

Subhastes

Edicte del 20-10-2025 pel qual s'anuncia la primera pública subhasta d'unes unitats immobiliàries que formen part de l'edifici Inter Esqui, situat al terme de l'Aldosa, parròquia de Canillo.

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 1000555/2019, de la fallida de les societats Assegurances Generals, SA, i Carlemany, SA, i de l'Aute dictat, el 27 de juny del 2023, he acordat l'alienació i venda en primera pública subhasta de les següents unitats immobiliàries i, dels béns mobles que contenen, d'acord amb el detall i condicions següents:

Descripció del bé

1- Tipologia, situació i dades urbanístiques:

Les unitats immobiliàries formen part del conjunt residencial Inter Esqui, situat al terme de l'Aldosa, parròquia de Canillo:

Lot 1:

- Unitat immobiliària 141: pis dúplex bloc 3, planta tercera, porta 3A1. Té una superfície construïda aproximada de 85,10 m², dels quals 56,22 m² corresponen al nivell inferior i 28,88 m² al nivell superior més una terrassa d'una superfície útil aproximada de 5,08 m².
- Unitat immobiliària 30: plaça d'aparcament número 30, situada a la planta d'aparcament dels blocs 3 i 4, d'una superfície aproximada de 27,22 m².
- béns mobles continguts

Lot 2:

- Unitat immobiliària 142: pis dúplex bloc 3, planta tercera, porta 3A2. Té una superfície construïda aproximada de 64,44 m², dels quals 36,56 m² corresponen al nivell inferior i 27,88 m² al nivell superior més una terrassa d'una superfície útil aproximada de 5,32 m².
- Unitat immobiliària 22: plaça d'aparcament número 22, situada a la planta d'aparcament dels blocs 3 i 4, d'una superfície aproximada de 20,05 m².
- Unitat immobiliària 95: quartet traster número 46 situat a la planta baixa dels blocs 3 i 4. Té una superfície útil 1,10 m².
- béns mobles continguts

Lot 3:

- Unitat immobiliària 143: pis dúplex bloc 3, planta tercera, porta 3A3. Té una superfície construïda aproximada de 56,45 m², dels quals 29,34 m² corresponen al nivell inferior i 27,11 m² al nivell superior més una terrassa d'una superfície útil aproximada de 5,89 m².
- Unitat immobiliària 36: plaça d'aparcament número 36, situada a la planta d'aparcament dels blocs 3 i 4, d'una superfície aproximada de 17,87 m².

- Unitat immobiliària 87: quartet traster número 38 situat a la planta baixa dels blocs 3 i 4. Té una superfície útil 0,92 m².
- béns mobles continguts

Lot 4:

- Unitat immobiliària 144: pis dúplex bloc 3, planta tercera, porta 3A4. Té una superfície construïda aproximada de 75,94 m², dels quals 48,21 m² corresponen al nivell inferior i 27,73 m² al nivell superior més una terrassa d'una superfície útil aproximada de 5,88 m².
- Unitat immobiliària 25: plaça d'aparcament número 25, situada a la planta d'aparcament dels blocs 3 i 4, d'una superfície aproximada de 15,35 m².
- Unitat immobiliària 98: quartet traster número 49 situat a la planta baixa dels blocs 3 i 4. Té una superfície útil 0,86 m².
- béns mobles continguts

Lot 5:

- Unitat immobiliària 137: pis planta segona, porta 321. Té una superfície construïda aproximada de 60,77 m², més una terrassa d'una superfície útil aproximada de 5,07 m².
- Unitat immobiliària 28: plaça d'aparcament número 28, situada a la planta d'aparcament dels blocs 3 i 4, d'una superfície aproximada de 18,09 m².
- Unitat immobiliària 90: quartet traster número 41 situat a la planta baixa dels blocs 3 i 4. Té una superfície útil 1,78 m².
- béns mobles continguts

El planejament aplicable del bé en qüestió és el Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia de Canillo. El terreny on es troba bastit l'edifici que conté les unitats immobiliàries més amunt esmentades es troba classificat com a sòl urbà consolidat en Zona Urbana B (clau 3), unitat d'actuació UASUC-A l'Aldosa.

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. Aquestes també es troben hipotecades. 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, a data 6 d'octubre del 2025, presenten els deutes pendents de pagament vers la comunitat de propietaris detallats al quadre.

4- Tributs comunals pendents:

Aquestes unitats immobiliàries, no presenten cap deute pendent de pagament d'acord amb el certificat emès per la corporació comunal de data 7 de març del 2025.

5- Arrendataris:

Finalment s'adverteix als interessats que algunes de les unitats immobiliàries es troben llogades amb un contracte de lloguer vigent amb venciment detallat al quadre.

Informació de la subhasta

Número de subhasta: primera

Lots, valoracions, tipus de sortida, imports a consignar, despeses pendents i venciment del contracte de lloguer:

Lot	Unitats	Valoració en €	Tipus sortida 90% en €	Import consignar 15% en €	Deutes Comunitat Propietaris en €	Venciment del contracte
1	Pis 3A1, PK 30	325.216,90	292.695,21	43.904,28	3.777,64	30.04.2026
2	Pis 3A2, PK 22, T 46	246.323,78	221.691,40	33.253,71	2.943,61	31.10.2028
3	Pis 3A3, PK 36, T 38	216.304,31	194.673,88	29.201,08	2.525,93	14.05.2027
4	Pis 3A4, PK 25, T 49	274.532,01	247.078,81	37.061,82	3.357,43	31.12.2027
5	Pis 321, PK 28, T 41	231.524,25	208.371,83	31.255,77	2.675,92	31.05.2026

Valoració dels béns: Les quantitats resulten de les valoracions realitzades, pel despatx d'arquitectura Carles Puig Montanya, el 23 d'octubre 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 11 de novembre del 2025, a les 16:00 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 transmissent. 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 20 d'octubre del 2025

Xavier Granyó Ribes
Saig