

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	DIRECCIÓN ACCESO PRINCIPAL	PROVINCIA	SITUACIÓN DE CARGAS
16003	LOCAL PARKING	C/ de Salvador Espriu, 61, Local Parking 1	BARCELONA	<ul style="list-style-type: none"> - Servidumbre de paso de vehículos. Predio dominante departamento dos, finca registral 16005 y predio sirviente departamento uno o local parking uno, finca registral 16003. - Servidumbre de paso para personas y vehículos. Predio dominante departamento Uno bis, finca 35158 Bis y Predio sirviente departamento Uno, finca registral 16003. - Servidumbre de paso peatonal, exclusivamente por los pasillos de circulación interior de la planta sótano -2, propios del departamento Uno, finca 16003, a favor de los departamentos 63 al 70, integrados en los Edificios Oficinas 1 y Oficinas 2 del Complejo.
16009	LOCAL	C/ de Salvador Espriu, 61, Local Galería Comercial (Centro Comercial)	BARCELONA	<ul style="list-style-type: none"> - Servidumbre de paso peatonal a favor de los departamentos 5-74 - Servidumbre uso cubierta ajardinada a favor de departamentos 79-186 (parcialmente cancelada)
34760 BIS	LOCAL	C/ Salvador Espriu, 61, Local 5A	BARCELONA	- Los locales 5A y 5B que registral y catastralmente son independientes, en la realidad son una única unidad funcional.
31375	LOCAL	C/ Salvador Espriu, 61, Local 5B	BARCELONA	- Los locales 5A y 5B que registral y catastralmente son independientes, en la realidad son una única unidad funcional.
16077	LOCAL	C/ Salvador Espriu, 61, Local 38	BARCELONA	-Servidumbre de paso peatonal sobre la entidad cuatro (finca 16009) a favor de todos los departamentos números cinco al setenta y cuatro.
16145	LOCAL	C/ Salvador Espriu, 61, Local 72	BARCELONA	-Servidumbre de paso peatonal sobre la entidad cuatro (finca 16009) a favor de todos los departamentos números cinco al setenta y cuatro.
36362	LOCAL	C/ Salvador Espriu, 61, Local 74 A	BARCELONA	- Como predio dominante: Servidumbre de paso peatonal sobre el patio descubierto de la Galería Comercial a favor de los departamentos cinco al setenta y cuatro del Complejo.
36364	LOCAL	C/ Salvador Espriu, 61, Local 74B	BARCELONA	<ul style="list-style-type: none"> - Como predio dominante: Servidumbre de paso peatonal sobre el patio descubierto de la Galería Comercial a favor de los departamentos cinco al setenta y cuatro del Complejo. - El local 74B no tiene uso comercial, corresponde a una salida de emergencia.

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	DIRECCIÓN ACCESO PRINCIPAL	PROVINCIA	SITUACIÓN DE CARGAS																
36370	LOCAL	C/ Salvador Espriu, 61, Local 74 E	BARCELONA	<ul style="list-style-type: none">- Como predio dominante: Servidumbre de paso peatonal sobre el patio descubierto de la Galería Comercial a favor de los departamentos cinco al setenta y cuatro del Complejo.-El local 74E no tiene uso comercial, dispuesto como zona de aseos para los usuarios de las plazas.																
16155	LOCAL	C/ Salvador Espriu, 61, Local 77	BARCELONA	<ul style="list-style-type: none">- El local 77 se encuentra integrado en las zonas comunes del centro comercial.																
				<p>SUBROGACIÓN: El adquirente de las fincas arrendadas quedará subrogado en los derechos, deberes y obligaciones de los contratos vigentes a la fecha de la formalización de la escritura de compraventa. Según se recoge en el Pliego de Bases, previa firma de la correspondiente cláusula de confidencialidad se facilitará a los licitadores interesados un Anexo que recoge los datos de contratos de arrendamiento vigentes, incluida la situación procesal respecto de algunos de ellos.</p> <p>No obstante, se advierte expresamente que la situación arrendaticia de las fincas, así como el resto de los contratos de proveedores, suministros y servicios podría variar entre la fecha de publicación del presente Pliego y la fecha efectiva de formalización de la transmisión, ya sea por resolución, extinción, novación o cualquier otra modificación de los contratos. En tal caso, el adquirente quedará subrogado en la situación existente a la fecha efectiva de la transmisión, asumiendo los derechos, deberes y obligaciones que correspondan en ese momento.</p> <p>- CONTRATOS DE SERVICIOS Y SUMINISTROS</p> <table><tr><th>Servicio</th><th>Vigente</th></tr><tr><td>Electricidad y gas natural</td><td>SI</td></tr><tr><td>Mantenimiento integral</td><td>SI</td></tr><tr><td>Control de Aves</td><td>SI</td></tr><tr><td>Limpieza-Jardinería-Higiene-Control de plagas-Legionela</td><td>SI</td></tr><tr><td>Gestión de Residuos</td><td>SI</td></tr><tr><td>Seguridad</td><td>SI</td></tr><tr><td>Aguas de Barcelona</td><td>SI</td></tr></table>	Servicio	Vigente	Electricidad y gas natural	SI	Mantenimiento integral	SI	Control de Aves	SI	Limpieza-Jardinería-Higiene-Control de plagas-Legionela	SI	Gestión de Residuos	SI	Seguridad	SI	Aguas de Barcelona	SI
Servicio	Vigente																			
Electricidad y gas natural	SI																			
Mantenimiento integral	SI																			
Control de Aves	SI																			
Limpieza-Jardinería-Higiene-Control de plagas-Legionela	SI																			
Gestión de Residuos	SI																			
Seguridad	SI																			
Aguas de Barcelona	SI																			

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	DIRECCIÓN ACCESO PRINCIPAL	PROVINCIA	SITUACIÓN DE CARGAS						
				<p><i>* El servicio de Mantenimiento Integral incluye el mantenimiento de Protección contra incendios (PCI); siendo este un servicio integral de las instalaciones del centro.</i></p> <p>- CONTRATOS DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y DAÑOS MATERIALES</p> <table><tr><th>Tipo de Seguro</th><th>Cobertura Principal</th></tr><tr><td>Prórroga de Responsabilidad Civil</td><td>Daños personales, materiales y perjuicios consecuentes ocasionados a terceros.</td></tr><tr><td>Prórroga de Daños Materiales</td><td>Incendios, daños eléctricos, robo, expoliación, riesgos extensivos, daños por agua.</td></tr></table> <p>CONTRATOS LABORALES</p> <p>Existen contratos laborales vigentes con cláusulas de subrogación para los futuros adquirentes, se exponen a continuación algunas especificaciones de estos contratos.</p> <p>1. Contrato de Trabajo Categoría profesional: Tit. grado superior Jornada laboral: 40 horas semanales, prestadas de lunes a viernes. Duración de vacaciones: 30 días naturales anuales Antigüedad: 01 de noviembre de 1992</p> <p>2. Contrato de Trabajo Categoría profesional: Auxiliar administrativa Jornada laboral: 40 horas semanales, prestadas de lunes a viernes. Duración de vacaciones: 30 días naturales anuales Antigüedad: 03 de octubre de 1992</p>	Tipo de Seguro	Cobertura Principal	Prórroga de Responsabilidad Civil	Daños personales, materiales y perjuicios consecuentes ocasionados a terceros.	Prórroga de Daños Materiales	Incendios, daños eléctricos, robo, expoliación, riesgos extensivos, daños por agua.
Tipo de Seguro	Cobertura Principal									
Prórroga de Responsabilidad Civil	Daños personales, materiales y perjuicios consecuentes ocasionados a terceros.									
Prórroga de Daños Materiales	Incendios, daños eléctricos, robo, expoliación, riesgos extensivos, daños por agua.									

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	DIRECCIÓN ACCESO PRINCIPAL	PROVINCIA	SITUACIÓN DE CARGAS
				<p>Todos los licitadores interesados, podrán solicitar la información sobre todos los contratos sujetos a subrogación y litigios pendientes enviando su solicitud al correo electrónico subastas@segipsa.es, previa firma de cláusula de confidencialidad y compromiso de destrucción de la información facilitada. La solicitud será trasladada a MERCASA que será quien facilite la información actualizada.</p>
				<p>ANÁLISIS TECNICO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Humedades y filtraciones: Se observan filtraciones de agua subterránea en varios puntos de la edificación, por motivos como que la red de drenaje ha dejado de funcionar, porosidad del hormigón y filtraciones a través de las plantas y fachadas, esto ha provocado el deterioro de acabados, instalaciones y de algunos elementos del sistema estructural. - Grietas y fisuras: Se han detectado grietas y fisuras en losas y en solera, aparentemente por el paso del tiempo, falta de mantenimiento adecuado y provocado por su obsolescencia. - Disgregación alta con armaduras visibles: Se ha detectado el deterioro y descomposición del hormigón en algunos elementos del sistema estructural. - Corrosión de armado de estructura: Se observa oxidación de las armaduras de acero debido a la presencia de agua y diversos agentes corrosivos, al desgastarse del hormigón que recubre las armaduras, estos elementos corrosivos impregnan al acero y lo deterioran. - Red de drenaje: La red de drenaje no está funcionando correctamente, por lo que la filtración de agua salada se está achicando mediante bombas auxiliares. - Zonas de acumulación de agua: El sótano -3 debido a las filtraciones de agua y al estado de la red de drenaje presenta zonas de acumulación de agua que han tenido que tratarse con la canalización desde la solera hasta pozos de bombeo. - Zonas con olores en la instalación de saneamiento: Se han derivado aguas residuales a pozos de la red de drenaje, existiendo problemas de reflujo al compartir acometida el bombeo de achique y los colectores de aguas fecales. La red de drenaje debe disponer de pozos exclusivos, a los que se dirigirán las canalizaciones correspondientes. - Recorridos de evacuación: Se ha detectado que algunos recorridos de evacuación de las plantas sótano de aparcamiento, no cumplen con la

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	DIRECCIÓN ACCESO PRINCIPAL	PROVINCIA	SITUACIÓN DE CARGAS
				<p>normativa aplicable, ya que se han generado espacios que no se engloban dentro de las definiciones a las que parecen dar solución.</p> <p>Las patologías o lesiones detectadas están incluidas en el estudio estructural del Proyecto de Ejecución de Reforma Integral que está a disposición de los licitadores interesados.</p> <p>ANÁLISIS INSTALACIONES:</p> <p>Sistema de ventilación del centro comercial se encuentra en mal estado y no cumple con normativa actual vigente. Se recomienda ejecutar su renovación como se plantea en el proyecto de reforma integral, así como extender la revisión y posible mejora al resto de niveles (planta -1 y O). El sistema de ventilación en su día cumplía con la normativa vigente en el momento de su construcción.</p> <p>La instalación de AT se encuentra legalizada y operativa con certificado favorable. Sin embargo, presentan deficiencias técnicas y de seguridad. Se recomienda una intervención específica.</p> <p>La instalación de BT se encuentra legalizada y en funcionamiento con inspección realizada. Sin embargo, se detectan elementos en desuso y con signos de deterioro. Se recomienda llevar a cabo una adecuación técnica de las instalaciones.</p> <p>Calificación energética tipo C, lo que representa un desempeño energético medio. Se recomienda evaluar posibles medidas de mejora energética.</p> <p>El sistema de generación eléctrica de emergencia presenta un estado operativo desigual. Mientras el grupo electrógeno que da servicio a la zona comercial ha demostrado un funcionamiento fiable y eficaz, el grupo electrógeno destinado a las salas de cine carece de registros de mantenimientos y funcionamiento. Se recomienda una revisión técnica integral de ambos grupos electrógenos incluyendo; inspección técnica y pruebas de funcionamiento, actualización de documentación técnica y administrativa. Se destaca que el local que ocupaba los cines se encuentra actualmente desocupado.</p> <p>El sistema de Protección Contra Incendios (PCI) esta legalizado y mantenido. Sin embargo, la instalación ocupa parte de la planta de aparcamiento -3, y muestra signos de deterioro. Se recomienda el análisis de la ubicación de los aljibes en uso. El centro comercial no tiene ACS en servicio comunes y presenta deficiencias en la red de saneamiento. Se recomienda realizar una reforma integral separando correctamente las aguas residuales.</p>

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	DIRECCIÓN ACCESO PRINCIPAL	PROVINCIA	SITUACIÓN DE CARGAS
				<p>El centro comercial cuenta con un sistema operativo funcional de telecomunicaciones y seguridad, sin embargo, presenta deficiencias en el cableado de la cubierta. Se recomienda canalizar y proteger el cableado.</p> <p>No se cuenta con documentación técnica para evaluar el sistema de control de acceso de vehículos, el mantenimiento de esta instalación no depende de la gerencia del centro, estando vinculado el mismo al operador que gestiona esta superficie. Se recomienda aportar documentación actualizada.</p> <p>Existencia de tuberías hidráulicas en la planta sótano -2 pertenecientes al edificio residencial para evacuación de residuos. Se recomienda la reparación de las tuberías y verificar el cumplimiento normativo, el mantenimiento de esta instalación no depende de la gerencia del centro, estando vinculado el mismo a la gestión municipal. Los contratos de suministros y servicios se encuentran vigentes, correctamente formalizados y en funcionamiento. Se han prorrogado dos de ellos y no se requiere actuación adicional en el momento de la redacción del presente anexo.</p> <p>La información técnica incluida en el anexo de cargas procede de un informe de Due Diligence elaborado y facilitado, exclusivamente, a título informativo por un tercero independiente, por lo que ni MERCASA ni SEGIPSA asumen ninguna responsabilidad por el contenido del informe, ni por su uso por parte de terceros, para quienes su uso será exclusivamente informativo, bajo su propio criterio y responsabilidad. Esta información no tiene carácter vinculante, y será responsabilidad exclusiva de los interesados realizar sus propias verificaciones y análisis sobre los aspectos reflejados.</p> <p>Todos los licitadores interesados podrán solicitar la información técnica y el informe de Due Diligence enviando su solicitud al correo electrónico subastas@segipsa.es, previa firma de cláusula de confidencialidad y compromiso de destrucción de la información facilitada. En relación con la información técnica, la solicitud será trasladada a MERCASA, que será quien facilite la información para que SEGIPSA la remita al interesado.</p>