DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-58-2023 10 Expedient alienabilitat Hotel Pol
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 38f5971d-5797-4657-9db8-0291391189f3
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2023_00000000000000000000000036735
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: E1.6.1.0-0290/2023 - 18/10/2023 09:02
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/10/2023 15:01
CARLES ENSENYAT REIG: 19/10/2023 16:06

Butlletí del Consell General

Any 2023 – IX Legislatura – Número 58/2023

19 d'octubre del 2023

10. ALTRES INFORMACIONS

Edicte

La Sindicatura, en reunió tinguda el dia 19 d'octubre del 2023, ha examinat el document que li ha tramès el M. I. Sr. Cap de Govern en data 17 d'octubre del 2023, sota el títol **Expedient per a la declaració de l'alienabilitat de la part indivisa del bé immoble conegut com a "Hotel Pol", adquirit pel Govern d'Andorra com a dació en pagament de la societat III Mil·lènium Principal, SA, en el marc de la transacció extrajudicial sobre l'afer conegut com "La Portalada" i, l'autorització necessària de transmissió de la part indivisa d'aquest bé immoble a favor del Comú de Sant Julià de Lòria pel preu convingut** i, exercint les competències que li atribueix el Reglament del Consell General en els articles que es citaran, ha acordat:

1. D'acord amb els articles 18.1.d) i 136.5 del Reglament, admetre a tràmit aquest escrit i procedir a la seva tramitació d'acord amb el procediment legislatiu comú.

2. D'acord amb l'article 136.5, ordenar la seva publicació i obrir un període de quinze dies per a la presentació d'esmenes, que només podran ésser de devolució. Aquest termini finalitza el dia 10 de novembre del 2023, a les 13.30h.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 19 d'octubre del 2023

Carles Ensenyat Reig
Síndic General

Butlletí del Consell General
Carrer de la Vall, 9-13 – AD500 Andorra la Vella – Principat d'Andorra – Tel. (376) 877877 – www.consellgeneral.ad
Dipòsit legal: AND.282-2021

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=38f5971d-5797-4657-9db8-0291391189f3 emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Document
NOM: EXPEDIENT CG_ALIENABILITAT I TRANSMISSIÓ BÉ IMMOBLE HOTEL POL
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2023_00000000000000000000000036625
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
REFERÈNCIES
REGISTRE D'ENTRADA: 0671-2023 - 17/10/2023 17:12
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 17/10/2023 17:15

Govern d'Andorra

Ministeri de Territori i Urbanisme

EXPEDIENT PER A LA DECLARACIÓ D'ALIENABILITAT DE LA PART INDIVISA DEL BÉ IMMOBLE CONEGUT COM A "HOTEL POL", ADQUIRIT PEL GOVERN D'ANDORRA COM A DACIÓ EN PAGAMENT DE III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA, EN EL MARC DE LA TRANSACCIÓ EXTRAJUDICIAL SOBRE L'AFER CONEGUT COM "LA PORTALADA", I AUTORITZACIÓ NECESSÀRIA DE TRANSMISSIÓ D'AQUEST BÉ IMMOBLE A FAVOR DEL COMÚ DE SANT JULIÀ DE LÒRIA PEL PREU CONVINGUT

Andorra la Vella, octubre del 2023

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

EXPEDIENT PER A LA DECLARACIÓ D'ALIENABILITAT DE LA PART INDIVISA DEL BÉ IMMOBLE CONEGUT COM A "HOTEL POL", ADQUIRIT PEL GOVERN D'ANDORRA COM A DACIÓ EN PAGAMENT DE III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA, EN EL MARC DE LA TRANSACCIÓ EXTRAJUDICIAL SOBRE L'AFER CONEGUT COM "LA PORTALADA", I AUTORITZACIÓ NECESSÀRIA DE TRANSMISSIÓ D'AQUEST BÉ IMMOBLE A FAVOR DEL COMÚ DE SANT JULIÀ DE LÒRIA PEL PREU CONVINGUT

ÍNDEX DE L'EXPEDIENT

- Exposició de motius, expedient i conclusió
    - **Annex núm. I:** Escriptura núm. protocol 1261: *Elevació a públic de la Transacció extrajudicial*, signada en data 28 de juliol del 2023.
    - **Annex núm. II:** *Informe de taxació pericial* emès per Tecnitasa, amb referència 00/00/441/23 i de data 15 de febrer del 2023, en relació amb el bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol", situat a Sant Julià de Lòria.
    - **Annex núm. III:** Escriptura núm. protocol 1263: *Dació en pagament*, signada en data 28 de juliol del 2023.
    - **Annex núm. IV:** Escriptura núm. protocol 1264: *Cessió de béns immobles*, signada en data 28 de juliol del 2023.
    - **Annex núm. V:** Escriptura núm.º protocol 1265: *Compravenda sotmesa a condició suspensiva i amb preu ajornat*, signada en data 28 de juliol del 2023.
    - **Annex núm. VI:** Certificació de l'acord de Govern, de data 26 de juliol del 2023.

PÀGINA: 2 de 25 DATA I HORA D'IMPRESSIÓ: 18/10/2023 08:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

A.- Antecedents

En data 25 de novembre de 1990, el Sr. Antoni CACHAFEIRO FILLOY presentà davant del Govern una sol·licitud per executar un desmunt a la zona coneguda com *"*la Portalada*"*, a la parròquia de Sant Julià de Lòria (davant de l'aleshores centre comercial Punt de Trobada). Prèviament, l'obra havia estat autoritzada pel Comú de Sant Julià de Lòria (a efectes de recordatori, s'assenyala que, abans de l'entrada en vigor del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial —POUP— de Sant Julià —any 2006—, les llicències per executar obres estaven sotmeses al règim de doble autorització comunal i governamental). El Govern atorgà la llicència de desmunt l'any 1991.

L'obra fou executada, excavant el terreny en forma d'un talús inclinat de gran alçària (en el punt de màxima alçària, uns 50 metres sobre la rasant de la carretera), estabilitzat amb bolons i formigó projectat (gunita). Aquesta obra assolí un fons d'excavació, aproximadament horitzontal, molt similar a la rasant de la carretera. El fons d'excavació fou utilitzat durant anys com a aparcament.

El dia 7 de gener del 2002, el Sr. Antoni CACHAFEIRO FILLOY presentà davant del Govern una sol·licitud d'avantprojecte per construir un centre comercial en el terreny corresponent al desmunt esmentat. Aquest avantprojecte fou aprovat pel Comú i posteriorment pel Govern en data 12 de març del 2003.

En compliment de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, un cop entrà en vigor el POUP de Sant Julià les llicències de construccions foren atorgades només pel Comú, si bé calia prèviament un informe favorable per part dels diferents ministeris amb competències sectorials per raó de la matèria.

A partir de l'entrada en vigor del POUP, la societat FICAND SA (el representant de la qual és el Sr. Antoni CACHAFEIRO FILLOY) promogué el Pla Parcial de la Unitat d'Actuació on es troba el terreny objecte de la referida llicència de desmunt (unitat d'actuació de sòl urbanitzable SURB-30 *"*la Portalada*"*, del POUP de Sant Julià de Lòria) i el corresponent projecte d'urbanització, mitjançant la presentació davant del Comú de Sant Julià de Lòria de sengles sol·licituds de les corresponents llicències urbanístiques. El Comú atorgà l'autorització del Pla Parcial el 2009 i la llicència del projecte d'urbanització el 2011. Igualment, la societat FICAND SA presentà davant del Comú de Sant Julià una sol·licitud de llicència d'edificació per construir un edifici comercial en la parcel·la de constant referència. Aquesta sol·licitud tenia com a finalitat la construcció d'un centre comercial de 28.496,02 m^2 edificats, situat enfront de l'aleshores centre comercial Punt de Trobada.

El projecte incorporat a la sol·licitud de construcció d'edifici per al nou centre comercial annexava un projecte d'excavació de soterranis i estabilització dels

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

talussos resultants. Consistia a excavar el terreny, en soterrani, uns 20 metres i mig de fondària aproximadament per sota de la rasant de la carretera, per tal de permetre la construcció de quatre plantes subterrànies i una planta semisubterrània. Els paraments de l'excavació en soterrani definits al projecte són totalment verticals, amb una pantalla de micropilots al llarg de la carretera, i un mur de formigó armat, executat per dames, a la resta del perímetre de l'excavació (és a dir, a les parts que no toquen la carretera). El projecte preveu bolons i ancoratges provisionals per estabilitzar tots els talussos del desmunt.

El projecte preveia que l'estabilització definitiva de l'excavació s'assoliria mitjançant la construcció de l'estructura de l'edificació que havia d'omplir el volum excavat. El conjunt format pels murs perimetrals del soterrani (adossats als paraments de l'excavació en roca) i els forjats de les plantes subterrànies de l'edifici estava dissenyat i dimensionat per estabilitzar de forma definitiva l'excavació, perquè l'estructura dels soterranis estava estampida contra els paraments de roca i els forjats de les plantes subterrànies resistís els esforços de l'empenta del massís rocós. Aquesta és la tècnica habitual en edificis amb plantes subterrànies, i els resultats estan àmpliament validats per la teoria i per la pràctica.

El Comú atorgà la llicència d'edificació del centre comercial (incloent-hi l'excavació per a les quatre plantes subterrànies i la corresponent estabilització dels talussos resultants) el 2011.

La societat FICAND SA executà durant els anys 2012 i 2013 l'excavació de la parcel·la, de més de 20 metres per sota el nivell de la rasant de la carretera general, en la forma descrita als paràgrafs precedents (mitjançant una estabilització partint d'ancoratges provisionals).

Ara bé, tot i els anys transcorreguts des de l'excavació, l'edificació (nou centre comercial) no ha estat duta a terme. Per contra, tal com s'ha posat en relleu, l'excavació necessària per a l'edificació (excavació de subterranis en una fondària de més de 20 metres per sota de la rasant de la carretera) sí que fou executada.

Així, doncs, la societat FICAND SA excavà la parcel·la coneguda com "la Portalada", amb una alçària màxima de talús d'uns 70 metres (20 metres sota rasant i 50 metres sobre rasant), estabilitzada, per sota de la rasant de la carretera, tan sols amb ancoratges provisionals (no definitius; vegeu els apartats B i C del present informe). I un cop excavada la parcel·la, la societat FICAND SA abandonà l'excavació, en tant que no construí l'edifici que hauria hagut d'estabilitzar de forma definitiva el talús excavat, tal com s'ha posat de manifest en un paràgraf precedent, mitjançant les forces de compressió que poden resistir (tal com és habitual, i correcte, en el cas de la majoria d'edificis que es construeixen en un terreny que ha estat excavat prèviament).
El dia 10 d'agost del 2019 s'esllavissà el vessant que la societat FICAND SA havia excavat. Tal com s'ha exposat, el talús excavat estava estabilitzat només provisionalment i la societat FICAND SA havia abandonat l'excavació, per inacció, durant anys.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

B.- Sobre el sosteniment provisional de l'excavació

A efectes d'aclariment tècnic, escau una breu explicació sobre els ancoratges provisionals: es tracta d'ancoratges de sosteniment i estabilització d'excavacions que no estan dissenyats per mantenir una durabilitat acceptable a llarg termini (entre d'altres mesures, perquè no compten amb doble protecció enfront la corrosió, sinó només amb protecció simple, etc.).

La utilització d'ancoratges provisionals només està justificada per dur a terme excavacions en les quals el sosteniment definitiu dels talussos del desmunt serà suportat per l'estructura del soterrani de l'edifici (i no pels ancoratges). En aquests casos, els ancoratges provisionals han de garantir l'estabilitat dels talussos només durant la fase de construcció de l'edifici.

Els ancoratges provisionals són habituals en els casos d'excavació de parcel·les que confronten amb propietats privades. En molts casos, els ancoratges provisionals se situen en el subsòl d'una propietat diferent de la parcel·la a excavar. Aquesta circumstància és factible en tant que els ancoratges són *provisionals*, de tal manera que no comporten una servitud indefinida en el subsòl d'una altra propietat.

C.- Actuacions de les administracions públiques abans de l'esllavissament

En el cas de parcel·les que confronten amb carreteres generals, el criteri consolidat del Govern ha estat sempre denegar el permís per col·locar ancoratges definitius sota la carretera, en tant que significaria una afectació indefinida en el subsòl d'una propietat pública, en benefici d'un particular. Per contra, sí que el Govern accepta la realització d'ancoratges *provisionals* en el subsòl de carreteres generals, per tal de no entorpir el desenvolupament urbanístic i econòmic. En aquests casos, el ministeri titular de l'ordenament territorial requereix un compromís signat del promotor de l'obra. El cas de la Portalada no en fou una excepció. Seguint el procediment exposat, a requeriment del Ministeri, el 24 d'agost del 2010, el Sr. Antoni CACHAFEIRO FILLOY, en nom i representació de la societat FICAND SA, i en relació amb el projecte de centre comercial a la Portalada, presentà al Ministeri d'Ordenament Territorial un document de compromís, en el qual manifesta:

> *"S'obliga a efectuar els ancoratges de manera provisional, és a dir, que aquests deixaren de transmetre tensions al terreny públic en un termini màxim de tres (3) anys a comptar de la data del decret d'autorització del Comú… A respondre davant de l'Administració i/o tercers de tots els danys, perjudicis i pagaments de costes, àdhuc les derivades d'una eventual reclamació judicial per incompliment del present document…"* (el subratllat és nostre).

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

Vista la inacció de la societat FICAND SA en relació amb la construcció de l'estructura de l'edificació que hauria de substituir la funció dels ancoratges provisionals (o, alternativament, en relació amb actuacions d'inspecció i reforç, reparació o substitució dels ancoratges provisionals), i atès que els ancoratges provisionals estan dissenyats per a una durabilitat a curt i mitjà termini, el 18 de febrer del 2019, el Ministeri d'Ordenament Territorial envià una carta al Sr. Antoni CACHAFEIRO FILLOY, com a representant de la societat FICAND SA, en la qual li requeria:

> *"En data 24 d'agost del 2010 el Sr. Antoni CACHAFEIRO FILLOY, en nom i representació de la societat FICAND SA, signà un document de compromís (del qual adjunto una còpia com a annex), pel qual s'obliga a què els ancoratges provisionals que aquesta empresa executaria sota la carretera general núm. 1 en el marc de la sol·licitud núm. 6032579 de llicència d'urbanització, deixarien de transmetre tensions al terreny públic en un termini màxim de tres anys des de la data del decret d'autorització del Comú.*
>
> *Atès el temps transcorregut, i vist que els referits ancoratges són provisionals (motiu pel qual la durabilitat és incerta), us requerim que la major brevetat aporteu un informe relatiu a una inspecció tècnica sobre l'estat actual dels referits ancoratges, o bé que aquests siguin substituïts, igualment a la major brevetat, per un sistema definitiu d'estabilització del terreny."*

El Sr. Antoni CACHAFEIRO FILLOY respongué per carta del 18 de març del 2019, en els termes que es transcriuen a continuació:

> *"Per la present i en resposta a la comunicació efectuada pel Ministeri d'Ordenament Territorial*[…] *us fem saber que la societat ha encomanat al Sr. Jordi SALA MONPEL, arquitecte, que s'encarregui de la petició instada per aquest Ministeri, per tal de donar-ne compliment."*

L'intercanvi de cartes esmentat s'inscriu en les obligacions que l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme assigna als propietaris privats d'edificis i parcel·les. En cas d'incompliment d'aquestes obligacions per part dels propietaris privats, en aplicació de la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns i de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, vetllar pel correcte manteniment dels elements constructius executats a l'empara d'una llicència de construcció no competeix al Govern, sinó als comuns. En aquest sentit, a efectes d'una major claredat, es transcriu a continuació el redactat del vigent article 127, el qual és explícit en el sentit indicat:

> *"Article 127. Deures d'ús i conservació*
>
> *1. Els propietaris de parcel·les, edificis i instal·lacions de tota mena tenen l'obligació de destinar-los efectivament als usos establerts en la planificació i conservar-los en tot moment en les degudes condicions de seguretat, salubritat i higiene.*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

2. Els propietaris dels edificis i les instal·lacions són responsables de la inspecció, el manteniment i la reparació de tots els elements de l'edifici executats a l'empara de la llicència o les llicències de construcció, incloses les proteccions específiques enfront dels riscos naturals i els ancoratges d'estabilització del terreny. Aquesta responsabilitat ha de constar en totes les escriptures de transmissió de domini.

3. Els comuns, en assabentar-se de qualsevol irregularitat d'ús o de conservació a què fan referència els apartats 1 i 2 d'aquest article, han d'ordenar al propietari l'execució de les obres necessàries per tal de conservar les condicions de seguretat, salubritat i higiene, amb indicació del termini d'execució.

4. Si, dins del termini fixat, el propietari no executa el que ordena el Comú, ho fa el mateix Comú per compte i a càrrec del propietari" (els subratllats són nostres).

Tal com s'ha posat de manifest, el Govern només era competent, com a administració titular de la carretera general, per interessar-se pel compliment del compromís adoptat per la societat FICAND en data 24 d'agost del 2010, en relació amb els ancoratges provisionals situats en el subsòl de la carretera general. Cal insistir un cop més, a efectes de major informació, que el Govern no és l'administració competent sobre la inspecció ni el manteniment de les obres executades per particulars, sinó que ho és el Comú.

Consta que el Comú de Sant Julià de Lòria, d'acord amb les competències que li són atribuïdes en exclusiva per l'esmentada legalitat vigent, prèviament a l'esllavissament esdevingut el dia 10 d'agost del 2019 ja havia aplicat el referit article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. En efecte, en data 15 de juliol del 2019, el cònsol menor, Hble. Sr. Julià CALL REIG, envià una carta al ministre d'Ordenament Territorial el text de la qual es transcriu literalment a continuació:

"Casa Comuna, 15 de juliol del 2019

Molt Il·lustre Senyor,
Per la present tinc a bé informar-li que en data 5 d'abril de 2011 el Comú de Sant Julià de Lòria va autoritzar la construcció d'un edifici comercial situat a la zona de la Portalada (CG1), amb la resolució núm. 4440/2011.

A data d'avui les obres estan aturades i presenten un estat de conservació i de seguretat deficient que pot provocar un greu perill per a l'estabilitat de l'obra i del seu entorn immediat.

En aquest sentit i, d'acord amb l'article 129 de la Llei general d'ordenament del territori i urbanisme, s'ha ordenat a la societat FICAND SA que amb

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

caràcter immediat prengui les mesures necessàries per garantir l'estabilització, conservació i seguretat de l'obra. Així mateix s'ha demanat que es notifiqui al Comú el tècnic responsable dels treballs, l'empresa executora i el detall de les obres a efectuar.

Quedo a disposició de V.M.I. Sria. per tot aclariment o complement d'informació que cregueu útil o necessari i aprofito l'avinentesa per expressar-vos el testimoniatge de la meva consideració més distingida.

Julià Call Reig
Cònsol menor"
(els subratllats són nostres).

(La carta del cònsol menor conté una errata en relació amb el número de l'article de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme —129 per 127— que és irrellevant a efectes de comprensió del missatge.)

Així, doncs, està acreditat per escrit que, en relació amb l'esllavissament esdevingut el dia 10 d'agost del 2019, les administracions públiques prèviament havien actuat de forma correcta i amb un estricte respecte a la legalitat vigent i al marc competencial.

D.- Responsabilitat presumptament atribuïble a la societat FICAND SA

Tal com s'ha exposat en els apartats precedents:

- La societat FICAND SA disposava d'una llicència per excavar una parcel·la i donar lloc a un talús en roca de gran alçària (uns 70 metres), estabilitzat en la part de l'excavació situada sota rasant (uns 20 metres de fondària) tan sols amb ancoratges provisionals.

- La societat FICAND SA s'havia compromès a substituir els ancoratges provisionals per un sistema definitiu de sosteniment en un termini màxim de 3 anys a comptar des de la data d'atorgament de la llicència.
- A la vegada, la societat FICAND SA s'havia fet expressament responsable dels danys i perjudicis que poguessin derivar de l'incompliment del punt anterior.

- La societat FICAND SA disposava també de llicència de construcció d'un edifici l'estructura del qual havia de constituir el sosteniment definitiu de l'excavació.

- La societat FICAND SA no inicià l'execució de l'edifici esmentat al punt anterior. Així doncs, l'excavació no disposà mai del sosteniment definitiu de l'excavació, a causa de la inacció per part de la societat FICAND SA.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

- El temps durant el qual l'excavació estigué sostinguda provisionalment superà de molt el termini màxim de tres anys fixat per als ancoratges provisionals, sense que la societat FICAND SA emprengués cap acció per corregir la situació.

- En compliment de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, requeia en la societat FICAND SA l'obligació de substituir els ancoratges provisionals per un sistema de sosteniment definitiu.

- Les administracions públiques (tant el Govern com el Comú) requeriren per escrit a la societat FICAND SA que adoptés les mesures adients per substituir els ancoratges provisionals per un sistema de sosteniment definitiu.

- La societat FICAND SA no portà a terme cap acció en relació amb els punts anteriors.

L'esllavissament esdevingut el dia 10 d'agost del 2019 es pot atribuir, presumptament, al trencament d'ancoratges provisionals, els quals havien superat de molt la vida útil d'aquest tipus d'ancoratges.

Així doncs, cal destacar que l'incident que tingué lloc el dia 10 d'agost del 2019 no s'integra en l'àmbit dels riscos *naturals*, sinó que, presumptament, fou degut al col·lapse d'un talús de roca excavat per acció humana per deficiències en el sistema de sosteniment emprat. Aquesta excavació, executada en el seu dia per promotors privats després de ser atorgades les corresponents llicències de construcció d'acord amb la legislació urbanística vigent a cada moment, ha alterat molt significativament el relleu natural del vessant. El trencament no s'ha originat en un vessant natural, sinó en un talús d'excavació de dimensions importants que ha modificat considerablement el relleu natural original. És a dir, es tracta, presumptament, d'un esdeveniment de causa antròpica.

La consideració exposada al paràgraf precedent és rellevant perquè, en no trobar-nos en el marc de fenòmens de risc natural, sinó en un marc físic producte d'activitats humanes dutes a terme d'acord amb la legislació urbanística i de la construcció, és d'aplicació allò que estipula la referida legislació.

En aquest sentit, i tal com s'ha exposat en apartats precedents, l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme fixa clarament que l'obligació de mantenir els edificis i les parcel·les en condicions de seguretat recau en els propietaris (destaquem que, respecte a aquesta obligació, la Llei estén, de forma explícita, les obligacions descrites als ancoratges d'estabilització del terreny).

Per tot allò exposat, la responsabilitat de l'esllavissament esdevingut el dia 10 d'agost del 2019 és, presumptament, atribuïble a la societat FICAND SA.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

E.- Danys i perjudicis ocasionats sobre béns i recursos pressupostaris del Govern

L'esllavissament d'un volum molt elevat de roques esdevingut el dia 10 d'agost del 2019 posà en situació de perill catastròfic la carretera general núm. 1, a l'entorn del punt quilomètric 9+250.

L'impacte sobtat d'una molt elevada massa de roques sobre el fons de l'excavació, que estava completament cobert per uns quants metres d'aigua procedent del freàtic, ocasionà una onada d'aigua de grans dimensions que escombrà de forma violenta i imprevista la carretera general. A banda d'arrencar i trencar elements viaris (barreres de seguretat, baranes, senyals de trànsit), la violenta onada d'aigua hauria posat en perill cert els usuaris de la carretera que hi haguessin circulat, a causa de la potència de l'onada que la travessà (per l'elevat cabal d'aigua i per la gran velocitat a la qual estava sotmesa, sens dubte hauria arrossegat vehicles i provocat topades de vehicles entre si i també amb els paraments laterals de la carretera, etc.). Sortosament, l'esllavissament succeí prop de les 6 h del matí, quan en aquell precís instant no circulava ningú per la carretera.

(L'existència d'un volum de diversos metres de calat d'aigua, d'origen subalvi, al fons de l'excavació també es pot atribuir, presumptament, a negligència per part de FICAND SA, en tant que des de feia molt temps aquesta societat havia aturat els equips de bombeig de l'excavació de la parcel·la.)

L'esllavissament esdevingut el dia 10 d'agost del 2020 inestabilitzà les restes del talús d'excavació de la parcel·la i també els vessants naturals situats més amunt i als laterals de la parcel·la excavada. Els reconeixements sobre el terreny efectuats els dies posteriors a l'esllavissament per tècnics especialitzats contractats a tal efecte pel Govern detectaren que les zones esmentades es trobaven en equilibri precari, amb aparició d'esquerdes, fissures, blocs inestables i possibilitat de moviment de les masses rocoses. La possibilitat de nous esllavissaments futurs, a conseqüència de la inestabilització provocada per l'esllavissament d'aquest dia, era considerable.
Així doncs, la carretera general romangué en situació de perill elevat, per possibles nous despreniments de roques, fins que la carretera no fou protegida de forma provisional.

Fins que no s'hi implantà un sistema de protecció provisional, el tram de la carretera general afectat fou tallat completament a la circulació. S'habilità un pas provisional alternatiu a través del centre comercial Punt de Trobada. Aquesta situació durà uns pocs dies.

La protecció provisional consistí en un palissada de fustes i amb un servei permanent de vigilància i alerta immediata, les 24 hores del dia, per tallar de forma immediata la circulació en cas de detectar risc imminent de nous despreniments. En el servei permanent de vigilància participaven experts geòlegs contractats pel Govern, mitjançant modalitat d'emergència, per a aquesta funció, bombers i agents

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

de Policia. Aquesta situació s'allargà durant uns dos anys i mig, fins a disposar de la protecció definitiva.

El Ministeri d'Ordenament Territorial elaborà tan aviat com va poder un plec de bases per contractar la redacció del projecte constructiu destinat a dotar la carretera general de protecció definitiva enfront del perill de nous esllavissaments de roques en aquest indret. El Govern, en data 9 d'octubre del 2019, adjudicà a l'agrupació formada per l'associació d'empreses d'enginyeria SUPORT i EUROCONSULT la redacció del projecte i la direcció facultativa de l'obra de protecció de la carretera general núm. 1 enfront de la caiguda de blocs rocosos, al PK 9+250, a la zona de la Portalada, per un percentatge d'honoraris del 3,70 % sobre l'import de les obres a executar.

Un cop disposà del projecte constructiu (març del 2020), el Ministeri d'Ordenament Territorial licità l'execució de les obres corresponents. En la sessió del 16 de juliol del 2020, el Govern adjudicà a la Unió Temporal d'Empreses formada per les empreses constructores UNITAS i INACCÉS l'execució de l'obra dels treballs de protecció enfront de la caiguda de blocs rocosos, al PK 9+250, a la zona de la Portalada, per un import de 4.832.323,77 euros i un termini de 12 mesos.

La solució de protecció definitiva ha consistit a:

- Construir un mur de formigó armat, de gran consistència i resistència, i de sis metres d'alçària al llarg de la vora de la carretera general per suportar l'impacte de blocs rocosos que puguin desprendre's del vessant.

- Dotar el mur de protecció de dissipadors d'energia a la cara posterior, per esmortir l'energia d'impacte dels blocs rocosos que pugui arribar al mur de protecció.

- A la vegada, incloure en l'obra la realització d'altres actuacions destinades a millorar l'estabilització dels talussos d'excavació de la parcel·la —tant frontal com laterals— i del vessant natural situat per sobre de l'excavació mitjançant ancoratges definitius i altres mesures (xarxes, drenatges, etc.).

- Igualment, reforçar l'estabilitat de la plataforma de la carretera mitjançant la construcció de nous ancoratges definitius i d'un repeu de formigó armat per falcar la meitat inferior del mur de sosteniment de la carretera general.

A banda de les adjudicacions descrites, el Govern hagué d'assumir altres despeses derivades directament de l'esllavissament esdevingut el dia 10 d'agost del 2020: informes tècnics, assistències tècniques, auscultació i reconeixements del vessant rocós, instrumentació per mesurar de forma continuada, en temps real, els moviments de vessant rocós, control de qualitat de l'obra de protecció definitiva de la carretera, contractació dels serveis per regular i senyalitzar provisionalment la circulació en el tram de la carretera general afectat per l'obra, reposició d'elements viaris afectats per la violenta onada d'aigua, etc.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

Cal destacar que, tot i la protecció provisional, la carretera general romangué en situació d'un cert risc per possibles nous despreniments de roques, fins que no fou protegida de forma definitiva.

Les obres de protecció definitiva (executades, tal com s'ha exposat, per l'UTE formada per les empreses Unitas i Inaccés) finalitzaren l'estiu del 2021. Pel motiu exposat en paràgrafs precedents, fins en aquell moment calgué mantenir el servei de vigilància i alerta permanents per detectar despreniments imminents de roques i tallar la circulació a la carretera general de manera immediata. Tal com s'ha exposat, en aquesta funció participaven experts geòlegs contractats pel Govern per a aquesta finalitat, bombers i policies.

Igualment, a efectes de verificació i comprovació, i per raons de prudència i precaució, ha estat necessari mantenir l'auscultació del vessant rocós, mitjançant instrumentació d'alta precisió, fins a molt temps després de l'acabament de l'obra de protecció de la carretera general enfront del perill de caiguda de blocs rocosos.

Tots els treballs descrits han comportat per al Govern un cost aproximat de 6,3 milions d'euros (vegeu l'apartat G del present informe).

F.- Danys i perjudicis ocasionats sobre béns i recursos pressupostaris del Comú de Sant Julià de Lòria

L'esllavissada esdevinguda el dia 10 d'agost del 2019 provocà danys i perjudicis per al Comú de Sant Julià de Lòria: l'edifici que complia la funció de deixalleria comunal (situat a tocar de la parcel·la esllavissada) resultà afectat per la caiguda de la massa de roques i, a més, ha quedat en situació de perill, amb el resultat que, d'acord amb els informes tècnics disponibles, l'edifici no és utilitzable amb unes condicions mínimes de seguretat. Així doncs, l'edifici de l'antiga deixalleria comunal és inservible, no és recuperable, i el Comú l'ha hagut de tancar i ha renunciat a donar-li cap ús.

Per tant, la situació creada arran de l'esllavissament esdevingut el dia 10 d'agost del 2019 ha obligat el Comú a perdre, a efectes pràctics, l'edifici esmentat i a construir una nova deixalleria comunal en un altre indret.

El Comú de Sant Julià de Lòria ha xifrat el perjudici ocasionat en uns 4,5 milions d'euros, aproximadament.

G.- Demandes judicials interposades

Tal com s'ha posat de manifest als apartats precedents del present informe, l'esllavissada esdevinguda el dia 10 d'agost del 2022 provocà un perjudici per als

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

recursos públics del Govern, avaluat en prop de 6,3 milions d'euros, segons figura desglossat al quadre següent.

Relació de despeses abonades pel Govern arran de l'esllavissament de la Portalada:

Treballs d'emergència per protegir temporalment la carretera, en espera de la solució definitiva =	328.715 €
Auscultació geològica =	70.500 €
Assistència tècnica, instrumentació per controlar el moviment del vessant, seguiment, interpretació, etcètera =	413.088 €
Obra de protecció definitiva =	4.832.324 €
Projecte i direcció facultativa de l'obra de protecció definitiva =	178.796 €
Control de qualitat de l'obra =	86.852 €
Factures vàries (senyalització provisional, AERCO, reposició de baranes, pavimentació, etcètera) =	≈ 380.000 €

Després d'una comprovació exhaustiva que va evidenciar el doblament d'algunes factures, l'import de les despeses es va xifrar en **6.248.929,83 euros**.

(No s'hi inclou el cost de les hores del personal del Govern que participà en els treballs descrits: bombers, policies, COEX, tècnics del Ministeri d'Ordenament Territorial, del Departament de Protecció Civil, etc.)

Tal com s'ha exposat als apartats precedents del present informe, el cost abonat pel Govern a causa de l'esllavissament del vessant de la Portalada és presumptament imputable per negligència a la societat FICAND SA.

Pel motiu descrit, el Govern (mitjançant la seva companyia d'assegurances) interposà una demanda jurisdiccional civil de reclamació de quantitat contra FICAND SA i una altra contra la seva companyia asseguradora (Catalana Occidente Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros, SA i/o Inversions Catalana Occident, SAU, en endavant també "Catalana") —seguidament acumulades— pels danys i perjudicis patits i per totes les despeses assumides per l'Administració General.

Per la seva banda, el Comú de Sant Julià de Lòria també interposà una demanda jurisdiccional per reclamar a FICAND SA que pagués al Comú uns 5,7 M€ en

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

concepte de reclamació principal i, en el seu defecte, una de subsidiària per valor de 4,7M€ en concepte de danys i perjudicis (inutilització definitiva de l'edifici i parcel·la de l'antiga deixalleria comunal i construcció d'una de nova). Finalment, les parts van acceptar la quantitat de 4.491.270,58€ com a degudament acreditada pels danys i perjudicis totals i definitius causats al Comú de Sant Julià de Lòria.

Totes les causes civils van ser acumulades en un mateix procés (autes 7000132/2020).

La defensa del Govern l'exercí l'advocada de la companyia d'assegurances del Govern, Sra. Carme MOLES.

La defensa del Comú de Sant Julià de Lòria l'exercí l'advocat Sr. Joan MONEGAL.

Més endavant, el mes de maig del 2021, FICAND SA va presentar una reclamació d'indemnització per responsabilitat administrativa adreçada al Ministeri d'Ordenament Territorial per un import de 13.964.900 € pels danys que li hauria causat, presumptament, la contractació i execució del "Projecte i direcció facultativa de la protecció enfront al risc de caiguda de blocs rocosos a la CG-1, al punt quilomètric 9+250, a la zona de la Portalada", projecte 0051/2019. Aquesta reclamació va ser íntegrament desestimada en la via administrativa, primer pel ministeri encarregat del territori en resoldre la sol·licitud inicial i pel Govern quan li va ser presentat el corresponent recurs administratiu. La posterior demanda judicial contenciosa administrativa formulada per la societat també va ser desestimada en les dues instàncies, en la seva totalitat: tant per la Secció Administrativa de l'Hble. Tribunal de Batlles com per la Sala Administrativa del MI Tribunal Superior de Justícia (sentències 47/2022 del 30-9-2022 i 28-2023 del 24-5-2023, respectivament).

H.- Acord per a una transacció extrajudicial

En paral·lel al curs de les demandes judicials formulades pel Govern i pel Comú de Sant Julià de Lòria per reclamar les justes indemnitzacions a la societat FICAND SA, es mantingueren converses entre totes les parts implicades per arribar a una solució amistosa, en forma de transacció extrajudicial, que permetés tancar el litigi de forma satisfactòria per a les parts demandants sense haver d'arribar a la celebració d'un judici.

Tot i la plena confiança (per la claredat i la contundència de les proves) a obtenir una sentència judicial favorable al Govern i al Comú lauredià, **una transacció extrajudicial** que permetés recuperar a les administracions la totalitat de les quantitats reclamades (6,2 M€ i 4,5 M€, respectivament), bé en forma líquida o bé en forma de béns de valor equivalent, es va revelar clarament preferible respecte de la via contenciosa, per tres motius:

- Per economia de mitjans.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

- Per economia de temps (una sentència ferma —hi caben les dues instàncies— pot trigar molts anys).

- Per la seguretat de recuperar el valor dels danys i perjudicis soferts, davant la incògnita de si al final del procés, tot i obtenir una sentència favorable per al Govern i el Comú, la societat FICAND SA estaria en situació de poder fer front al pagament de la condemna.

En aquest context i sense necessitat de suspendre el procés civil de reclamació de quantitat, es van dur a terme les negociacions entre les parts (el Govern —representat per l'advocada externa Sra. Carme Moles—, el Comú de Sant Julià de Lòria —representat pel Sr. Joan Monegal—, la companyia asseguradora de la societat FICAND SA —Catalana—, la companyia asseguradora del Comú de Sant Julià de Lòria —Assegur— i la societat FICAND SA mateixa —juntament amb una altra societat del seu grup empresarial III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA, propietària de l'antic Hotel Pol, situat a Sant Julià de Lòria—) i recentment s'ha arribat a un acord definitiu.

El proppassat 28 de juliol es va signar una transacció extrajudicial, satisfactòria als interessos del Govern i del Comú de Sant Julià de Lòria, ja que ha cobert les quantitats reclamades per ambdues administracions.

En total, entre FICAND SA (juntament amb III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA) i les companyies asseguradores han aportat 10,8 M€, en la forma que, de manera esquemàtica, s'indica en el quadre següent:

APORTANT	FORMA	VALOR
FICAND SA	Metàl·lic	2.771.614,46 €
FICAND SA (amb III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA.)	Edifici de l'antic Hotel Pol	5.051.265,95 € segons taxació)*
FICAND SA	Terrenys ran de la CG1, prop de la deixalleria	2.517.320 € (segons taxació)**
FICAND SA	Parcel·la esllavissada	0 € (es considera inservible)
CATALANA	Metàl·lic	400.000 €
TOTAL =		≈ 10.740.200,41 €

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

* Segons l'informe de taxació pericial encomanat per FICAND SA i emès per Tecnitasa, amb referència 00/00/441/23 i de data 15 de febrer del 2023, en relació amb el bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol", situat a Sant Julià de Lòria, aquest té un valor corresponent a 5.051.265,95 €.

** Segons taxació encomanada pel Comú. El Govern també encomanà una taxació del mateix terreny, la qual dona un valor de tan sols 0,4 M€. Es tracta d'un terreny en pendent molt pronunciat, el qual requeriria, per ser aprofitat mínimament, un desmunt descomunal i unes mesures desproporcionades per estabilitzar l'excavació. D'altra banda, difícilment un terreny en aquesta ubicació podria resultar d'interès per als equipaments, infraestructures i serveis que competeixen l'Administració general (ni per a escoles, ni per a depuradores, ni per a la política d'habitatge, etc.).

Pel que fa a la parcel·la esllavissada (la Portalada), es considera de valor nul perquè tot i estar dotada —teòricament— d'un cert aprofitament urbanístic, a la pràctica aquest aprofitament és irrealitzable per tres motius:

- Perquè el Comú de Sant Julià de Lòria, mitjançant Decret del 28 d'agost del 2019, ha suspès temporalment l'atorgament de llicències en una zona que comprèn la parcel·la esllavissada. Aquest decret no ha estat revocat. En conseqüència, continua vigent. La impossibilitat (a data d'avui) d'obtenir qualsevol llicència urbanística en la parcel·la esllavissada és el motiu que justifica que, a data d'avui, el valor de la parcel·la sigui nul.

- Perquè el cost de protegir suficientment el vessant superior de la parcel·la que es va desprendre fins a assolir un nivell de seguretat que permeti edificar-hi és, amb tota probabilitat, superior al benefici immobiliari que se'n podria obtenir.

- Perquè qualsevol actuació destinada a aprofitar la parcel·la exigeix treballar-hi rere el mur de formigó armat construït per protegir la carretera. Els treballadors que haguessin d'entrar a la parcel·la per executar-hi feines estarien exposats a un perill cert, a causa de la inestabilitat del vessant superior. En aquest sentit, els estudis tècnics de què disposa el Govern assenyalen que permetre la presència de treballadors dintre de la parcel·la constitueix, amb les tècniques actuals, una temeritat.

Així doncs, en l'acord extrajudicial, FICAND SA ha fet donació al Govern d'Andorra de la parcel·la esllavissada, que l'ha acceptada en l'estat en què es troba actualment amb la finalitat de facilitar l'atorgament de la present transacció, i als únics fins de continuar garantint la seguretat de la carretera general número 1 en el seu pas per la zona de la Portalada.

Els impostos i tributs derivats de la dita donació s'han convingut a càrrec de qui legalment ha estat obligat a satisfer-los. Quant als honoraris del notari derivats de l'atorgament de l'escriptura pública corresponent, han anat a càrrec de FICAND SA.

PÀGINA: 16 de 25 DATA I HORA D'IMPRESSIÓ: 18/10/2023 08:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

En l'acte de signatura de l'escriptura de donació i de forma simultània, FICAND SA ha entregat al Govern d'Andorra la possessió del referit terreny.

En el marc de la transacció, el Govern i el Comú de Sant Julià de Lòria van renunciar a reclamar les costes judicials i els interessos legals derivats del procediment civil interposat contra FICAND SA i la seva asseguradora, Catalana.

La representació del Govern i la del Comú de Sant Julià de Lòria han assolit un acord per distribuir entre les dues administracions públiques les aportacions compensatòries, en la forma que s'indica a continuació:

APORTANT	FORMA	VALOR	PER AL GOVERN	PER AL COMÚ DE SANT JULIÀ (indemnització satisfeta amb béns immobles)
FICAND	Metàl·lic	≈ 2,8 M€	En metàl·lic per al Govern (2.771.614,46 €)	
FICAND (amb III Mil·lenium Principal SA)	Edifici antic Hotel Pol	≈ 5 M€	60,921666 % indivís (3.077.315,37 €)	39,078334 % indivís (1.973.950,58 €)
FICAND	Donació de les dues parcel·les (l'Arenal de Cal Gabatxó i Torrent Carbó)	≈ 2,5 M	-----	Per al Comú (2.517.320 €)
FICAND	Parcel·la esllavissada	0 €	Per al Govern	-----
CATALANA	Metàl·lic	0,4 M€	En metàl·lic per al Govern 0,4 M€	-----
TOTAL =		≈ 10,8 M€	6.248.929,83 €	4.491.270,58 M€

Així doncs, vist el quadre resum anterior, el Govern d'Andorra ha acceptat que la seva indemnització corresponent a l'import de 6.248.929,83 € li sigui satisfeta com segueix:

- Aportació dinerària: 3.171.614,46 €
- Aportació en béns immobles: 3.077.315,37 €

El pagament que FICAND SA ha satisfet a favor del Govern, simultàniament a l'atorgament de l'escriptura de donació del terreny conegut com a "Terra de la Portalada", en el marc de la signatura de la transacció extrajudicial i en concepte d'acompte sobre l'import d'indemnització, i per un import total convingut de 2.771.614,46 €, s'ha fet mitjançant xec bancari. A aquest efecte, s'ha registrat una liquidació amb número **FC: 2023-175786L**.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

El pagament que INVERSIONS CATALANA OCCIDENT, SAU ha satisfet a favor del Govern, simultàniament a l'atorgament de l'escriptura de donació del terreny conegut com a "Terra de la Portalada", en el marc de la transacció extrajudicial i en concepte d'acompte sobre l'import d'indemnització, i per un import total convingut de 400.000 €, s'ha fet mitjançant xec bancari. A aquest efecte, s'ha registrat una liquidació amb número **FC: 2023-175788J**.

I el Comú de Sant Julià de Lòria ha acceptat que el pagament de la seva indemnització corresponent a 4.491.270,58 € li hagi estat íntegrament satisfet en béns immobles:

- Part indivisa de l'antic Hotel Pol - 39,078334 % - (1.973.950,58€)
- Parcel·les de l'Arenal de Cal Gabtaxó i Torrent Carbó: valorades en 2.517.320 €

Els impostos i tributs derivats de la dació en pagament de l'antic Hotel Pol i de les parcel·les de l'Arenal de Cal Gabatxó i Torrent Carbó han estat a càrrec de qui legalment està obligat a satisfer-los.

Pel que fa als honoraris del notari derivats de l'atorgament de l'escriptura pública de l'antic Hotel Pol, han estat a càrrec de III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA, i els de l'escriptura de les parcel·les de l'Arenal de Cal Gabatxó i Torrent Carbó han estat a càrrec de FICAND SA.

Així, amb la condició d'obtenir prèviament l'autorització necessària del Consell General (en el marc del present expedient de declaració d'alienabilitat), el Comú es va comprometre a pagar al Govern per l'adquisició de la part indivisa atorgada al Govern amb la transacció extrajudicial el mateix import fixat en 3.077.315,37 €, mitjançant pagaments a terminis i segons el següent calendari de pagaments diferits pactat:

- 1r pagament: 134.823 € (pagament fet a la signatura de l'escriptura de compravenda)
- 2n pagament: 490.492,37 € el mes de gener del 2024
- 3r pagament: 490.400 € el mes de setembre del 2024
- 4 pagaments anuals i consecutius: 490.400 € els mesos de setembre del 2025, 2026, 2027 i 2028.

En cas de complir-se la condició, aquests pagaments fraccionats es transferiran al compte del Govern de l'entitat bancària Creand fent-hi constar el número de liquidació **FC: 2023-174605C**.

En un altre ordre de coses, i havent manifestat el Comú de Sant Julià de Lòria que li interessa disposar de l'edifici de l'antic Hotel Pol per reformar-lo i destinar-lo eventualment a residència universitària de la Universitat d'Andorra, el Govern, en

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

data 26 de juliol del 2023, va acordar cedir temporalment al Comú la seva part indivisa de l'edifici de l'antic Hotel Pol.

La cessió del Govern al Comú de Sant Julià de Lòria de la possessió de la part indivisa de l'immoble (edifici antic Hotel Pol) respectà l'article 89 del text refós del Codi de l'Administració de 29 de març de 1989 publicat per Decret legislatiu del 3 de juliol del 2019 i es va materialitzar en el mateix moment que es va formalitzar l'escriptura pública de compravenda amb condició suspensiva entre les dues administracions (que es detalla en el punt J).

I.- Document de transacció extrajudicial

Els termes expressats a l'apartat H precedent han estat recollits en un document de transacció extrajudicial (s'adjunta com a Annex 1), signat en data 28 de juliol del 2023 per les tres parts implicades (societat FICAND SA, Comú de Sant Julià de Lòria i Govern).

També s'adjunta com a Annex 2 la certificació de l'acord del Govern, de data 26 de juliol del 2023, que dona fe que el Govern ha aprovat la transacció extrajudicial convinguda amb les altres parts en judici i que ha posat terme a la reclamació de quantitat instada contra els presumptes responsables dels danys i perjudicis soferts a causa de l'esllavissada esdevinguda el dia 10 d'agost del 2020, i que faculta el ministre de Territori i Urbanisme, MI Sr. Raul FERRÉ BONET, perquè signi la referida transacció extrajudicial.

Finalment, com a Annex núm. 3, s'adjunta l'informe de taxació pericial emès per Tecnitasa, amb referència 00/00/441/23 i de data 15 de febrer del 2023, en relació amb el bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol", situat a Sant Julià de Lòria.

J.- Justificació per sol·licitar la declaració d'alienabilitat

Com a resultat de la transacció extrajudicial atorgada, el Govern i el Comú de Sant Julià de Lòria han esdevingut propietaris indivisos d'un immoble situat a l'avinguda Verge de Canòlich, núm. 52, a Sant Julià de Lòria (amb els percentatges indicats més amunt: 60,921666 % i 39,078334 %, respectivament).

El Govern d'Andorra no ha afectat la part indivisa d'aquest immoble a cap servei públic ni té previsió de fer-ho a curt termini i, en canvi, està interessat a alienar-lo per recuperar el seu valor indemnitzatori en metàl·lic.

Per la seva banda, el Comú de Sant Julià de Lòria ha manifestat el seu interès per disposar de la totalitat de l'immoble que es troba situat a la seva parròquia per reformar-lo i fer-hi eventualment una residència universitària.

Així les coses, en el moment de formalitzar la transacció extrajudicial de constant referència, el Govern va acordar cedir temporalment la seva part indivisa a la corporació local (en els termes de l'anterior article 89 del text refós del Codi de

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

l'Administració i actual article 82 de la Llei 14/2023, del 3 de juliol, de text consolidat del Codi de l'Administració) permetent-li iniciar les reformes necessàries.

Ambdues administracions han manifestat formalment la seva voluntat de transmetre i adquirir, respectivament, la part indivisa del Govern, amb la finalitat que el Comú de Sant Julià de Lòria n'esdevingui l'únic propietari.

Les parts són coneixedores que la realització d'aquesta compravenda requereix prèviament l'obtenció de la declaració d'alienabilitat prevista a l'article 80 de la Llei 14/2023, del 3 de juliol, de text consolidat del Codi de l'Administració, intitulat "Alienació" i que disposa:

"L'alienació de béns immobles requerirà la prèvia declaració d'alienabilitat i es realitzarà mitjançant subhasta pública.

Correspon al Consell General, als Comuns i als Quarts la declaració d'alienabilitat dels béns immobles no afectats al servei públic i la utilització dels quals per a aquests fins no prevegi a curt termini."

En compliment d'aquesta disposició, es procedeix a sol·licitar la present declaració d'alienabilitat i alhora les característiques de l'afer i del bé (les seves condicions d'adquisició, la propietat indivisa entre administracions, l'estat de l'immoble, la voluntat de la corporació local de destinar-lo a serveis d'utilitat pública…) porten a demanar també al Consell General que, en exercici de les competències que té legalment atribuïdes i procedint d'acord amb el procediment legislatiu comú, atorgui autorització per transmetre'l directament.

Vegeu que, en el document que formalitza la transacció extrajudicial (Annex I), el Govern i el Comú de Sant Julià de Lòria van anunciar la voluntat que el Comú de Sant Julià adquireixi la part indivisa del Govern del bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol", atorgant-se la corresponent escriptura de compravenda **amb les següents condicions** inicials:

1) L'obtenció de la declaració d'alienabilitat i l'autorització necessària per a transmetre el bé immoble al Comú de Sant Julià de Lòria pel preu de 3.077.315,37 € equivalent al 60,921666 % adquirit per escriptura de dació en pagament atorgada amb la societat III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA, o bé la declaració d'alienabilitat del bé i la seva venda en pública subhasta sempre que en la dita subhasta el Comú de Sant Julià de Lòria obtingui l'adjudicació de la quota indivisa del Govern pel preu de 3.077.315,37 €.

2) Que el Comú de Sant Julià de Lòria faci efectiu el preu de la compravenda de la manera següent: un primer pagament, en concepte d'acompte a la signatura de la referida escriptura de compravenda per un import de 134.824 €; un segon pagament, que es farà efectiu dins del mes de gener del 2024, per un import equivalent a 490.492,37 €; un tercer pagament, que es farà efectiu dins del mes de setembre del 2024, per un import equivalent a 490.400 €, i finalment, quatre (4) pagaments anuals i consecutius dins del mes de setembre dels anys 2025, 2026,

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

2027 i 2028 equivalents a 490.400 € fins a arribar a la suma total de 3.077.315,37 €.

Així doncs, per tal que es donin les condicions per a fer efectiva la compravenda entre les dues administracions, cal que prèviament sigui declarada l'alienabilitat del bé immoble patrimonial conegut com a "antic Hotel Pol" i que paral·lelament el Consell General autoritzi la transmissió d'aquest bé immoble a favor del Comú de Sant Julià de Lòria pel preu acordat (3.077.315,37 €).

K. Justificació per sol·licitar autorització per a transmetre la part indivisa del Govern de l'immoble conegut com a "antic Hotel Pol") al Comú de Sant Julià de Lòria

Les particularitats del present cas (consistent en l'adquisició, per part de dues administracions, de forma simultània i indivisa d'un immoble en el marc d'una indemnització de danys i perjudicis patits) **condueixen a sol·licitar al Consell General, a més de la declaració d'alienabilitat de la part indivisa adquirida pel Govern d'aquest bé patrimonial** (d'acord amb l'article 70 de la Llei 14/2023) que no està afectat al servei públic i la utilització del qual no es preveu a curt termini, **autorització per a vendre-la al Comú de Sant Julià de Lòria (propietari indivís del mateix bé) pel mateix valor fixat per la indemnització, sense necessitat de procedir a la seva venda mitjançant subhasta pública**.
En tractar-se de la part indivisa d'un immoble pertanyent a una administració i que està en copropietat amb una altra administració, la possibilitat d'aconseguir vendre-la a altri mitjançant una subhasta pública no resulta factible, com tampoc poder-ne obtenir un import més elevat que el convingut.

Altrament, com bé s'ha indicat més amunt, el Govern ja va cedir la possessió de la seva part indivisa de l'immoble i la corporació local laurediana està autoritzada a fer-hi reformes per acollir activitats de servei públic (com seria una residència universitària, per exemple).

En relació amb la viabilitat d'una subhasta pública prevista a l'actual article 80 del Codi de l'Administració, cal recordar que l'any 2018 l'antic Hotel Pol, molt deteriorat i sense les restriccions de trobar-se dividit en diferents copropietaris, estava embargat per deutes, però no es va aconseguir vendre'l mitjançant subhasta, sinó a través d'una negociació i per un preu molt inferior al taxat inicialment (com bé van recollir els mitjans de comunicació del moment), la qual cosa permet conjecturar que no hi ha tercers interessats en la seva adquisició més enllà del Comú de Sant Julià de Lòria mateix.

Si s'autoritza el Govern, en el marc del present expedient de declaració d'alienabilitat de la part indivisa de l'antic Hotel Pol, a transmetre pel mateix valor de la indemnització aquesta part indivisa al Comú de Sant Julià, suposarà un clar estalvi de temps i de mitjans i un clar benefici per a l'interès general.

Amb tot, la sol·licitud adreçada al Consell General es revela oportuna i raonable.

PÀGINA: 21 de 25 DATA I HORA D'IMPRESSIÓ: 18/10/2023 08:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

Això no obstant, i en el cas que el Consell General declari l'alienabilitat sol·licitada, però negui aquesta autorització, el mateix document de transacció extrajudicial preveu subsidiàriament que, en cas de no obtenir-la (aquesta autorització necessària per vendre el bé al Comú de Sant Julià de Lòria), es procedirà a la venda en pública subhasta de la part indivisa.

En aquest punt cal tornar a posar en relleu que la compravenda es va atorgar amb la condició suspensiva d'obtenció de la declaració d'alienabilitat i l'autorització necessària per a transmetre el bé immoble al Comú de Sant Julià de Lòria, o bé la declaració d'alienabilitat del bé i la seva venda en pública subhasta sempre que en la dita subhasta el Comú de Sant Julià de Lòria obtingués l'adjudicació de la quota indivisa del Govern pel preu de 3.077.315,37 €. Així, si no es donen aquestes condicions abans del 31 de gener del 2024, les parts varen acordar que la compravenda quedaria resolta recuperant el Comú la quantitat lliurada en el moment de l'atorgament de l'escriptura de compravenda, és a dir, 134.824 €, sense interessos, i quedant el bé immoble en indivís entre ambdues administracions.

Sempre en relació amb l'autorització que aquí es demana, interessa indicar que els nostres tribunals han admès, en el marc del procediment ordinari d'adjudicació dels béns o drets embargats, que és possible l'adjudicació directa sense necessitat de subhasta pública si una persona interessada es manifesta disposada a adquirir el(s) bé(ns) per un preu superior al tipus de sortida que s'obtindria en la subhasta (sabent que el preu de sortida es fixa en el 90 % del valor d'acord article 15 de la Llei 44/2014).

Certament, la Llei 44/2014, del 18 de desembre, de l'embargament no és directament aplicable al present cas, però de la mateixa manera que el Tribunal Superior de Justícia s'ha pronunciat en el sentit d'admetre l'adjudicació directa —imprevista en la norma— inspirant-se en els països del nostre entorn, cal tenir en compte, en el nostre cas, que la normativa que regula la venda dels béns immobles de les administracions és un reglament de l'any 1998 que no ha estat revisat (Reglament regulador de la venda de béns immobles de l'Administració general, de les entitats parapúbliques i de dret públic, del 25 de març de 1998). Aquesta norma de rang reglamentari que no contempla què succeeix quan s'ha de convocar la venda en pública subhasta en unes condicions tan particulars com les del present supòsit que se sotmet a l'aprovació del Consell General, seria susceptible d'admetre una adjudicació directa de l'immoble quan l'adquirent sigui una altra administració pública o la titularitat del bé correspongui a dos o més propietaris i l'alienació s'efectuï en favor d'un copropietari, tal com preveu l'ordenament jurídic espanyol (en concret, l'article 137 de la Ley 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), i també quan el bé immoble és necessari per a una "missió" de servei públic com preveu França en el seu ordenament (vegeu l'art. R-3211-7 del Code Général de la Propriété des Personnes Publiques). Circumstàncies que es donarien en el cas que ens ocupa.

L.- Caràcter patrimonial del bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol"

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

L'article 70 de la Llei 14/2023, del 3 de juliol, de text consolidat del Codi de l'Administració, intitulat "Béns patrimonials", preveu:

"1. Són béns patrimonials:

a) els béns pertanyents a les persones públiques i que no formen part del domini públic

b) els drets reals i d'arrendament dels quals aquestes persones siguin titulars, així com els drets de qualsevol natura que derivin del domini dels béns patrimonials

c) els drets de propietat incorpòria que els pertanyin

d) els títols de societats civils o comercials

e) qualsevol altre bé de què les persones públiques siguin titulars i que no hagi d'ésser considerat de domini públic.

2. Els béns patrimonials estan sotmesos al règim de dret privat."

La part indivisa del bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol" adquirida pel Govern té caràcter de bé públic patrimonial pels motius que s'exposen a continuació:

- La part indivisa corresponent al 60,921666 % del bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol", adquirit pel Govern en dació de pagament de III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA, en el marc de la transacció extrajudicial sobre la reclamació a la societat FICAND SA per danys i perjudicis sobre els béns i recursos públics com a conseqüència de l'esllavissament de l'excavació de la parcel·la coneguda com "La Portalada", signada en data 28 de juliol del 2023 davant de notari, té la consideració de bé de domini privat o patrimonial. Per tal que el Govern pugui vendre la seva part indivisa d'aquest bé immoble al Comú de Sant Julià de Lòria, necessita la prèvia declaració d'alienabilitat del Consell General d'acord amb el que preveu el Codi de l'Administració.

- Actualment, l'antic Hotel Pol no es troba afectat a cap ús o activitat pública, i no és previsible que ho estigui en el futur per part del Govern.

Així, doncs, vistos els articles del Codi de l'Administració transcrits a l'apartat precedent, ateses les consideracions exposades i atès el caràcter de bé públic patrimonial de l'antic Hotel Pol, el primer pas necessari perquè el Comú de Sant Julià de Lòria adquireixi al Govern la seva part indivisa del referit bé immoble, i segons consta al pacte tercer epígraf i) de la transacció extrajudicial, és declarar-ne l'alienabilitat. El procediment per aprovar la declaració d'alienabilitat d'un bé públic ve regulat per l'article 80 del Codi de l'Administració.

EXPEDIENT

1.- Objecte

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

L'objecte d'aquest expedient és aportar la documentació necessària per a la tramitació parlamentària de la **declaració d'alienabilitat** de la part indivisa, equivalent al 60,921666 %, del bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol" (adquirida pel Govern d'Andorra per escriptura de dació en pagament de III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA en el marc de la transacció extrajudicial signada de data 28 de juliol del 2023 sobre la reclamació a la societat FICAND SA per danys i perjudicis sobre els béns i recursos públics com a conseqüència de l'esllavissament de l'excavació de la parcel·la coneguda com "La Portalada") per part del Consell General i **perquè alhora autoritzi al Govern per portar a terme la seva transmissió al Comú de Sant Julià de Lòria** pel preu acordat de 3.077.315,37 € mitjançant set (7) pagaments fraccionats que es faran efectius entre 2023 i 2028.

Com a extracte d'informació rellevant que figura a l'exposició de motius d'aquest expedient, es posen en relleu els punts següents:

- No consta que el Govern hagi planificat ni manifestat, a data d'avui, cap destí per al bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol". Així doncs, la utilització de l'Hotel Pol per part del Govern no és a hores d'ara previsible.

- Es coneix que l'interès del Comú de Sant Julià per adquirir la part indivisa del bé immoble titularitat del Govern rau en el fet que aquesta corporació té la voluntat d'ubicar-hi eventualment una residència per a allotjar estudiants de la Universitat d'Andorra o altres serveis.

- En aquest sentit, doncs, es conclou que la proposta de compravenda té una finalitat d'utilitat pública i respon a motivacions d'interès públic general.

2.- Contingut complet i suficient

El present expedient, amb els annexos que s'hi adjunten, dona un correcte compliment documental a l'article 80 de la Llei 14/2023, del 3 de juliol, de text consolidat del Codi de l'Administració, als efectes de la tramitació parlamentària perquè el Consell General:

1) **declari l'alienabilitat** de la part indivisa del bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol", equivalent al 60,921666 %, adquirida pel Govern d'Andorra per escriptura de dació en pagament de IIII MIL·LENIUM PRINCIPAL SA, en el marc de la transacció extrajudicial signada de data 28 de juliol del 2023 sobre la reclamació a la societat FICAND SA per danys i perjudicis sobre els béns i recursos públics com a conseqüència de l'esllavissament de l'excavació de la parcel·la coneguda com "La Portalada";

2) **acordi l'autorització necessària per a atorgar la corresponent escriptura de compravenda** a favor del Comú de Sant Julià de Lòria pel preu convingut de 3.077.315,37 €, equivalent al 60,921666 % de la part indivisa adquirida pel Govern, preu que s'ha de fer efectiu mitjançant set (7) pagaments fraccionats entre 2023 i 2028 segons recull el pacte tercer de la transacció extrajudicial.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.

CONCLUSIÓ

Per tot el que s'ha exposat, es considera convenient sol·licitar la declaració d'alienabilitat de la part indivisa adquirida pel Govern per escriptura de dació en pagament de III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA, equivalent al 60,921666 % de la propietat patrimonial coneguda com a "antic Hotel Pol", i l'autorització necessària per tal que el Comú de Sant Julià de Lòria adquireixi al Govern d'Andorra la seva part indivisa per un import equivalent a 3.077.315,37 € que s'ha de fer efectiu mitjançant set (7) pagaments fraccionats, convinguts a l'acord extrajudicial i distribuïts entre 2023 i 2028.

Vist l'article 80 del Codi de l'Administració i la resta de disposicions legals que són d'aplicació, se sol·licita del Consell General l'aprovació d'un acord en els termes que figuren a continuació:

"El Consell General

Acorda

1. Declarar alienable la part indivisa del bé immoble conegut com a "antic Hotel Pol", adquirida pel Govern d'Andorra per escriptura de dació en pagament de III MIL·LENIUM PRINCIPAL SA, equivalent al 60,921666 % i,

2. Atorgar l'autorització necessària per tal que el Govern transmeti al Comú de Sant Julià de Lòria la seva part indivisa del mateix bé immoble pel preu convingut de 3.077.315,37 € a fer efectiu mitjançant set (7) pagaments fraccionats entre 2023 i 2028."

Andorra la Vella, 11 d'octubre del 2023

PÀGINA: 25 de 25 DATA I HORA D'IMPRESSIÓ: 18/10/2023 08:48
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a490801f-41c1-469a-82d6-8a45fc7ca49a emprant el codi segur de verificació.