

En Espartinas a 11 de enero de 2008

REUNIDOS

DE UNA PARTE **Don José Aycart Marsá**, mayor de edad, y con D.N.I. número 28.681.267-Z

Y, DE OTRA PARTE, **Don Luis María Maya Galarraga**, mayor de edad, vecino de San Sebastián (Guipúzcoa), con domicilio en la Avenida de la Libertad, número 17-2º, y provisto de D.N.I. nº 15.898.388-Y.

INTERVIENEN

Don José Aycart Marsá, en nombre y representación de la entidad mercantil INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO S.L con CIF B-91695437 y con domicilio social en Sevilla, C/ Madrid, 8, 2ª planta, en calidad de Consejero Delegado, cargo para el que fue nombrado en la escritura de constitución de la sociedad. En adelante, Parte Optante.

Don Luis María Maya Galarraga, en nombre y representación de la entidad SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., con domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame, 4, y CIF B-91079376. En adelante, Parte Cedente.

Actúa en virtud de escritura de poder otorgado a su favor en San Sebastián, el 5 de abril de 2004, ante su Notario, don Diego María Granados Asensio, número 1554 de su protocolo.

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.- La entidad SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., es titular en pleno dominio de la finca que se describe a continuación:

RÚSTICA: Finca denominada "La Marquesa", en el término municipal de Espartinas, en pago Los Condes, con una superficie, según el Registro de la Propiedad, de 14 hectáreas, 99 áreas y 13 centiáreas.

Linda: por el Norte, con olivar de los herederos de don Antonio Salado y el camino llamado de Tío Gallardo; por el Sur, con olivares de los herederos de don Eustaquio Castaño y de don Manuel Castaño, y viña de los sucesores de don Manuel Sánchez y otros; por el Este, con el olivar de los condes, propios de los linderos de don Vicente Fernández y viña de don Antonio Jiménez; y, por el Oeste, con el camino de la Loncera.

Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor al tomo 1783, libro 140, folio 27, finca 202.

Título: la finca descrita pertenece a SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., por título de FUSIÓN POR ABSORCIÓN, en virtud de escritura otorgada en San Sebastián, el 16 de mayo de 2006, ante su Notario, don Diego María Granados Asensio, con el número 1604 de su protocolo.

Referencia Catastral: constituye la parcela número 153 del polígono 6 del Catastro de fincas de naturaleza rústica del municipio de Espartinas.

Se adjunta Consulta descriptiva y Gráfica emitida por la Oficina Virtual del Catastro, así como nota simple del Registro de la Propiedad.

La finca se encuentra libre de cargas y al corriente en sus arbitrios e impuestos.

II.- Que, con fecha 13 de enero de 2005, AGRÍCOLA ESPARTINAS, S.L., entidad que por absorción se integró en SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., firmó con el Ayuntamiento de Espartinas un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión, obligándose el Ayuntamiento a incluir en los documentos del Plan General de Ordenación Urbanística la finca descrita como Suelo Urbanizable Ordenado.

Como consecuencia de las obligaciones asumidas en virtud del convenio, AGRÍCOLA ESPARTINAS, S.L., se comprometió a participar en la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales, habiendo entregado al Ayuntamiento, por tal concepto, la cantidad que se indica en la certificación que, a tal fin, emitirá el Ayuntamiento de Espartinas.

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

IV.- Que la entidad SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., podría estar interesada en participar como accionista de la Sociedad que desarrolle inmobiliariamente el ámbito, bien directamente, o a través de alguna entidad por ella designada, dentro de su grupo societario.

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 Luis María Maya Galarraga, en la representación que ostenta, concede a INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO 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 TRECE MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL NOVENTA Y CUATRO CON TREINTA Y CINCO EUROS (13.407.094,35 €) más el IVA que legalmente corresponda.

El precio pactado, (13.407.094,35€, más el IVA correspondiente), se incrementará en la cuantía que el Ayuntamiento certifique haber percibido de AGRÍCOLA ESPARTINAS, S.L., en razón del Convenio de fecha 13 de enero de 2005, importe que se incrementará con su IVA correspondiente.

Ello, no obstante, las partes acuerdan proceder a una medición de la finca con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de forma que el precio previsto se revisará al alza o a la baja en función de la medición real resultante, a razón de 111,19.- €/ m2 de suelo que, tomando como referencia una superficie de 122.380 m2, exceda de ella o falte para llegar a esa superficie.

TERCERA.- Que, en concepto de prima por la concesión del derecho de opción de compra que ahora se pacta, INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO S.L abonará la cantidad de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00€) más el IVA correspondiente, que se devenga en este acto, esto es, 32.000 €, todo lo cuál, se entregará a la parte cedente de la siguiente forma:

a) En este acto, la Optante hace entrega a la Cedente de la cantidad de CIENTO TREINTA Y DOS MIL EUROS, (132.000,00 Euros), mediante cheque bancario nominativo, cuya copia se une al presente contrato, sirviendo este documento como la mas fiel carta de pago. Dicho importe se compone de un primer pago del precio, o prima, de la opción, por importe de 100.000 euros y la totalidad del IVA devengado.

b) Asimismo, en este acto, la Optante hace entrega a la Cedente de un pagaré con fecha de vencimiento 31 de agosto de 2008, no a la orden, y por importe de 100.000€, cuya copia se une al presente contrato.

La optante se compromete a entregar a la cedente un pagaré por el mismo importe (100.000.- euros) y vencimiento (31.08.2008), emitido no a la orden, y avalado por Banco, como muy tarde el próximo día 10 de febrero de 2008. Un vez le haya sido entregado el pagaré avalado, la cedente devolverá a la optante el pagaré sin avalar que en este acto ha recibido. Vencida la fecha del 10 de febrero de 2008, sin que la optante haya entregado a la cedente el pagaré de referencia avalado por Banco, la cedente podrá dar por resuelto el presente contrato, recuperando la plena disponibilidad de la finca que constituye su objeto y quedando para sí la cantidad percibida en este acto, así como la cantidad cuyo pago queda documentado en el pagaré entregado por la optante en el día de hoy; la resolución con los efectos expresados será plenamente efectiva, desde el momento en que la cedente la comuniqué a la optante por burofax, correo certificado o cualquier otro medio fehaciente admitido en derecho.

Caso de que se ejercite el derecho de opción de compra que se concede por medio de este contrato, y se proceda a la compraventa de la finca, la cantidad entregada en concepto de prima por la opción, no se considerará parte del precio pactado en la estipulación anterior.

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 31 de Mayo de 2009.

QUINTA.- Que solo se reputará que ha tenido lugar el válido ejercicio de la opción de compra si se cumplen los dos requisitos siguientes:

1º.- Comunicación fehaciente recibida por la parte CEDENTE con anterioridad al 31 de mayo de 2009, expresando la firme voluntad de la OPTANTE de adquirir la finca en las condiciones convenidas en el presente contrato, estableciendo el Notario y la fecha en que se le citará para que tenga lugar el acto de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, dentro de los 20 días siguientes naturales.

2º.- Otorgamiento de la Escritura en la fecha indicada en la comunicación indicada en el apartado anterior, en las condiciones pactadas en el presente contrato y, en especial, abonando la totalidad del precio pactado, por el importe previsto en la estipulación segunda (revisada, en su caso, en función de la medición real), más la cantidad que certifique el Ayuntamiento de Espartinas haber recibido de la entidad Agrícola Espartinas, S.L., en razón al referido convenio de 13 de enero de 2005, más el IVA correspondiente a ambas cantidades.

SEXTA.- Como expresa Cláusula de Penalización y Rescisión se acuerda que, si tuviere lugar cualquiera de las circunstancias que se enuncian a continuación, las cantidades entregadas por la Optante quedarán en poder de la Cedente, consintiendo la Optante su pérdida, sin que tenga nada que reclamar, provocándose, además, con ello la resolución automática del presente contrato y quedando, por tanto, la finca objeto de la opción a plena disposición del Cedente, quien podrá hacer con ella lo que a su derecho convenga o interese.

Las circunstancias determinantes del efecto descrito en el párrafo anterior son las siguientes:

A.- La falta de pago de la cantidad prevista en el apartado b) de la estipulación Tercera.

B.- La no comunicación prevista en el apartado 1º.- de la estipulación anterior, con anterioridad al 31 de mayo de 2009, conforme a lo pactado.

C.- Que el ejercicio de la opción no tenga lugar, por incumplirse el segundo requisito previsto a tal objeto, esto es, que se otorgue la escritura de compraventa y que se entregue a la Cedente, entonces vendedora, de la totalidad del precio convenido, 13.407.094,35.- €, revisado, en su caso, en función de la medición real, incrementado en la cuantía que el Ayuntamiento certifique haber percibido de AGRÍCOLA ESPARTINAS, S.L., por razón del Convenio de fecha 13 de enero de 2005, más el IVA correspondiente.

Salvo en los supuestos anteriormente indicados, el derecho de opción subsistirá en los términos, condiciones y plazos establecidos, siempre y cuando no se produzca una renuncia, expresa o tácita, al mismo por parte del optante. En el caso de producirse ésta, conllevará de forma automática la extinción del derecho de opción de compra y la pérdida de las cantidades entregadas hasta la fecha de la renuncia.

Para el supuesto de que la Optante ejerciera en la forma indicada el derecho de opción de compra que se le reconoce en el presente documento, SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., deberá proceder a formalizar la venta de la finca a INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO S.L, o a la persona o personas que ésta designe.

La escritura pública de compraventa deberá formalizarse ante el Notario que designe la OPTANTE en la comunicación prevista en el apartado 1º de la estipulación Quinta, de las anteriores, en el plazo de los 20 días naturales siguientes a dicha comunicación fehaciente.

En el acto de otorgamiento de la escritura pública de compraventa se deberá hacer entrega a la Cedente, entonces vendedora, por la Optante, entonces compradora, mediante cheque bancario nominativo, de la totalidad del precio pactado en la estipulación segunda y de su IVA correspondiente (revisado, en su caso, en función de la medición real de la finca), más las cantidades que certifique el Ayuntamiento de Espartinas haber recibido de Agrícola Espartinas, S.L, con ocasión de la firma del convenio de 13 de enero de 2005, más el IVA correspondiente.

SÉPTIMA.- La Cedente, o la sociedad que, en su caso, la sucediera, tendrá derecho a participar, si ello es de su interés, en igualdad de condiciones que el resto de los socios de la Optante, INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO S.L, o de cualquier otra sociedad que al efecto se constituyera para el desarrollo inmobiliario del ámbito, en los costes y beneficios que deriven de la construcción y venta del centro comercial cuya implantación se halla prevista en el ámbito de terreno en el que se incluye la finca que es objeto de este contrato, con una participación del 29,85%.

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

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 pueda participar activamente en la tramitación de las referidas actuaciones.

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.

NOVENA.- SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., otorga un mandato expreso a INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO 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 las Administraciones Públicas competentes, autorizándole igualmente para la firma de los documentos inherentes a tales actuaciones, si bien, es preciso que, con carácter previo, recabe el consentimiento de la cedente para la firma de dichos documentos, obligándose asimismo SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., a suscribir aquellos documentos que requirieran de su firma ineludible, siempre que se halle conforme con su contenido..

DÉCIMA.- 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.

DECIMOPRIMERA.- SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., se obliga desde la firma del presente documento, y durante la vigencia del mismo, a no realizar ningún acto de disposición de la finca objeto de este contrato.

DECIMOSEGUNDA.- 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 gravarla hasta la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

El IBI correspondiente al ejercicio 2009, caso de ejercerse eficazmente la opción de compra, será satisfecho por vendedora y compradora en proporción al tiempo en que cada una haya sido titular de la parcela en ese año, en función del momento en que se otorgue la escritura pública de compraventa.

Asimismo la finca deberá entregarse a INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO S.L en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, libre de inquilinos y ocupantes.

DECIMOTERCERA.-IVA SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., para el caso de que en la futura compraventa, si conforme a la Ley reguladora del IVA, la misma se hallare sujeta pero exenta del impuesto, como sujeto pasivo del mismo, comunica a INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO S.L que renuncia a la exención, y esta sociedad manifiesta que reúne la condición de sujeto pasivo del impuesto con derecho a la deducción plena de las cuotas soportadas como consecuencias de la entrega de la finca. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los art. 20.1.20 y 20.2 de la Ley del IVA y en el art. 8 de su Reglamento.

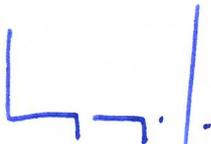
Si la compraventa se hallara sujeta y no exenta del IVA, sin necesidad de comunicación alguna, se repercutirá dicho impuesto por la parte vendedora.

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

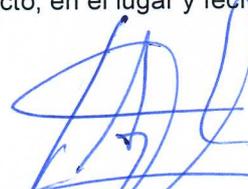
Caso de elevarse a público este contrato, conforme al párrafo anterior, y no ejercerse válidamente, dentro del plazo de vigencia, el derecho de opción de compra objeto de este contrato, o darse alguna de las circunstancias que, conforme a la estipulación Sexta, determinen la resolución del mismo, las partes acuerdan que procede la cancelación unilateral del derecho por parte de quien interese, así como la cancelación unilateral de la inscripción correspondiente.

DECIMOQUINTA.- 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.



Luis María Maya Galarraga
SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.,



José Aycart Marsá
INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO S.L



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR LA MAYOR

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: finca de Espartinas nº: 202
Fecha de emisión: TRES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL OCHO

RUSTICA: RUSTICA . Situada en ESPARTINAS en Pago LOS CONDES con una superficie del terreno de catorce hectáreas, noventa y nueve áreas, trece centiáreas, . linderos: norte, OLIVAR DE LOS HEREDEROS DE DON ANTONIO SALADO Y EL CAMINO LLAMADO DE TIO GALLARDO; sur, OLIVARES DE LOS HEREDEROS DE DON EUSTAQUIO CASTAÑO Y DE DON MANUEL CASTAÑO Y VIÑA DE LOS SUCESORES DE DON MANUEL SANCHEZ Y OTROS.; este, OLIVAR DE LOS CONDES, PROPIOS DE LOS LINDEROS DE DON VICENTE FERNANDEZ Y VIÑA DE DON ANTONIO JIMRNEZ; oeste, CAMINO DE LA LONCERA .

TITULARIDADES

TITULAR	NIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, 100% del pleno dominio, por título de FUSION DE SOCIEDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por DIEGO MARIA GRANADOS ASENSIO, en SAN SEBASTIAN, al día 16/05/06.	B20845297	1783	140	28	18

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintidos de septiembre de dos mil seis, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción 18ª.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación



Fotocopia autorizada por el Colegio de Reg. de Sanlúcar

del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).



[Handwritten signature]
h.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ESPARTINAS Provincia de SEVILLA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/6000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41040A006001530000SX

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

Polígono 6 Parcela 153

LA MARQUESA. ESPARTINAS [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL

--

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

Polígono 6 Parcela 153

LA MARQUESA. ESPARTINAS [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE SUELO [m²]

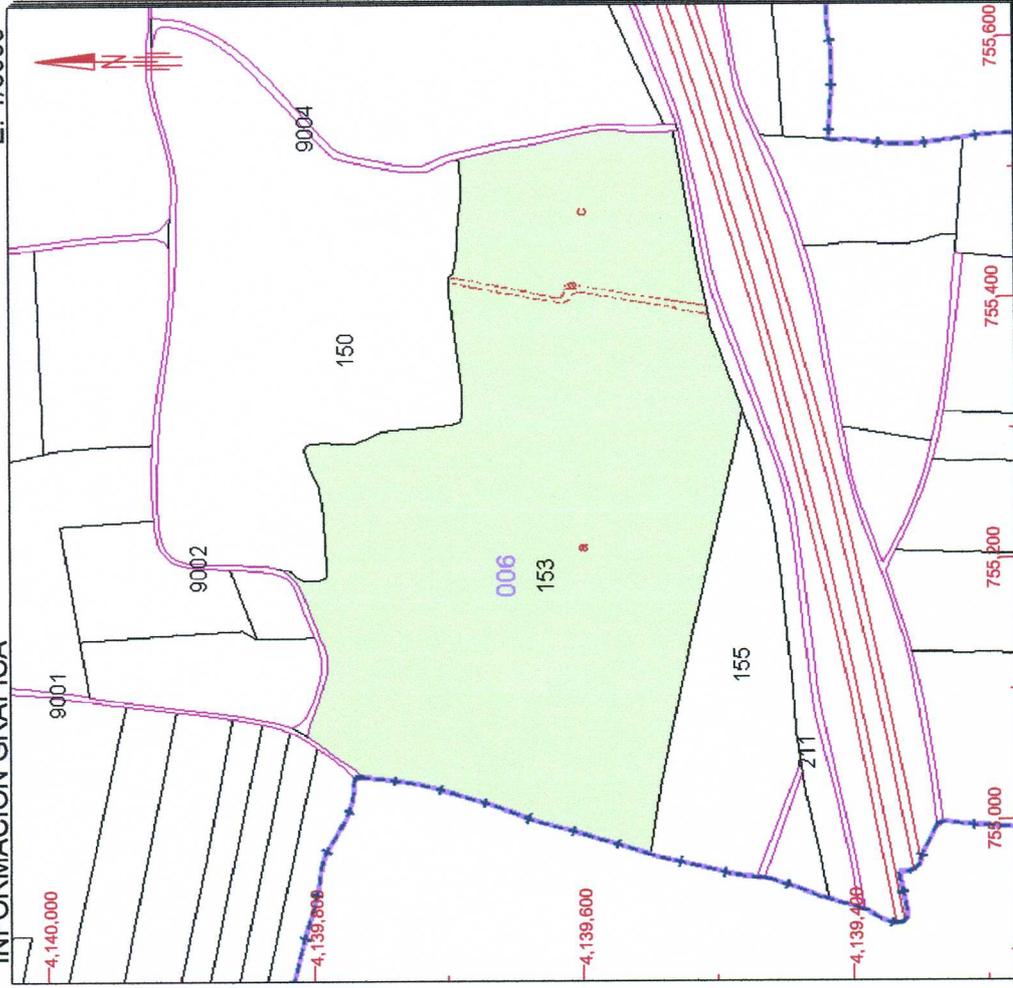
122.380

TIPO DE FINCA

--

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	O-	Olivos secano	02	10,1285
b	I-	Improductivo	00	0,0955
c	O-	Olivos secano	02	2,0140



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

- 755,600 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 9 de Enero de 2008