

**ANEXO AL DOCUMENTO SUSCRITO EL 10 DE JUNIO DE 2013: PRÓRROGA DEL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA Y PARA ALCANZAR EL BUEN FIN DE LAS GESTIONES COMERCIALES Y URBANÍSTICAS SOBRE LA FINCA 202 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR LA MAYOR Y MODIFICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PARTE CONCEDENTE Y OPTANTE EN LAS PLUSVALÍAS QUE PUEDA GENERAR LA COMPRAVENTA DE LA PARTICIPACIÓN DE LA FINCA QUE ADQUIERA LA OPTANTE EN EL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA**

---

En Espartinas a 17 de diciembre de 2014

**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, vecino de San Sebastián (Guipúzcoa) con domicilio en la Avenida de la Libertad, número 17-2º y provisto de DNI 44136523-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, *Cl Luis de Morales, 32, 2ª planta, Módulo 16*, en calidad de Consejero Delegado, cargo para el que fue nombrado en la escritura de fecha 12 de septiembre de 2.013 en Escritura firmada ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, Dª María José Alonso Páramo, bajo el número 242 de su protocolo. 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 2008, 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 Y ACUERDAN**

**PRIMERO.**-Que el pasado 10 de junio de 2013, las partes, manteniendo el derecho de opción de compra concedido el 11 de enero de 2008 y sucesivamente prorrogado hasta entonces mediante documentos de 31-5-2009, 31-3-2010, 31-10-2010, 31-5-2011, 31-1-2012, 1-5-2012 y 31-10-2012 sobre la finca 202 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor, suscribieron un nuevo documento, introduciendo un conjunto de acuerdos relativos al desarrollo urbanístico y comercial de la finca por parte de la optante y a

la participación de las partes en las plusvalías que pudieran generarse por la venta de la totalidad o parte de la finca adquirida por la optante en ejercicio del derecho de opción de compra.

**SEGUNDO.**-Que en dicho documento las partes acordaron como plazo para el ejercicio de la opción de compra y para que las gestiones urbanísticas y comerciales de la optante alcanzasen su buen fin, el 31 de marzo de 2015, estando ambas conformes en prorrogar dicho plazo hasta el 31 de diciembre de 2015.

**TERCERO.**-El documento suscrito el 10 de junio de 2013, al que este documento se anexiona, mantiene su íntegra vigencia, salvo en lo que se refiere a la prórroga del plazo para el ejercicio de la opción y para el buen fin de las gestiones relativas al desarrollo urbanístico y comercial de la finca, en los términos que se acaban de indicar, y en lo relativo al reparto de plusvalías, quedando sin efecto las redacciones que se incluían en el expositivo X y en la cláusula octava del documento de 10 de junio de 2013, sustituyéndose por las siguientes, a la que las partes estarán a partir de la firma del presente anexo:

**"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 puedan generarse tras la compra total o parcial del suelo objeto de cesión o por la cesión a terceros, total o parcial, del derecho de opción de compra.

Así, una vez imputadas dichas plusvalías a los gastos devengados a que se ha hecho mención en el apartado anterior, se acuerda que:

a) Si, la optante cede el derecho de opción de compra a un tercero en porcentaje inferior a un 50%; o si, en el ejercicio de la opción, adquiere un porcentaje inferior al 50% de la finca, participará en la plusvalía que se genere por dicha cesión, o por la posterior compraventa de la participación adquirida, si ésta se realiza antes de finalizar la vigencia del presente contrato, en un porcentaje equivalente, correspondiendo el resto de la plusvalía en uno u otro caso, a la parte concedente. La concedente, tendrá además derecho a la totalidad de la plusvalía que derive de la compraventa de la participación de la finca no adquirida por la optante. Así por ejemplo, si la optante adquiere un 30% de la finca, tendrá derecho al 30% de la plusvalía que genere la compraventa posterior de ese 30% adquirido, correspondiendo el 70% restante a la concedente, que además tendrá derecho al 100% de la plusvalía que genere la compraventa de la participación del 70% no adquirida por la optante. Si

la optante cediera a un tercero un 30% de su derecho de opción de compra, tendrá derecho al 30% de la plusvalía que se genere con dicha cesión, correspondiendo el restante 70% a la parte concedente.

b) Si la optante cede el derecho de opción de compra, a un tercero en porcentaje igual o superior al 50%; o si en el ejercicio de la opción, adquiere un porcentaje igual o superior al 50% de la finca, participará en la plusvalía que se genere por dicha cesión o por la posterior compraventa de la participación adquirida, si ésta se realiza dentro del periodo de vigencia del presente contrato, en un porcentaje del 50%, correspondiendo el 50% restante de la plusvalía, en uno u otro caso, a la concedente. Ello tendrá lugar, siempre que, cualesquiera que sean, los porcentajes de cesión o compra sean iguales o superiores al 50%. La concedente, tendrá además derecho a la totalidad de la plusvalía que genere la compraventa de la participación de la finca no adquirida por la optante. Así por ejemplo, si la optante adquiere un 75% de la finca, tendrá derecho al 50% de la plusvalía que genere la compraventa posterior de esa participación, correspondiendo el 50% restante a la concedente, que además tendrá derecho al 100% de la plusvalía que genere la compraventa de la participación del 25% no adquirida por la optante. Si la optante cediera a un tercero un 75% de su derecho de opción de compra, tendrá derecho al 50% de la plusvalía que se genere con dicha cesión, correspondiendo el restante 50% a la parte concedente. Si la optante adquiere el 100% de la finca, tendrá derecho igualmente al 50% de la plusvalía que genere la compraventa posterior de esa participación, correspondiendo el 50% restante a la concedente. Si la optante cediera a un tercero el 100% del derecho de opción de compra, tendrá derecho al 50% de la plusvalía que se genere con dicha cesión, correspondiendo el restante 50% a la parte concedente.

**"Octava.-Participación en plusvalías.**

La concedente tendrá derecho a participar en las plusvalías que la optante obtenga, dentro del periodo de vigencia del presente contrato, por la cesión del presente derecho de opción de compra a favor de terceros, o, en el caso de que sea la optante quién 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:

a) Si la optante cede el derecho de opción de compra a un tercero en porcentaje inferior a un 50%; o si, en

el ejercicio de la opción, adquiere un porcentaje inferior al 50% de la finca, participará en la plusvalía que se genere por dicha cesión, o por la posterior compraventa de la participación adquirida, si estas se realizan dentro del periodo de vigencia del presente contrato, en un porcentaje equivalente, correspondiendo el resto de la plusvalía en uno u otro caso, a la parte concedente. La concedente, tendrá además derecho a la totalidad de la plusvalía que derive de la compraventa de la participación de la finca no adquirida por la optante. Así por ejemplo, si la optante adquiere un 30% de la finca, tendrá derecho al 30% de la plusvalía que genere la compraventa posterior de ese 30% adquirido, correspondiendo el 70% restante a la concedente, que además tendrá derecho al 100% de la plusvalía que genere la compraventa de la participación del 70% no adquirida por la optante. Si la optante cediera a un tercero un 30% de su derecho de opción de compra, tendrá derecho al 30% de la plusvalía que se genere con dicha cesión, correspondiendo el restante 70% a la parte concedente.

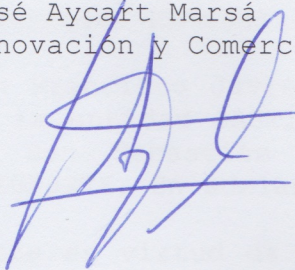
b) Si la optante cede el derecho de opción de compra a un tercero en porcentaje igual o superior al 50%; o si en el ejercicio de la opción, adquiere un porcentaje igual o superior al 50% de la finca, participará en la plusvalía que se genere por dicha cesión o por la posterior compraventa de la participación adquirida, si esta se realiza dentro del periodo de vigencia del presente contrato, en un porcentaje del 50%, correspondiendo el 50% restante de la plusvalía, en uno u otro caso, a la concedente. Ello tendrá lugar, siempre que, cualesquiera que sean, los porcentajes de cesión o compra sean iguales o superiores al 50%. La concedente, tendrá además derecho a la totalidad de la plusvalía que genere la compraventa de la participación de la finca no adquirida por la optante. Así por ejemplo, si la optante adquiere un 75% de la finca, tendrá derecho al 50% de la plusvalía que genere la compraventa posterior de esa participación, correspondiendo el 50% restante a la concedente, que además tendrá derecho al 100% de la plusvalía que genere la compraventa de la participación del 25% no adquirida por la optante. Si la optante cediera a un tercero un 75% de su derecho de opción de compra, tendrá derecho al 50% de la plusvalía que se genere con dicha cesión, correspondiendo el restante 50% a la parte concedente. Si la optante adquiere el 100% de la finca, tendrá derecho igualmente al 50% de la plusvalía que genere la compraventa posterior de esa participación, correspondiendo el 50% restante a la concedente. Si la optante cediera a un tercero el 100% del derecho de opción de compra, tendrá derecho al 50% de la plusvalía que se genere con dicha cesión, correspondiendo el restante 50% a la parte concedente.

Durante el periodo de vigencia del presente contrato, "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".

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, y leído íntegramente por ambas partes el presente anexo al documento contractual de 10 de junio de 2013, lo firman por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha de encabezamiento.

José Aycart Marsá  
Innovación y Comercio Urbano S.L



Francisco Javier Arteche Caprani  
Sasti Servicios Inmobiliarios S.L

