

En Madrid, a 30 de junio de 2.004

## **REUNIDOS**

De una parte,

Y de otra,

## **INTERVIENEN**

Los primeros en nombre y representación de la sociedad "Ebro Puleva, S.A. ", domiciliada en Madrid, calle Villanueva 4, de duración indefinida, y con CIF: A-47412333, constituida con la denominación Azucarera Ebro Agrícolas, S.A., por fusión de las sociedades Ebro Agrícolas Compañía de Alimentación, S.A. y Sociedad General Azucarera de España, S.A.. Su actual denominación resulta tras la fusión de la sociedad Azucarera Ebro Agrícolas, S.A. con la sociedad Puleva, S.A., formalizada en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Emilio Recoder de Casso, el día 7 de febrero de 2.001, con el número 40 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.056, folio 175, sección 8, hoja número M-271.855, inscripción segunda.

Hacen uso de los de poderes otorgados a su favor y elevados a público, en escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Ramallo García, el día 15 de septiembre de 2.003, bajo el número 1.775 de su protocolo; y por el Notario de Madrid Don Miguel Ruiz Gallardon García de la Rasilla, el día 25 de septiembre de 2001, bajo el número 6277 de su protocolo, respectivamente ( en adelante vendedor).

El segundo en nombre y representación de

Reconociéndose mutua y recíprocamente la capacidad suficiente para celebrar el presente contrato

## EXPONEN

I.- Que EBRO PULEVA, S.A. es propietaria por el título que se dirá de las siguientes fincas:

1.- Finca Rústica, hoy urbana: Tierra denominada “El vivero”, sita en término de la ciudad de León, al sitio de “La Vega”, cerrado con seto vivo, perteneciéndola los de Oriente y Poniente con arbolado. Tiene en su perímetro varios edificios agrícolas. Su cabida es de nueve hectáreas, setenta y nueve áreas, noventa y ocho centiáreas y setenta y cuatro centésimas.

Linda: al Norte, con prados de los herederos de D. Bernardo María Calabozo; Mediodía, finca de D<sup>a</sup> Felisa Hurtado y otra de D. Lorenzo Flórez Posadas; Oriente, Camino Viejo de Trobajo del Cerecedo; y Poniente, con Carretera de Zamora.

Finca Registral : Número: 16.151 (antes N<sup>o</sup> 929), Sección 3, del Tomo 3.049 del Archivo, Libro 305, Folio 75, Alta 2<sup>a</sup>.

Titular Registral: Ebro Puleva, S.A.

Cargas: Sin cargas

2.- Finca Rústica, hoy urbana: Parcela de terreno en término de León, al pago de “La Vega”, que mide 5.590 metros cuadrados y linda: al Norte, con la Azucarera Santa Elvira; Por el Este, con la finca que fue de la hija de D. José Hurtado; por el Sur, con la parcela segregada de la finca de este número y vendida a D. Emilio del Valle Egocheaga; y por el Oeste, con carretera de Zamora.

Finca Registral : Número: 16.153 (antes N<sup>o</sup> 7.651), Sección 3, del Tomo 3.049 del Archivo, Libro 305, Folio 79, Alta 2<sup>a</sup>.

Titular Registral: Ebro Puleva, S.A.

Cargas: Sin cargas

REFERENCIAS CATASTRALES: 8090801 y 8090802

Se adjunta al contrato como Anexo N° 1 Notas Simples de las citadas fincas, del Registro de la Propiedad N° 3 de León

Título: La entidad EBRO PULEVA, S.A. es propietaria de las fincas descritas con anterioridad en virtud de cesión global de activo y de pasivo, como único socio y por disolución sin liquidación de Azucarera Ebro Agrícolas Gestión de Patrimonio, S.L. Unip. Formalizada en escritura autorizada ante el Notario de Madrid D . Luis Ramallo García, el día 15 de septiembre de 2.003, con el número 1.774 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 14.865, libro 0, folio 128, sección 8, hoja M-2471317, inscripción 18ª de fecha 8 de octubre, complementada por otra escritura otorgada ante el mismo Notario, el día 23 de octubre de 2.003, con el número 2.185 de su protocolo.

**II.-** Que \_\_\_\_\_ está interesada en comprar las fincas descritas en el Expositivo I, a EBRO PULEVA, S.A. y ésta en venderla a aquella.

**III.-** Que ambas partes han decidido de común y mutuo acuerdo formalizar el presente **CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA**, con base en las siguientes

## **E S T I P U L A C I O N E S**

PRIMERA.- Supeditado al cumplimiento de la condición suspensiva que más adelante se establece la sociedad EBRO PULEVA, S.A., en adelante la vendedora, VENDE las fincas descritas bajo el expositivo primero del presente documento, como cuerpo cierto y en pleno dominio, libre de cargas, gravámenes y arrendatarios, con cuantos derechos, usos y servicios le sean inherentes, con las edificaciones aun existentes y enseres, maquinaria y bienes muebles que aun permanezcan en el inmueble, y al corriente de pago de todo tipo de gastos inherentes a dicho inmueble, tales como contribución y cualesquiera otros, a la entidad \_\_\_\_\_, en adelante la compradora, que COMPRA Y ADQUIERE para su patrimonio.

La parte compradora manifiesta que asume y conoce el inmueble y las edificaciones que en él existen, así como su situación urbanística actual, no asumiendo la parte vendedora responsabilidad alguna en cuanto al estado y situación de dicho inmueble y sus edificaciones, como tampoco con respecto a su situación urbanística. En este sentido, serán de cuenta de la compradora todas las obligaciones imputables a la propiedad entre ellas los costes de urbanización de los terrenos incluidos los de demolición, así como el cumplimiento de los demás deberes y cargas establecidas para EBRO PULEVA, S.A., en las cuales se subroga expresamente el comprador, en el convenio suscrito con el Ayuntamiento de León de fecha 12 de mayo de 2.004, y cuya copia se adjunta a este contrato como Anexo N° II, que de forma explícita y en todo su contenido acepta el comprador.

No se han observado riesgos por descontaminación de terrenos, no obstante la compradora asume cualquier eventualidad relacionada con este extremo como un coste de urbanización más.

SEGUNDA.- Este contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que se produzca la aprobación definitiva por la Junta de Castilla y León de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, que recoja lo previsto en el Convenio citado, en los plazos y condiciones que seguidamente se expresan:

1.- La aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León por la Junta de Castilla y León se deberá producir en el plazo de CINCO (5.-) MESES contados a partir de la fecha de la firma del presente contrato.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera producido tal aprobación definitiva, tanto la parte vendedora como la compradora podrá prorrogar el plazo para la producción o cumplimiento de dicha aprobación definitiva por un plazo de tres (3.-) meses más.

De no solicitar ninguna de las partes tal prórroga, quedará resuelta la presente compraventa, devolviendo la vendedora a la compradora la cantidad percibida hasta ese momento a cuenta del total precio de venta, *sin que se genere interés alguno*.

Transcurrida la prórroga sin que se hubiera aprobado definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siempre con el contenido, condiciones y parámetros urbanísticos reflejados en el Convenio que figura como anexo nº II de este documento, la compradora podrá optar entre dar por terminada y resuelta la relación contractual, teniéndose por no perfeccionada la presente compraventa, devolviendo EBRO PULEVA, S.A. todas las cantidades percibidas hasta ese momento en virtud del presente contrato sin que se genere interés alguno, o bien llevar a cabo la compraventa, instando y procediendo al total cumplimiento del contrato por el precio estipulado en la cláusula tercera, en el plazo de 20 días, dejando sin efecto la condición suspensiva.

2.- El precio de venta que seguidamente se pacta no experimentará ningún incremento o revisión por razón de la prórroga prevista en el apartado anterior para la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León.

3.- La voluntad de cualquiera de las partes de establecer la prórroga o llevar a cabo la compraventa en los supuestos previstos en esta estipulación se hará efectiva mediante una simple comunicación fehaciente a la otra parte en el plazo de 20 días hábiles a contar desde la fecha en que finalicen los correspondientes plazos o prórroga.

4.- Para acreditar y determinar la fecha de aprobación definitiva de la Revisión del P.G.O.U. se atenderá a la fecha de la publicación de la misma en el Boletín Oficial de Castilla y León.

TERCERA.- El precio de esta compraventa es el de EUROS  
( ..... €), más el IVA correspondiente, que se hará efectivo por la parte compradora de la siguiente forma:

A ) EUROS ( ..... €)  
(20% de la cantidad total) , más el I.V.A correspondiente al tipo vigente del 16%, es decir la cantidad de EUROS (..... €),  
en concepto de señal y pago a cuenta, en el momento de la firma del presente contrato privado de compraventa.

Dicha cantidad declara la parte vendedora haberla recibido de la compradora en este acto y a su entera satisfacción, por lo que otorga en su favor, la más formal y firme carta de pago.

El vendedor y comprador manifiestan ser sujetos pasivos de I.V.A., por lo que renuncian expresamente a la exención prevista en el artículo 20.1.22 de la Ley 37/1992.

En caso de no producirse el pago en las condiciones establecidas en el presente documento, por incumplimiento de la parte compradora, se entenderá a favor de la parte vendedora la cantidad entregada, quien asimismo dispondrá del inmueble objeto del presente contrato en la forma que más le convenga. Del mismo modo, si el incumplimiento es de la parte vendedora, ésta deberá devolver a la parte compradora el doble de la cantidad recibida.

B) El resto del precio, es decir la cantidad de EUROS ( ..... €) (80 % del precio total) más el IVA correspondiente (al tipo del 16% ó al vigente el día del otorgamiento, es decir EUROS ( ..... €) en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

El citado pago, se instrumentará en talón conformado o cheque bancario nominativo, que será entregado por la compradora a la vendedora en el momento del pago establecidos en la presente estipulación.

Dicha escritura pública de compraventa deberá formalizarse en todo caso en un plazo de 15 días desde que se cumpla la condición suspensiva aludida en la cláusula segunda de este contrato, en los plazos y condiciones antes referidos, pero nunca antes del día 15 de septiembre de 2.004, y ello cualquiera que sea la fecha de cumplimiento de la condición. Dicha escritura pública de compraventa se otorgará ante el Notario de Madrid que sea designado por la parte vendedora.

CUARTA.- La posesión del inmueble deberá entregarse por la parte vendedora a la compradora en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compra-venta y entrega a la vendedora de la totalidad del precio acordado.

QUINTA.- En relación con lo establecido en la estipulación primera, el comprador se obliga a presentar al vendedor en la fecha de firma del presente contrato aval solidario y a primer requerimiento emitido por sociedad financiera solvente para garantizar el

cumplimiento de la carga que con un coste máximo de 1.344.000,00 € se establece en el citado Convenio Urbanístico.

SEXTA.- Desde la firma de este documento, y hasta tanto no se produzca el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, la compradora queda facultada por la vendedora para realizar cuantas gestiones o actos sean necesarios o convenientes ante las Administraciones competentes, tanto para el cumplimiento íntegro de la condición suspensiva pactada como en general para cuanto convenga a los efectos de ejecución y cumplimiento de lo previsto en el Convenio Urbanístico anejo. EBRO PULEVA, S.A. otorgará al efecto el oportuno apoderamiento a la compradora.

La compradora deberá contar en todo caso con la previa autorización de EBRO PULEVA, S.A. para la presentación formal de cualquier petición o planteamiento susceptible de producir efectos sobre las fincas o los procedimientos administrativos en curso, autorización que EBRO PULEVA, S.A. no podrá denegar ni retrasar, siempre que lo planteado o pedido sea razonablemente conducente al cumplimiento de la condición suspensiva pactada.

SEPTIMA.- Todos los gastos, derechos e impuestos que origine este contrato así como la escritura pública de compra-venta que en su día se otorgue, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán de cuenta de la partes conforme a la Ley

El I.B.I. correspondiente será satisfecho entre las partes “prorrata temporis” marcando la fecha de otorgamiento de la escritura pública el límite entre ambas.

OCTAVA.- Para cuantas incidencias pudieran derivarse de la firma del presente contrato privado así como del posterior otorgamiento de escritura pública, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia expresa de cualquier fuero que pudiera corresponderles.

En prueba de conformidad, firman el presente contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba expresados.

Fdo:

EBRO PULEVA, S.A.

Fdo: