) Con arreglo al Objetivo de Competitividad Regional y Empleo (artículo 5 del Reglamento del FEDER), el FEDER centra su asistencia en las tres prioridades siguientes:
- a) innovación y economía del conocimiento, incluida la promoción de la innovación y el emprendimiento, apoyando a las redes y agrupaciones en todos los sectores de la economía regional y local;
 - b) medio ambiente, y en particular la promoción de la inversión para la rehabilitación del medio ambiente, incluidas las zonas industriales y terrenos contaminados y abandonados y la promoción de la eficiencia energética y la producción energética renovable;
 - c) acceso a los servicios de transportes y comunicaciones de interés económico general, incluido el establecimiento de puntos de acceso público a Internet.
- (14) El artículo 8 del Reglamento del FEDER se centra especialmente en el desarrollo urbano sostenible y declara que «en el caso de las acciones que incluyan obras de desarrollo urbano sostenible, según se indican en el artículo 37, apartado 4, letra a), del Reglamento (CE) nº 1083/2006, el FEDER podrá apoyar, cuando sea oportuno, el desarrollo de estrategias participativas, integradas y sostenibles para hacer frente a la elevada concentración de problemas económicos, ambientales y sociales que afectan a las zonas urbanas.»
- (15) Dicha disposición también declara que «dichas estrategias fomentarán un desarrollo urbano sostenible por medio de actividades tales como: el fortalecimiento del crecimiento económico, la renovación del entorno físico, la recuperación de zonas industriales abandonadas y degradadas, la preservación y revitalización del patrimonio natural y cultural, el fomento del espíritu empresarial, el empleo local y el desarrollo comunitario, y la prestación de servicios a la población que atiendan a la mutación de las estructuras demográficas.»
- 2.1.3. Aportación de un enfoque integrado mediante la utilización de planes integrados para el desarrollo urbano sostenible (PIDUS)*
- (16) Para conseguir un desarrollo urbano sostenible, la medida notificada prevé un enfoque holístico compuesto por elementos sociales, económicos y medioambientales que se reflejan en el Acuerdo de financiación para el FCJA, así como los Acuerdos Operativos entre el FCJA y las dos instituciones gestoras de los FDU mencionadas en el considerando (3). Por otra parte, la medida se atenderá a la planificación integrada incluida en el Programa Operativo para Andalucía 2007-2013⁵. De esta manera, estos cuatro documentos aportarán la base que garantizará el enfoque integrado fundamental para el desarrollo urbano sostenible.
- (17) De conformidad con los Reglamentos que regulan los Fondos Estructurales, el FCJA debe funcionar sobre la base de la planificación fundamental antes mencionada, complementada por PIDUS locales específicos. Según las autoridades españolas, la regeneración urbana constituye un aspecto explícito de los PIDUS fundamentales.
- (18) Las autoridades españolas, teniendo en cuenta el artículo 8 del Reglamento del FEDER, así como la sección 2.1 de las Directrices Estratégicas Comunitarias en materia de Cohesión 2007-2013⁶, comunicaron a la Comisión que, en el contexto de la medida

⁵ <http://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/fondoseuropeosenandalucia/prog4.php>

⁶ Decisión del Consejo, de 6 de octubre de 2006, relativa a las directrices estratégicas comunitarias en materia de cohesión (2006/702CE), DO L 291 de 21.10.2006, p. 11.

notificada, los PIDUS locales, que corresponden a las medidas de planificación urbana con arreglo a las leyes españolas de desarrollo urbano aplicables, tendrán que cumplir además los siguientes requisitos principales:

- a) Todo PIDUS deberá ser propuesto y certificado oficialmente por la autoridad local o la agencia del sector público pertinente con arreglo a la legislación existente sobre ordenación territorial.
 - b) Los PIDUS deberán indicar una zona geográfica de intervención definida con precisión.
 - c) Los PIDUS deberán basarse en una estrategia clara, que justifique la necesidad de una intervención pública.
 - d) Los PIDUS incluirán los elementos de un plan de ordenación territorial, es decir, deberá efectuarse una definición física suficiente de las obras públicas a emprender, la especificación de los parámetros estándar de ordenación territorial, el nivel mínimo de servicios públicos requeridos y la dotación de infraestructuras asociadas.
 - e) Deberá garantizarse para cada PIDUS la integración en una zona más amplia.
 - f) Los PIDUS deberán derivar medidas correctoras de los procedimientos de impacto medioambiental aplicables con arreglo al Derecho de la UE.
 - g) Deberá efectuarse para cada PIDUS un estudio de las necesidades y una evaluación socioeconómica.
 - h) Deberá figurar en cada PIDUS un plan de gobernanza que establezca un calendario claro y unas responsabilidades.
 - i) Cada PIDUS requiere un análisis financiero y una estructura de financiación bien definida que garantice su ejecución y su sostenibilidad financiera a largo plazo.
- (19) Las autoridades españolas confirmaron que los documentos de planificación integrados mencionados se atienen a los criterios expuestos en las Directrices Estratégicas Comunitarias en materia de Cohesión 2007-2013⁷.

2.1.4. Enfoques alternativos para abordar el objetivo

- (20) Las autoridades españolas comunicaron a la Comisión que con anterioridad a esta notificación introdujeron otras medidas para abordar las necesidades de desarrollo urbano, en particular la Iniciativa urbana y la Iniciativa para desarrollo local y urbano. Las iniciativas tienen por objetivo apoyar con subvenciones las acciones emprendidas por los municipios con arreglo a un Plan integrado. Esas medidas alternativas no forman parte de la notificación, por lo que no se ven afectadas por la presente decisión.

⁷ Artículo 8 del Reglamento del FEDER y sección 2.1 del anexo de la Decisión 2006/702/CE del Consejo, de 6 de octubre de 2006, relativa a las Directrices Estratégicas Comunitarias en materia de Cohesión, DO L 291 de 21.10.2006. De acuerdo con las Directrices Estratégicas, deberán incluirse los siguientes aspectos en un plan integrado de desarrollo urbano: una definición de las zonas urbanas destinatarias y la orientación geográfica de los proyectos, un análisis de las necesidades urbanas, socioeconómicas y medioambientales, la demanda de activos o servicios y un plan de desarrollo coherente (un enfoque polivalente y multisectorial, incluidos los elementos de un plan de utilización del suelo).

2.1.5. Objetivo de eficiencia: abordar el (los) fallo(s) del mercado

- (21) Abordar las necesidades de desarrollo urbano antes mencionadas requiere considerables inversiones de capital. No obstante, según España, esas inversiones no habrían sido generadas por el mercado, aunque ello hubiera resultado eficiente desde una perspectiva económica más amplia, constituyendo de este modo un fallo del mercado por lo que respecta tanto a la demanda como a la oferta.
- (22) Las autoridades españolas suministraron información, incluido un estudio de evaluación sobre la ejecución de JESSICA en Andalucía⁸, declarando la existencia de fallos del mercado. Esos fallos de mercado corresponden en su mayoría a las siguientes categorías: i) externalidades no incluidas en el precio de mercado, ii) asimetrías de información combinadas con la consecuente aversión al riesgo, y iii) gastos de operaciones y de gestión que incrementan los costes de los proyectos individuales. Por otra parte, España se comprometió a comprobar la existencia de un fallo del mercado en casos concretos siempre que así se afirmara en una solicitud de financiación de un PDU (véase la sección 2.7.5.3).
- (23) En su notificación las autoridades españolas se refirieron a varios fallos del mercado por lo que respecta tanto a la demanda como a la oferta y que están específicamente vinculados a los objetivos de desarrollo urbano respaldados por la estrategia de inversión del FCJA (véase la sección 2.5.2).

2.1.5.1. Fallos del mercado por lo que respecta a la demanda

a) *Recuperación de zonas industriales abandonadas (reconversiones de terrenos industriales y degradados)*

- (24) Externalidades: las reconversiones de terrenos industriales y degradados son proyectos en los que los beneficios de las mejoras del entorno físico o la supresión de la contaminación son mayores para la sociedad en su conjunto que para los desarrolladores. Los mercados privados pueden verse privados de beneficios colectivos como los beneficios medioambientales, la mejora de las relaciones de vecindad y las repercusiones en la salud.
- (25) Las asimetrías de información se refieren a los elevados e inciertos riesgos atribuidos a la reconversión de terrenos industriales por parte de los desarrolladores e inversores. Los terrenos industriales abandonados suelen asociarse con el desarrollo de alto riesgo, incluidas las tierras y las aguas subterráneas contaminadas, los problemas estructurales de los terrenos y edificios, los elevados costes de recuperación y desarrollo y la percepción del elevado riesgo. La limpieza de los terrenos contaminados produce costes adicionales cuando no es posible identificar al contaminador y hacerle pagar la reparación del daño medioambiental causado. Por otra parte, esos costes suelen ser muy difíciles de calcular *ex ante*.
- (26) Aversión al riesgo: Los inversores pueden llegar a mostrarse más reacios a la hora de suministrar capital a los proyectos de regeneración cuanto más sujeto esté el suministro de capital a una información imperfecta o asimétrica. En otras palabras, la información imperfecta o asimétrica tiende a exacerbar la aversión al riesgo. Los principales elementos de riesgo en la evaluación de los terrenos de regeneración urbana incluyen planificación, productividad y renta, costes de desarrollo, contaminación y estigmatización, duración y financiación del proyecto y volatilidad. Por otra parte, los

⁸ http://www.eib.org/attachments/documents/implementación-of-jessica-in-andalucia_en.pdf

planes de regeneración pueden suponer significativos costes preparatorios iniciales que incrementan considerablemente el plazo entre la primera inversión y los primeros ingresos. Ello supone unas proyecciones excesivamente conservadoras del valor de las nuevas promociones en dichos emplazamientos y también afecta al importe y a la valoración de los recursos financieros ofrecidos por los prestamistas y el nivel de rentabilidad que los inversores en capital privado están dispuestos a aceptar.

- (27) Gastos de operaciones y gestión: pueden surgir problemas cuando la obtención de información sólida y completa sobre los PDU pueda requerir mucho tiempo o resultar caro. Los inversores potenciales se enfrentan a más dificultades al recoger información fiable sobre las perspectivas empresariales de un proyecto de regeneración urbana, especialmente en los proyectos de alto riesgo. Por otra parte, las pequeñas operaciones son menos atractivas para los fondos de inversión debido a los costes relativamente elevados de la evaluación de la inversión y otros gastos de operaciones.

b) Infraestructura urbana

- (28) Externalidades: un importante problema en relación con la infraestructura urbana es la internalización de las externalidades positivas generadas por los componentes de proyectos que son bienes públicos y producen poca rentabilidad o ninguna. Dichos componentes pueden no ser particularmente rentables en sí mismos (p. ej. espacios públicos, actividades socioculturales, aparcamientos residenciales, etc.), pero, no obstante, son necesarios para el éxito global del proyecto.
- (29) Asimetrías de información: las dificultades para evaluar los futuros flujos de efectivo se exageran en el caso de los proyectos con un plazo de reembolso a largo plazo para amortizar las elevadas inversiones iniciales como la infraestructura urbana. Suponen largos períodos de preconstrucción y construcción en los que no se dispone de rentabilidad del proyecto. En consecuencia, se da preferencia a los proyectos que proporcionan una rentabilidad más elevada a corto plazo frente a los proyectos de infraestructura urbana a largo plazo. En consecuencia, podrían sacrificarse inversiones rentables a largo plazo (a lo largo de la duración del proyecto), lo que llevaría a inversiones insuficientes.

c) Energía renovable y bajo contenido en carbono

- (30) Asimetrías de información: por lo que respecta a los proyectos de energía renovable o hipocarbónicos, se produce un desafío cuando los proyectos utilizan en grado significativo tecnologías no avaladas en las que los costes y la rentabilidad estimados son inciertos.

d) Mejora de la gestión energética, la eficiencia energética y la gestión de los residuos

- (31) Externalidades: las empresas que actúen en su propio interés carecen de incentivos para tener en cuenta las externalidades negativas derivadas de la producción cuando toman una decisión en relación con una tecnología de producción particular o en relación con el nivel de producción. En otras palabras, los costes de producción que son percibidos por la empresa son inferiores a los gastos con los que carga la sociedad. En consecuencia, las empresas carecen de incentivos para reducir su nivel de contaminación o para tomar medidas individuales destinadas a proteger el medio ambiente. Sin apoyo público, ello produce inversiones insuficientes en proyectos de renovación orientados a la eficiencia energética.

e) *Desarrollo de conglomerados de tecnología y armonización de infraestructuras de valor añadido en la planificación urbana global – creación de mecanismos financieros para PYME y empresas innovadoras*

- (32) Problemas de coordinación y fallos de red: el hecho de que los individuos y las instituciones aisladas no coordinen el desarrollo de conglomerados tecnológicos e infraestructuras de valor añadido puede impedir la aparición de conglomerados rentables y poner así en peligro el desarrollo económico global. En consecuencia, es poco probable que se emprendan proyectos de interés común, a no ser que el sector público intervenga para crear mecanismos adecuados.

2.1.5.2. Fallos del mercado por lo que respecta a la oferta

- (33) Además de los fallos del mercado por lo que respecta a la demanda debidos a las características del PDU antes señaladas, existe, de acuerdo con las autoridades españolas, un fallo del mercado en el suministro de financiación para el desarrollo a largo plazo. Los inversores a largo plazo, incluidos los inversores financieros, como los fondos de pensiones y las compañías de seguros, tienen particular aversión al riesgo y por lo general no se hallan interesados en hacer préstamos a proyectos con riesgo. Por otra parte, los bancos comerciales se enfrentan a dificultades de capital y liquidez, y se ha vuelto más difícil obtener préstamos bancarios con los largos períodos de amortización requeridos por los proyectos de desarrollo urbano.
- (34) Por lo que respecta a la aversión al riesgo de los inversores en España, la actividad financiera a nivel local, según las autoridades españolas, está experimentando actualmente una disminución significativa, que se espera sea de larga duración. De hecho, según la última información suministrada en abril de 2010, el saldo neto de las actividades empresariales financiadas es un 3,3 % inferior a la del año anterior, y es sumamente probable que esta tendencia se mantenga.
- (35) En este contexto, la crisis crediticia que sufre la economía española puede poner en peligro la renovación y rehabilitación del entorno urbano. El mercado se ha estancado, ya que los agentes económicos que operan en estos proyectos carecen de acceso a la financiación en condiciones equitativas y tienen aversión al riesgo. Por ello se requiere el apoyo de las instituciones públicas para resolver los problemas derivados del funcionamiento incorrecto de los mercados financieros y la existencia de fallos del mercado en el mercado financiero.

2.1.6. *Objetivo de equidad: atender a los problemas socioeconómicos en las zonas urbanas desfavorecidas*

- (36) Además de atender a las deficiencias económicas en forma de fallos del mercado antes señaladas, las inversiones en los PDU, tal como señalan las autoridades españolas, podrían tratar de compensar los problemas económicos o sociales que caracterizan a las zonas urbanas desfavorecidas. Esos problemas también afectan a la viabilidad de las inversiones, particularmente en regiones que son calificadas de zonas asistidas a efectos de las directrices de ayuda regionales, como Andalucía.
- (37) Las autoridades españolas señalaron que la iniciativa JESSICA responde a la solicitud de varios Estados miembros y del Parlamento Europeo de prestar especial atención a la necesidad de renovar o de regenerar determinadas zonas urbanas para mejorar la convergencia en las regiones de la UE. La cohesión económica y social es un objetivo de la Unión, con arreglo a los artículos 4, 14 y 174 del TFUE. El refuerzo de la cohesión económica y social implica, en particular, la reducción de disparidades entre los niveles de desarrollo de las diferentes zonas.

- (38) Según España, se admite que la política de cohesión puede ayudar a crear comunidades sostenibles, si se garantiza que las cuestiones económicas, sociales y medioambientales sean abordadas mediante estrategias integradas de renovación, regeneración y desarrollo, tanto en las zonas urbanas como en las rurales⁹.
- (39) En el caso de España se ha explicado¹⁰ que los barrios urbanos se caracterizan por una población de bajo nivel de renta, alto nivel de desempleo y exclusión social. Para hacer frente a estas dificultades, la medida tiene como objetivo reducir las disparidades sociales y regionales en Andalucía, apoyando actividades como las siguientes categorías de proyectos:
- a) Creación de infraestructuras culturales
 - b) Creación de infraestructuras sociales y educativas
 - c) Rehabilitación y mejora del patrimonio cultural
 - d) Viviendas sociales, dentro de los límites impuestos por los Reglamentos de los FE.
- (40) España señaló además a la Comisión que estas categorías de proyectos forman parte integrante de la estrategia de desarrollo regional de Andalucía (ejes 5.3, 6.1 y 6.3 del Programa Operativo de Andalucía 2007-2013). Por ello, al suministrar apoyo financiero a la creación de infraestructura cultural, social, educativa y de viviendas sociales en Andalucía, las autoridades persiguen objetivos de cohesión y desarrollo social auténticos.

2.2. Presupuesto, autoridad otorgante, duración y base jurídica

2.2.1. Presupuesto

- (41) Según las autoridades españolas, el presupuesto público inicial para la medida será de 85 714 286 EUR para las inversiones efectuadas hasta el 31 de diciembre de 2015. El presupuesto se utilizará para inversiones que contengan ayuda estatal a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE, así como inversiones *pari passu* junto con co-inversores privados libres de ayuda.
- (42) La ayuda se financia con arreglo al Programa Operativo Andalucía 2007-2013 del FEDER mediante los recursos del FEDER y con cofinanciación mediante los recursos de la Junta de Andalucía.
- (43) Con arreglo al artículo 4, apartado 2, del Reglamento (CE) n° 794/2004¹¹, los incrementos de presupuesto superiores al 20 % serán objeto de notificación a la Comisión.
- (44) El valor de las contribuciones públicas en especie, como el suministro de terrenos públicos otorgados, se fijará en condiciones de mercado. Las autoridades españolas se comprometieron a respetar las normas de la Unión aplicables, como la Comunicación de la Comisión relativa a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos¹².

⁹ Cf. Decisión del Consejo, de 6 de octubre de 2006.

¹⁰ Rubio del Vara, «Rehabilitación Urbana en España (1989-2010) – Barreras actuales y sugerencias para su eliminación».

¹¹ DO L 140 de 30.4.2004, p. 1.

¹² DO C 209 de 10.07.1997, p. 3.

2.2.2. Autoridad otorgante

- (45) La Junta de Andalucía será la autoridad otorgante.

2.2.3. Duración

- (46) Sin perjuicio de las disposiciones específicas con arreglo a las normas relativas a los Fondos Estructurales, por lo que respecta al cumplimiento de las normas de ayuda estatal pueden efectuarse inversiones subvencionadas con arreglo a la medida hasta el 31 de diciembre de 2015.

2.2.4. Base jurídica

- (47) La aplicación de la iniciativa JESSICA en Andalucía se rige por el Acuerdo de financiación firmado el 8 de mayo de 2009 entre la Junta de Andalucía (como Autoridad de gestión del Programa Operativo Andalucía 2007-2013 del FEDER) y el Banco Europeo de Inversiones. Las disposiciones del Acuerdo de financiación se complementan con las de los dos Acuerdos Operativos celebrados entre el Fondo de Cartera y los FDU; véase el considerando (3). Esos tres documentos que forman parte de la notificación se estipulan las tareas y requisitos del Fondo de Cartera y de los FDU, estipulan, entre otras cosas, la estrategia y planificación de la inversión, la selección de los PDU, la supervisión y elaboración de informes, la remuneración y el cumplimiento de las normas de ayudas estatales.
- (48) Las autoridades españolas se comprometieron a alterar o modificar los Acuerdos operativos, así como cualquier otro documento pertinente, a fin de ajustar la notificación a la presente decisión, y a enviar copias de los documentos actualizados a la Comisión.
- (49) Fuentes jurídicas adicionales pertinentes a efectos de la medida notificada son las disposiciones relativas a los Fondos Estructurales mencionadas en la nota a pie de página nº 3:

2.3. Forma de la ayuda: concesión de un fondo de inversión rotativo en condiciones no comerciales a los PDU

- (50) Tal como se prevé en el artículo 43, apartado 1, del Reglamento de aplicación y los acuerdos de financiación pertinentes, las inversiones en los PDU se harán de forma rotativa, concretamente, en forma de préstamos, capital social y garantías. Estas inversiones reembolsables serán «recicladas» y estarán disponibles para nuevas reinversiones en los PDU.
- (51) Para remediar los fallos del mercado antes identificados y facilitar el desarrollo socioeconómico en las zonas urbanas desfavorecidas de la región de Andalucía, la medida actuará como catalizador para fomentar la financiación privada de los PDU. Según las autoridades españolas, la medida suministrará ayuda en forma de préstamos públicos no comerciales (subordinados o a un tipo de interés preferencial), así como inversiones en fondos propios junto con los co-inversores privados que se beneficien de términos preferenciales no *pari passu* frente a los inversores públicos. La desviación respecto de las normas del mercado se limitará al mínimo necesario (por lo que respecta a sus limitaciones, incluida la concepción e implantación de una tasa razonable de rentabilidad, véase la sección 2.7.5.4.).
- (52) Antes de efectuar una inversión, se determinarán detalladamente las condiciones de inversión, incluida la elección de los instrumentos de inversión —préstamos

(subordinados) o capital social—, sobre la base de los planes comerciales preparados para cada PDU, que dependerán de la naturaleza exacta y las características de financiación del proyecto y de la falta de viabilidad comercial, que se evaluarán proyecto por proyecto (para más detalles, véase la sección 2.7.5.).

2.3.1. *Instrumentos de capital propio no comerciales*

- (53) Con arreglo a la medida, los inversores privados podrían recibir condiciones de inversión preferencial no *pari passu* y por ello no comerciales en comparación con los inversores públicos. Con arreglo al artículo 43, apartado 5, del Reglamento de aplicación, podrán asignarse preferiblemente a los inversores privados, tal como se describe más abajo, los rendimientos de las inversiones, menos un porcentaje prorrateo de los gastos de gestión y los incentivos de rendimiento.
- (54) El FDU puede conceder diversas formas de instrumentos de capital preferenciales, dependiendo de la naturaleza del proyecto y de sus necesidades financieras, que pueden incluir, por ejemplo, en función de los acuerdos de participación en las pérdidas e ingresos mencionados más abajo:
- a) *Rentabilidad preferente* - contribución en valores públicos que requiere un porcentaje de rentabilidad inferior a la de los valores privados. Este instrumento producirá diferentes porcentajes esperados de tasa interna de rentabilidad (TIR) para el inversor en valores privados en comparación con la TIR de la inversión en capital establecido con arreglo a la medida.
 - b) *Rentabilidad prioritaria* – la contribución en valores públicos permite pagar en primer lugar al inversor en valores públicos una tasa de rentabilidad. Ello supone que, después de que los valores inicialmente invertidos se han reembolsado a los inversores públicos y privados, el inversor en valores privados percibe el capital restante para alcanzar una rentabilidad igual al justo rendimiento del capital (JRC) previamente acordado. El inversor en valores públicos percibe entonces los posibles ingresos restantes del capital para alcanzar el mismo nivel de rentabilidad que el inversor privado. Por encima de la tasa, todo exceso de ingresos es entonces dividido proporcionalmente y al mismo tiempo entre el inversor privado y la inversión efectuada con arreglo a la medida.
 - c) *Primeras pérdidas* – la contribución en valores públicos se sitúa por detrás de los valores privados en relación con el reembolso, por lo que se ve expuesta a las primeras pérdidas en caso de que los ingresos esperados del capital invertido no se hagan realidad en la práctica. En consecuencia, al finalizar el proyecto, el capital es devuelto al inversor privado hasta que haya cubierto su inversión en capital, tras lo cual el inversor público percibirá los ingresos restantes del capital hasta que se le reembolse su inversión en capital. Por ello, en caso de que se produzca una pérdida real en el capital invertido, la pérdida se limitará al nivel de la inversión pública fijado en las cláusulas sobre primeras pérdidas del proyecto, constituyendo un elemento de cuasi garantía que será tenido en cuenta al determinar el JRC.

2.3.2. *Préstamos no comerciales*

- (55) Además de los instrumentos de capital preferenciales, la ayuda también puede concederse en forma de préstamos no comerciales, es decir, préstamos con un tipo de interés u otras condiciones por debajo de la tasa de mercado. El suministro de préstamos no comerciales provocará una mayor TIR para los inversores en proyectos privados y pasará por las mismas limitaciones que las inversiones en capital no comerciales con

arreglo a la medida, es decir, los inversores en proyectos privados tendrán garantizada una TIR que corresponderá, sin sobrepasarlo, al correspondiente JRC de sus préstamos.

2.4. Arquitectura de financiación I: visión de conjunto

- (56) Tal como se prevé en el artículo 43 del Reglamento de aplicación, las inversiones en los PDU elegibles se efectuarán mediante instrumentos de inversión, es decir, FDU. Los FDU serán gestionados por gestores de fondos independientes y profesionales, seleccionados mediante un procedimiento abierto y transparente en el que se tomarán decisiones de inversión con arreglo a la estrategia de inversión acordada. Los gestores efectuarán el análisis de debida diligencia y financiero en la fase de estructuración del proyecto, valorarán el préstamo, negociarán acuerdos de participación en los ingresos del capital con los demás accionistas y supervisarán los resultados del proyecto hasta la desinversión.
- (57) La inversión se hará más fiable porque los gestores de los PDU ofrecen una evaluación profesional de los proyectos. Con ello garantizan que los PDU son viables desde un punto de vista económico, social y técnico y que cumplen los criterios de elegibilidad recogidos en los reglamentos pertinentes. También analizan los riesgos correspondientes, la información sobre la estructura financiera y los ingresos esperados para los diferentes participantes.
- (58) Tal como se prevé en el Acuerdo de financiación y en los Acuerdos operativos, la financiación pública de los FDU se canalizará a través del FCJA, que es un instrumento de inversión creado para invertir los fondos públicos con arreglo a la medida en varios FDU.
- (59) . La participación tanto de FCJA como de otros FDU permite a las autoridades públicas beneficiarse de las capacidades financieras con que cuentan estas instituciones. También hacen posible nueva financiación, ya que la estructura del Fondo permite unir los recursos públicos y la restante financiación pública o privada a nivel del Fondo. Por otra parte, la intención es crear una cartera de transacciones diversificada en términos de dimensiones y de sectores para mitigar los riesgos de inversión mediante el «efecto de cartera».
- (60) Los objetivos, términos y condiciones de financiación fijados para las Carteras de Valores y posteriormente para los FDU se especifican contractualmente en el Acuerdo de financiación, en particular en su número 7 y apéndice A sobre «Estrategia y planificación de la inversión», así como en los Acuerdos operativos, en particular su cláusula 2 «Cartera de proyectos urbanos elegibles». Incluirán la política de inversión, los derechos y obligaciones de los gestores de fondos, el proceso de inversión, las normas de gobernanza, las disposiciones sobre supervisión y elaboración de informes y las normas sobre las comisiones de gestión.
- (61) Si bien una amplia proporción del proceso de toma de decisiones sobre inversiones se encomienda, pues, a la Cartera de Valores y a los FDU, la responsabilidad definitiva en cuanto al cumplimiento de las normas de ayuda estatal corresponde a las autoridades españolas.

2.5. Arquitectura de financiación II: la Cartera de Valores

- (62) Como opción prevista en los Reglamentos de los FE, el FCJA se creó mediante un acuerdo firmado el 8 de mayo de 2009 entre la Junta de Andalucía, que actuaba en nombre de España, y el Banco Europeo de Inversiones. Se creó con el propósito de invertir los recursos públicos con arreglo a la medida en varios FDU. De conformidad con los Reglamentos de los FE, el FCJA se ha creado como un bloque separado de

financiación dentro del gestor de fondos, el Banco Europeo de Inversiones (BEI). Se mantendrán contabilidades separadas.

- (63) La infraestructura del Fondo de Cartera suministra un mecanismo para la diversificación de las inversiones en varios tipos de FDU y controles más efectivos. Se destina a conseguir importantes economías de escala y actuar como un gestor centralizado para los pagos y un catalizador en el proceso de inversión.

2.5.1. Acuerdo de financiación del Fondo de Cartera

- (64) El Acuerdo de financiación establece las condiciones de financiación, con arreglo al artículo 44, apartados 1 y 2, del Reglamento de aplicación, como la estrategia y la política de inversión (incluida una indicación de los PDU y productos destinatarios), la evaluación y selección de los FDU, la supervisión, la elaboración de informes, los sistemas de auditoría y las disposiciones sobre liquidación (incluida la reutilización de los recursos).

2.5.2. Estrategia de inversión del Fondo de Cartera

- (65) Con arreglo al artículo 44, apartado 1, del Reglamento de aplicación, el Acuerdo de financiación se refiere, en particular en su número 7, «Estrategia y planificación de inversión», a los estudios de desarrollo urbano y los PIDUS incluidos en el correspondiente Programa operativo Andalucía 2007-2013 del FEDER (PO). Según las autoridades españolas, la estrategia de inversión del FCJA refleja además los objetivos estratégicos acordados con las autoridades españolas que se atienen a los Reglamentos de los Fondos Estructurales y se basan en las prioridades de inversión definidas en el PIDUS y los objetivos establecidos en el PO para Andalucía. Por otra parte, refleja las conclusiones clave del análisis sobre eficiencia y los objetivos de equidad descritos más arriba.
- (66) Por lo que respecta a los estudios sobre desarrollo urbano, el análisis de las necesidades y acciones específicas de desarrollo urbano en Andalucía se llevó a cabo mediante un denominado estudio de evaluación de JESSICA¹³. Representa una medida clave que permitió a las instituciones implicadas definir las necesidades de desarrollo urbano y una estrategia de inversión de conformidad con los objetivos de desarrollo urbano sostenible. El estudio de evaluación incluye un análisis de mercado y suministra recomendaciones y propuestas para acciones apropiadas relativas a la posible ejecución de JESSICA.
- (67) Según las autoridades españolas, una amplia gama de PDU que reflejan los objetivos de eficiencia y equidad mencionados en las secciones 2.1.5 y 2.1.6 podrían recibir inversiones del FDU. Pueden citarse como ejemplos PDU cuyo objetivo es:

- Mejorar la integración social
- Mejorar la movilidad
- Mejorar la gestión energética, la eficiencia energética y la gestión de los residuos
- Incrementar la utilización de la energía renovable
- Reconvertir las zonas industriales y degradadas

¹³ http://www.eib.org/attachments/documents/implementación-of-jessica-in-andalucia_en.pdf

- Desarrollar conglomerados tecnológicos e infraestructuras de valor añadido armonizados en la ordenación global de las ciudades
- Suministrar viviendas sociales dentro de los límites establecidos por los Reglamentos de los FE de la UE
- Rehabilitar el entorno físico y el nuevo desarrollo de los terrenos industriales abandonados, siempre que esos proyectos formen parte de un plan urbano más amplio.

2.5.3. *Gestión del Fondo de Cartera*

2.5.3.1. Responsabilidades del gestor del Fondo de Cartera

- (68) Las autoridades españolas han establecido el FCJA y han confiado al BEI su gestión, incluidas las siguientes actividades:
- a) selección de los FDU e inversión en los mismos: puesta en marcha de un proceso de licitación, evaluación de los planes comerciales presentados por el FDU y de la calidad de la gestión, negociación y firma de Acuerdos operativos con los FDU;
 - b) fase operativa: evaluación de los planes comerciales actualizados presentados por los FDU en la fase de selección y operativa, supervisión y control de las actividades de inversión de los FDU con arreglo a los Acuerdos operativos, y elaboración de informes;
 - c) gestión de efectivo de los fondos por liquidar.

2.5.3.2. Proceso de selección

- (69) Sobre la base del artículo 44 del Reglamento General, las autoridades españolas decidieron encomendar al BEI la gestión del FCJA mediante la adjudicación directa de un contrato¹⁴. El Reglamento General permite al BEI ser designado sin procedimientos de contratación pública.

2.5.3.3. Honorarios de gestión

- (70) Los honorarios totales de gestión para el BEI no podrán sobrepasar un máximo anual del [1,5 – 2,0]%^{*15} de los importes totales aportados a la medida.

2.5.4. *Inversión del Fondo de Cartera en los FDU*

2.5.4.1. Selección de los FDU

- (71) Con arreglo al artículo 44, apartado 2, letra b), del Reglamento de aplicación, el BEI puso en marcha el 15 de abril de 2010 en su página web¹⁶, así como en la página web de la Junta de Andalucía, una convocatoria de manifestaciones de interés para seleccionar FDU potenciales. Esta convocatoria se publicó también en el *Diario Oficial de la Unión*

¹⁴ Acuerdo de financiación firmado el 8 de mayo de 2009 entre la Junta de Andalucía (actuando como Autoridad de gestión del Programa operativo Andalucía del FEDER 2007-2013) y el Banco Europeo de Inversiones.

* Secreto comercial

¹⁵ El Artículo 43, apartado 4, letra a), del Reglamento de aplicación prevé que los gastos de gestión para el Fondo de Cartera no podrán sobrepasar el 2 % del capital aportado al Fondo de Cartera.

¹⁶ <http://www.eib.org/attachments/ir-899-udf-andalucia.pdf>

*Europea*¹⁷. Seis entidades financieras participaron en este proceso y fueron examinadas con arreglo a los criterios de exclusión. Entre los candidatos que cumplieron los criterios de selección, dos entidades presentaron ofertas, incluidos los correspondientes planes comerciales.

- (72) Con arreglo al artículo 43, apartado 3, del Reglamento de aplicación, los FDU deberán ser seleccionados sobre la base del plan comercial establecido por los FDU, especificando los siguientes elementos: mercado y proyectos destinatarios, condiciones de inversión, presupuesto, titularidad y financiación, disposiciones sobre la profesionalidad e independencia de la gestión, disposiciones sobre liquidación.
- (73) Para evaluar el plan comercial y la idoneidad de los FDU potenciales, el FCJA aplicó criterios de evaluación como la calidad de la estrategia de inversión y la estructura de gobernanza del solicitante, incluida la experiencia del mercado, el nivel de honorarios anuales de gestión cobrados y la capacidad de suministrar recursos de inversión propios o de atraer cofinanciación privada de terceras partes.
- (74) Ya que el FCJA delega en el FDU las decisiones de inversión en los PDU individuales, el FCJA se basa en las normas de evaluación, control del riesgo y supervisión de los FDU. Por ello, a fin de garantizar que el FCJA sea financieramente sostenible y que las inversiones públicas sean reembolsadas y recicladas, el FCJA ha efectuado también la evaluación del riesgo de crédito e inversión de los FDU seleccionados y ha determinado *ex ante* la política de desinversión de estos FDU.

2.5.4.2. Consejo de inversión del FCJA

- (75) El FCJA se rige por un Consejo de inversión, que es un organismo que supervisa y tiene la responsabilidad global de regular la ejecución del FCJA. La ejecución del FCJA incluye la aprobación o rechazo de las recomendaciones realizadas al Consejo de inversión por el BEI como gestor del FCJA. El Consejo de inversión del FCJA llevará a cabo las siguientes tareas:
 - a) Tras serle notificado(s) el (los) FDU seleccionado(s) por el FCJA, el Consejo de inversión será responsable de la ratificación (o rechazo) de la propuesta.
 - b) El Consejo de inversión efectuará revisiones periódicas de los resultados globales del FCJA en la ejecución de la estrategia de inversión y los proyectos subyacentes.
 - c) Consultando a las autoridades españolas, el Consejo de inversión revisará el avance y la estrategia del FCJA.
 - d) El Consejo de inversión supervisará las actividades realizadas en el ámbito del Acuerdo de financiación, incluida la selección de los FDU, la gestión del contrato de los FDU, el presupuesto, los costes y la elaboración de informes.
- (76) El Consejo de inversión se compone de cinco miembros nombrados por las autoridades españolas tras consultar al BEI. Las autoridades españolas propusieron como miembros del Consejo de inversión a expertos en el campo de la financiación de la infraestructura urbana o pública, la planificación urbana y otros ámbitos de competencia relacionados

¹⁷ Diario electrónico de licitaciones, versión en línea del Suplemento al Diario Oficial de la Unión Europea, <http://www.ted.europa.eu>, 2010/S 77-113766, BEI - JESSICA Holding Fund Andalucía - España: Selección de fondos de desarrollo urbano (Luxemburgo).

con la estrategia de inversión del FCJA. Los miembros del Consejo de inversión están obligados contractualmente a actuar con independencia y únicamente en interés del FCJA.

2.5.5. Ejecución de la supervisión a nivel de los FDU

- (77) Con arreglo al artículo 43, apartado 2, del Reglamento de aplicación, el FCJA supervisará la ejecución del plan comercial de cada FDU seleccionado. Tras firmar los Acuerdos operativos con los FDU, los gestores de los FDU deberán proponer la cartera de proyectos definitiva, sujeta a la aprobación del FCJA. Si ciertos proyectos de la cartera no pueden ejecutarse debido a circunstancias imprevistas en el momento de la presentación de la cartera, los Acuerdos operativos definen los acuerdos detallados de sustitución de los proyectos incluidos en la cartera por otros.

2.6. Arquitectura de financiación III: el (los) FDU

- (78) Siguiendo el procedimiento competitivo antes descrito, se han creado FDU con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), centrándose en el suministro de préstamos, y con Ahorro Corporación Financiera (Ahorro Corporación), centrándose en el suministro de capital a fin de invertir los fondos públicos del Fondo de Cartera en varios PDU.
- (79) Como en el caso de la estructura del Fondo de Cartera, la estructura del FDU suministra un mecanismo para la diversificación de las inversiones en varios tipos de PDU y establece controles más efectivos. Permite conseguir importantes economías de escala y actúa como gestor centralizado para los pagos y como catalizador en el proceso de inversión.

2.6.1. Acuerdos operativos

- (80) De conformidad con el artículo 43, apartado 5, del Reglamento de aplicación, el Acuerdo operativo entre el FCJA (el BEI) y el BBVA se firmó el 4 de marzo de 2011, y el Acuerdo operativo entre el FCJA (el BEI) y AC JESSICA Andalucía S.A. / Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A. (ACF) se firmó el 17 de mayo de 2011.
- (81) Los Acuerdos operativos establecieron las condiciones de financiación, como la estrategia y la política de inversión del FDU, la supervisión, la elaboración de informes y sistemas de auditoría, así como las disposiciones sobre liquidación, incluida la reutilización de los recursos.

2.6.2. Forma jurídica y estructura de los FDU

- (82) El FDU gestionado por el BBVA no ha sido creado como una entidad jurídica independiente. Este FDU es un bloque de financiación separado dentro de la institución financiera, siendo el FCJA el único en contribuir con fondos públicos al FDU. Deben mantenerse contabilidades separadas para distinguir los nuevos recursos invertidos en los FDU de los disponibles inicialmente en la institución.
- (83) Por otra parte, el FDU gestionado por el ACF se compone de una estructura vertical integrada por: i) ACF, que actúa como gestor de los fondos del FCJA invertidos en el FDU, ii) AC JESSICA Andalucía, S.A., entidad jurídica enteramente separada y propiedad del ACF, que actúa como el FDU que toma prestados los fondos del FCJA y sigue las instrucciones del gestor.

2.6.3. Gestión del FDU

2.6.3.1. Responsabilidades

- (84) El FCJA delega en los FDU las decisiones de inversión individuales que se tomen sobre la utilización de los principios de evaluación comercial dentro de los límites de la estrategia de inversión acordada y los objetivos estratégicos perseguidos. Las tareas clave contempladas para los FDU, es decir, su gestión, son:
- a) seleccionar, evaluar y estructurar las inversiones en PDU viables que encajen en el plan comercial del FDU acordado y la estrategia de inversión del FCJA;
 - b) supervisar los resultados operativos y financieros de los PDU y gestionar estrategias de desinversión de los PDU apropiadas para garantizar las desinversiones más rentables posibles;
 - c) procurar obtener la máxima cofinanciación a nivel del FDU o a nivel de los proyectos para garantizar que la inversión del FCJA se fomente de manera suficiente y apropiada;
 - d) supervisar y transmitir informes al Fondo de Cartera sobre los resultados de la cartera de los PDU, suministrando la información necesaria para cumplir las normas pertinentes de la UE;
 - e) promover sus PDU y la colaboración con el sector privado.

2.6.3.2. Remuneración

- (85) El FCJA compensará a los FDU por los servicios de gestión de la inversión en forma de honorarios de gestión acordados por adelantado y definidos contractualmente en los Acuerdos operativos con el BBVA y el ACF.
- (86) La estructura exacta de los honorarios de gestión y su nivel se han determinado mediante el proceso competitivo de selección de los FDU, y constituyó una parte importante de los criterios de selección.
- a) *Disposiciones sobre la remuneración relativas al FDU gestionado por el BBVA*
- (87) Las disposiciones sobre remuneración prevén un límite global del 3 % anual del capital que debe aportar el FCJA al FDU.
- (88) Los honorarios son pagados únicamente en relación con las inversiones en los PDU. Los honorarios de gestión no se calcularán sobre el interés percibido por un FDU con cargo a un depósito de fondos aportado al FDU por el FCJA y aún no invertido en proyectos urbanos, o devuelto al FDU a partir de inversiones en proyectos urbanos y aún no reinvertido.
- (89) Con las restricciones anteriormente mencionadas, los honorarios se calcularán de la siguiente manera:
- (90) Hasta el 31 de diciembre de 2015, los honorarios se compondrán de los honorarios de evaluación del proyecto junto con los honorarios de supervisión de los Fondos Estructurales, cada uno de los cuales asciende anualmente a 563 836,14 EUR o, en caso de terminación del contrato del FDU debido a circunstancias excepcionales, a un porcentaje anual del 1,5 % del importe indicado en el considerando (88).
- (91) A partir del 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de vencimiento, los honorarios de gestión serán los honorarios de gestión de los préstamos. Las cláusulas contractuales del

acuerdo operativo estipulan que los gestores del BBVA tienen derecho al 3 % del capital reembolsado o del interés pagado al FDU por el prestamista, es decir, a unos honorarios vinculados a los importes reembolsados y al interés percibido por los préstamos.

- (92) Las autoridades españolas señalan que la estructura de los honorarios descrita animará a los gestores del BBVA a tomar decisiones óptimas de inversión con arreglo a la estrategia de inversión, dado que desde el final del período de inversión en el marco del actual período de programación del FEDER (es decir, después del 31 de diciembre de 2015) la remuneración de la gestión solo se podrá pagar respecto de los ingresos recibidos de los PDU que hayan tenido éxito.
- (93) Como incentivo adicional para tomar decisiones económicamente adecuadas, el gestor de FDU BBVA está obligado a ofrecer coinversiones con cargo a sus propios recursos financieros o a recursos de terceras partes elegibles en cada PDU con arreglo a exactamente las mismas condiciones que el propio FDU. Cualquier excepción a este principio estará sujeta a aprobación previa del Consejo de inversión.

b) Disposiciones sobre remuneración relativas al FDU gestionado por el ACF

- (94) Tal como se estipuló para el FDU gestionado por el BBVA, las disposiciones sobre remuneración para el FDU gestionado por el ACF también prevén un límite global del 3 % anual del capital que deberá aportar el FCJA al FDU.
- (95) Dentro del límite mencionado en el considerando (94), los honorarios de gestión constarán de una parte fija y una parte variable, que se calcularán del siguiente modo:
- (96) Durante el período de inversión, la parte fija de los honorarios de gestión constará de:
 - i) unos honorarios de evaluación del proyecto, que equivalen al 0,75 % de toda inversión efectivamente desembolsada; ii) unos honorarios de supervisión de los Fondos Estructurales que equivaldrán a un porcentaje anual del 0,75 % de las inversiones efectivamente desembolsadas. Por otra parte, durante el período de inversión se pagarán unos honorarios anuales de administración de los fondos equivalentes al 2 % de los fondos suministrados por el FCJA al ACF hasta la cantidad aún no reembolsada por los PDU o recuperada de los mismos.
- (97) Con posterioridad al período de inversión o, en caso de terminación extraordinaria del contrato hasta la fecha de salida del PDU, se pagarán unos honorarios de administración de los fondos equivalentes a la suma del porcentaje anual del 1,5 % de los fondos globales invertidos en los PDU y el 3 % de todo interés pagado y capital reembolsado recibidos por el ACF de los PDU.
- (98) La parte variable de los honorarios de gestión es un incentivo para la inversión acelerada, consistente en unos honorarios a pagar una sola vez equivalentes al 1 % de los fondos invertidos en los PDU. Estos honorarios podrán pagarse si el ACF ha invertido todos los fondos recibidos del FCJA para el 30 de septiembre de 2014.
- (99) La parte variable comprenderá también un incentivo de resultados, unos honorarios a pagar una sola vez equivalentes a entre el 2 % y el 7 % del exceso, si lo hay, de cualesquiera inversiones reembolsadas descontadas por inflación, de las que se deducirán cualesquiera costes de recuperación y cualesquiera honorarios de gestión que excedan de los fondos efectivamente desembolsados a los PDU.

2.7. Arquitectura de financiación IV: criterios de elegibilidad para las inversiones del FDU

2.7.1. Beneficiarios elegibles

2.7.1.1. Condiciones generales

- (100) Con arreglo a la medida notificada, las autoridades españolas tienen la intención de conceder ayuda estatal a los inversores privados¹⁸ en los PDU. Dichos inversores pueden beneficiarse de condiciones de inversión preferenciales en comparación con los inversores públicos.
- (101) Los beneficiarios de la ayuda con arreglo a la medida deben estar ubicados o ejercer actividades económicas en Andalucía. Los PDU apoyados con arreglo a la medida deberán ejecutarse en las zonas urbanas de Andalucía definidas en el PIDUS tal como se señaló anteriormente.
- (102) La prestación física de un PDU, p. ej., la construcción de edificios, se efectuará en condiciones de mercado, por lo que no se beneficiará de ninguna ayuda estatal concedida con arreglo al presente régimen.
- (103) Si las condiciones de inversión preferenciales otorgadas con arreglo a la medida se traducen en condiciones no comerciales para los operadores o usuarios finales de los PDU (p. ej., el arrendatario de una tienda que pague un alquiler no comercial en un edificio construido o renovado como parte de un PDU) la ayuda estatal potencialmente incluida en estas condiciones no formará parte de la actual notificación.
- (104) Cada FDU que reciba fondos del FCJA con arreglo a la medida operará de conformidad con un plan comercial que incluirá la estrategia de inversión del FDU, así como una lista indicativa de proyectos elegibles. La calidad de la estrategia de inversión del FDU es uno de los criterios de selección establecidos por el FCJA.
- (105) Cada plan comercial del FDU se atenderá a la estrategia de inversión del FCJA. La lista definitiva de proyectos elegibles será acordada con el FCJA. La cartera de proyectos definitivos de cada FDU estará sujeta a la aprobación del Consejo de inversión del FCJA. En caso de que ciertos proyectos de la cartera no puedan ejecutarse debido a circunstancias imprevistas en el momento de la presentación de la cartera, los Acuerdos operativos definen las modalidades de sustitución de esos proyectos.
- (106) La convocatoria de manifestaciones de interés declara expresamente que el máximo importe financiero a invertir en un PDU individual será fijado *ex ante* por el FCJA y de forma que la cartera del PDU esté suficientemente diversificada, teniendo en cuenta el plan comercial del FDU. Por lo que respecta a los PDU presentados por las grandes ciudades (con más de 50 000 habitantes), el máximo importe financiero a invertir por el FDU en un único PDU será de 15 millones EUR. Por lo que respecta a las pequeñas y medianas ciudades (con menos de 50 000 habitantes), el máximo importe financiero no superará los 5 millones EUR.
- (107) Los PDU pueden organizarse como un bloque separado de financiación, de acuerdo con las normas de contabilidad internacionales y normalmente dentro de las estructuras

18 Con arreglo a la medida se entenderá por «inversor privado» todo inversor, privado o público, que invierta su dinero con vistas a obtener unos beneficios, de acuerdo a una lógica de economía de mercado, de conformidad con las sentencias de los tribunales de la Unión sobre el principio del inversor en una economía de mercado. Véase por ejemplo la sentencia de 3 de marzo de 2000 en el asunto T-163/05, Bundesverband deutscher Banken/Comisión, Rec. 2000, p. II-0000.

jurídicas del beneficiario, o bien pueden poseer entidad jurídica propia, p. ej. una entidad con fines especiales creada para ejecutar un proyecto de desarrollo.

2.7.1.2. Contribución a los objetivos estratégicos

- (108) Los PDU cumplirán los Reglamentos de los FE. Cada PDU, además, contribuirá a los objetivos definidos en el PO Andalucía y cumplirán los PIDUS pertinentes, incluidos las realizaciones cuantitativas estipuladas en el PO Andalucía.

2.7.1.3. Reembolso de las inversiones iniciales más la tasa de inflación

- (109) Los PDU seleccionados serán económica y técnicamente eficientes y tendrán unas perspectivas mínimas de viabilidad financiera. La existencia de flujos positivos de efectivo del proyecto constituye un requisito financiero clave. Ello es necesario para reembolsar como mínimo las inversiones más la tasa de inflación. Todos los proyectos serán evaluados pormenorizadamente por el FDU para determinar la solidez de su estructura financiera.

2.7.1.4. Efecto incentivador

- (110) Por lo general, las inversiones solo podrán efectuarse en los PDU no iniciados, es decir, cuando el beneficiario haya presentado su propuesta de financiación del FDU antes del comienzo de las tareas del proyecto. Tal como se señala en las Directrices de Ayuda Regional Nacional para 2007-2013¹⁹, por «comienzo de las tareas» se entenderá el comienzo de las obras de construcción o el primer compromiso jurídico en un proyecto específico, excluidos los estudios preliminares de viabilidad.
- (111) Cuando las inversiones se efectúen en PDU que no cumplan los requisitos antes mencionados, deberán cumplirse las condiciones enumeradas en el considerando (137), que llevan a incrementar considerablemente un proyecto existente.

2.7.2. Costes elegibles

- (112) La inversión en proyectos urbanos se llevará a cabo en los gastos elegibles determinados por los Reglamentos de los FE. Estarán sujetos en particular a los límites siguientes:
- (113) Las autoridades españolas aplicarán la limitación de «inversiones en activos materiales e inmateriales» relacionadas con «inversiones iniciales», es decir, proyectos relacionados con la creación de un nuevo establecimiento, la ampliación de un establecimiento existente, la diversificación de las realizaciones de un establecimiento en nuevos productos adicionales o un cambio fundamental en el proceso de producción global de un establecimiento existente, y la limitación de la ayuda operativa tal como se define en las Directrices sobre Ayuda Regional Nacional para 2007-2013.

2.7.3. Inversiones excluidas

- (114) Con arreglo a los reglamentos del FE, las autoridades españolas se han comprometido a que la creación y el desarrollo de instrumentos financieros adicionales, como fondos de capital riesgo, préstamos y fondos de garantía, se excluyan con arreglo al artículo 46, apartado 1, del Reglamento de aplicación.

¹⁹ DO C 54/13 de 4 de marzo de 2006, apartado 38, nota a pie de página nº 40.

- (115) No se concederán inversiones a proyectos que se estén ejecutando en cualquiera de los sectores o que estén vinculados a cualquiera de las actividades especificadas en el artículo 1, apartado 2, del Reglamento (CE) nº 800/2008²⁰, es decir, ayuda a actividades relacionadas con la exportación a terceros países o Estados miembros, a saber, ayuda directamente vinculada a las cantidades exportadas, al establecimiento y funcionamiento de una red de distribución, o a los otros gastos corrientes vinculados a una actividad de exportación así como ayuda supeditada a la utilización de productos nacionales con preferencia a los productos importados.
- (116) Las empresas de astilleros, carbón, fibras sintéticas y la industria siderúrgica se excluyen de la medida, al igual que las empresas de pesca y agricultura²¹.
- (117) No se concederán inversiones a empresas que estén sujetas a una orden de recuperación pendiente tras una Decisión previa de la Comisión que haya declarado una ayuda ilegal e incompatible con el mercado interior.
- (118) No se concederán inversiones a «una empresa en crisis» a efectos del capítulo 2 de las Directrices de la Comunidad sobre ayuda estatal de salvamento y de reestructuración de empresas en crisis²².
- (119) Por otra parte, con arreglo a la normativa sobre los Fondos Estructurales, las autoridades españolas han declarado que no son elegibles los siguientes gastos: los intereses deudores, el cierre definitivo de centrales nucleares y el impuesto sobre el valor añadido recuperable.

2.7.4. Condiciones para la co-inversión privada

2.7.4.1. Dimensión mínima de la co-inversión con riesgo

- (120) Dado que la existencia de co-inversores privados es un importante indicador del grado de eficiencia económica de la inversión, en caso de préstamos no comerciales del FDU o de capitales no *pari passu*, la inversión privada con riesgo en cada PDU será considerable.
- (121) Para que una inversión tenga la consideración de inversión con riesgo, la inversión privada adoptará la forma de capital o de cualquier otra contribución cuyo reembolso dependa del éxito económico del PDU. Los préstamos prioritarios convencionales no tienen la consideración de inversiones con riesgo.

2.7.4.2. Participación mínima en los costes elegibles globales del proyecto

- (122) Además de suministrar considerables inversiones con riesgo, los co-inversores privados suministrarán como mínimo el 30 % de los costes elegibles globales del proyecto²³.

²⁰ Reglamento (CE) nº 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 (Reglamento general de exención por categorías), DO L 214 de 9.8.2008, p. 3.

²¹ Marco multisectorial de las Directrices de ayuda regional (DAR), DO C 54 de 4.3.2006, p.13.

²² DO C 244 de 1.10.2004, p. 2.

²³ Según el mapa de ayudas regionales nacionales aplicable 1.1.2007-31.12.2013, Decisión de la Comisión de 20.12.2006, DO C 35 de 17.2.2007, p. 4, Andalucía actualmente puede acogerse a ayudas de finalidad regional con un límite máximo de ayuda del 30 %.

2.7.4.3. Condiciones especiales para coinversiones del gestor del FDU

- (123) La capacidad de los gestores del FDU para suministrar recursos de inversión procedentes de fuentes distintas del FCJA o para atraer cofinanciación privada de terceras partes es uno de los criterios de selección. Para cumplir este criterio, el gestor del FDU puede también invertir sus propios recursos.
- (124) Los gestores del FDU estarán imposibilitados contractualmente para imponer a los co-inversores privados la aceptación de los recursos propios de los gestores del FDU como requisito para obtener financiación preferencial del FDU. En otras palabras, los inversores privados pueden optar por suministrar cofinanciación procedente de otras fuentes distintas de los cofinanciadores seleccionados por el FDU.
- (125) Siempre que el gestor del FDU invierta recursos propios, respetará el principio de plena competencia y mantendrá registros transparentes a efectos de elaboración de informes, supervisión y auditoría.
- (126) En caso de que un gestor del FDU pretenda invertir sus recursos propios en condiciones diferentes de las aplicables para los recursos suministrados por el FCJA, las condiciones serán evaluadas por un experto independiente. Lo mismo ocurrirá cuando un gestor del FDU suministre una contribución en especie como co-inversor en un proyecto, si el valor de la contribución también tiene que ser evaluado por un experto independiente. Para más detalles sobre los expertos independientes, véase la sección 2.7.6.2.

2.7.4.4. Condiciones especiales para la co-inversión a nivel del PDU

- (127) El artículo 78, apartado 6, del Reglamento General permite que la cofinanciación privada o pública se pague efectivamente en especie a nivel del FDU. Con arreglo a la normativa sobre los Fondos Estructurales, la cofinanciación privada o pública pagada a nivel del proyecto solo será elegible si cumple las siguientes condiciones:
 - a) el FDU conserva la responsabilidad global para la operación de inversión, incluida la posterior supervisión de las contribuciones del programa operativo con arreglo al acuerdo de financiación;
 - b) los gastos pagados por dichas entidades privadas o públicas son comunicados formalmente al FDU, que es responsable de la comprobación de la realidad y elegibilidad de los gastos alegados; y
 - c) la pista de auditoría se mantiene desde el nivel del pago de la cofinanciación privada o pública hasta el PDU beneficiario final.

2.7.5. *Proceso de inversión*

- (128) El gestor del FDU es responsable de la toma de decisiones comerciales con arreglo a la estrategia de inversión acordada en relación con los fondos del FDU invertidos en los PDU individuales.

2.7.5.1. Identificación de los PDU potenciales

- (129) La medida es un instrumento impulsado por la demanda cuando las inversiones se hacen en principio siguiendo el orden de llegada.
- (130) El FDU seleccionará los PDU potenciales mediante una licitación. A este efecto, la Junta de Andalucía ha creado una página web en la que se incluye información e indicaciones para potenciales promotores de PDU, y los FDU están también

contractualmente obligados a crear páginas web para JESSICA²⁴. Tras firmar acuerdos operativos con los gestores de los FDU, se emprenderá una campaña de promoción con el objeto de atraer a los PDU.

2.7.5.2. Evaluación de las inversiones y decisiones de inversión comercial

- (131) El gestor del FDU está contractualmente obligado a evaluar la credibilidad de cada PDU utilizando criterios y procesos que se atengan a las prácticas internacionales de gestión de las inversiones y que se atengan a la estrategia de inversión del FDU, así como a hacer todos los esfuerzos razonables para lograr desinversiones óptimas de los PDU. El incumplimiento de dichos deberes de gestión constituiría una vulneración del contrato de gestión.
- (132) El FDU asume un riesgo comercial respecto del éxito de los PDU, ya que sus inversiones se reembolsarán mediante el servicio de la deuda o el capital remunerado mediante la desinversión. Por ello, los FDU solo invertirán en proyectos que sean técnica y (junto con la inversión del FDU) económicamente viables (véanse los requisitos mencionados más arriba).
- (133) Para cualquier forma de inversión, los FDU realizarán una evaluación de los resultados estimados de la inversión, utilizando el método del flujo de efectivo descontado (DCF). Evaluarán los costes de inversión, los costes operativos y los ingresos a lo largo del ciclo del proyecto, para determinar el rendimiento financiero de la inversión mediante los siguientes indicadores que miden la capacidad de los ingresos netos para remunerar el coste de inversión del capital: el valor actual neto (VAN) financiero del proyecto²⁵ o la tasa interna de rentabilidad (TIR)²⁶.
- (134) Siguiendo la práctica normal de evaluación de la inversión, las previsiones de flujo de efectivo se efectuarán dentro de cierto marco temporal, normalmente entre cinco y diez años. Los ingresos que se produzcan en un futuro posterior serán contabilizados dando por supuesto que crecerán a un ritmo constante. El índice de crecimiento será elegido con un criterio conservador. En caso de que los ingresos esperados dependan fundamentalmente de la elección del índice de crecimiento, las previsiones de flujo de efectivo basadas en un plan comercial detallado deberán establecerse para un futuro más lejano.

2.7.5.3. Prueba de necesidad

- (135) Los FDU pueden suministrar deuda no comercial o capital en términos no comerciales a los PDU únicamente cuando un proyecto no pueda conseguir el capital o la financiación de la deuda necesarios para dar comienzo al proyecto debido a los fallos del mercado o a la precariedad socioeconómica mencionados en las secciones 2.1.5. y 2.1.6. Como parte de la solicitud al FDU, el promotor del PDU debe demostrar a satisfacción del gestor del FDU que, antes de solicitar condiciones no comerciales con arreglo a la medida, se realizaron esfuerzos razonables para conseguir el máximo nivel de financiación privada en condiciones de mercado. El promotor del PDU debe presentar estimaciones de la viabilidad del proyecto con y sin inversión del FDU, demostrando

²⁴ Cláusula 8.1.3 del Acuerdo operativo con el BBVA y cláusula 10.1.3 del Acuerdo operativo con Ahorro Corporación.

²⁵ El VAN se define como la diferencia entre los ingresos esperados y los costes operativos a los que se aplica un tipo de descuento apropiado, es decir, un coste del capital ajustado al riesgo.

²⁶ La TIR se define como el tipo de descuento que produce un VAN cero.

que la rentabilidad del proyecto es insuficiente para obtener fondos en condiciones de mercado y que se necesita una inversión no comercial del FDU.

- (136) Los gestores del FDU son responsables de la identificación y el registro precisos de los supuestos fallos de mercado o de los factores socioeconómicos que afecten a la viabilidad del proyecto. Cuando el gestor del FDU también actúe como co-inversor, esta evaluación será realizada por un experto independiente, a fin de evitar posibles conflictos de interés. Para más detalles sobre los expertos independientes, véase la sección 2.7.6.
- (137) Los gestores del FDU comprobarán que su inversión tiene uno o más de los siguientes efectos en un proyecto concreto:
- un considerable incremento de la dimensión del proyecto o actividad como consecuencia de la ayuda;
 - un considerable incremento del alcance geográfico del proyecto o actividad como consecuencia de la ayuda;
 - un considerable incremento del importe invertido por el beneficiario del proyecto o actividad como consecuencia de la ayuda;
 - un considerable incremento de la velocidad de ejecución del proyecto o actividad como consecuencia de la ayuda.

2.7.5.4. Estructuración de la inversión: limitación de las condiciones preferenciales para los socios privados del PDU a un justo rendimiento del capital

- (138) Las condiciones de financiación detalladas que debe suministrar un FDU deben determinarse antes de efectuar una inversión para cada PDU sobre la base de las previsiones financieras preparadas para este PDU y comprobadas por un FDU. Los criterios financieros diferirán en función de los proyectos y productos financieros seleccionados por el FDU (préstamos, capital) y serán establecidos por un gestor de FDU caso por caso. Estos criterios podrán incluir la tasa interna de rentabilidad, el valor neto actualizado, la duración del reembolso, la importancia del flujo de efectivo, la disponibilidad y la forma de los indicadores colaterales (en caso necesario) y de otros indicadores financieros normalmente utilizados en los análisis de créditos.
- (139) Según las autoridades españolas, las inversiones del FDU se limitarán al mínimo necesario para hacer que los PDU sean comercialmente viables con objeto de que los promotores de los proyectos emprendan actividades de inversión y los inversores del mercado suministren financiación adicional. Debe entenderse que, como principio general, para limitar la ayuda al importe mínimo necesario para el PDU particular, el capital y los préstamos del FDU en condiciones no comerciales únicamente pueden mejorar los ingresos esperados de los inversores del mercado a nivel del FDU o del proyecto hasta un justo rendimiento del capital (JRC), equivalente a un tipo de descuento ajustado al riesgo que refleje el nivel de riesgo del proyecto y la naturaleza y el nivel de capital que los inversores privados planean invertir.
- (140) El JRC debe entenderse como la tasa crítica de rentabilidad fijada *ex ante* hasta cuyo límite el promotor de proyectos privados se beneficiará de condiciones preferenciales no *pari passu* en caso de desinversión con éxito del PDU. Por ello, el JRC nunca se garantiza al socio privado del PDU. Dado el riesgo de fracaso del PDU, el mecanismo del JRC producirá una rentabilidad media del PDU tras la desinversión que será probablemente muy inferior al JRC.

2.7.6. Fijación del justo rendimiento del capital (JRC)

2.7.6.1. Opción preferible: un proceso competitivo para fijar el JRC

- (141) El enfoque preferido para fijar el JRC para los inversores en un PDU concreto es realizar un proceso competitivo entre los inversores potenciales. Una vez realizado este proceso competitivo, los índices resultantes acordados para los inversores constituirían el JRC.
- (142) En caso de que no exista una obligación jurídica de la UE o nacional de poner en marcha un procedimiento formal de adjudicación de contratos, la competencia es garantizada por el gestor del FDU mediante un proceso de selección abierto, transparente y no discriminatorio, dirigido a todas las partes interesadas, seguido de negociaciones apropiadas con inversores potenciales, mediante un proceso similar a un diálogo competitivo.
- (143) Un proceso competitivo apropiado supondrá negociaciones con un mínimo de dos inversores potenciales. El gestor del FDU registrará las pruebas de dicho proceso.

2.7.6.2. Segunda opción: utilización de expertos independientes en hipótesis no competitivas

- (144) Si bien un proceso competitivo adecuadamente dirigido siempre sería la manera preferida de fijar el JRC, no puede ser aplicado en todos los casos debido a las características de la financiación del proyecto. La competencia puede no ser siempre una opción, p. ej. en caso de que el inversor privado potencial sea propietario del emplazamiento o edificio a desarrollar, por lo que el requisito relativo a la oferta no puede cumplirse. Cuando el alcance del proceso competitivo sea limitado o no existente, el JRC será determinado por un experto independiente mediante un análisis profesional de los datos de referencia y el riesgo de mercado, utilizando el método del flujo de efectivo descontado.

Metodología para la determinación del JRC por el experto independiente

- (145) Según el caso, un experto independiente podrá ser contratado por el FDU para asesorar al JRC sobre inversores privados, bien a nivel de proyectos, bien a nivel del FDU. En ambos casos, el informe del experto independiente se basará en una metodología normalizada.
- (146) Revisión de datos de referencia del sector: el punto de partida del proceso de evaluación del JRC será un estudio de los datos comparativos por lo que respecta a los ingresos esperados en proyectos similares o inversiones de regeneración en el mercado. El experto independiente combinará varias fuentes de información y cotejará los datos más pertinentes para cada proyecto o fondo particular.
- (147) En ciertos casos dichos datos pueden no estar públicamente disponibles o no ser fácilmente accesibles. Por ello se permitirá al experto independiente recurrir a su experiencia pasada y reciente de participación en otros proyectos o financiaciones. El informe del JRC deberá especificar a qué puntos de referencia se ha remitido y cómo se han tenido en cuenta dichos puntos de referencia.
- (148) Revisión del riesgo del proyecto o del FDU: esta parte de la evaluación tendrá semejanzas con los procesos del Comité de Créditos o de evaluación del riesgo crediticio aplicados en los bancos como parte de la aprobación del crédito.
- (149) El estudio del riesgo del proyecto incluirá, entre otros elementos:
- el riesgo del coste de la construcción; incluida también la inflación y los factores excepcionales;

- el riesgo de la planificación;
- el riesgo de la demanda (incluido el impacto de la ubicación geográfica);
- el entorno económico y el clima de financiación;
- la complejidad del proyecto;
- la competencia del patrocinador del proyecto y su capacidad para ejecutar el proyecto dentro de plazo y con arreglo al presupuesto;
- el análisis financiero, que deberá incluir un análisis de sensibilidad sobre el modelo inanciero del proyecto;
- el coste financiero del patrocinador del proyecto;
- la seguridad de las demás fuentes de financiación;
- la adecuación de los gastos para imprevistos;
- el grado en que los activos se comprometen como instrumento de deuda (el capital se expresa como porcentaje del valor del proyecto).

(150) Por lo que respecta a la evaluación de la totalidad de los riesgos del FDU, el JRC pertinente se establecerá evaluando los riesgos de cartera (de haberlos) provocados por el hecho de que el FDU pueda poseer en cualquier momento una serie de inversiones en activos. Pueden producirse riesgos adicionales en el contexto de:

- la garantía cruzada del riesgo financiero;
- el potencial para generar un flujo de ingresos rentables mediante los servicios ofrecidos por el FDU en una serie de proyectos;
- la negociación de la eficiencia de los costes operativos debida al poder adquisitivo del FDU;
- la gestión de los flujos de efectivo;
- el riesgo de pérdidas en proyectos que reducirían el valor neto del FDU como consecuencia del enfoque de cartera de la inversión en el proyecto, que estará presente a nivel del FDU. Podrá producirse una inversión transitoria en las diferentes fases de un ciclo de inversión, según entren y salgan los inversores privados, lo que supondrá una reducción del riesgo para los inversores entrantes;
- el potencial de adaptación a nivel del FDU a lo largo del tiempo podría mejorar los ingresos por encima del nivel de inversión directa en los proyectos;
- otras oportunidades de inversión disponibles en el mercado en un momento determinado, y las tasas de rentabilidad que ofrecen al inversor privado, tal como se indica más arriba.

(151) Cálculo del JRC por un experto independiente: tras haber evaluado los parámetros comparativos del sector y los riesgos específicos pertinentes, el JRC deberá ser evaluado, empezando con el nivel mínimo de JRC y añadiendo el margen apropiado para reflejar el riesgo del proyecto o del fondo.

Selección de expertos independientes

(152) Las autoridades españolas señalaron que la misión del experto independiente es de gran importancia para el éxito de la medida. Requiere un conocimiento del sector y del mercado, así como conocimientos financieros, ambos en relación con la política y la estrategia de inversión en el tipo particular de proyecto. En consecuencia, los expertos

independientes deberán cumplir *mutatis mutandis* los requisitos establecidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil²⁷, particularmente en el sentido de que los expertos deberán ostentar el título oficial que corresponda al asunto que requiera sus servicios.

- (153) La categoría de profesionales elegibles para desempeñar las funciones de expertos independientes está sujeta a registro y licencia de las asociaciones profesionales reglamentadas con arreglo a la Ley Estatal de Colegios Profesionales 2/1974²⁸. Los expertos independientes deberán cumplir las normas deontológicas y profesionales emitidas por las asociaciones profesionales para garantizar la independencia y el comportamiento profesional de sus miembros. Las asociaciones profesionales deberán poseer competencias de supervisión y podrán imponer sanciones a sus miembros. En casos excepcionales en que los asuntos no estén cubiertos por cualificaciones oficiales y normas profesionales, deberán nombrarse expertos entre las personas que posean competencia probada en la materia.
- (154) La elección de expertos independientes elegibles dependerá del tipo de proyecto urbano elegible que deba ser financiado y del sector y la zona geográfica en que vaya a ejecutarse el proyecto en cuestión. Por lo general, los expertos independientes pueden clasificarse en las siguientes categorías:
- empresas de servicios profesionales, como empresas de contabilidad;
 - empresas inmobiliarias, como peritos inmobiliarios o asesores de promoción inmobiliaria;
 - bancos de inversión que realicen tareas de asesoramiento;
 - asesorías de especialistas relacionadas con fondos públicos de inversión privada y financiación de proyectos.
- (155) Para facilitar la identificación de expertos independientes apropiados y como salvaguardia para impedir los riesgos de colusión, el FCJA llevará a cabo un procedimiento de precalificación y preselección a nivel nacional que desembocará en una lista de expertos independientes elegibles entre los cuales el FDU y las autoridades de gestión nacionales nombrarían expertos independientes individuales para proyectos concretos.
- (156) El JFHA también suministrará al FDU un modelo de contrato a utilizar para nombrar a un experto independiente. En este modelo se declarará que el experto independiente es responsable de la exactitud de su asesoramiento técnico, no solo ante el FDU, sino también ante el FCJA.

Garantía de la independencia de los expertos

- (157) La independencia de los expertos del FDU será fundamental, y todo candidato potencial deberá garantizar la ausencia de cualquier conflicto de intereses potencial para cada PDU. Por consiguiente:

²⁷ Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 340.

²⁸ Ley Estatal de Colegios Profesionales, Ley 2/1974, de 13 de febrero de 1974, modificada por la Ley 74/1978, de 26 de diciembre de 1978, Ley 7/1997, de 14 de abril de 1997, Real Decreto 6/1999, de 16 de abril de 1999, Real Decreto 6/2000, de 23 de junio de 2000, y Ley 25/2009, de 22 de diciembre de 2009. También podrían ser aplicables las Leyes de las Comunidades autónomas que también regulan los organismos y asociaciones profesionales, como la Ley 10/2003, de 27 de noviembre de 2003, de Andalucía: Ley Reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía.

- El experto independiente revelará todas las relaciones en curso con el FDU o el candidato a inversor en el momento en que se inicie su mandato.
 - Si el experto independiente es una persona jurídica, no existirán vínculos de capital entre el experto independiente y el FDU o el candidato a inversor al que se haya ofrecido cofinanciar un PDU.
 - Durante el mandato, el experto independiente no provocará ningún conflicto de intereses ejerciendo o aceptando un empleo o nombramiento de miembro del Consejo de Administración del FDU o el co-inversor candidato, o realizando o aceptando cualquier cometido u otros intereses financieros en el FDU o el inversor candidato.
 - Si el experto independiente es consciente de un conflicto de intereses potencial durante el mandato, estará obligado a notificar el problema al FDU o a la Autoridad de gestión y resolverlo inmediatamente. Si el conflicto de intereses no puede ser resuelto, el FDU o la Autoridad de gestión estarán capacitados para solicitar la terminación del mandato del experto independiente.
- (158) Las normas relativas a los conflictos de intereses se aplicarán al propio experto independiente, a los miembros de su equipo, a sus cónyuges y a las empresas asociadas del experto independiente, es decir miembros del mismo equipo de empresas u organización.
- (159) Un FDU no recurrirá a los servicios del mismo experto independiente más de dos veces en un período de seis meses.

2.7.6.3. Supervisión y contabilización del FDU

- (160) Para cumplir los requisitos de supervisión y elaboración de informes sobre la ejecución de las inversiones, el FDU contribuirá al sistema de supervisión del Fondo de Cartera. A este fin, los FDU establecerán un sistema de registro informatizado para recabar cualesquiera datos pertinentes que deban ser transmitidos al FCJA.
- (161) La elaboración de informes anuales suministrará un análisis detallado de la ejecución de las operaciones efectuadas durante el año, y contendrá un análisis de la ejecución de la estrategia de inversión y planificación, así como información detallada sobre el avance de los PDU.
- (162) El Fondo de Cartera estará capacitado para realizar una supervisión y un seguimiento activo de los proyectos, principalmente de cara al FDU, pero también, en caso necesario, de cara a los propios PDU, con el propósito de comprobar la exactitud y veracidad de la información mencionada, la transparencia del proceso de selección, y garantizar que los fondos se inviertan con arreglo al PO Andalucía.
- (163) En caso de que se produzcan irregularidades, el FDU y el Fondo de Cartera colaborarán activamente a fin de resolverlas. Esta intervención puede incluir todas las medidas destinadas a obtener un reembolso de la financiación, la exclusión del PDU de la financiación o su sustitución por otro PDU. El FCJA comunicará a las autoridades españolas las irregularidades que deban ser tratadas.
- (164) Los representantes de la Comisión Europea, el Tribunal de Cuentas de la Unión Europea, el Fondo de Carteras, las autoridades españolas o cualesquiera otras instituciones debidamente capacitadas por la ley para realizar auditorías y controles tendrán acceso constante a los documentos del FDU, con vistas a obtener garantías sobre la legalidad y regularidad de la contribución financiera.

(165) El FDU establecerá controles fiscales y procedimientos contables que se atengan a los principios contables internacionales.

2.7.6.4. Gestión de efectivo del FDU

(166) La utilización de intereses y otros ingresos generados por los pagos del FCJA así como la utilización de ingresos, recursos devueltos a los fondos y los ingresos de las inversiones a nivel de los beneficiarios finales cumplirán las disposiciones del artículo 78, apartado 7, del Reglamento General y del artículo 43, apartado 5, del Reglamento de aplicación. El tipo de interés aplicable a los fondos disponibles (los fondos transferidos al FDU y todavía no invertidos en los PDU) se ajustará a los tipos del mercado.

2.7.6.5. Liquidación de las disposiciones del FDU

(167) Los recursos devueltos al FDU, incluso después de la liquidación de este, deberán ser utilizados para el desarrollo urbano sostenible, de conformidad con el artículo 78, apartado 7, del Reglamento General. Los recursos devueltos se volverán a utilizar en el ámbito seleccionado por el PO Andalucía mediante instrumentos reembolsables, con vistas a garantizar un nuevo efecto multiplicador y un reciclaje de los fondos públicos. Esto no se aplicará a los recursos de los inversores privados, que podrán ser devueltos a dichos inversores una vez completado el proyecto.

2.8. Acumulación y aplicabilidad de otra legislación de la UE

(168) Pese a las limitaciones de la legislación de ayuda estatal de la UE, la ayuda suministrada con arreglo a la medida puede ser concedida conjuntamente con otra ayuda estatal, siempre que la última se tenga en cuenta al estructurar las condiciones de inversión y particularmente al calcular el JRC apropiado.

(169) Una vez se hayan fijado las condiciones de inversión, incluido el JRC pertinente, con arreglo a la medida actual, no podrá concederse ninguna ayuda estatal adicional.

(170) En caso de inversiones dirigidas a reparar daños medioambientales (p. ej. descontaminación de terrenos), se respetará el principio de que «quien contamina paga». Por consiguiente, no se suministrará ayuda si existe una entidad privada responsable de la contaminación de un terreno abandonado o nuevo²⁹ y si todavía es jurídicamente posible que esa entidad repare y compense las consecuencias de la contaminación.

(171) En el caso de las inversiones en el sector del transporte, la notificación se entiende sin perjuicio de la legislación vinculante de la UE.

2.9. Supervisión, registro, notificación individual y hojas de información normalizadas (HIN)

(172) Sin perjuicio de las obligaciones adicionales con arreglo a las normas de los Fondos Estructurales, se transmitirá a la Comisión un informe anual sobre los gastos

²⁹ Por entidad o persona responsable de la contaminación se entiende la persona responsable con arreglo a la ley aplicable en cada Estado miembro, sin perjuicio de la aplicación de las normas del Derecho de la Unión Europea en la materia, como la Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales (DO L 143 de 30.4.2004, p. 56).

desembolsados con arreglo al presente régimen, que posibilitará una evaluación del cumplimiento de las normas de ayuda estatal.

- (173) A fin de cumplir los requisitos de la ayuda estatal, los registros se conservarán durante diez años a partir de la fecha en que se haya concedido la última ayuda con arreglo al régimen. Los registros serán lo suficientemente detallados para probar que se cumplen las condiciones del régimen y para incluir la confirmación del estatuto de los beneficiarios y la elegibilidad de los gastos justificados.
- (174) En caso de que la Comisión solicite la información necesaria para poder evaluar si se han cumplido las condiciones de la ayuda estatal, las Autoridades de gestión la suministrarán dentro del plazo acordado.
- (175) Las autoridades españolas han acordado notificar individualmente, para su aprobación por la Comisión, los grandes proyectos que reciben ayuda que sobrepase los 50 millones EUR, independientemente de la proporción de estos costes que financie el FDU. Esta obligación no prejuzga las disposiciones del Reglamento *de minimis*,³⁰ que establece las condiciones en las que, en determinadas circunstancias, no existe ayuda estatal.
- (176) Las autoridades españolas suministrarán una hoja de información normalizada (HIN) para cada inversión pública no comercial del FDU que sobrepase 5 millones EUR en un proyecto individual. El formato de la HIN será acordado entre las autoridades españolas y los servicios de la Comisión. La Comisión no aprobará cada HIN como condición para efectuar inversiones.

3. EVALUACIÓN

3.1. Presencia de la ayuda estatal con arreglo al artículo 107, apartado 1, del TFUE

- (177) Para que una medida constituya ayuda estatal a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE, debe cumplir cuatro condiciones. En primer lugar, la ayuda es concedida por el Estado miembro o mediante los recursos del Estado. En segundo lugar, la medida concede una ventaja selectiva a ciertas empresas o a la producción de ciertos productos. En tercer lugar, la medida puede afectar al comercio entre Estados miembros. En cuarto lugar, la medida falsea o amenaza con falsear la competencia en el mercado interior.

3.1.1. Tipos de recursos estatales

- (178) El presupuesto inicial de la medida se compone de los recursos procedentes del FEDER, así como de cofinanciación nacional, por lo que puede ser considerado enteramente compuesto de recursos estatales.
- (179) Las contribuciones públicas adicionales consideradas como contribuciones en especie (p. ej., terrenos o edificios a nivel del FDU o del proyecto) también constituirán recursos estatales.

3.1.2. Ventaja: niveles de evaluación

- (180) Con arreglo a la medida, los recursos estatales serán normalmente transferidos al FCJA y posteriormente a los FDU, que invertirán estos recursos junto con los co-inversores

³⁰ Reglamento (CE) n° 1998/2006 de la Comisión, de 15 de diciembre de 2006, relativo a la aplicación de los artículos 87 y 88 del Tratado a las ayudas de minimis

privados en PDU, donde serán utilizados para suministrar bienes y servicios como la construcción de edificios requerida para la realización de proyectos físicos.

- (181) La Comisión, siguiendo los argumentos presentados en sus consideraciones sobre ayuda estatal potencial a varios niveles en el punto 3.2 de las Directrices comunitarias sobre ayuda estatal para promover las inversiones de capital riesgo en las Pequeñas y Medianas Empresas (DCR)³¹, ha evaluado la existencia de una ventaja selectiva a varios niveles.

3.1.2.1. Ventaja a nivel del Fondo de Cartera o de su gestión

- (182) Tal como se señala en el punto 3.2, apartado 5 de las DCR, la Comisión considera por lo general que un fondo de inversiones es un vehículo intermediario para la transferencia de recursos, en vez de ser él mismo un beneficiario de la ayuda. La Comisión, aplicando esta consideración a la presente notificación, concluye que no se concede al Fondo de Cartera ninguna ayuda estatal a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE.
- (183) Por lo que respecta a la gestión del Fondo de Cartera, la Comisión ha tenido en cuenta que, tal como se señala más arriba, se ha encomendado la gestión al BEI en consonancia con las disposiciones aplicables de la UE, incluido el límite máximo de remuneración previsto del [1,5 – 2,0]% de los fondos administrados. Por consiguiente, la gestión del Fondo de Cartera no recibe ayuda estatal a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

3.1.2.2. Ventaja a nivel de un FDU o de su gestión

- (184) Por lo que respecta a una ayuda estatal potencial a nivel del FDU, la Comisión concluye que, sobre la base de los argumentos declarados en el considerando (184) con respecto al Fondo de Cartera, no existe ninguna ayuda estatal a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE.
- (185) Por lo que respecta a la gestión del FDU, la Comisión ha evaluado si con arreglo a la medida podría llegarse a un acuerdo de remuneración para la gestión de los recursos del FDU que suponga unos honorarios de gestión más elevados que los correspondientes a las normas habituales del mercado, incluyendo por lo tanto una ayuda estatal. Tal como se ha señalado en el considerando (71), la gestión del FDU con arreglo a la medida notificada se realiza mediante un concurso abierto. Por consiguiente, la remuneración, si bien debe respetar el límite máximo del 3 % anual de los recursos administrados, está sujeta a negociaciones entre el Fondo de Cartera y los candidatos a la gestión del FDU. Dado el considerable número de solicitantes potenciales para la gestión del FDU, la Comisión concluye que el procedimiento de licitación producirá unas condiciones de remuneración para la gestión del FDU que se atienen a las normas del mercado, y no se suministrará a los gestores del FDU ninguna ayuda estatal a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

3.1.2.3. Ventaja a nivel de los co-inversores privados y los promotores de proyectos

- (186) Los inversores privados pueden invertir sus recursos a nivel del fondo o en un proyecto individual junto con los recursos gestionados por el FDU. Pueden invertir dinero o contribuir en especie, p. ej. los propietarios de terrenos que aportan sus terrenos a un

³¹ DO C 194 de 18.8.2006, p. 2.

PDU a cambio de una participación en los ingresos o pérdidas potenciales producidos por este proyecto. Tal como se ha señalado más arriba, los inversores privados, siguiendo el procedimiento para fijar un JRC, se benefician de condiciones de inversión más favorables que las fijadas por el FDU. Ello puede deberse a que el FDU deja la opción de beneficios más elevados a los inversores privados, así como a que el FDU acepte mayores riesgos de pérdidas. Otro motivo puede ser la posible concesión de préstamos no comerciales por parte de los FDU para incrementar la rentabilidad de los proyectos.

- (187) En cualquiera de las hipótesis descritas más arriba, los inversores privados se hallarán en una posición económicamente ventajosa comparada con las condiciones normales de mercado en ausencia de intervención estatal, donde la co-inversión se realizará normalmente en condiciones *pari passu* idénticas para todos los inversores y no se dispondrá de préstamos no comerciales. Si bien en algunos casos concretos las ventajas concedidas podrían corresponderse con cargas económicas adicionales concretas que acepta el inversor privado, como el suministro de infraestructura públicamente disponible, también habrá un número significativo de casos en los que el FDU suministrará condiciones de inversión ventajosas simplemente para incrementar la viabilidad económica de un proyecto que facilite el desarrollo urbano sostenible.
- (188) La Comisión también ha evaluado si el establecimiento del JRC mediante un proceso competitivo o utilizando un experto independiente, respectivamente, excluirá la existencia de una ventaja selectiva a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE. No obstante, dados los numerosos criterios de elegibilidad y el margen de discrecionalidad del gestor del FDU al elegir y estructurar los proyectos, la Comisión ha concluido que el suministro de condiciones de inversión preferenciales conferirá normalmente una ventaja selectiva a los inversores privados con arreglo a la medida.
- (189) Como consecuencia, la Comisión concluye que los inversores privados con arreglo a la medida pueden beneficiarse de una ventaja a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

3.1.2.4. Ventaja a nivel del PDU

- (190) Si bien los PDU pueden adoptar la forma de bloque de financiación suficientemente transparente a efectos de supervisión y auditoría, los UDP pueden también constituir una entidad jurídica por sí mismos. En tal caso, los PDU pueden ser beneficiarios de la ayuda estatal, siempre que se cumplan todas las condiciones contempladas en el artículo 107, apartado 1, del TFUE. De este modo, la Comisión concluye que, con arreglo a las medidas notificadas, los PDU pueden beneficiarse de una ventaja a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

3.1.2.5. Efecto en el comercio y amenaza potencial para la competencia

- (191) Con arreglo a la medida, tal como se señala más arriba, los co-inversores privados y los propios PDU pueden beneficiarse de una ventaja selectiva. Las empresas en cuestión, entre ellas los promotores de proyectos y posiblemente las instituciones financieras, actuarán en mercados abiertos a la competencia y en muchos casos sujetos al comercio interior de la Unión. En consecuencia, la medida tiene un efecto en el comercio y supone una amenaza potencial para la competencia.
- (192) Habida cuenta de lo anterior, la Comisión concluye que la medida notificada contiene una ayuda estatal a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

3.2. Notificación de la ayuda

(193) Al notificar la medida actual previamente a su ejecución, las autoridades españolas cumplieron la obligación del artículo 108, apartado 3, del TFUE.

4. EVALUACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD

4.1. Aplicabilidad de las disposiciones existentes de ayuda estatal

(194) Previamente a una evaluación específica de JESSICA directamente con arreglo al artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE, la Comisión tuvo que comprobar si el régimen notificado entraba en el ámbito de aplicación de las actuales disposiciones secundarias de ayuda estatal. Dada la gran variedad de PDU a financiar con arreglo a la medida notificada, la Comisión ha limitado esta comprobación a varias normas horizontales que se aplican en principio a todos los sectores.

4.1.1. *Aplicabilidad de las normas de la UE sobre el suministro de servicios de interés económico general (SIEG)*

(195) La Comisión ha evaluado la aplicabilidad de las normas de la UE sobre el suministro de SIEG con arreglo al Marco comunitario de ayuda estatal en forma de compensación de los servicios públicos (en lo sucesivo el «Marco SIEG»³²) y la Decisión de la Comisión, de 28 de noviembre de 2005, relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 86, apartado 2, del Tratado CE a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general (en lo sucesivo la «Decisión SIEG»³³). Si bien estas disposiciones no han sido invocadas por las autoridades españolas y sus requisitos específicos, por tanto, no han sido mencionados en la notificación, algunos de los posibles PDU (p. ej. la creación de viviendas sociales) podrían beneficiarse de la aplicabilidad de las normas SIEG. Cabe especialmente señalar que uno de los principios clave inherentes a las normas SIEG (evitar la sobrecompensación) muestra similitudes con los mecanismos correspondientes a la actual medida para limitar la concesión de ventajas a los inversores privados.

(196) No obstante, es muy probable que un número significativo de PDU, tales como la creación o renovación de centros comerciales y hoteles, así como la creación de espacios para oficinas, no cumpla la definición global de los SIEG contemplada en el punto 2.2. del Marco SIEG. Por otra parte, no es totalmente seguro que la selección de PDU por los FDU en cooperación con los FCJA, pese al amplio margen de discrecionalidad que ha caracterizado el proceso, cumpla las condiciones de atribución por un Estado miembro estipuladas en el artículo 4 de la Decisión SIEG.

(197) Por consiguiente, las normas de la UE sobre el suministro de SIEG no son aplicables al régimen notificado.

³² DO C 297 de 29.11.2005, p. 4.

³³ DO L 312 de 29.11.2005, p. 67.

4.1.2. *Aplicabilidad de las Directrices sobre ayuda regional (DAR) nacional para 2007-2013*³⁴

- (198) Al evaluar la aplicabilidad de las DAR, la Comisión ha tomado nota de que, si bien Andalucía es elegible en principio para la ayuda regional nacional con arreglo al actual mapa de ayudas regionales de España³⁵, la medida notificada no cumple una serie de disposiciones sobre límites máximos de la ayuda y gastos elegibles contempladas en el punto 4.1.2. de las DAR. Por el contrario, la medida notificada no incluye importes máximos fijos de ayuda, sino más bien establece criterios generales de limitación que reflejan el intercambio asimétrico de los riesgos y opciones de inversión.
- (199) En consecuencia, la Comisión concluye que el régimen notificado no entra en el ámbito de aplicación de las DAR.

4.1.3. *Aplicabilidad de las Directrices comunitarias sobre ayuda estatal para promover las inversiones de capital riesgo (DCR) en las Pequeñas y Medianas Empresas*³⁶

- (200) Por lo que respecta a la aplicabilidad de las DCR, la Comisión ha tomado nota de que la estructura de financiación con la participación de fondos de inversión, así como las inversiones privadas y públicas conjuntas en términos preferenciales para inversores privados presentan algunas analogías con la estructura prevista en el punto 3 de las DCR.
- (201) Al mismo tiempo, las DCR establecen una serie de requisitos, p. ej., un máximo de inversiones públicas y privadas de 2,5 millones EUR para la evaluación estándar y la restricción de inversiones generales a las PYME, como empresas destinatarias que no se beneficiarán de todos los PDU posibles con arreglo a la medida. Además, la medida notificada incluye el significativo elemento de abordar el desarrollo urbano sostenible integrado. Por otra parte, la actual medida establece un mecanismo afinado para limitar las ventajas concedidas a los inversores privados, mientras que las DCR no disponen en absoluto dichas limitaciones³⁷ y se basan, por el contrario, en cláusulas de «puerto seguro» por lo que respecta a los importes de la inversión.
- (202) Habida cuenta de lo anterior, la Comisión concluye que solo los proyectos menos importantes con arreglo al régimen notificado podrían ser contemplados por las DCR. Por consiguiente, la Comisión concluye que las DCR no impiden una evaluación de la medida notificada directamente con arreglo al artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE.

4.2. Conclusión

- (203) Tal como se ha señalado más arriba, ninguna de las disposiciones existentes sobre ayuda estatal es aplicable a todos los PDU que sea posible diseñar con arreglo a la medida notificada. De ello se desprende que ninguna legislación secundaria existente sobre ayuda estatal proveería a los FDU de un conjunto uniforme de condiciones de compatibilidad para el cumplimiento de la ayuda estatal. Al mismo tiempo, ninguna

³⁴ DO C 54 de 4.3.2006, p. 13.

³⁵ Ayuda estatal N 626/2006 – Mapa de ayudas regionales de España 2007-2013.

³⁶ DO C 194 de 18.8.2006, p. 2.

³⁷ La única excepción es el tope máximo de limitación de las pérdidas al 50 % de la contribución privada estipulado con arreglo al punto 4.2.b), de las Directrices de capital riesgo (DCR).

legislación actual refleja plenamente el enfoque integrado para fomentar los proyectos de desarrollo urbano sostenible del régimen notificado por las autoridades españolas.

- (204) En consecuencia, la Comisión concluye que ninguna legislación de la UE existente impide que el régimen notificado sea evaluado directamente con arreglo al artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE.

4.3. Evaluación con arreglo al artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE

- (205) Teniendo en cuenta que ninguna legislación secundaria específica de la UE parece ser directamente aplicable, la Comisión ha examinado si la medida podría ser aprobada con arreglo al artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE, que dispone que «*las ayudas destinadas a facilitar el desarrollo de determinadas actividades o de determinadas regiones económicas, siempre que no alteren las condiciones de los intercambios en forma contraria al interés común*» podrán considerarse compatibles con el mercado interior.
- (206) Al examinar la compatibilidad directamente en virtud del artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE, la Comisión ha realizado una evaluación económica detallada para valorar sus efectos positivos y negativos. La Comisión tiene en cuenta si la medida de ayuda está destinada a un objetivo de interés común bien definido, si es un instrumento adecuado, bien diseñado y proporcional al objetivo perseguido y no afecta negativamente a las condiciones comerciales en una medida contraria al interés común. Se sopesan los aspectos positivos y negativos.

4.3.1. Selección de un objetivo de interés europeo común

- (207) La ayuda estatal puede ser autorizada por la Comisión si contribuye a la consecución de uno o más de los objetivos de interés común señalados en el artículo 107, apartado 3, del TFUE. El que una medida contribuya o no a un objetivo de interés común puede entenderse en términos de su contribución a la eficiencia.
- (208) Tal como se señala en la sección 2.1., la medida tiene por objetivo facilitar el desarrollo urbano sostenible mediante el suministro de condiciones no comerciales a los inversores privados, con vistas a lograr unos objetivos de una mayor eficiencia o equidad del mercado.
- (209) La Comisión toma nota de que las autoridades españolas se refieren correctamente, como se señala en la sección 2.1.2., a las normas de los Fondos Estructurales, recalcando la importancia del desarrollo urbano sostenible, con objeto de incrementar la eficiencia del mercado y la cohesión social.
- (210) La Comisión también ha considerado en anteriores decisiones que la regeneración física, económica y social de las zonas urbanas es claramente un objetivo europeo³⁸.
- (211) En consecuencia, la Comisión concluye que la medida notificada contempla un objetivo de interés europeo común.

4.3.2. Conveniencia

- (212) La Comisión debe examinar si la medida es un instrumento político adecuado para apoyar el desarrollo urbano sostenible en Andalucía. A este respecto, la Comisión toma

³⁸ Comisión Europea (2009), Decisión N555/2008, Centrumplan gemeente Mill en St. Hubert, DO C 294 de 3.12.2009 p. 1, considerando 48; Comisión Europea 2011, SA.32835 (2011/N) – Reino Unido Northwest Urban Investment Fund (JESSICA) (pendiente de publicación).

en cuenta si existen medidas más adecuadas para superar los fallos de mercado y fomentar la cohesión socioeconómica.

- (213) Los Estados miembros pueden efectuar diferentes elecciones por lo que respecta a los instrumentos de políticas, y el control de la ayuda estatal no impone una única manera de intervenir en la economía. No obstante, la ayuda estatal contemplada por el artículo 107, apartado 1, del TFUE, debe estar justificada por la conveniencia de este instrumento particular de intervención estatal para cumplir el objetivo de la política pública bien definido y contribuir a uno o más de los objetivos de interés europeo común³⁹.
- (214) La Comisión considerará que una medida constituye un instrumento apropiado cuando el Estado miembro haya considerado las opciones sobre políticas igualmente adecuadas para conseguir un objetivo dado de interés europeo común, que incluya medidas que falseen menos la competencia que la concesión selectiva de ayuda estatal y cuando el Estado miembro pueda demostrar a la Comisión que la medida es adecuada para lograr los objetivos pertinentes de eficiencia o de equidad.

4.3.2.1. Consideración de otras opciones sobre políticas que falseen menos la competencia

- (215) Tradicionalmente, los proyectos de desarrollo y regeneración urbanos, incluidos los proyectos de desarrollo de la infraestructura, han sido estructurados en torno a los tipos de actividad en los que participan los sectores público y privado con papeles claramente delimitados. Mientras que el sector público se ha ocupado tradicionalmente de adquirir y concentrar terrenos, atendiendo a la necesidad de saneamiento y rehabilitación de los terrenos y el suministro o la mejora de la infraestructura a gran escala y el dominio público, el sector privado tradicionalmente se ha centrado en el desarrollo comercial.
- (216) Debido a las presiones a las que se enfrenta el presupuesto gubernamental, las autoridades públicas no se hallan en condiciones de suministrar la financiación necesaria para atender a las necesidades de desarrollo urbano. En consecuencia, se requiere capital privado para suministrar financiación a los proyectos de inversión urbana, lo que significa que los proyectos deben ser comercialmente viables para poder remunerar a los inversores del mercado y garantizar el servicio de la deuda. A ese respecto, los fondos públicos pueden actuar como un catalizador para obtener fondos adicionales destinados a financiar las inversiones urbanas.
- (217) Tal como se señala en el considerando (20), anteriormente las autoridades españolas han utilizado diferentes medidas para atender al desarrollo urbano, concretamente concediendo financiación a las autoridades públicas, como los municipios, sin participación de empresas.
- (218) Estas opciones de políticas diferían considerablemente del actual enfoque con arreglo al régimen de JESSICA Andalucía, diseñado para brindar nuevas oportunidades para el desarrollo urbano con los medios siguientes:
- a) garantizar la sostenibilidad a largo plazo gracias al carácter rotativo de la contribución de los fondos invertidos en los PDU;

³⁹ Para el debate sobre la conveniencia véanse los asuntos C 25 / 2004 - DVB-T Berlín-Brandenburgo (DO L 200 de 22.7.2006) o N 854 / 2006 - *Soutien de l'agence de l'innovation industrielle en faveur du programme mobilisateur pour l'innovation industrielle TVMSL*, DO C 182 de 4.8.2007.

- b) crear incentivos más fuertes para la ejecución con éxito de los PDU por los beneficiarios, combinando las subvenciones con préstamos y otros instrumentos financieros;
- c) proporcionar recursos adicionales a los PDU, centrándose en su sostenibilidad y reciclabilidad en la zona objetivo; y
- d) aportar las competencias financieras y de gestión de las instituciones especialistas a los PDU.

(219) Al evaluar si las autoridades españolas han considerado opciones alternativas que falseen menos la competencia e igualmente adecuadas para conseguir el objetivo de interés europeo común, la Comisión ha tenido en cuenta que la medida notificada incluye numerosos componentes destinados a maximizar la participación de la inversión privada y los conocimientos especializados profesionales, limitando al mismo tiempo la ayuda estatal a un mínimo mediante la aplicación del criterio del JRC en combinación con la gestión comercial del FDU.

(220) En consecuencia, la Comisión concluye que el Estado miembro no dejó de considerar opciones alternativas como adecuadas para alcanzar el objetivo del interés común, pero menos falseadoras de la competencia.

4.3.2.2. Adecuación de la medida para atender a los objetivos de eficiencia

Existencia de fallos del mercado

(221) Como se señala en los considerandos (21) a (35), las autoridades españolas suministraron a la Comisión pruebas de posibles fallos del mercado en el contexto de los PDU en Andalucía. Por otra parte, tal como se señala en el considerando (136), la presunta existencia de un fallo del mercado será debidamente comprobada y registrada con anterioridad a cualquier inversión del FDU en un PDU concreto.

Atender a los fallos del mercado con JESSICA Andalucía

(222) A fin de evaluar la adecuación de las medidas, la Comisión también ha evaluado si la los fallos del mercado detectados serán adecuadamente solventados por los instrumentos previstos con arreglo a la medida notificada.

Atender a los fallos del mercado debidos a externalidades

(223) Por lo que respecta a las externalidades positivas, como la mejora de los espacios públicos u otros componentes de los bienes públicos, el enfoque integrado de la medida puede llevar a una inclusión de estos beneficios si, por ejemplo, la creación de un parque y la construcción de apartamentos forman parte del mismo PDU y el parque va a producir un incremento del valor de los apartamentos.

(224) Por lo que respecta a los problemas debidos a las externalidades negativas, tales como la contaminación, al favorecer, por ejemplo la instalación de paneles solares, la medida notificada permite a los gestores del FDU conceder condiciones de inversión favorables a fin de atraer inversión privada que de otra manera no podría beneficiarse de una reducción de las emisiones.

Atender a los fallos del mercado debidos a las asimetrías de información y la aversión al riesgo

(225) Al garantizar que los proyectos de regeneración son sostenibles e integrados en su enfoque y forman parte de un plan más amplio para la zona, la medida creará un valor a largo plazo y ayudará a disipar las percepciones negativas que tienen los inversores de las zonas de regeneración.

- (226) Por otra parte, al garantizar una evaluación profesional de los proyectos, la medida notificada garantiza que los PDU seleccionados sean factibles desde un punto de vista económico, social y técnico y que cumplan los criterios de elegibilidad de la normativa pertinente. A este respecto, el análisis de la estructura financiera, el perfil de riesgo y los ingresos esperados para los diferentes participantes, hace las decisiones de inversión más transparentes y por ende más fiables.
- (227) Además, el enfoque de cartera desarrollado en la financiación de los PDU garantiza mayores oportunidades de inversión a largo plazo y una diversificación del perfil del riesgo.

Atender a los fallos del mercado debidos a los costes de transacción y a los costes de agencia

- (228) Al centralizar e internalizar la evaluación de los proyectos, los costes de transacción y de gestión, los participantes en el proyecto pueden beneficiarse de economías de escala.

Conclusión respecto de la adecuación de la medida para atender a los objetivos de eficiencia

- (229) A la luz de lo anterior, la Comisión concluye que la medida es adecuada para abordar los fallos del mercado detectados, atendiendo de este modo a los objetivos de eficiencia.

4.3.2.3. Adecuación de la medida para atender a los objetivos de equidad

- (230) Al considerar la adecuación de la medida para atender a los objetivos de equidad, la Comisión toma nota de que las autoridades españolas, tal como se declara en los considerandos (36) a (40), pueden atender a la necesidad detectada de abordar los problemas socioeconómicos en las zonas urbanas desfavorecidas, tanto con referencia a los documentos generales de la UE como a las publicaciones científicas españolas. Por otra parte, España se refiere correctamente al Programa operativo 2007-2013 que contempla medidas para atender a las cuestiones socioeconómicas. En consecuencia, la Comisión concluye que la necesidad de abordar los problemas socioeconómicos en las zonas urbanas desfavorecidas de Andalucía queda suficientemente explicada.
- (231) Por otra parte, la Comisión ha observado que, tal como se señala en el considerando (108), cada PDU debe cumplir los reglamentos de los FE y contribuye además a los objetivos definidos en un PIDUS y el PO Andalucía relevantes, incluidos los resultados cuantitativos estipulados en el último.
- (232) Por consiguiente, la Comisión concluye que la medida es adecuada para atender a los objetivos de equidad.

4.4. Efecto incentivador

- (233) La existencia de un fallo del mercado o de un objetivo de cohesión es una condición *necesaria* pero no suficiente para conceder una ayuda estatal. La ayuda estatal debe ser efectiva, es decir, debe tener un efecto incentivador. La medida en cuestión contiene suficientes salvaguardias destinadas a garantizar que esta condición se cumpla en todos los PDU en cuestión.

4.4.1. *Solicitud de inversión del FDU con anterioridad al comienzo del proyecto*

- (234) Solo se considerará que la ayuda estatal tiene un efecto incentivador si, antes del comienzo de un proyecto o de unas actividades, el beneficiario ha presentado una solicitud de ayuda, es decir, si ha presentado una solicitud de financiación del FDU. En el presente caso, se cumple esta condición.

4.4.2. Prueba de necesidad para cada PDU

- (235) Debido a la naturaleza de la inversión o a las características de las zonas urbanas desfavorecidas, la inversión no habría sido ejecutada por el mercado por su propia cuenta debido a los ingresos financieros considerablemente bajos esperados y al riesgo relativamente alto de inversión en la zona. La prueba de necesidad muestra esencialmente que el mercado no emprendería proyectos de la misma naturaleza, por ejemplo con una TIR inferior al JRC (hipótesis «opuesta»)o, como mínimo, las inversiones no tendrían la misma magnitud ni seguirían el mismo calendario.
- (236) Además, los gestores del FDU efectuarán una evaluación de inversión para cada proyecto y examinarán la calidad técnica y la viabilidad económica y financiera. Como parte de ese ejercicio, establecerán debidamente un margen de viabilidad para justificar cualquier conclusión de que el mercado no hubiera actuado por su propia cuenta.
- (237) La Comisión concluye que el efecto incentivador de la medida está suficientemente demostrado.

4.5. Proporcionalidad

- (238) La ayuda estatal debe ser proporcional al objetivo legítimo para ser compatible con el mercado interior. Por consiguiente, la Comisión debe examinar si la ayuda estatal concedida a los desarrolladores del proyecto y otros inversores privados a nivel del FDU o de proyecto es proporcional y garantiza su participación. La ayuda solo se considerará proporcional si no se hubiera podido conseguir los mismos resultados con menos ayuda y menos falseamiento.

4.5.1. Gestión comercial y remuneración basada en el éxito

- (239) Cuando se trata de evaluar la proporcionalidad de la medida, es decir, si existen o no mecanismos para minimizar la ayuda estatal concedida con arreglo a la medida, la Comisión ha prestado particular atención a aquellas partes de la medida que mejoran la toma de decisiones ateniéndose a la lógica comercial.
- (240) En este contexto, la Comisión ha observado que, con arreglo a la medida, las inversiones emprendidas por los FDU, si bien conceden potencialmente condiciones no comerciales a los inversores privados, son seleccionadas y estructuradas por gestores de fondos profesionales e independientes elegidos mediante un proceso transparente. La Comisión concluye que la selección de gestores de fondos profesionales hace más probable la toma de decisiones de inversión económicamente adecuadas y con escasas desviaciones de las normas del mercado.
- (241) La Comisión también señala que, además de la selección de una gestión profesional, el sistema de remuneración, tal como se explica en la sección 2.6.3.2 prevé una parte variable que está sujeta a las prestaciones globales del fondo. Ello normalmente animará a los gestores del FDU para que limiten la concesión de condiciones no comerciales a los co-inversores, ya que dichas concesiones puede reducir al mismo tiempo la remuneración de la gestión.
- (242) Además, los requisitos de gestión, como la existencia de un plan comercial que incluya una estrategia de desinversión y unas estructuras de gobernanza que incluyan la obligación de transmitir informes al FCJA, incrementarán aún más la adecuación comercial de la gestión del FDU.

4.5.2. *Reembolso requerido de las inversiones iniciales más la tasa de inflación*

(243) Tal como se señala en el considerando (109), los FDU solo pueden invertir en los PDU cuyo plan comercial prevea el reembolso total de la inversión del FDU más la tasa de inflación. La Comisión considera que este requisito de «límite mínimo cero» es un instrumento adecuado para garantizar una viabilidad económica mínima de los proyectos seleccionados y al mismo tiempo un medio transparente de excluir una desviación excesiva respecto de las normas del mercado.

4.5.3. *Participación privada*

(244) La medida notificada, tal como se explica en la sección 2.7.4., prevé una participación mínima de los inversores privados, es decir, los inversores que persiguen objetivos puramente orientados hacia los beneficios, en consonancia con la lógica del mercado en forma de inversión con riesgo para cada PDU. La co-inversión privada es un requisito que limita la utilización de los recursos públicos y, al mismo tiempo, garantiza el beneficio de la experiencia de mercado y la profesionalidad en los proyectos de inversión conjunta. Por otra parte, el requisito de que toda inversión del FDU encuentre un inversor privado que desee hacer correr un riesgo a su propia inversión incrementa considerablemente la solvencia económica de los proyectos financiados.

4.5.4. *Limitación de las condiciones de inversión preferenciales para los inversores privados*

(245) Al medir el efecto que tiene la participación privada en el cumplimiento por las inversiones públicas de las normas de ayuda estatal, la Comisión ha prestado especial atención a las ventajas concedidas a los co-inversores privados a expensas de la inversión pública. Si bien la Comisión considera normalmente que las inversiones públicas se efectúan en condiciones de inversión idénticas —*pari passu*— con los inversores privados para atenerse al principio del inversor que actúa en condiciones de mercado y, en consecuencia, sin ayuda estatal, las inversiones públicas y privadas en condiciones preferenciales para el socio privado pueden en ciertas circunstancias constituir una ayuda estatal compatible, tal como se señala por ejemplo en las Directrices de capital riesgo.

(246) La Comisión ha comprobado el mecanismo ejecutado con arreglo a la medida notificada (véanse los considerandos (138) a (159) a fin de limitar al mínimo las condiciones preferenciales de inversión concedidas a los inversores privados consistentes en préstamos no comerciales y capital hasta un JRC adecuadamente establecido. En consecuencia, la Comisión considera que la aplicación del criterio del JRC es una herramienta adecuada para evitar la sobrecompensación de los inversores privados.

(247) La Comisión también ha tomado nota de que cualesquiera beneficios que superen el JRC acordados de antemano entre el FDU y los inversores privados serán compartidos proporcionalmente. Así pues, tanto los inversores privados como el FDU se beneficiarán de unos resultados mejores de lo previsto en proporción a su inversión.

4.5.5. *Limitación de la dimensión del proyecto y diversificación de la cartera de inversión*

(248) Las autoridades españolas, tal como se declara en el considerando (106), explicaron que el importe financiero máximo que deberá invertir el FDU en un PDU individual no sobrepasará 15 millones EUR para los PDU realizados en grandes ciudades (con más de 50 000 habitantes), mientras que para los PDU realizados en pequeñas y medianas

ciudades (con menos de 50 000 habitantes), el importe financiero máximo no sobrepasaría los 5 millones EUR.

(249) Teniendo en cuenta la limitación global de los proyectos, la Comisión concluye que esto añade otro elemento que evita el riesgo una ayuda estatal no proporcional.

4.5.6. *Conclusión sobre la proporcionalidad de la medida*

(250) Habida cuenta de lo anterior, la Comisión concluye que la medida es proporcional.

4.6. Falseamiento de la competencia y el comercio

4.6.1. *Mercados de referencia*

(251) La Comisión ha identificado varios mercados de referencia, potencialmente afectados por un falseamiento de la competencia debida al régimen notificado: el mercado de inversiones financieras, de intermediación de inversiones (empresas de gestión de activo e instituciones financieras), así como el mercado de desarrollo de propiedad e infraestructura.

4.6.2. *Efectos en el mercado*

(252) La Comisión ha analizado los efectos de la medida notificada, teniendo en cuenta: i) el proceso de concesión de la ayuda, ii) las características de los mercados de referencia, iii) el tipo e importe de la ayuda y el importe de la ayuda al evaluar la importancia de los efectos falseadores de la medida y su efecto en el comercio.

4.6.2.1. *Efectos dinámicos a largo plazo*

(253) La ayuda estatal puede tener efectos dinámicos a largo plazo en el incentivo para invertir y competir en los mercados afectados. A más largo plazo, ese cambio en los incentivos dinámicos lleva a una reducción de las opciones y, potencialmente, a una disminución de la calidad o a un aumento de los precios a los consumidores.

(254) La Comisión toma nota de que la ayuda incrementa el suministro de nueva propiedad comercial en el mercado andaluz. No obstante, esta propiedad quedará abierta a cualquier usuario final o comprador. Por otra parte, la actual notificación solo contempla la oferta de propiedad comercial a precios que corresponden a los precios habitualmente observados para propiedades similares en esa zona.

(255) La Comisión considera que la ayuda, en la medida en que cubre el margen de viabilidad del PDU, no suministra a las empresas que emprenden el proyecto recursos que puedan utilizar para efectuar subvenciones cruzadas de futuros proyectos a fin de falsear la competencia y afectar al comercio. Por el contrario, los esfuerzos de regeneración dirigidos a remediar los fallos del mercado pueden de hecho desbloquear oportunidades de desarrollo comercial que habían sido obstaculizadas anteriormente.

(256) Se efectuarán inversiones sobre la base de planes comerciales y perspectivas realistas de rentabilidad. En consecuencia, no se concederá ayuda estatal a los mercados con exceso de capacidad ni a las industrias en declive, ya que las inversiones tendrán que ser reembolsadas mediante operaciones eficientes.

(257) Mientras que el importe absoluto en cualquier PDU dado no se calcula, el importe de la ayuda en todos los casos se limita a lo estrictamente necesario para cubrir un margen de viabilidad. Por tanto, no tendría el efecto de que los promotores de proyectos o los inversores financieros obtuvieran un poder de mercado significativo como consecuencia de la medida.

4.6.2.2. Reducción del efecto de exclusión

- (258) A un nivel más concreto, las ayudas estatales pueden afectar a la competencia en el mercado de productos cuando los competidores reaccionan reduciendo sus propias ventas y planes de inversión (reduciendo el efecto de exclusión).
- (259) La Comisión toma nota de que la ayuda estatal se suministrará exclusivamente para desbloquear los proyectos cuando el mercado no emprenda actividades por sí mismo. Por otra parte, se producirá un incremento global del nivel de actividad de inversión en los mercados, debido al requisito de participación privada mínima. Por ello, la reducción del efecto de exclusión sigue siendo poco probable.

4.6.2.3. Mercados de insumos y ubicación

- (260) La ayuda estatal puede afectar a la competencia en los mercados de insumos, en particular por lo que se refiere a la ubicación de la inversión, cuando la ayuda estatal favorezca la utilización de insumos particulares. El efecto global en los mercados de insumos puede ser negativo si desalienta la inversión de los competidores.
- (261) La medida apoyará las actividades de desarrollo que sean predominantemente de carácter local y que afecten al comercio de manera puramente indirecta (p. ej. a través de los mercados de insumos), y cuyo falseamiento de la competencia y el comercio sea muy probablemente limitado.

4.6.3. Conclusión en cuanto al falseamiento de la competencia y el comercio

- (262) Sobre la base de lo anteriormente expuesto, la Comisión puede en consecuencia concluir que la ayuda no falsea el adecuado funcionamiento del mercado interior en una medida significativa ni produce disparidades significativas entre las empresas establecidas en los diferentes Estados miembros ni en la ubicación de los factores de producción en la UE.

4.7. Acumulación

- (263) Tal como se señala en el considerando (168), el régimen de ayuda notificado contiene normas para evitar la acumulación con la ayuda estatal concedida con arreglo a diferentes disposiciones, lo cual resultaría en una ayuda estatal que sobrepasaría las limitaciones previstas en la presente notificación.
- (264) La Comisión concluye que el régimen notificado contiene disposiciones apropiadas sobre la acumulación con otras ayudas.

4.8. Supervisión y elaboración de informes

- (265) Tal como se señala en los considerandos (77) y (160), unos requisitos de supervisión considerables permitirán al BEI, actuando como el FCJA, comprobar el cumplimiento de las normas de inversión del FDU, de lo que también se derivaría el cumplimiento de las disposiciones relativas a la ayuda estatal, incluida la presente decisión. Por otra parte, tal como se explica en la sección 2.9., unos requisitos de supervisión y unas obligaciones de elaboración de informes de carácter exhaustivo suministrarán a la Comisión suficiente información para comprobar el cumplimiento de las normas de ayuda estatal.
- (266) Unas hojas de información simplificadas para los PDU de más de 5 millones EUR de inversiones de FDU en condiciones no comerciales y una notificación individual para los PDU de más de 50 millones EUR, independientemente del porcentaje de dicho importe financiado por el FDU, incrementarán aún más la transparencia para los servicios de la Comisión.

4.9. Prueba de ponderación

- (267) Con objeto de decidir sobre la compatibilidad de la medida con el mercado interior, la Comisión tuvo que ponderar su contribución a los objetivos europeos comunes con el posible falseamiento de la competencia.
- (268) El régimen, al atender a la falta de eficiencia en forma de fallos del mercado y de problemas socioeconómicos en el contexto del Desarrollo urbano sostenible, consigue alcanzar un objetivo europeo común de gran importancia.
- (269) El objetivo europeo común de gran importancia mencionado anteriormente se conseguirá con una intervención pública mínima. Ello se logrará mediante instrumentos de ingeniería financiera gestionados profesionalmente, que suministrarán a los inversores privados condiciones de inversión no comerciales resultantes de un proceso de selección competitivo o de unos parámetros comparativos industriales establecidos imparcialmente. Los inversores privados, a cambio, impulsarán la inversión pública. El importe de la ayuda, en comparación con la financiación de las subvenciones, será particularmente reducido. Por lo que respecta al falseamiento del mercado, el requisito de un conocimiento profundo de las características específicas locales limitará los efectos falseadores de la ayuda concedida con arreglo al régimen a los competidores de la UE que no hayan recibido ayuda, por lo que no es probable que la ayuda tenga un impacto significativo en el comercio de la UE.
- (270) A la luz de lo anterior, los efectos positivos de la medida superan claramente cualquier falseamiento potencial de la competencia.

5. DECISIÓN

- (271) Habida cuenta de lo que antecede, la Comisión ha decidido no presentar objeciones a la medida notificada, dado que la ayuda puede ser considerada compatible con el mercado interior de conformidad con el artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE. La presente decisión no prejuzga la posición que la Comisión pudiera adoptar por lo que respecta a la compatibilidad de las medidas pertinentes con las normas de la UE relativas a la libre circulación de servicios.
- (272) La Comisión recuerda a las autoridades españolas que, con arreglo al artículo 108, apartado 3, del TFUE, los planes destinados a refinanciar, alterar o modificar esta ayuda deben ser notificados a la Comisión con arreglo al Reglamento (CE) n° 794/2004 de la Comisión por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (CE) n° 659/1999 del Consejo por el que se establecen disposiciones de aplicación del artículo 93 del Tratado CE⁴⁰.

En el supuesto de que la presente carta contenga información confidencial que no deba divulgarse, le ruego informe de ello a la Comisión en un plazo de quince días hábiles a partir de la fecha de recepción de la presente. Si la Comisión no recibe solicitud motivada al efecto en el plazo indicado, se considerará que se acepta la comunicación a terceros y la publicación del texto íntegro de la carta, en la versión lingüística auténtica, en la dirección Internet:

http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/state_aids_texts_es.htm

⁴⁰ DO L 140 de 30.4.2004, p. 1.

Dicha solicitud deberá ser enviada por correo certificado o por fax a la siguiente dirección:

Comisión Europea
Dirección General de Competencia
Dirección de Ayudas Estatales
Registro de Ayudas Estatales
B-1049 Bruselas
Fax: (+32) 22961242

Reciba el testimonio de mi más alta consideración,

Por la Comisión

Joaquín ALMUNIA
Vicepresidente