


En Espartinas a 10 de junio de 2.013

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 Francisco Javier Arteche Caprani, mayor de edad, casado, vecino de San Sebastián (Guipúzcoa), con domicilio en la Avenida de la Libertad, número 17-2º, y provisto de D.N.I. nº 44.136.523-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 Francisco Javier Arteche Caprani, en nombre y representación de la entidad SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., con domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame, 4, y CIF B91079376. En adelante, Parte Concedente.

 Actúa en virtud de escritura de poder otorgado a su favor en San Sebastián, el 16 de enero de 2.008, ante su Notario, don Diego María Granados Asensio, número 248 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.- Antecedentes contractuales.- Que con fecha 11 de enero de 2008 ambas partes suscribieron un contrato de opción de compra relativo a la finca sita en Espartinas (Sevilla) comúnmente conocida como Finca La Marquesa, Finca Registral 202 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor (en adelante "la Finca"), que ha venido siendo sucesivamente prorrogado y modificado en algunos de sus elementos, por documentos de fechas 31-5-2009, 31-3-2010, 31-10-2010, 31-5-2011, 31-1-2012, 1-5-2012 y 31-10-2012, cuyas copias de unen al presente documento como ***anexo global número 1.***

II.- Vencimiento.- Que en la actualidad el indicado contrato de opción de compra está vencido por haber tenido lugar el término del plazo pactado en el último documento de prórroga el pasado día 31 de marzo de 2013.

III.- Unificación y refundición documental.- Que es interés de las partes mantener el derecho de opción de compra sobre la finca de referencia a favor de la entidad INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L., habiendo acordado asimismo introducir nuevas modificaciones que hacen aconsejable refundir en el presente documento la totalidad de los pactos alcanzados con anterioridad y que han ido quedando reflejados en documentos dispersos.

IV.- Situación Urbanística. Que igualmente interesa a ambas partes actualizar la situación urbanística de la finca, de pleno conocimiento de las mismas, toda vez que ha tenido lugar la aprobación definitiva del documento de Innovación, con carácter de modificación del PGOU, Adaptación Parcial a las NNSS de Espartinas para cambio de clasificación del suelo ámbito "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", 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, que ha sido tramitada a instancia de "la optante" con la conformidad de "la concedente".

V.- Específica condición relativa "al nudo de enlace". Con respecto a la Resolución anteriormente citada, conviene destacar la condición previa impuesta al desarrollo de los terrenos, consistente en la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40, así como el S.G. viario de conexión del Sector con el Núcleo Urbano de Espartinas (art. 17 de las Normas Urbanísticas). Al objeto de avanzar en el cumplimiento de este condicionante, "la optante", viene gestionando con el Ministerio de Fomento la firma de un convenio.

Así, con fecha 11 de septiembre de 2.009, presentó al Ministerio de Fomento la correspondiente Solicitud de Viabilidad Previa de modificación de los accesos antes referidos.

En contestación, el Director General de Carreteras dicta Resolución del 15 de noviembre de 2.010 en la que informa favorablemente la citada consulta previa de viabilidad de nuevos accesos en el enlace de la SE-40 y la A-49 y se insta al solicitante, al cumplimiento de ciertas prescripciones.


En particular y, entre otras, establece que "En el caso de que la autorización de las obras objeto de esta consulta previa se obtuviera antes de la terminación de las obras del proyecto de clave 48-SE-4540, se deberá coordinar la ejecución de ambos proyectos mediante los convenios correspondientes entre los ejecutantes (../..)" y que "Deberá redactarse un Proyecto de Construcción" en tal sentido."

El 3 de Enero de 2.011, siguiendo lo acordado con los técnicos del Ministerio, se remite solicitud de CONVENIO-PÚBLICO PRIVADO para la modificación del citado enlace, conforme a las prescripciones establecidas por el Ministerio de Fomento y de manera que se haga posible la ejecución de las citadas modificaciones de forma simultánea con

las obras contenidas en el proyecto actualmente en ejecución y adjudicado a la mercantil INTERSA PUENTES, U.T.E.

Con la citada solicitud, se adjuntó una breve memoria valorada de las citadas obras, que asciende al importe de 2.320.370.40 Euros IVA INCLUIDO. Dicha valoración se ha realizado en base al proyecto constructivo de las obras que actualmente la SEITT se encuentra desarrollando aunque el importe definitivo quedará establecido en el presupuesto del correspondiente PROYECTO CONSTRUCTIVO a desarrollar coordinadamente con los técnicos del Ministerio y se solicita que se adhieran a las citadas obras como modificación de las mismas, comprometiéndose a hacerse cargo de los costes a mayores respecto a las obras contenidas en dicho proyecto.

En la actualidad y como requisito previo para la firma del convenio, "la optante" ha procedido a la redacción del "PROYECTO DE TRAZADO DE ADECUACIÓN DEL ENLACE SATÉLITE DE ESPARTINAS A LA IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO EN ESPARTINAS" y, en desarrollo del anterior, el denominado "REDACCIÓN DE PROYECTO MODIFICADO N° 2 DE ADECUACIÓN DEL ENLACE SATÉLITE DE ESPARTINAS A LA IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO EN ESPARTINAS", actualmente en tramitación para posibilitar la firma del referido convenio con el Ministerio de Fomento.


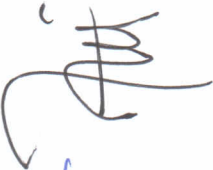


VI.- Específica situación el expediente expropiatorio en curso. Que asimismo y como circunstancia que afecta a "la Finca" conviene reiterar que "la optante" conoce perfecta y puntualmente la evolución de la situación urbanística de los terrenos objeto de la opción de compra, así como el "expediente de Expropiación Forzosa que tiene abierto la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento "Autovía SE-40. Sector Suroeste. Tramo: Almensilla (SE-648) – Espartinas (A-49); provincia de Sevilla", cuya documentación le está siendo aportada puntualmente por la parte cedente.

VII.- Remuneración condicionada al buen fin de las gestiones del "optante". En cuanto al desarrollo urbanístico y comercial de "la Finca", se mantiene el acuerdo anteriormente alcanzado en el sentido de que seguirá estando a cargo de "la optante", quien asumirá todas las gestiones y gastos que se generen al respecto. En tal sentido y como modificación sustancial con respecto a los documentos anteriormente firmados, las partes han acordado una eventual remuneración en especie -en adelante, "la remuneración"- a favor de "la optante" en el supuesto del buen fin de las gestiones asumidas por la misma.

A tal objeto se considera "buen fin de las gestiones" que "la optante", dentro del plazo de la opción, alcance el objetivo de que "la finca" ostente la condición de suelo finalista por haberse cumplido las siguientes condiciones:

- a) Tramitación y aprobación definitiva de la totalidad de los instrumentos urbanísticos precisos para que las fincas de origen sean sustituidas por las correspondientes parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, estos son, sin ánimo exhaustivo, i) el Plan Parcial de ámbito "Parque Terciario, Comercial y de ocio APROCOTM", ii) el Proyecto de Reparcelación, iii) el Proyecto de Urbanización.
- b) Suscripción, en su caso, del "convenio para la ejecución del nudo de enlace", siempre y cuando con carácter previo a dicha firma "la optante" tenga resuelta la aportación financiera que dicho convenio implique en relación con la Finca objeto de la presente opción. Expresamente se deja constancia de que el convenio no podrá implicar obligación de desembolso alguno para "la concedente" en la medida en que, como antes se ha indicado, será "la optante" la obligada a aportar los instrumentos precisos para la ejecución del indicado enlace, en el bien entendido de que la futura y eventual repercusión de estos gastos, total o parcialmente, por parte de "la optante" a "la concedente" será abonada por parte de ésta en especie, forma de pago esencial y que es aceptada por "la optante" sin que pueda exigir dicho pago en metálico.



Cumplido el buen fin de las gestiones asumidas por "la optante" tal y como ha sido definido anteriormente, la remuneración a que tendrá derecho consistirá en la entrega en propiedad por parte de "la concedente" a "la optante" de la/s parcela/s resultante/s o cuota/s indivisa/s de las mismas que se adjudiquen a "la concedente" y que integren el 20% del aprovechamiento neto asignado en el Proyecto de Reparcelación a "la concedente", una vez minorados en el porcentaje del 15% de cesión al Ayuntamiento de Espartinas. En adelante será definida como "la cuota del 20%".

Esta cuota del 20% deberá hacer frente a sus cargas urbanísticas en el más amplio sentido (incluyendo la parte proporcional que le corresponda del convenio de Fomento, etc...), puesto que la obligación asumida por "la concedente" en el expositivo IX queda limitada a la restante cuota del 80%.

La transmisión de dicha cuota del 20%, que se establecerá de mutuo acuerdo por parte de "la concedente" y la "optante", se efectuará en el plazo máximo de un mes tras el inicio de las obras de urbanización del ámbito, siendo de cuenta de "la optante" la totalidad de los gastos e impuestos de la indicada transmisión.

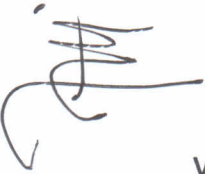
Se considerará que ha tenido lugar el inicio de las obras de urbanización, tras la recepción por parte de "la concedente" de la primera factura emitida por la empresa adjudicataria de estas obras.

De manera simultánea a la escritura pública de transmisión de la indicada cuota a favor de “la optante”, ésta deberá emitir la factura correspondiente a los honorarios devengados por el buen fin de sus gestiones. Con dicha transmisión se dará carta de pago al respecto.

VIII.- Elementos del derecho de opción de compra y de la futura escritura de compraventa. En cuanto al eventual ejercicio de la opción de compra y sus distintos elementos conviene destacar los siguientes:

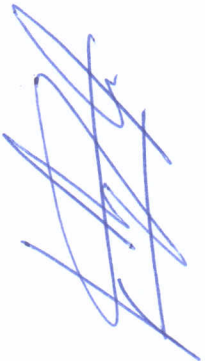
VIII.1.- Plazo.-

- El nuevo plazo concedido para su válido ejercicio expirará con fecha 31 de marzo de 2015. La falta de ejercicio de la opción de compra conforme a lo acordado, implicará que la caducidad automática de la misma con pérdida del precio de la opción.



VIII.2.- Objeto.-

- Vendrá constituido por la/s parcela/s resultante/s o cuota/s indivisa/s de las mismas que se adjudiquen a “la concedente” y que integren el 80% del aprovechamiento neto asignado en el Proyecto de Reparcelación a “la concedente” en correspondencia con el 80% de la finca de origen, toda vez que, como antes se indicaba, la restante cuota del 20% consistirá en la remuneración de “la optante” en el supuesto del buen fin de sus gestiones. En adelante el objeto de la opción vendrá definido como “la cuota del 80%”.



Dicha cuota será transmitida como cuerpo cierto. La optante acepta expresamente la eventual minoración de la finca de origen por razón el expediente de expropiación que ha quedado reseñado en el expositivo V, con las consecuentes implicaciones en la futura adjudicación de aprovechamientos que serán inferiores en la medida que corresponda a la menor superficie. En cualquier caso y puesto que el objeto de la opción consistirá en la cuota indivisa del 80% que antes ha quedado definida, el mismo no se verá conceptualmente alterado, como tampoco la remuneración pactada que se referirá al 20% de la adjudicación que reste, que implicará menores aprovechamientos en caso de expropiación.

- Se pacta la posibilidad de que dentro del plazo máximo concedido, el ejercicio de la opción se vaya realizando de manera parcial, abonando el precio que resulte en cada caso de manera proporcional al porcentaje (%) de la finca a que se refiera la opción, que, como mínimo, deberá corresponderse con el 10% del objeto de la opción (12,5% de los aprovechamientos).

VIII.3.- Precio.-

- El precio de la futura compraventa (PCV) quedará determinado a tanto alzado en el importe que resulte del siguiente cálculo:
 - Precio base (PB) de “la cuota del 80%”: 13.261.671 euros, actualizado con la tasa del 2,5% desde el 31 de enero de 2005 hasta el momento en que tenga lugar la escritura de compraventa.
 - Precio adicional (PA): incremento correspondiente al importe que el Ayuntamiento de Espartinas certifique haber percibido de “la concedente” en razón del Convenio de fecha 13 de enero de 2005 y que a día de hoy representa el siguiente importe: 3.425.345,56€, según se deduce del certificado emitido por el Ayuntamiento de Espartinas en fecha 18 de mayo de 2009 que conoce y acepta la parte optante.
 - Gastos urbanísticos (GU): incremento correspondiente a los gastos que se hayan devengado a la fecha de ejercicio de la opción de compra por el desarrollo urbanístico de las fincas en su sentido más amplio, tales como, sin ánimo exhaustivo, costes de redacción de proyectos, costes de urbanización, etc.
 - Minoración del cálculo anterior con las cantidades que, eventualmente, hubiera percibido “la concedente” por razón de la expropiación reflejada en el expositivo VI (PE). En caso de que “la concedente” no haya percibido cantidad alguna, no tendrá lugar esta minoración, quedando subrogada “la optante” en el derecho a percibir la cantidad que pudiera resultar del indicado expediente en curso.
- De manera que el PCV de “la cuota del 80%” será igual a $PB+PA+GU-PE$.
- En caso de que el ejercicio de la opción se efectúe de manera parcial en un porcentaje determinado (%) -que, como antes se indicaba, deberá alcanzar como mínimo el 10% del objeto de la opción, el PCV(i) será el resultante de aplicar el indicado porcentaje (i) al precio total de la indicada cuota del 80% (PCV).

El precio total o parcial, según corresponda al ejercicio de la opción, deberá abonarse íntegramente, mediante cheque bancario en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, así como, en su caso, el IVA que resulte de aplicación en el supuesto de que la transmisión estuviera sujeta a IVA en el momento del ejercicio de la opción. En el supuesto de que en el momento de la compraventa la transmisión no estuviera sujeta a IVA, desde ahora "la optante" hace constar y comunica a "la concedente", que la futura adquisición del suelo a que se refiere la opción se realizará en su condición de sujeto pasivo del IVA con derecho a la deducción del cien por cien, de tal manera que solicita al transmitente que renuncie (en su caso) a la exención contemplada en el art. 20.1. 20 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del IVA.

VIII.4.- Ejercicio de la opción.

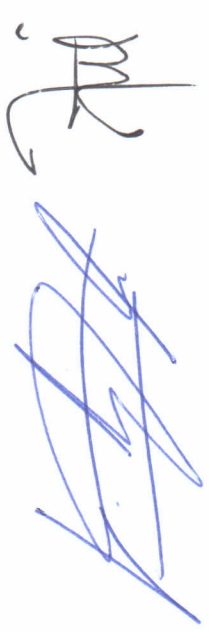
- El válido ejercicio de la opción se deberá realizar mediante el cumplimiento de los dos requisitos siguientes:
- 1º.- Comunicación fehaciente recibida por "la concedente" con anterioridad al 31 de marzo de 2015, expresando la firme voluntad de "la optante" de adquirir "el objeto de la opción" en las 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. De manera que al límite, si la comunicación fehaciente fuera recibida "por concedente" el último día del plazo pactado, esto es, el día 31 de marzo de 2015, la escritura pública deberá otorgarse con fecha límite el día 20 de abril del 2016, transcurrido el cual, quedará caducada la opción por no reputarse válidamente ejercitada.
- 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 quinta (5.2.) más, en su caso, el IVA que en su caso resultara exigible. Este requisito se entenderá cumplido si la falta de otorgamiento fuera imputable a la parte concedente, siempre y cuando "la optante" consignara en la notaría que hubiera designado para el otorgamiento de la escritura la totalidad del precio de la compraventa más los impuestos correspondientes.

VIII.5.- Gastos e impuestos.

Los gastos e impuestos de la futura compraventa serán abonados según ley.

IX.- Gastos de gestión urbanística y comercialización.

A) En cuanto a los desembolsos necesarios para la gestión urbanística y de comercialización del proyecto, conforme al espíritu inicial de la presente relación contractual, siguen siendo de íntegra responsabilidad y cargo de "la optante", sin que "la concedente" deba efectuar desembolso ni pago alguno al respecto, toda vez que "la optante" está gestionando a su riesgo y ventura el desarrollo de un proyecto comercial de gran envergadura que, de prosperar, conllevará la futura venta a diversos operadores comerciales del suelo previamente adquirido a "la concedente" mediante el ejercicio de la opción, con las plusvalías que resulten.



Ello no obstante, vencida la opción de compra y para el supuesto de que "el optante" no ejercitara totalmente dicha opción, siempre y cuando se hubiera alcanzado por "la optante" el buen fin de las gestiones en los términos convenidos en el apartado VII, es interés de las partes modular la indicada carga, habiendo accedido "la concedente", sólo en este supuesto, a asumir parte del importe de los indicados gastos, en las siguientes condiciones:

- a) No se podrán repercutir estos gastos en caso de ejercicio de la opción de compra por la totalidad del objeto.
- b) No se incluirá ningún gasto que guarde relación con el cambio de planeamiento operado hasta la fecha ni con el Plan Parcial.
- c) Los gastos de la redacción, tramitación del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, sólo serán repercutibles si previamente "la optante" ha dado a "la concedente" la posibilidad de redactarlo igualando el presupuesto de las ofertas de que dispusiera.
- d) En general, cualquier gasto deberá contar con la previa conformidad de "la concedente". Para ello, la "optante", se obliga a informar previamente sobre el presupuesto de aquellas acciones que necesite llevar a cabo; se entenderá otorgada la conformidad de la "concedente" siempre que no plantee oposición razonada en un plazo máximo de dos semanas.

- e) Los gastos de gestión deberán quedar debidamente justificados con el soporte documental preciso a tal objeto, siendo el límite máximo de los mismos, para todo el ámbito urbanístico, de 500.000€.
- f) Del importe total de los gastos repercutibles -con el límite de 500.000 euros antes indicado-, se calculará la cuantía correspondiente a “la concedente”, aplicando el mismo criterio de asignación de cargas urbanísticas para la totalidad del ámbito que establezca el Proyecto de Reparcelación. Esto es, tomando en consideración el porcentaje de afección real urbanística que grave las parcelas resultantes o cuotas indivisas de dichas parcelas adjudicadas a “la concedente” en el proyecto de reparcelación -sin incluir, lógicamente la cuota del 20% asignada a “la optante” que deberá contribuir a dichos gastos en el porcentaje que le corresponda conforme al mismo criterio-. De manera que, a modo de ejemplo, i) supuesto del buen fin de las gestiones de la optante, ii) si los gastos hubieran ascendido a 350.000 euros, iii) si la opción no se hubiera ejercitado en absoluto y iv) suponiendo que el gravamen urbanístico de las parcelas resultantes adjudicadas a “la concedente” ascendieran en su conjunto a un porcentaje del 38% del total de las cargas totales, los gastos repercutibles a la concedente (en adelante GR) ascenderían al 38% del 80% de 350.000 euros. .
- g) Forma de pago de los gastos repercutibles a “la concedente”: la forma de pago de estos gastos será diferente según que i) no se haya ejercitado la opción de compra o ii) se haya ejercitado parcialmente la opción de compra (en el supuesto de ejercicio de la opción sobre la totalidad del suelo ya ha quedado indicado que no ha lugar a la obligación de pago de estos gastos).
 - o i) En el supuesto de que no se haya ejercitado la opción de compra.
 - El pago de los gastos repercutibles a la concedente (resultante del cálculo indicado en el apartado anterior) se abonará en especie, esto es, mediante la entrega al optante de la propiedad de determinado suelo en el mismo ámbito urbanístico. La conversión de los GR a suelo se efectuará tomando como referencia el precio de la transmisión que resulte de aplicar las previsiones establecidas en el apartado VIII.3.- PCV de “la cuota del 80%” (PB+PA+GU-PE). Dicho precio se dividirá entre la totalidad de unidades de aprovechamiento asignadas por el Proyecto de Reparcelación a dicha cuota del 80%, resultando así **el precio unitario por unidad de aprovechamiento** que se tendrá en consideración para convertir el importe de los gastos

repercutibles a “la concedente” en unidades de aprovechamiento a transmitir a “la optante” en pago de los gastos de referencia.

- La indicada transmisión en pago de los gastos repercutibles, al igual que lo acordado con respecto al pago en especie de “la remuneración pactada”, se efectuará en el plazo máximo de un mes tras el inicio de las obras de urbanización del ámbito, siendo íntegramente de su cuenta los gastos e impuestos de la indicada transmisión. De manera simultánea a la escritura pública de transmisión del suelo a favor de “la optante”, ésta deberá emitir la factura correspondiente a los gastos repercutibles. Con dicha transmisión se dará carta de pago al respecto.

- ii) En el supuesto de ejercicio parcial de la opción de compra, las partes acuerdan un mecanismo de pago directamente vinculado a las plusvalías que “la optante” obtenga por la venta del suelo previamente adquirido a “la concedente”, de manera tal que los gastos se imputarán a dichas plusvalías y sólo en la medida en que las mismas no alcancen a cubrir los gastos, la diferencia será de cuenta de “la concedente” y se abonará conforme al procedimiento establecido en el apartado i) anterior. A tal objeto las eventuales plusvalías que se generen quedarán depositadas en una cuenta mancomunada a nombre de ambas partes, con objeto de que a la finalización del plazo de la opción se efectúe la correspondiente rendición de cuentas y liquidación de mutuo acuerdo, una vez se destinen dichas plusvalías a liquidar los gastos, así, como en su caso, al reparto acordado en el expositivo X.

B).- En cuanto a los gastos de ejecución de la urbanización propiamente dichos (derivados del Convenio del nudo de enlace, del proyecto de urbanización, etc.), que hubieran sido abonados por “la optante”, serán igualmente repercutibles a “la concedente” en el supuesto de que no se ejercite totalmente la opción de compra, conforme a los criterios anteriormente indicados. El pago del importe que resulte repercutible se efectuará en especie, efectuando la conversión de euros a unidades de aprovechamiento conforme ha quedado indicado en el apartado g i) anterior.

Estos gastos de ejecución de urbanización no computarán en el cálculo del tope de gastos acordado en el apartado e del presente expositivo.

X.- Reparto de plusvalías. Por último y en compensación por las concesiones que “la concedente” ha efectuado a favor de “la optante” con respecto a cuestiones

inicialmente no convenidas, como es la remuneración en especie antes indicada, o la asunción de determinados gastos en específicas situaciones, las partes han acordado el futuro reparto de las eventuales plusvalías que “el optante” pueda obtener tras la compra total o parcial del suelo objeto de la opción.

Así, una vez imputadas dichas plusvalías a los gastos devengados a que se ha hecho mención en el apartado anterior, se acuerda que el porcentaje de participación en dichas plusvalías por parte de “la optante” sea equivalente al porcentaje del suelo a que se haya referido finalmente la ejecución de la opción al vencimiento de la misma, perteneciendo la cantidad restante a “la concedente”. De manera que, por ejemplo, en el supuesto de que el ejercicio de la opción se refiera al 75% del objeto de la opción (cuota indivisa del 80%), el optante hará suya esta plusvalía del 75%, correspondiendo a “la concedente” el 25%.

Expuesto cuanto antecede, ambas partes suscriben el presente contrato de opción de compra con sujeción a las siguientes



ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto.-

Sasti Servicios Inmobiliarios, S.L. concede a Innovación y Comercio Urbano, S.L. una opción de compra sobre la finca sita en Espartinas (Sevilla), comúnmente conocida como Finca La Marquesa, Finca Registral 202 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor.

Segunda.- Precio de la opción.

El precio de la opción se mantiene en la cantidad de doscientos mil euros que fue acordada con ocasión del contrato inicial de fecha 11 de enero de 2008 y que ha sido íntegramente abonada con anterioridad a la fecha de hoy.

Tercera.- Plazo.

La opción de compra deberá ejercitarse por parte de “la optante” con fecha límite 31 de marzo de 2015.

Cuarta.- Ejercicio de la opción.

El válido ejercicio de la opción deberá realizarse dando puntual y formal cumplimiento de los requisitos establecidos en el expositivo VIII.4. del presente contrato y, en especial, abonando la totalidad del precio a que ascienda el objeto total o parcial a que se refiera el ejercicio de la opción, en los plazos establecidos. El incumplimiento de los indicados requisitos por parte de "la optante" conllevará la automática caducidad del derecho de opción de compra, quedando en plena libertad "la concedente" para disponer de "la Finca".

Quinta.- Condiciones de la futura compraventa.

5.1.- Objeto.

El objeto de la futura compraventa vendrá concretado conforme ha quedado detallado en el expositivo VIII.2. y consistirá en la/s parcela/s resultante/s o cuota/s indivisa/s de las mismas que se adjudiquen a "la concedente" y que integren el 80% del aprovechamiento neto asignado en el Proyecto de Reparcelación a "la concedente". Dicho ejercicio podrá efectuarse de manera total o parcial –y, en su caso, sucesivo-, siempre y cuando alcance al menos el 10% del objeto de la compraventa. La transmisión se efectuará como cuerpo cierto, en concepto de libre de cargas y gravámenes –salvo las propiamente urbanísticas que desde ya son aceptadas por "la optante"- y al corriente de impuestos y tributos.

5.2.- Precio.

El precio de la futura compraventa es determinable y será cuantificado conforme ha quedado detallado en el expositivo VIII.3., de manera que el PCV de "la cuota del 80%" será igual a PB+PA+GU-PE en el supuesto de que el ejercicio de la opción se efectúe de una sola vez y por la totalidad del objeto pactado.

A modo de ejemplo, en el supuesto de que a la fecha de ejercicio no se hubieran producido nuevos abonos al Ayuntamiento, ni la propiedad tuviera que asumir gasto alguno por el desarrollo urbanístico, ni se hubiera abonado el justiprecio por la urbanización, el precio ascendería a 13.261.671 € (importe pendiente de actualizar al 2,5%) + 3.425.345,56 € + 0 - 0 = 16.687.016,56 €.

En caso de que el ejercicio de la opción se efectúe de manera parcial, por ejemplo, por el mínimo pactado de un 10% del objeto (equivalente a la cuota indivisa del 8%) el precio ascenderá a 1.668.701,65 € (Importe pendiente de actualización al 2,5%)

5.3.- Gastos e Impuestos.

Los gastos e impuestos de la futura compraventa serán abonados según ley.

5.4.- IVA.

En el supuesto de que en el momento de la compraventa la transmisión no estuviera sujeta a IVA, desde ahora “la optante” hace constar y comunica a “la concedente”, que la futura adquisición del suelo a que se refiere la opción se realizará en su condición de sujeto pasivo del IVA con derecho a la deducción del cien por cien, de tal manera que solicita al transmitente que renuncie (en su caso) a la exención contemplada en el art. 20.1. 20 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del IVA.

Sexta.- Desarrollo y gestión del proyecto. Eventual remuneración a favor de “la optante”.

“La optante” asume la responsabilidad e iniciativa del proyecto inmobiliario a desarrollar en “la finca”, por ser de su interés avanzar en estas gestiones con carácter previo al ejercicio de la opción. A tal objeto “la concedente” le autoriza para que realice cuantas gestiones y tramite cuantos expedientes fueren precisos en orden a los fines 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 por escrito el consentimiento de la concedente de la opción para la firma de dichos documentos.

Supuesto el buen fin de las gestiones de “la optante”, tal y como ha quedado definido en el expositivo VII, “la optante tendrá derecho a percibir una remuneración en especie, consistente en la/s parcela/s resultante/s o cuota/s indivisa/s de las mismas que se adjudiquen a “la concedente” y que integren el 20% del aprovechamiento neto asignado en el Proyecto de Reparcelación a “la concedente”.

Séptima.- Gastos de gestión urbanística y de comercialización del proyecto.

Los gastos de gestión urbanística y de comercialización del proyecto son de íntegra responsabilidad y cargo de “la optante”, sin que “la concedente” deba efectuar gasto ni pago alguno al respecto.

Como excepción, si se cumplen las dos condiciones siguientes, esto es:

- en el supuesto de que “el optante” no ejercite la opción sobre la totalidad del objeto y
- siempre y cuando se hubiera alcanzado por “la optante” el buen fin de las gestiones en los términos convenidos en el apartado VII

“La concedente” asumirá los indicados gastos en la parte que le corresponda conforme ha quedado especificado en el expositivo IX.

Octava.- Participación en plusvalías.

“La concedente” tendrá derecho a participar en las plusvalías que “la optante” obtenga por la cesión del presente derecho de opción de compra en favor de terceros, o, en el caso de que sea “la optante” quien ejercite el derecho, por las plusvalías que se generen por la posterior compraventa del suelo, conforme ha quedado expuesto en el apartado X.

Dicha participación se producirá una vez imputadas las eventuales plusvalías al pago de los gastos de gestión y comercialización que han quedado definidos en el expositivo IX, A) y consistirá en el porcentaje de suelo sobre el que no se haya ejercitado la opción. De manera que, por ejemplo, en el supuesto de que el ejercicio de la opción se refiera al 75% del objeto de la opción (cuota indivisa del 80%), “la optante” hará suya esta plusvalía del 75%, correspondiendo a “la concedente” el 25%.

“La optante” se obliga a depositar las eventuales plusvalías que se generen en una cuenta corriente abierta en entidad financiera de primer orden con firma mancomunada de ambas partes. Hasta la completa liquidación del presente contrato, esta cuenta servirá en exclusiva para atender los pagos establecidos en el presente contrato como correspondientes a la parte “concedente”. A la finalización del plazo de la opción de compra, ambas partes efectuarán la correspondiente rendición de cuentas y liquidación de mutuo acuerdo, imputando las plusvalías a liquidar los gastos antes indicados, destinándose el remanente a efectuar el reparto pactado.

El incumplimiento de esta obligación de depósito, implicará incumplimiento del presente contrato y facultará a la parte “concedente” para exigir su participación en las plusvalías, quedando sin efecto la obligación de asumir los gastos conforme a lo pactado y sin que se devengue la remuneración pactada.

Novena.- Cesión.

“La optante” autoriza a “la concedente” a ceder sus derechos sobre La Finca objeto de la opción a un tercero, siempre y cuando éste se subrogue en las obligaciones y derechos establecidos en el presente documento.

En el mismo sentido, “la optante” podrá ceder los derechos y obligaciones derivados del presente contrato siempre y cuando el adquirente quede subrogado íntegramente en su contenido.

La subrogación deberá efectuarse en documento público y deberá ser comunicada previamente a la cesión a la otra parte.



Décima.- Sustitución

El presente contrato sustituye a los documentos anteriormente firmados entre las partes que han quedado reflejados en el expositivo I del mismo.



Undécima.- Comunicaciones.

Ambas partes designan a efectos de comunicaciones los siguientes:

Cualquier cambio, para que surta efecto, deberá ser fehacientemente notificado a la otra parte.

Décimo segunda.- Fuero.

Para la resolución de cuantas cuestiones se deriven del presente contrato, los comparecientes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales competentes de Sevilla.

Y en prueba de conformidad, suscriben el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto en fecha y lugar del encabezamiento