

En Espartinas a 11 de Febrero de 2.007

REUNIDOS

DE UNA PARTE Don José Aycart Marsá, mayor de edad, y con Documento Nacional de Identidad Número 28.681.267-Z

Y, DE OTRA PARTE, DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ, mayor de edad, vecino de Espartinas [Sevilla], con domicilio a estos efectos en Hacienda "El Escribano" S/N, apartado de correos número 14, C.P.: 41807 y provisto de D.N.I. nº 27.902.783-B,

Y doña MARÍA TERESA ARCE RÍOS, mayor de edad, vecina de Espartinas (Sevilla), con domicilio a estos efectos en Hacienda "El Escribano" S/N, apartado de correos número 14, C.P.: 41807 y provista de D.N.I. nº 28.404.144-H.

INTERVIENEN

Don José Aycart Marsá, en nombre y representación de la entidad mercantil EDIFICIOS LÓGICOS, S.L., con CIF B-91.344.119 y con domicilio social en Sevilla, C/ Luis Belmonte número 2, en calidad de APODERADO, en adelante Parte Optante.

D. DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ y Doña MARÍA TERESA ARCE RÍOS, actúan en su propio nombre y derecho, en adelante Parte Cedente.

Ambas partes intervinientes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para obligarse en los términos de la presente Opción de Compra, por lo que, puestas previamente de acuerdo,

EXPONEN

I.- DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ y Doña MARÍA TERESA ARCE RÍOS son propietarios en régimen de gananciales de la finca que se describe.

RÚSTICA: Suerte de olivar conocida por la de "El Escribano", al sitio del Pollo y otros nombres, parte que fue de la Hacienda de Mejina" con referencia de Polígono catastral 6 y Parcela catastral 148, del Término Municipal de Espartinas.

Tiene una cabida, según título, de trece aranzadas con sesenta y dos centésimas; equivalentes a seis hectáreas, cuarenta y siete áreas y setenta y siete centiáreas; y, según Catastro actualmente, seis hectáreas, cincuenta y un áreas y noventa y ocho centiáreas, (se adjunta ficha y plano catastral actualizado), no obstante esta finca se cede en esta opción de compra como "cuerpo cierto". El optante manifiesta que es de su entera satisfacción, conociendo de forma exacta su estado, emplazamiento, linderos, afecciones y Normativa Urbanística vigente.

Se adjunta también fotocopia de plano del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) aprobado inicialmente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Espartinas, donde se califican estos terrenos como "Urbanizable No Sectorizado".

Linda: al Norte, con camino de servicio que la separa de la Parcela Catastral 135; al Sur, con carril de servicio de la Autovía A-49, Sevilla-Huelva; al Este, con parcela catastral 147 y al Oeste, con Parcelas Catastrales 150 y 153, todas ellas pertenecientes al mismo Polígono 6, sin que sea necesario delimitarla más por las partes, al serles suficientemente conocida.

Que según las previsiones actuales del P.G.O.U. en tramitación, de la finca descrita, 56.882 m2 son, en principio, susceptibles de calificación urbanística como suelo Urbanizable de uso terciario.

INSCRIPCIÓN: Inscripción citándose a efectos de búsqueda el tomo 1836, libro 146, folio 193, finca 4059 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor.

Les pertenece 100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter para la sociedad de gananciales y 100% de la obra nueva por título de obra nueva (en construcción) terminada de carácter ganancial.

Adquirida por compra en virtud de escritura autorizada por el Notario Don Manuel Santos López, el día diecinueve de abril de mil novecientos noventa y seis; la Obra Nueva, en virtud de Escritura autorizada por el Notario Don Jaime Antonio Soto Madera, el día seis de abril de dos mil.

La finca se halla gravada con una hipoteca de El Monte Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla, para responder de un préstamo por un importe de principal de CUATROCEINTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS que corresponden con TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS del capital inicial más NOVENTA Y CINCO MIL EUROS del capital ampliado.

III.- Que EDIFICIOS LÓGICOS, S.L. está interesada en adquirir los derechos de opción de compra para sí o para quien pudiera designar, sobre la finca descrita.

IV.- Los terrenos objeto de este documento están calificados como "Urbanizable No Sectorizado", dentro del P.G.O.U. que se encuentra aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Espartinas. Actualmente dicho P.G.O.U. se encuentra en fase de periodo de alegaciones.

Por lo expuesto, ambas partes, de mutuo acuerdo, acuerdan suscribir el presente contrato de OPCION DE COMPRA, en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ Y DOÑA TERESA ARCE RÍOS, conceden a EDIFICIOS LÓGICOS, S.L., un derecho de OPCION DE COMPRA, sobre la finca que se describe en el Exponen I del presente documento.

SEGUNDA.- El precio estipulado para la futura compraventa de la finca objeto del presente contrato asciende a la cantidad total de OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (8.350.00,00 €) más el IVA que legalmente corresponda.

TERCERA.- Que en concepto de prima por la concesión del derecho de opción de compra que ahora se pacta, EDIFICIOS LÓGICOS, S.L., abonará la cantidad de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000,00€) que se entregarán a la parte cedente de la siguiente forma:

a) En el mismo acto de la firma de esta Opción de compra, la Optante hace entrega a la Cedente, de la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS, (150.000,00 Euros), mediante cheque conformado por banco, cuya copia se une al presente contrato; sirviendo el presente documento como la mas fiel carta de pago.

b) El 31 de Agosto de 2.007, abonará la Optante a la Cedente, la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS, (150.000,00 Euros) mediante cheque conformado por banco.

CUARTA.- Que el plazo establecido por las partes para el ejercicio de la presente opción de compra se inicia con la firma del presente documento, y concluye el día 29 de febrero de 2008.

QUINTA.- Como expresa Cláusula de Penalización y Rescisión, dentro de la Estipulación SEGUNDA que se pacta entre las partes, se acuerda que si por cualquier causa no imputable a la parte cedente, tanto la falta de pago de la cantidad prevista en el apartado b), como si llegado el día 29 de Febrero de 2.008, no se hubiera por parte del optante, ejercitado el derecho de Opción de Compra reconocido en este documento, la/s cantidad/es entregada/s por la Optante pasará/n a ser propiedad del cedente, allanándose la Optante a perderla sin que tenga nada que reclamar, ocasionándose además con ello la resolución automática del presente documento, y quedando por tanto la parcela optada a plena disposición del cedente quien podrá realizar con ella lo que a su derecho convenga o interese.

El derecho de opción subsistirá en los términos condiciones y plazos establecidos siempre y cuando no se produzca una renuncia expresa o tácita por parte del optante. En el caso de producirse ésta, conllevará de forma automática, la extinción del presente derecho de opción y la pérdida de la/s cantidad/es entregada/s hasta la fecha de la renuncia.

Para el supuesto de que la Optante ejerciera el derecho de opción de compra que se le reconoce en el presente documento, DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ y DOÑA TERESA ARCE RÍOS, deberán formalizar la venta definitiva del citado bien, a EDIFICIOS LÓGICOS, S.L., o a la persona o personas que ésta designe. La escritura pública de compraventa deberá formalizarse en el plazo de 20 días siguientes al ejercicio de la opción de compra por la optante, notificada de manera fehaciente a los vendedores.

Para el supuesto de que por la parte Optante se ejerciera el derecho de opción de compra reconocido en este documento, las cantidades entregadas en concepto de prima, y que se recogen en la cláusula tercera de este documento, serán descontadas del importe pactado como precio de la compraventa establecido en la cláusula segunda de este contrato.

SEXTA.- La Optante tiene como finalidad el desarrollo urbanístico de la finca objeto de esta Opción de Compra, para lo que es preciso que sea calificada urbanísticamente, como "Urbanizable Sectorizado para Uso Terciario", para lo que se requiere de diversas actuaciones ante diferentes organismos públicos, así como la firma de diversos documentos.

La Optante se obliga inexcusablemente a gestionar un Convenio Urbanístico con el citado Ayuntamiento dentro del periodo de Alegaciones vigente para el PGOU, con el fin de que estos terrenos se integren en el PGOU como "Urbanizable Sectorizado para Uso Terciario".

En caso de que se demostrara negligencia flagrante por la parte optante en el cumplimiento de lo aquí establecido, se pacta expresamente que la parte cedente podría participar activamente en el citado Convenio Urbanístico a fin de asegurar el fin pretendido.

La parte Cedente queda exenta de cualquier pago, bajo cualquier concepto, que de esta Opción de Compra y del Convenio Urbanístico se deriven, excepto los gastos e impuestos que se originen por la formalización de la futura Escritura Pública de Compraventa, que se abonarán por ambas partes según Ley.

No obstante las cantidades que en las referidas gestiones tuvieren que ser abonadas por EDIFICIOS LÓGICOS, S.L. y que fueren inherentes a la calificación pretendida, serán reintegradas a dicha mercantil por DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ y DOÑA TERESA ARCE RÍOS en el supuesto de no llegar a ejercerse la presente opción de compra.

SÉPTIMA.- DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ y DOÑA TERESA ARCE RÍOS otorgan un mandato expreso a EDIFICIOS LÓGICOS, S.L., para que en su nombre, y en relación con la finca objeto del presente contrato, realice cuantas gestiones, y tramite cuantos expedientes fueren precisos en orden a los fines antes señalados, ante cualquier organismo público o privado, autorizándole igualmente para la firma de los documentos inherentes a tales actuaciones; obligándose asimismo DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ y DOÑA TERESA ARCE RÍOS a firmar personalmente aquellos documentos que requirieran de su firma ineludible.

OCTAVA.- La parcela descrita se transmitirá como cuerpo cierto, corriendo todos los gastos e impuestos que se originen en la futura Escritura Pública de Compraventa, incluso honorarios de Notario y Registrador de la Propiedad e Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos, si se devengare este último, por ambas partes según Ley.

NOVENA.- DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ y DOÑA TERESA ARCE RÍOS, se obligan a partir de la firma del presente documento, y durante la vigencia del mismo, a no realizar ningún acto de disposición de la finca objeto de este documento.

DÉCIMA.- La futura compraventa que ahora se pacta, lo será de la finca libre de cargas y gravámenes y al corriente de cuantos impuestos o tributos pudieran corresponderle hasta la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública. En caso de que la parte optante sea quien liquide la hipoteca, el importe liquidado será descontado del precio a abonar a la parte cedente en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

Asimismo la finca deberá entregarse a EDIFICIOS LÓGICOS, S.L. en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, libre de inquilinos y ocupantes.

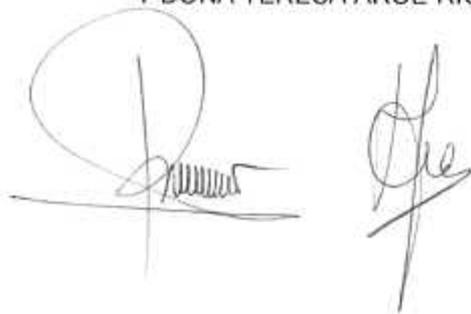
DÉCIMA.- Cualquiera de las partes podrá elevar a público el presente documento, sufragando a su costa los gastos que ello pudiera conllevar y liquidando la hipoteca que grava la finca, obligándose la otra parte a suscribir el correspondiente documento público.

En caso de que la parte optante sea quien liquide la hipoteca, las cantidades entregadas serán reintegradas por la cedente en el acto de la firma de la futura escritura pública de compraventa. Igualmente, estas cantidades serán reintegradas a EDIFICIOS LÓGICOS, S.L. por DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ y DOÑA TERESA ARCE RÍOS en el supuesto de no llegar a ejercerse la presente opción de compra

DÉCIMO PRIMERA.- Para la resolución de cuantas cuestiones se deriven del otorgamiento del presente Contrato, los comparecientes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales competentes de Sevilla.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, y leído íntegramente por ambas partes el presente contrato, los firman por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha de encabezamiento.

DON SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ
Y DOÑA TERESA ARCE RÍOS



EDIFICIOS LÓGICOS, S.L.

