

En Espartinas, a 22 de abril de 2013

### 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, los cónyuges, Don Sotero Romero Anguiano y Doña Dolores Salado Pichardo, respectivamente, ambos mayores de edad, vecinos de Sevilla, titulares de los DD.NN.II. números 27.711.273-E y 27.866.162-Y, con domicilio en Avda. Sánchez-Arjona núm. 2 – piso 1.º B, Sevilla.

### 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, CI 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 Sotero Romero Anguiano y Doña Dolores Salado Pichardo, 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 Sotero Romero Anguiano y Doña Dolores Salado Pichardo, en régimen de gananciales, son titulares en pleno dominio de la finca que se describe a continuación:

**RÚSTICA:** Suerte de tierra conocida por los Pollos o Mojona, localizada al sitio "Hacienda de Mejina", situada al polígono 6, parcela 135, con una superficie de 9 Ha, 99 a y 29Ca, que linda al norte con finca segregada de la matriz registral número 10.456; al sur, con "Camino de los Pinos"; al este, con tierras de Don José Jiménez y resto con finca matriz; y, al oeste, con Camino denominado las Provincias y Tierras de Ramón Jiménez Castaño. Forma parte de la parcela 135.

La expresada finca, número 4896, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor al tomo 1227, libro 87, folio 68, finca registral 4896 de Espartinas.

**TITULO:** Adquirida por COMPRA, en virtud de escritura autorizada por el Notario Don BENITO HERRERA CARRANZA, el día nueve de mayo de mil novecientos sesenta y siete.

**Referencia Catastral:** constituye la parcela número 135 del polígono 006 del catastro de fincas de naturaleza rústica del municipio de Espartinas Ref: 41040A006001350000SY.

Se adjunta Consulta descriptiva y Gráfica emitida por la Oficina Virtual del Catastro.

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

II.- Que Innovación y Comercio Urbano, S.L., ha promovido con el Ayuntamiento de Espartinas, el documento de Innovación, con carácter de modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Espartinas para cambio de clasificación de suelo del ámbito "Parque Terciario, Comercial y de ocio APROCOM", que ha sido aprobado por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 30 de noviembre de 2012.

III.- Que la finca descrita en el expositivo I se ha visto afectada parcialmente por dicha ordenación, concretamente en una superficie de 10.925,00 M2 que forma parte de dicha actuación y corresponde a un proyectado viario que atraviesa linealmente la finca de Norte a Sur, según se recoge en la documentación gráfica que se adjunta.

IV.- 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 parte de finca descrita en el apartado III o sobre el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, como parte integrante del proyecto inmobiliario que tiene previsto desarrollar en el área en la que se incluye.

V.- Que Don Sotero Romero Anguiano y Doña Dolores Salado Pichardo y, en su caso, legítimos sucesores, podrían estar interesados en participar como accionistas de la Sociedad que desarrolle inmobiliariamente el proyecto del que trae causa el presente contrato de opción de compra. Esto último, con carácter facultativo y si así lo deseara la parte optataria, y sin que por ello la optataria adquiera compromiso alguno a priori.

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 Sotero Romero Anguiano, concede a INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO S.L., un derecho de OPCION DE COMPRA, sobre la parte de la finca que se describe en el Exponen I y que se concreta en el exponen III del presente documento.

**SEGUNDA.-** El precio estipulado para la futura compraventa de la finca objeto del presente contrato asciende a la cantidad total de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 €) 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, INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO S.L., abonará la cantidad de CINCUENTA

MIL EUROS (50.000,00€) más el IVA correspondiente, esto es, 10.500,00 €, todo lo cual, se entregará a la parte cedente de la siguiente forma:

a) En un plazo no mayor de 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación o, como máximo, con fecha 31 de enero de 2.014, la Optante pondrá a disposición de la Cedente de la cantidad de VEINTE MIL QUINIENTOS EUROS, (20.500,00 Euros), mediante cheque bancario nominativo. Dicho importe se compone de un primer pago del precio, o prima de la opción, por importe de 10.000,00 euros y la totalidad del IVA devengado (10.500,00 Euros).

b) Asimismo, en este acto, la Optante hace entrega a la Cedente de un pagaré con fecha de vencimiento 30 de Junio de 2.014, no a la orden, y por importe de 40.000€, cuya copia se une al presente contrato.

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, 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 diciembre de 2014.

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, la parte cedente 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 en la Notaría de Don Paulino-Ángel Santos Polanco, notario de San Juan de Aznalfarache (Sevilla), o, en su defecto, quien lo sustituyera a elección de la parte optataria.

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.

La opción de compra sólo se entenderá válidamente ejercitada, si su ejercicio se notifica en el plazo, forma y con el contenido expresado, y, además, si se produce la compraventa en los términos acordados y la Cedente, en ese momento vendedora, recibe de la Optante, en ese momento compradora, en la forma pactada, la totalidad del precio convenido (1.000.000,00 €), más el IVA correspondiente.

**QUINTA.-** Como expresa Cláusula de Penalización y Rescisión, se acuerda que, si por cualquier causa no imputable a la parte Cedente, no se llevara a cabo la compraventa en los términos previstos en este contrato, las cantidades entregadas por la Optante, según lo establecido en la Estipulación cuarta, quedarán en poder de la Cedente, consintiendo la Optante en su pérdida, sin que tenga nada que reclamar por este concepto, procediéndose a la resolución automática del presente contrato y quedando, por tanto, la finca objeto de la opción o el

aprovechamiento urbanístico que le corresponda, a plena disposición del Cedente, quien podrá hacer con ello lo que a su derecho convenga o interese. Todo ello sin perjuicio de la fórmula alternativa contemplada a partir del párrafo tercero de la estipulación sexta en el caso que el proyecto del que trae causa el presente contrato de opción de compra no llegará a buen término por razones no imputables a las partes aquí contratantes, y en las condiciones y términos que se expresan en la siguiente estipulación.

**SEXTA.-** La Optante tiene como finalidad el desarrollo inmobiliario del proyecto urbanístico del que forma parte la finca objeto de esta Opción de Compra. Para ello, se requiere de diversas actuaciones ante diferentes organismos públicos y privados, así como la firma de diversos acuerdos y documentos. Por ello, la parte cedente otorgará poder notarial a la parte optante en los términos del documento que se adjunta.

La parte Cedente queda exenta de cualquier pago, bajo cualquier concepto, que de esta Opción de Compra y del Convenio Urbanístico y su desarrollo 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.

El derecho de opción aquí acordado se entenderá prorrogado tácitamente en los términos y condiciones pactados, aun después de finalizar el plazo establecido, mientras no se ponga a disposición de la optante las cantidades abonadas en nombre de la cedente como consecuencia del desarrollo inmobiliario previsto.

No obstante, la parte cedente, de forma alternativa a lo establecido en el párrafo anterior, podrá declarar vencido el presente contrato, poniendo a disposición de la parte cedente la parte proporcional de aprovechamiento según lo establecido en el siguiente párrafo:

Se procederá a liquidar las cantidades aportadas por cada una de las partes de la siguiente forma:

Se calculará el importe de los gastos que la parte optante haya pagado en sustitución de la parte cedente, sumando cada una de las cantidades aportadas, ya sea de forma directa o como aportación proporcional, obteniéndose así el importe aportado (A).

A la cantidad así obtenida, se le sumará la cantidad de 1.000.000,00 asignada como aportación a la parte cedente, obteniéndose así el valor total.  $(A + 1.000.000,00 = B)$

El valor total B se establecerá como precio del aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo objeto de la presente opción de compra como consecuencia de la participación en el desarrollo inmobiliario.

El total del citado aprovechamiento urbanístico, con valor B, se distribuirá de forma proporcional al valor aportado por la parte cedente (1.000.000,00) y, al aportado por la parte optante (A).

**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, participando así 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. La participación lo será en un porcentaje equivalente al importe convenido como precio de la futura compraventa en la estipulación segunda.

**OCTAVA.-** Don Sotero Romero Anguiano y Doña Dolores Salado Pichardo se obligan a realizar los trámites necesarios para la correcta inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, incluyendo la correspondiente Escritura de Segregación y suscribiendo cuantos otros documentos fuera necesario.

Don Sotero Romero Anguiano y Doña Dolores Salado Pichardo, otorgan un mandato expreso a la persona designada por 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, así como a suscribir cuantos acuerdos sean necesarios, si bien es preciso que, con carácter previo, informe a la cedente sobre la firma de dichos documentos, obligándose asimismo Don Sotero Romero Anguiano y Doña Dolores Salado Pichardo, a suscribir aquellos otros que requirieran de su firma ineludible, siempre que no contradigan lo expresado en este contrato.

**NOVENA.-** La parcela objeto de esta Opción de Compra o los derechos que le correspondan de aprovechamiento, se transmitirán 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.

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.

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.

**DÉCIMA.-** Don Sotero Romero Anguiano y Doña Dolores Salado Pichardo se obligan 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.

**UNDÉCIMA.-** Cualquiera de las partes podrá elevar a público el presente documento a partir de primeros de enero de 2014, sufragando a su costa los gastos que ello pudiera conllevar, obligándose la otra parte a suscribir el correspondiente documento público.

**DECIMOSEGUNDA.-** 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.

**DECIMOTERCERA.-** De común acuerdo, ambas partes acuerdan que los gastos de la escritura de segregación y poder notarial sean suplidos en su totalidad por la parte optante.

**DECIMOCUARTA.-** La parte optante se hace responsable de los daños que bien por acción u omisión pudieran ocasionar a terceros eximiendo a la optataria de cualquier tipo de responsabilidad por daños. Y, de manera particular, la optante se hace responsable de los daños o desperfectos que pudieren ocasionarse como consecuencia de la actividad urbanística de la que trae causa el presente contrato de opción de compra respecto de resto de la finca no afectada por el vial proyectado.

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.



Fdo.: Sotero Romero Anguiano.



Fdo.: Dolores Salado Pichardo.



Fdo.: José Aycart Marsá.

INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO S.L.