

CONTRATO DE RESERVA PARA LA COMPRA-VENTA DE LOCAL UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL "PLAZA EXPRESS"

Entre los suscritos, por una parte, los ciudadanos **LUIS ALBERTO LASABALLET VAQUERO**, venezolano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad N° **V-12.524.938**, y el ciudadano **RAUL DAVID ALONZO DELGADO**, venezolano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad N° **V-15.190.816**, actuando ambos en nuestro carácter de Presidente y Vicepresidente, respectivamente, de la sociedad de comercio **LL CONSTRUCCIONES, C.A.**, inscrita ante la oficina de Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, en fecha 18 de Febrero de 2013, bajo el N° 16, Tomo 27-A y modificados sus estatutos según Acta de Asamblea inscrita por la antes mencionada Oficina de Registro en fecha 27 de Diciembre de 2017, Bajo el Nro. 21, Tomo 339-A, inscrita en el Registro de Información Fiscal (R.I.F) bajo el N° **J-40203920-4**, quien en lo sucesivo se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**; y por la otra, el ciudadano **JOSE FELIPE VALERA GUARENAS**, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° **V-13.755.450**, inscrito en el Registro de Información Fiscal (R.I.F) N° **137554506**, de este domicilio y la ciudadana **LUZ ANGELA PIRACHICAN ACERO**, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° **V-15.300.976**, de este domicilio, quienes en lo sucesivo se denominarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES**; **LAS PARTES**, al ser nombradas conjuntamente, han convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE RESERVA** (en adelante, **EL CONTRATO**), el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DE LA RESERVA. **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara ser la única y exclusiva propietaria de un local comercial destinado a comercio, identificado con las siglas C-18, ubicado en el Centro Comercial "**PLAZA EXPRESS**" (anteriormente denominado Centro Comercial Ciudad Alianza, Primera Etapa), situado en la intersección de la Avenida Carabobo con la calle El Parque, Municipio Autónomo Guácará del Estado Carabobo. Dicho local forma parte del proyecto de construcción descrito en el documento de propiedad y en el proyecto aprobado por la Dirección de Control Urbano de la Alcaldía del Municipio Guácará bajo los Nros. D.C.U-R-056-2015 y D.C.U-R-040-2016. Las características del local son: superficie bruta aproximada de **ONCE METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS (11,80 m²)**, y será entregado en obra gris con cerramiento de vidrio, las paredes encamisadas, piso nivelado de cemento rústico, puntos de acometida para aguas blancas y servidas,

y cajetines para tomas eléctricas; no incluye cableado interno, luminarias, piezas sanitarias ni acabados finales. El local comercial antes descrito no posee puesto de estacionamiento fijo, el Centro Comercial tiene un área de estacionamiento público. **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que reserva el local descrito en esta cláusula para la venta a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** conforme a los condiciones acordadas y establecidas en este documento, la presente reserva es por un lapso de treinta (30) días continuos contados desde la fecha de su suscripción. **LOS PROMITENTES COMPRADORES** declaran conocer perfectamente el estado del inmueble, su ubicación y las condiciones de entrega, aceptándolas plenamente.

SEGUNDA: PRECIO TOTAL DE LA COMPRAVENTA. El precio total convenido para la compraventa definitiva del local comercial es la cantidad de **QUINCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 15.340,00)**. **LAS PARTES** acuerdan que el pago de las obligaciones pactadas en este acuerdo es **EXCLUSIVAMENTE** en la referida moneda extranjera como moneda de pago únicamente, por tanto, **LOS PROMITENTES COMPRADORES** deberán efectuar el pago en la mencionada moneda extranjera como moneda de pago, es decir ambas partes acuerdan un pacto expreso de pago en divisas. Dicho precio será pagado en la forma establecida en la cláusula tercera del presente contrato.

TERCERA: FORMA DE PAGO DEL PRECIO. Las partes acuerdan que el pago se realizará de la siguiente manera:

1. **Pago inicial de reserva (5%):** En este acto, **LOS PROMITENTES COMPRADORES** entregarán a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma equivalente al **CINCO POR CIENTO (5%)** del precio total, es decir, **SETECIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 767)**. Dicha cantidad se imputa directamente al precio de venta definitivo y se reconoce como parte del precio.
2. **Pago adicional para la firma del contrato preliminar (25%):** **LOS PROMITENTES COMPRADORES** deberán pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** en fecha cinco (05) de junio de 2026, la suma equivalente a **TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 3.835)**, Este pago es condición indispensable para que las partes procedan a la firma de un contrato preliminar de compraventa (promesa bilateral de venta) en el cual se establecerán los plazos y condiciones para el pago del saldo restante del setenta por ciento 70% equivalente a **DIEZ MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**

AMÉRICA (USD 10.738), la fecha de entrega del inmueble, la protocolización del documento definitivo de compraventa y demás obligaciones pendientes.

3. **Saldo restante**: El saldo del precio se pagará conforme a lo pactado en el contrato preliminar de compraventa que las partes suscribirán una vez realizado el pago del 25% indicado en el numeral anterior.

CUARTA: EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO (ARRAS PENITENCIALES). El pago inicial del **CINCO POR CIENTO (5%)** del precio total, es decir, la cantidad de **SETECIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 767)**, tiene el carácter de arras penitenciales, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.263 del Código Civil Venezolano. En consecuencia:

- Si **LOS PROMITENTES COMPRADORES** desisten de la negociación o incumplen con el pago del 25% adicional dentro del plazo establecido en la cláusula tercera numeral 2 de este contrato, perderán en su totalidad la cantidad pagada como reserva (5%), la cual quedará en beneficio de **EL PROMITENTE VENDEDOR** como indemnización por daños y perjuicios, de pleno derecho, sin necesidad de juicio y notificación judicial ni extrajudicial.
- Si **EL PROMITENTE VENDEDOR** desiste unilateralmente de la negociación sin causa imputable a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, deberá devolver a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, el doble del monto recibido como reserva es decir, la cantidad de **MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 1.534)** dentro de los cinco (5) días siguientes a su desistimiento, operando de pleno derecho la resolución del presente contrato, sin necesidad de juicio y notificación judicial ni extrajudicial.

Las partes acuerdan que, una vez firmado el contrato preliminar de compraventa y pagado el 25% adicional, la cantidad total entregada (equivalente al 30% del precio) dejará de regirse por el artículo 1.212 del Código Civil y pasará a constituir la base de la cláusula penal compensatoria pactada en dicho contrato preliminar, renunciando las partes a cualquier reclamación fundada en la figura de arras.

QUINTA: FIRMA DEL CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRAVENTA. Una vez que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** hayan pagado oportunamente la cantidad del 25% , es decir la cantidad equivalente de **TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 3.835)**, dentro del lapso establecido en la cláusula tercera numeral 2, las partes se obligan a suscribir, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicho pago, un contrato preliminar de compraventa también denominado promesa bilateral de compraventa en el que se establecerán, al menos, los siguientes aspectos:

- El saldo restante del precio 70% equivalente a la cantidad de **DIEZ MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 10.738)**, y su forma de pago (número de cuotas, plazos, intereses de ser el caso).
- La fecha estimada de entrega material del inmueble y de protocolización del documento definitivo de compraventa.
- Los gastos de registro, impuestos, honorarios de abogados y demás emolumentos, los cuales serán por cuenta exclusiva de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, salvo pacto en contrario.
- Las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato preliminar.

SEXTA: PLAZO PARA CELEBRAR LA COMPRAVENTA DEFINITIVA. El plazo máximo para la protocolización del documento definitivo de compraventa del inmueble será fijado en el contrato preliminar siempre y cuando **LOS PROMITENTES COMPRADORES** efectuarán la totalidad del pago del valor del local comercial, y tomando como referencia el avance de la construcción y la obtención de las autorizaciones municipales (certificado de habitabilidad, documento de condominio, etc.). En todo caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a hacer sus mejores esfuerzos para culminar la obra y obtener dichos permisos en el menor tiempo posible.

SÉPTIMA: GASTOS E IMPUESTOS. Todos los gastos, derechos de registro, impuestos municipales, nacionales o estatales, honorarios de abogados, tasas, aranceles y cualquier otro costo que se genere con motivo de la compraventa definitiva y de la protocolización del documento respectivo serán por cuenta exclusiva de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, quienes se obligan a pagarlos oportunamente cuando le sean requeridos.

OCTAVA: CESIÓN Y TRANSFERENCIA. **LOS PROMITENTES COMPRADORES** no podrán ceder, transferir o delegar los derechos y obligaciones derivados del presente contrato de reserva sin el consentimiento previo y por escrito de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Cualquier cesión no autorizada será nula y dará lugar a la resolución del presente contrato con pérdida del pago inicial del **CINCO POR CIENTO (5%)**, de pleno derecho, sin necesidad de juicio y notificación judicial ni extrajudicial.

NOVENA: VALIDEZ DEL PRESENTE DOCUMENTO PRIVADO. Ambas partes reconocen y aceptan el contenido íntegro del presente contrato como un instrumento privado plenamente válido, legal y auténtico. Ambas partes declaran de manera firme e irrevocable en pleno usos de sus facultades; **EL RECONOCIMIENTO EXPRESO Y FORMAL DEL CONTENIDO ÍNTEGRO DE**

CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, SURTIENDO EFECTOS LEGALES COMO INSTRUMENTO PRIVADO PLENAMENTE VALIDO, LEGAL Y AUTENTICO, Y EN CONSECUENCIA TENIENDO LA MISMA FUERZA PROBATORIA QUE UN INSTRUMENTO PÚBLICO EN LO QUE SE REFIERE AL HECHO MATERIAL DE LAS DECLARACIONES AQUÍ CONTENIDAS ENTRE LAS PARTES, TODO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1363 DEL CÓDIGO CIVIL EN CONCORDANCIA CON LOS ARTÍCULOS 444 Y SIGUIENTES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

DÉCIMA: ORIGEN DE LOS FONDOS. LOS PROMITENTES COMPRADORES declaran bajo fe de juramento que los fondos utilizados para el pago del precio establecido en este contrato provienen de actividades lícitas y cumplen con la normativa vigente contra la Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo.

DÉCIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO. Toda notificación entre las partes será válida si se realiza por correo electrónico, mensajería de datos (WhatsApp) o telegrama, a las direcciones y números que cada parte indique al pie de este contrato. Las partes fijan como su domicilio especial la ciudad de Valencia, Estado Carabobo, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales para cualquier controversia derivada del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: ACEPTACIÓN Y FIRMA. Ambas partes declaran haber leído, entendido y aprobado todas y cada una de las cláusulas de este contrato, manifestando su pleno acuerdo y conformidad con los términos aquí establecidos, en tal sentido, en señal de conformidad y aceptación firman y colocan sus huellas dactilares en el presente Contrato, que otorgan y firman en dos (2) ejemplares igualmente originales a un mismo tenor y un solo efecto. La firma de este contrato por ambas partes constituye la aceptación plena y sin reservas de todas y cada una de las cláusulas y condiciones contenidas en el mismo, en la ciudad de Valencia, a los veinticinco (25) días del mes de mayo de 2026.



EL PROMITENTE VENDEDOR
LUIS ALBERTO LASABALLET VAQUERO
C.I. N° V-12.524.938
Correo: ccplazaexpress104@gmail.com
WhatsApp: +58 414 5821915



EL PROMITENTE VENDEDOR
RAUL DAVID ALONZO DELGADO
C.I. N° V-15.190.816
ccplazaexpress104@gmail.com
WhatsApp: +58 424 4374773

Jose Valera

LOS PROMITENTES COMPRADORES
JOSE FELIPE VALERA GUARENAS
C.I. N° V-13.755.450
Correo: josefvalerag@gmail.com
WhatsApp: +58 0412 1128134



LuZ Angela Pirachican Acero

LOS PROMITENTES COMPRADORES
LUZ ANGELA PIRACHICAN ACERO
C.I. N° V-15.300.976
Correo: josefvalerag@gmail.com
WhatsApp: +58 0412 1128134



LL CONSTRUCCIONES, C.A
RIF.: J-40203920-4