

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

Entre,

D^a. MARIA JOSE HIDALGO LOPEZ, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI 75.704.541-H (Madre Abadesa del Monasterio de La Purísima Concepción de Mairena del Ajarafe (Sevilla) de la Orden de la Inmaculada Concepción), **D^a. MARIA DE LAS NIEVES ARIZA GARCIA**, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI 44.035.698-J (Madre Abadesa del Monasterio de Nuestra Señora de la Piedad de la Orden de la Inmaculada Concepción) y **D^a. MARIA ANGELES CLAVO DUQUE**, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI 09.321.789-G (Madre Abadesa del Monasterio Jesús María de Valladolid de la Orden de la Inmaculada Concepción); actuando en nombre y representación **de sus respectivos MONASTERIOS** con C.I.F.: R4100049H, C.I.F.: R1100052H y C.I.F: R4700155G, respectivamente, **que por Decreto de 13-02-2018 de la Congregación para los Institutos de vida consagrada y las sociedades de vida apostólica, han sucedido a título universal a las Monjas, a los bienes, a los derechos y a las obligaciones del MONASTERIO DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN DE GUADIX** (en adelante, "**CONCEPCIONISTAS FRANCISCANAS**", la "**Orden Religiosa**" o la "**Propiedad**"), y domicilio a estos efectos en el Monasterio de La Purísima Concepción de Mairena del Ajarafe (Sevilla) de la Orden de la Inmaculada Concepción, sito en Carretera de Almensilla, 14.

Y

D. Daniel Rosado Lechaga, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI 75.744.861-L que interviene en nombre y representación, como administrador único de la sociedad Residencia Sagrado Corazón de Madrid SL, con el CIF B-06842793, y con domicilio en Sevilla 41010, Plaza de los Mártires, Edificio Habana, Local 6 (en adelante, Residencial Sagrado Corazón o el "**Promotor**").

I. HABIDA CUENTA que:

1. La Orden Religiosa es propietaria de un conjunto arquitectónico (en adelante, el "**Inmueble**"), ubicado en el municipio de Guadix, calle Concepción, 12-14, que se compone de varios edificios (Iglesia, Coro, Claustro, Hospedería, etc.), con una superficie construida de, aproximadamente, 3.293 m², y una superficie de espacios

libres y jardines de, aproximadamente, 1.200 m². Sus referencias catastrales son 8084604VG8288C0001TH y 8084602VG8288C0001PH, actualmente, se encuentra libre de cargas y gravámenes.

2. El Inmueble, hoy en día, no está habitado, si bien la Orden Religiosa mantiene su uso, guarda y custodia.
3. En el Inmueble hay unos elementos especialmente relevantes y sobre los que habrá que definir, con la Propiedad, su uso futuro y no siendo objeto de la posible futura compraventa (especialmente la Iglesia):
 - a. Iglesia.
 - b. Coro.
 - c. Cementerio, cuyos restos humanos serán exhumados por la Orden Religiosa antes de que el Promotor, en su día, pudiera tomar posesión del inmueble.

4. La Orden Religiosa, previo los estudios y análisis que procedan, valora la posibilidad de vender el Inmueble, para su explotación por un empresario.

La Orden Religiosa, para instrumentalizar y dar forma a la venta, podría tener que recabar autorizaciones eclesiásticas, propias de las Comunidades Religiosas, para lo que, en su caso, pondrá su mayor diligencia, compromiso y buena fe.

5. El Inmueble tiene una calificación urbanística de Uso Equipamiento Privado, Religioso, lo cual es conocido por el Promotor, así como el estado de conservación del mismo, en la medida que lo ha visitado personalmente.

II. HABIDA CUENTA que:

1. Residencial Sagrado Corazón de Madrid SL es promotora con amplia experiencia profesional en el desarrollo y estructuración de proyectos de distinta naturaleza, así como de implantación de Complejos integrales residenciales, educativos y hoteleros.
2. El Promotor está interesado en desarrollar, a su cargo y a su costa, en el Inmueble un Centro Residencial con/sin fines turísticos. Para ello solicitan a la Propiedad la venta, en tiempo y forma, del Inmueble siempre que se produzcan una serie de

hitos previos.

3. El Promotor asumirá, a su costa, la elaboración de los Anteproyectos necesarios para el acondicionamiento para dichos usos, cumpliendo en todo momento los requisitos urbanísticos del Planeamiento de la Ciudad; preocupándose siempre de dar un tratamiento decoroso, respetuoso e integrado en el destino del Proyecto a los usos posible para la Iglesia.
4. El Promotor dispone de la financiación para realizar los Estudios y Proyectos Técnicos que se precisan, pero debe obtener la financiación necesaria para acometer el Proyecto.
5. El Promotor podrá organizar el Proyecto, jurídica y financieramente, a través de esta sociedad u otra sociedad mercantil que consideren.

Ambas Partes, en función de lo expuesto,

ACUERDAN

PRIMERO: ANTEPROYECTO.-

- (1) La Propiedad faculta al Promotor y a sus técnicos para que puedan visitar el Inmueble a los exclusivos efectos de redactar el Anteproyecto que se precisa, previo acuerdo sobre la fecha y hora de cada visita.
- (2) Este Anteproyecto deberá contemplar, dentro de los usos del Inmueble, un respetuoso destino de la Iglesia.
- (3) La redacción del Anteproyecto será por cuenta y a costa del Promotor, pero éste cederá gratuitamente a La Orden Religiosa dicho Anteproyecto en el caso de que:(a) no obtuviera la viabilidad de las Administraciones Públicas y Organismos Públicos en el plazo máximo de doce (12) meses contados desde la firma de este MOU, y/o (b) no se formalizase la venta dentro del plazo de cuatro (4) meses a contar desde la finalización del plazo anterior.

SEGUNDO: COMPRAVENTA.-

Siempre y cuando se obtenga la viabilidad administrativa y económica del Proyecto en el plazo de doce (12) meses desde la firma de este Memorando, el Promotor podrá celebrar con la Propiedad el Contrato de Compra Venta, en los términos y condiciones contenidos en el documento que se adjuntan al presente como **Anexo 1**.

Se hace constar que en ningún momento la Propiedad concede un derecho de exclusividad a favor del Promotor en virtud de este MOU y su Anexo.

TERCERO: CONFIDENCIALIDAD.-

Las Partes se comprometen a no revelar información o documentación que se intercambien entre ellas sobre el contenido y ejecución de este Memorando o relacionada directa o indirectamente con el desarrollo e implantación en el Inmueble de la actividad pretendida, sin el consentimiento previo por escrito de la otra Parte. Toda la información intercambiada entre las Partes lo será bajo la más estricta confidencialidad, por lo que no podrá ser utilizada por ninguna de ellas para fines distintos a los establecidos en el presente Memorando. Ahora bien, dicha información puede ser revelada a los representantes de las Partes, a quienes se extenderá la presente obligación de confidencialidad. Entre ellos se incluyen sus agentes, directores, apoderados, abogados, contadores, asesores financieros y empleados, quienes necesitan conocer dicha información con respecto a los efectos del presente Memorando y serán previa y debidamente informados de la naturaleza confidencial de dicha información. Las Partes realizarán sus mejores esfuerzos para procurar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente cláusula por parte de empresas que colaboren en el Proyecto.

Las obligaciones de confidencialidad a las que se hace referencia no se aplicarán a cualquier información que:

- a. Sea pública o del dominio público antes de la recepción de dicha información por cualquiera de las Partes; o
- b. Sea o se convierta a disposición del público en una base no confidencial, por causas ajenas a cualquiera de las Partes; o
- c. Se reciba de buena fe por cualquiera de las Partes de un tercero que no tiene obligaciones de confidencialidad para las Partes en relación con ella.
- d. Deba ser revelada por alguna de las Partes a fin de cumplir con cualquier requisito de la ley o en respuesta a un requerimiento de cualquier autoridad o tribunal que tenga jurisdicción regulatoria o gubernamental sobre la parte pertinente, a condición de que, si es legalmente permitido hacerlo, dicha Parte dará pronto aviso por escrito de tal requisito a la otra Parte, quien cooperará a fin de buscar una orden de protección u otro remedio que permita proteger la información confidencial.

Las obligaciones de confidencialidad serán exigibles durante la vigencia de este Memorando y durante diez años adicionales contados a partir de la extinción del Memorando.

Lucio Posada
María Angélica Clavo
the MS Jose H.
Mónica Ariza

CUARTO: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-

El presente Memorando se regirá de conformidad con las leyes del Reino de España. Toda controversia o diferencia que verse sobre la existencia, extensión, interpretación y cumplimiento de este Memorando será resuelta definitivamente por los Juzgados y Tribunales de Sevilla Capital, renunciando expresamente las Partes a cualquier otro fuero que ahora y en lo sucesivo pudiera corresponderles.

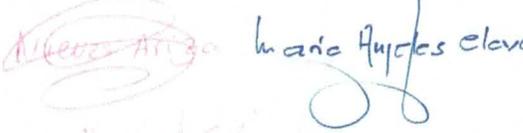
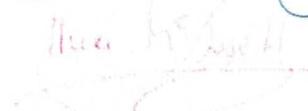
QUINTO: NOTIFICACIONES.-

Se deja reseñado como domicilio, a efecto de notificaciones, en todo lo concerniente a este Memorando, los que siguen:

CONCEPCIONISTAS FRANCISCANAS, reseñan a estos efectos el domicilio profesional de AVALCASA CREDITO S.L. sito en calle Conde Ribadeo, 1 de Valladolid 47003 y dirección de email: avalcasainmobiliaria@telefonica.net, y teléfono 658103847 (Ricardo Gutiérrez).

D. Daniel Rosado Lechaga, en Sevilla, Plaza los Mártires, Edificio Habana, local 6, 41010 de Sevilla, con dirección de email daniel@bioleben.es, y teléfono 659-796610.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las Partes suscriben el presente Memorando de Entendimiento, a modo de Acuerdo de Intenciones, por duplicado y a un sólo efecto, en Sevilla, a catorce de Diciembre de 2022

Fdo.:
CONCEPCIONISTAS FRANCISCANAS



Fdo.: D. Daniel Rosado Lechaga
RESIDENCIA SAGRADO CORAZON
SL

**ANEXO A MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO CON TÉRMINOS ESENCIALES
PARA LA COMPRA DEL
CONVENTO DE LA CONCEPCIÓN DE GUADIX**

Asistido hecho

María Angeles Clavo

Fue...

Nieves...

1) Objeto.	Definición de los términos esenciales para la formalización de la compraventa del Convento de la Concepción de Guadix, titularidad de Concepcionistas Franciscanas Convento de la Concepción (en adelante, CONCEPCIONISTAS FRANCISCANAS), la " Orden Religiosa " o la " Propiedad) a favor de Residencia Sagrado Corazón de Madrid SL o de la sociedad que estos designen (en adelante, el " Comprador ", Residencial Sagrado Corazón o el " Promotor ").
2) Finca objeto de venta	<p>Convento de la Concepción de Guadix, ubicado en el municipio de Guadix, calle Concepción, 12-14, titularidad de Concepcionistas Franciscanas Convento de la Concepción (el "Inmueble").</p> <p>Se trata de un conjunto arquitectónico que se compone de varios edificios (Iglesia, Coro, Claustro, Hospedería, etc.), con una superficie construida de, aproximadamente, 3.293m², y una superficie de espacios libres y jardines de, aproximadamente, 1.200 m².</p> <p>Está inscrito en el Registro de la Propiedad de Guadix (Granada), con el nº de finca 24013 y sus referencias catastrales son 8084604VG8288C0001TH y 8084602VG8288C0001PH.</p> <p>Actualmente, se encuentra libre de cargas y gravámenes.</p>
3) Contenido de la compraventa.	La compra venta se formalizaría, en su caso, sobre el inmueble anteriormente anunciado, y permitirá al comprador, a su costa, llevar a cabo una rehabilitación, reforma, adaptación de edificaciones y construcciones del Inmueble para la implantación de un Complejo Residencial con/sin fines turísticos, en base al Proyecto Arquitectónico que redactará el comprador y del que se le dará traslado a la Propiedad.

Juan Ángel Clavo
 Juan Ángel Clavo
 Juan Ángel Clavo
 Juan Ángel Clavo
 Juan Ángel Clavo

	<p>La rehabilitación y reforma se desarrollará respetando el equilibrio y las protecciones arquitectónicas del Convento, con sujeción al planeamiento urbanístico que le resulte de aplicación y la catalogación del edificio, si bien se optimizarán y buscarán las mejores soluciones para su posterior explotación económica por el comprador mediante cualquiera de las formas legales o reglamentariamente establecidas, sin otras limitaciones que las que se establezcan en las leyes y normas que sean de aplicación.</p> <p>Como se ha dicho, la citada rehabilitación deberá llevarse a cabo con respeto y estricto cumplimiento de la normativa urbanística de la ciudad de Guadix; y ello no es óbice a que, de mediar novación de la citada normativa, se puedan proyectar reformas posteriores, con objeto de optimizar el aprovechamiento económico y empresarial del Inmueble, pero siempre deberá contar, dichas reformas al amparo de las novaciones normativas.</p> <p>En caso de que la actividad a desarrollar en el Inmueble sea una actividad reglada, el comprador deberá recabar todas las licencias y autorizaciones administrativas que sean preceptivas para llevar a cabo dicha actividad.</p> <p>En todo caso, el Promotor adquirirá, en su caso, el Inmueble como cuerpo cierto y con pleno conocimiento de su estado y su viabilidad administrativa y arquitectónica futura.</p>
<p>4) Plazo de duración.</p> <p>5) Venta a un tercero.</p>	<p>Se establece una duración máxima de 12 meses contar desde la firma de este MOU y sus términos, para la obtención de la viabilidad técnica y administrativa del proyecto, y también máxima de 4 meses, a partir de los 12 anteriores, para formalizar la compra del inmueble.</p> <p>En cualquier momento La Propiedad podrá vender el inmueble a un tercero. En ese caso, La Propiedad reconoce a El Promotor un derecho de adquisición preferente, de tanteo y retracto, remitiéndose a los plazos y formas establecidos en el artículo 25 y</p>

Javier Paredes de la Cruz

María Fuertes Clavo

Alfonso Ariza
M. S. L. J. I.

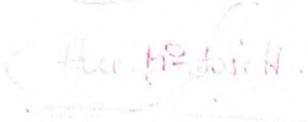
	concordantes de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente.
6) Contraprestación	La contraprestación que el Comprador abonará a La Propiedad por el inmueble, pagadera, en su integridad, al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, mediante transferencia bancaria efectuada a favor de la Propiedad, ascenderá a una cantidad que se determinará antes de formalizar la compraventa y objeto de negociación entre las partes a partir de un mínimo de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL EUROS (1.300.000 €).
7) Transmisión.	Durante este periodo de desarrollo del proyecto (12 meses) y 4 para la formalización de la compra venta, el Comprador podrá transmitir su posición jurídica una sociedad mercantil, siempre que sea de reconocida solvencia y capacidad para asumir las obligaciones del Memorando y de este Anexo. En este caso, y para la validez de la citada transmisión, con carácter previo a la misma, el Comprador deberá informar y documentar por escrito a la Propiedad acerca de la entidad adquirente, de la identidad de sus administradores y de los socios que la integran, y acreditar su capacidad y solvencia empresarial.
8) Resolución de la compraventa.	En caso de inviabilidad técnica y/o económica del proyecto, el Comprador podrá resolver libremente el Memorando y este anexo. Expresamente se establece que todos los proyectos técnicos redactados al respecto quedarán en beneficio de la propiedad; sin que ésta deba satisfacer indemnización ni compensación alguna al comprador.
9) Tributación y otros	El coste de todos los documentos, entre otros, las Escrituras, que se precisen para formalizar la Compraventa, serán por cuenta del Comprador. La tributación de la Compra Venta será asumida por las partes, según establezca la Ley que resulte de aplicación, en cada momento.

	La Propiedad asumirá el pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) hasta un importe máximo de 20.000 €. Todo exceso será asumido por el promotor como mayor precio de la compraventa.
--	--

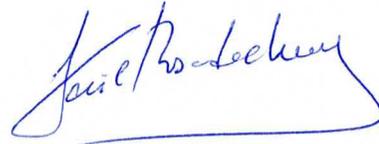
Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las Partes suscriben el presente documento anexo al referido Memorando, sobre términos esenciales de un futuro contrato de compraventa, por duplicado y a un sólo efecto, en Sevilla, a catorce de Diciembre de 2022.


María Angeles Clavo





Fdo.:
CONCEPCIONISTAS FRANCISCANAS



Fdo.: D. Daniel Rosado Lechaga
RESIDENCIA SAGRADO CORAZON DE
MADRID SL