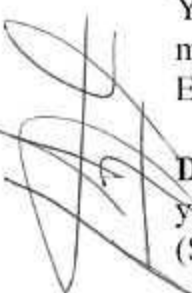


En Espartinas a 26 de diciembre de 2007

### 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, **Doña Francisca Gómez Carmona** con DNI 28.585.204-E, mayor de edad y con domicilio a estos efectos en, Plaza de la Cruz, 68, 41807 ESPARTINAS (Sevilla).

 **Doña Maria de los Ángeles Gómez Carmona** con DNI 75.438.566-S, mayor de edad y con domicilio a estos efectos en, Avenida Doñana, 22, 41807 ESPARTINAS (Sevilla).

 Y **Doña Antonia Gómez Carmona** con DNI 52.695.951-F, mayores de edad y con domicilio a estos efectos en Avenida Doñana 24, 41807 ESPARTINAS (Sevilla).

### INTERVIENEN

 **Don José Aycart Marsá**, en nombre y representación de la entidad mercantil INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L., con CIF B-91.695.437y con domicilio social en Sevilla, C/ Madrid.8 en calidad de CONSEJERO DELEGADO, en adelante Parte Optante.

 **Doña Francisca Gómez Carmona, Doña María de los Ángeles Gómez Carmona y Doña Antonia Gómez Carmona**, 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.- **Doña Francisca Gómez Carmona, Doña María de los Ángeles Gómez Carmona y Doña Antonia Gómez Carmona**, son propietarias pro indivisa de la finca que se describe.

**RÚSTICA:** Suerte de olivar conocida por "Las Pérdidas o Perdías", al sitio de las Peridillas, en término de Espartinas (Sevilla).

Tiene una cabida de doce aranzadas, equivalentes a cinco hectáreas, setenta áreas, sesenta y nueve centiáreas.

Linda: al Norte y Oeste, con el camino de las Perdidillas; al Sur, con olivar de la marquesa de los herederos de Don Mariano de Zafra; y al Este, con viña de José García.

Que según las previsiones actuales del P.G.O.U. en tramitación, de la finca descrita la totalidad de sus m<sup>2</sup> son, en principio, susceptibles de calificación urbanística como suelo Urbanizable de uso terciario.

**INSCRIPCIÓN:** Inscripción citándose a efectos de búsqueda el tomo 306, libro 26 de Espartinas, folio 114, finca 1.029, del Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor.

Les pertenece el 100% del pleno dominio pro indiviso con carácter Privativo.

Adquirida por donación en virtud de escritura autorizada por el Notario **DOÑA MARÍA ISABEL RUEDA TORRES**, el día veintidós de marzo de dos mil siete.

La finca descrita se halla libre de cargas y gravámenes.

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

III.- Los terrenos objetos de este documento están clasificados 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 OPCIÓN DE COMPRA, en base a las siguientes

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Doña Francisca Gómez Carmona, Doña María de los Ángeles Gómez Carmona y Doña Antonia Gómez Carmona, conceden a INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L., un derecho de OPCIÓN 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 será de CIENTO ONCE EUROS CON VENTE CENTINOS DE EUROS, (111,20 €) POR METRO CUADRADO DE TERENO, 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 DOSCIENTOS MIL EUROS, (200.000,00 €), 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 CIEN MIL EUROS, (100.000,00€), mediante cheque, cuya copia se une al presente contrato; sirviendo el presente documento como la mas fiel carta de pago.
- b) El 31 de Agosto de 2.008, abonará la Optante a la Cedente, la cantidad de CIEN MIL EUROS, (100.000,00€) MEDIANTE CHEQUE CONFORMADO POR BANCO.

**CUARTA.-** Que el plazo establecido por las partes para el ejercicio de la presente opción a compra se inicia con la firma del presente contrato, y concluye el día 31 de Mayo de 2.009.

**QUINTA.-** Como se 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 31 de Mayo de 2.009, 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 pasarán 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 quién 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, Doña Francisca Gómez Carmona, Doña María de los Ángeles Gómez Carmona y Doña Antonia Gómez Carmona, deberán formalizar la venta definitiva del citado bien, a INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, 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 primas, 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 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, así como el 2% de Comisión de Corretaje a favor de D. Rafael Castaño Moreno, que será a cargo de la parte optante.

**SEPTIMA.-** Doña Francisca Gómez Carmona, Doña María de los Ángeles Gómez Carmona y Doña Antonia Gómez Carmona otorgan 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 fuesen 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 Doña Francisca Gómez Carmona, Doña María de los Ángeles Gómez Carmona y Doña Antonia Gómez Carmona, a firmar personalmente aquellos documentos que requieran firma ineludible.

**OCTAVA.-** La superficie de la parcela descrita se transmitirá una vez realizada una medición topográfica para establecer los metros cuadrados de la misma, corriendo con todos los gastos e impuestos que se originen en la futura escritura pública de compraventa, incluso honorarios de Notario y Registrados de la propiedad e impuestos sobre el incrementos del valor de los terrenos, si se devengare este último, por ambas partes según Ley.

**NOVENA.-** INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L., 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 corresponderles 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.

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

**DÉCIMO SEGUNDA.-** 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.

**Doña Francisca Gómez Carmona**  
**Doña María de los Ángeles Gómez Carmona**  
**Doña Antonia Gómez Carmona**

**INNOVACIÓN Y**  
**COMERCIO URBANO, S.L.**

