

Subhastes

Edicte del 17-2-2025 pel qual s'anuncia la primera pública subhasta d'unes unitats immobiliàries que formen part de l'edifici Xalet el Molí, situat a Arinsal, parròquia de la Massana.

Xavier Granyó Ribes, saig del Principat d'Andorra, titular del despatx professional, situat al carrer del Fener, núm. 11, edifici Eland Unió 5è-2a, d'Andorra la Vella, en virtut del Decret de nomenament del 27 d'abril del 2016, i en compliment de les funcions que m'atorga la Llei 43/2014, del 18 de desembre, del saig, modificada per la Llei 8/2017, del 20 d'abril, modificada per la Llei 20/2022, del 9 de juny.

Faig saber que, obrant en el marc del procediment de cessació de pagaments 6000114/2023, de la fallida de la societat Banca Privada d'Andorra, SAU, i de l'Aute dictat, el 20 de març del 2024, en mèrits de la sol·licitud formulada per l'Agència Estatal de Resolució d'Entitats Bancàries – AREB, acordo procedir a la venda en primera pública subhasta de les següents unitats immobiliàries, d'acord amb el detall i condicions següents:

Descripció del bé

1- Tipologia, situació i dades urbanístiques:

Les unitats immobiliàries es troben ubicades a l'edifici Xalet el Molí, situat a Arinsal, parròquia de la Massana:

Lot 1:

- Unitat immobiliària H-10: habitatge planta 3a porta 1a, d'una superfície aproximada de 202,87 m2. Inclou una terrassa d'una superfície construïda aproximada de 21,90 m2. Té adscrit com element annex i inseparable, el traster número 5, situat a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 7,05 m2.
- Unitat immobiliària P-19: plaça d'aparcament doble número 9, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 28,74 m2.
- Unitat immobiliària P-20: plaça d'aparcament doble número 10, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 32,23 m2.

Lot 2:

- Unitat immobiliària H-1: habitatge planta baixa porta 1a, d'una superfície aproximada de 117,84 m2, té adscrit l'ús privatiu de dues terrasses d'una superfície aproximada de 141,63 m2. Té adscrit com element annex i inseparable, el traster número 1, situat a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 5,05 m2.
- Unitat immobiliària P-11: plaça d'aparcament número 1, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 17,07 m2.
- Unitat immobiliària P-12: plaça d'aparcament número 2, d'una superfície aproximada de 14,33 m2 situada a la planta soterrani.

Lot 3:

- Unitat immobiliària H-2: habitatge planta baixa porta 2a, d'una superfície aproximada de 118,45 m2, té adscrit l'ús privatiu d'una terrassa d'una superfície aproximada de 171,27 m2. Té adscrit com element annex i inseparable, el traster número 2, situat a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 4,97 m2.
- Unitat immobiliària P-13: plaça d'aparcament número 3, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 12,77 m2.
- Unitat immobiliària P-14: plaça d'aparcament número 4, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 13,34 m2.

Lot 4:

- Unitat immobiliària H-3: habitatge planta baixa porta 3a, d'una superfície aproximada de 113,55 m2, té adscrit l'ús privatiu d'una terrassa d'una superfície aproximada de 103,28 m2. Té adscrit com element annex i inseparable, el traster número 3, situat a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 4,97 m2.
- Unitat immobiliària P-15: plaça d'aparcament número 5, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 14,19 m2.
- Unitat immobiliària P-16: plaça d'aparcament número 6, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 14,16 m2.

Lot 5:

- Unitat immobiliària H-4: habitatge planta 1a porta 1a, d'una superfície aproximada de 124,53 m2, inclòs un balcó d'una superfície aproximada de 6,69 m2. Té adscrit com element annex i inseparable, el traster número 4, situat a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 7,05 m2.
- Unitat immobiliària P-27: plaça d'aparcament número 17, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 16,11 m2.
- Unitat immobiliària P-28: plaça d'aparcament número 18, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 16,09 m2.

Lot 6:

- Unitat immobiliària H-5: habitatge planta 1a porta 2a, d'una superfície aproximada de 129,43 m2, inclòs dos balcons d'una superfície aproximada de 4,20 m2 i de 7,06 m2. Té adscrit com element annex i inseparable, el traster número 6, situat a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 5,68 m2.
- Unitat immobiliària P-21: plaça d'aparcament número 11, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 18,93 m2.
- Unitat immobiliària P-22: plaça d'aparcament número 12, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 17,55 m2.

Lot 7:

- Unitat immobiliària H-6: habitatge planta 1a porta 3a, d'una superfície aproximada de 123,16 m2, inclòs un balcó d'una superfície aproximada de 9,78 m2. Té adscrit com element annex i inseparable, el traster número 7, situat a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 5,68 m2.
- Unitat immobiliària P-23: plaça d'aparcament número 13, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 16,12 m2.
- Unitat immobiliària P-24: plaça d'aparcament número 14, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 16,09 m2.

Lot 8:

- Unitat immobiliària H-7: habitatge planta 2a porta 1a, d'una superfície aproximada de 124,53 m2, inclòs un balcó d'una superfície aproximada de 6,69 m2. Té adscrit com element annex i inseparable, el traster número 8, situat a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 5,77 m2.
- Unitat immobiliària P-25: plaça d'aparcament número 15, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 16,09 m2.
- Unitat immobiliària P-26: plaça d'aparcament número 16, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 16,12 m2.

Lot 9:

- Unitat immobiliària H-9: habitatge planta 2a porta 3a, d'una superfície aproximada de 123,16 m2, inclòs un balcó d'una superfície aproximada de 9,78 m2. Té adscrit com element annex i inseparable, el traster número 10, situat a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 4,69 m2.
- Unitat immobiliària P-29: plaça d'aparcament número 19, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 23,43 m2.

- Unitat immobiliària P-30: plaça d'aparcament número 20, situada a la planta soterrani, d'una superfície aproximada de 20,15 m².

El planejament aplicable del bé en qüestió és el Pla d'Ordenació i Urbanisme parroquial de la Massana. El terreny on es troba bastit l'edifici que conté les unitats immobiliàries més amunt esmentades es troba classificat com a sòl urbà consolidat unitat d'actuació A-08 amb qualificació de Zona Residencial (ZR).

Queda a disposició de les persones interessades el corresponent certificat urbanístic lliurat per la corporació comunal amb les restants dades d'interès.

2- Càrregues i gravàmens:

S'adverteix als interessats que aquestes unitats immobiliàries es troben embargades en el marc del present procediment. No obstant això, una volta l'adjudicatari satisfaci la totalitat del preu d'adquisició i se li notifiqui l'Acord d'adjudicació definitiva dels béns de referència, es cancel·larà l'embargament que ha originat la present subhasta, així com de forma "ex lege", també es cancel·laran les càrregues o gravàmens posteriors no preferents sense perjudici de l'establert en l'article 18.2, de la Llei de l'embargament, en relació a l'import eventualment excedent de l'esmentada alienació.

3- Despeses comunitàries pendents:

Aquestes unitats immobiliàries, estan al corrent de pagament, pel que fa a les despeses d'exercicis anteriors i a la previsió de despesa de l'any 2024. No obstant això, l'adjudicatari haurà de fer front als imports que resultin del tancament de comptes de l'exercici 2024.

4- Tributs comunals pendents:

Aquestes unitats immobiliàries, presenten els deutes pendents de pagament detallats a la taula, d'acord amb el certificat emès per la corporació comunal de data 14 de febrer del 2025.

Informació de la subhasta

Número de subhasta: primera

Lots, valoracions, tipus de sortida, imports a consignar, despeses pendents i venciments contractes d'arrendament:

Lot	Unitats	Valoració en €	Tipus sortida 90% en €	Import consignar 15% en €	Deutes Comú en €	Venciment contracte lloguer
1	3r1a, Plaça 9/10, T5	688.251,00	619.425,90	92.913,89	721,26	No llogat
2	Pb1a, Plaça 1/2, T1	583.746,00	525.371,40	78.805,71	111,92	28/02/2026
3	Pb2a, Plaça 3/4, T2	587.368,00	528.631,20	79.294,68	109,54	31/05/2027
4	Pb3a, Plaça 5/6, T3	538.310,00	484.479,00	72.671,85	107,34	31/07/2020
5	1r1a, Plaça 17/18, T4	497.837,00	448.053,30	67.208,00	115,76	31/01/2020
6	1r2a, Plaça 11/12, T6	503.691,00	453.321,90	67.998,29	116,33	29/02/2021
7	1r3a, Plaça 13/14, T7	483.108,00	434.797,20	65.219,58	498,06	06/05/2017
8	2n1a, Plaça 15/16, T8	500.030,00	450.027,00	67.504,05	115,49	30/09/2027
9	2n3a, Plaça 19/20, T10	504.980,00	454.482,00	68.172,30	500,23	14/06/2026

Valoració dels béns: Les quantitats resulten de la valoració realitzada per TAI- Taxacions i Assessorament Immobiliari, en data 9 de gener del 2024.

Tipus de sortida: 90% del valor de taxació.

Import a consignar de forma prèvia a l'acte de subhasta: el 15% del tipus de sortida del lot o lots als que es pretén licitar, mitjançant transferència bancària o bé ingrés en efectiu al compte obert a l'entitat bancària Crèdit Andorrà, SA, amb el número AD33 0003 1101 1196 1411 0101, titularitat de: AFA Saig Xavier Granyó Ribes.

Despatx de saig que tramita l'expedient: Saig Xavier Granyó.

Telèfon per sol·licitar informació complementària: + 376 765 765.

Lloc de celebració de la subhasta: Batllia d'Andorra - Nova Seu de la Justícia, C. Baixada del Molí, núm. 2-4, d'Andorra la Vella.

Data i hora: Dimarts 18 de març del 2025, a les 15.20 hores.

Condicions de la subhasta

Segons les disposicions de la Llei 44/2014, del 18 de desembre, de l'embargament, modificada per la Llei 20/2022, del 9 de juny, del saig; s'adverteix expressament als interessats de les condicions de la subhasta:

- 1) Identificar-se de forma suficient.
- 2) Presentar un resguard que justifiqui la formalització de l'import de consignació corresponent al 15% del tipus de sortida dipositat al compte més amunt referenciat. Com a excepció a l'esmentat ingrés en aquest apartat, la persona executant pot participar en la subhasta sense formalitzar aquest dipòsit.
- 3) Únicament l'executant es pot reservar la facultat de cedir l'adjudicació a una tercera persona.
- 4) El licitador pel sol fet de participar en la subhasta, admet i accepta que, en el cas d'esdevenir adjudicatari, quedarà subrogat en la responsabilitat que se'n deriva.
- 5) La informació referent al bé subhastat és aquella que consta en els diferents registres i arxius que es troben a càrrec de les diferents administracions o organismes públics, i per tant sens perjudici d'altres realitats, càrregues o gravàmens no inscrites ni registrades.
- 6) La subhasta s'adjudicarà provisionalment a la persona que havent participat, presenti la millor oferta.
- 7) Els imports consignats per les persones que no resultin adjudicatàries seran retornats en un termini màxim de dues setmanes a comptar de l'adjudicació provisional.
- 8) L'adjudicatari haurà d'ingressar dins del termini de trenta (30) dies naturals, a comptar de l'adjudicació provisional, la diferència entre l'import de l'adjudicació i l'import del dipòsit prèviament consignat, a fi de poder procedir a l'adjudicació definitiva. En cas d'ésser adjudicatari l'executant, el termini per fer efectiu l'ingrés esmentat és de tres (3) mesos. Si l'adjudicatari no consigna l'import dins el termini assenyalat, l'adjudicació provisional s'anul·la i l'adjudicatari perd l'import del dipòsit ingressat en el seu moment, que s'aplica a les costes de l'execució i la quantitat que excedeixi aquest import es considera producte de l'execució.
- 9) Quan es tracti de béns immobles subhastats i en cas que la diferència entre l'import de l'adjudicació i l'import del dipòsit ingressat per participar en la subhasta se sufragui a través de finançament bancari, l'entitat bancària que atorgui el finançament pot consignar per si mateixa i en nom de l'adjudicatari l'import referit, prèvia acreditació documental prop del saig de l'acord exprés de l'adjudicatari perquè efectui la consignació directa i, en el seu cas, perquè es constitueixi hipoteca sobre el bé subhastat. En aquest darrer supòsit, s'ha de fer constar el compromís de l'adjudicatari de constituir la hipoteca a favor de l'entitat bancària en l'acord d'adjudicació definitiva referit a l'apartat 7, i s'ha de formalitzar la constitució de la hipoteca en l'escriptura pública referida a l'apartat 8, sense la qual l'adjudicació quedarà sense efecte. En cas que en el termini de dos mesos des de la data de notificació de l'acord d'adjudicació definitiva no es procedeixi a formalitzar l'escriptura pública referida a l'apartat 8, l'òrgan competent ha d'acordar el retorn a l'entitat bancària de l'import per ella consignat en el termini màxim de 15 dies naturals, l'anul·lació de l'adjudicació provisional i la pèrdua de l'import dipositat en el seu moment per poder participar en la subhasta. L'import dipositat s'aplica a les costes de l'execució i la quantitat que excedeixi aquest import es considera producte de l'execució.
- 10) D'acord amb els articles 18 a 21 de la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, el Govern és titular dels drets de tempteig i retracte sobre les transmissions d'habitatges i llurs annexos que haguessin estat adquirides en el marc d'un procediment judicial d'execució forçosa d'una garantia real d'hipoteca duta a terme pel saig o practicada pels òrgans jurisdiccionals. El dret de tempteig s'ha d'exercir en el termini de seixanta dies naturals a partir de l'endemà del dia en què hagi tingut entrada al Servei de Tràmits de l'edifici administratiu del Govern la notificació de la transmissió per part del transmissor. Transcorregut el termini previst per exercir el tempteig d'acord amb els preceptes legals establerts sense que el Govern hagi notificat la voluntat d'executar el dret, la persona titular pot transmetre l'habitatge en les mateixes condicions en què havien estat notificades i d'acord amb el règim que li resulti aplicable.

Tot el què es fa públic per a coneixement general.

Andorra la Vella, el 17 de febrer del 2025

Xavier Granyó Ribes
Saig