

Entre 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 se denominara a los únicos efectos del presente contrato **EL PROMITENTE VENDEDOR** por una parte; y por la otra el ciudadano **GIOBANNY FRANCISCO DAAL ROMERO**, venezolano, de estado civil soltero, titular cédula de identidad Nro. V-4.102.208, respectivamente, de este domicilio de este domicilio, quien en lo sucesivo se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y al nombrarlos en conjunto se denominaran **LAS PARTES**, han acordado celebrar como en efecto celebran formalmente en el presente acto, un **CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRA-VENTA** o promesa bilateral de compraventa, en lo adelante denominado **EL CONTRATO**, el cual es un acuerdo preliminar a la futura operación de compra venta y no la compra venta definitiva, todo ello de conformidad con el criterio contenido en la Sentencia Nro. 878 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 20 de Julio de 2015 y demás jurisprudencia al respecto. **EL CONTRATO** ha de regirse a tenor de las siguientes cláusulas, que se enuncian y se desarrollan a continuación.

CLÁUSULA PRIMERA: **EL PROMITENTE VENDEDOR** es la única y exclusiva propietaria de un (01) lote de terreno ubicado en la intersección de la Avenida Carabobo, con la calle El Parque, en el Centro Comercial Ciudad Alianza, Primera Etapa, situado en jurisdicción del Municipio Autónomo Guácará del Estado Carabobo, con una superficie aproximada de **SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS (6.274,33 Mts²)**; cuyos linderos y medidas se describen a continuación: **NORTE:** En línea recta con sentido Noroeste partiendo del punto L4 de coordenadas UTM Este:621312,329, Norte 1128770,652, hasta llegar al punto L3 de coordenadas UTM Este: 621379,222, Norte 1128804,717, en una distancia de 75,07 Mts.

con Parcelas Nro. 167, 168, 169 y 170. SUR: en línea recta con sentido Sureste partiendo del punto L2 de coordenadas UTM Este: 621420,418, Norte: 1128672,590, hasta llegar al punto L1 de coordenadas UTM Este: 621385,797, Norte: 1128661,030, en una distancia de 36,50 Mts, con Avenida Carabobo; ESTE: en línea recta con sentido Noreste partiendo del punto L3 de coordenadas UTM Este: 621379,222, Norte: 1128804,717, hasta llegar al punto L2 de coordenadas UTM Este: 621420,418, Norte: 1128672,590, en una distancia de 138,40 Mts; con calle El Parque, que es su frente; y OESTE: en cinco segmentos: Primer segmento en línea recta con sentido Suroeste partiendo del punto L1 de coordenadas UTM este: 622385,797, Norte: 1128661,030, hasta llegar al punto L8 de coordenadas UTM Este: 622374,734, Norte: 1128683,448 en una distancia de 25,00 Mts., Segundo segmento con igual sentido partiendo del punto L8 de coordenadas UTM Este: 621374,734, Norte 1128683,448 hasta llegar al punto L7 de coordenadas UTM Este: 621356,313, Norte: 1128739,792, en una distancia de 59,28 Mts, Tercer segmento con sentido Suroeste partiendo del punto L7 de coordenadas UTM Este: 621356,313, Norte: 1128739,792, hasta llegar al punto L6 de coordenadas UTM Este: 621346,674, Norte: 1128760,122, en una distancia de 22,50 Mts., Cuarto Segmento en línea recta con sentido Sureste partiendo del punto L6 de coordenadas UTM Este: 621346,674, Norte: 1128760,122 hasta llegar al punto L5 de coordenadas UTM Este: 621324,682, Norte: 1128749,301 en una distancia de 24,51 Mts., y Quinto segmento en línea recta con sentido Suroeste partiendo del punto L5 de coordenadas UTM Este: 621324,682, Norte: 1128749,301, hasta llegar al punto L4 de coordenadas UTM Este: 621312,329, Norte: 1128770,652, en una distancia de 24,67 Mts., con el Centro Comercial Parcelamiento Avinca Ciudad Alianza, la cual de ahora en adelante, y a los efectos de este contrato se denominara **LA PARCELA**. Las demás medidas y características de **LA PARCELA** constan suficientemente en: a.) en el documento de propiedad protocolizado ante la oficina de Registro Público de los Municipios Guácará, San Joaquín y Diego Ibarra del Estado Carabobo en fecha 05 de Septiembre de 2013, bajo el N° 2013.1083, Asiento Registral 1 del inmueble matriculado con el N° 308.7.4.2.1138 y correspondiente al Libro de Folio Real del año 2013; y b.) en documento de aclaratoria protocolizado ante la oficina de Registro Público de los Municipios Guácará, San Joaquín y Diego Ibarra del Estado Carabobo en fecha 16 de Marzo de 2016, bajo el N° 2013.1083, Asiento Registral 3 del inmueble matriculado con el N° 308.7.4.2.1138 y correspondiente al Libro de Folio Real del año 2013. Dicha parcela se encuentra libre de todo gravamen.



CLÁUSULA SEGUNDA: EL PROMITENTE VENDEDOR ha venido desarrollando sobre la parcela, los trabajos para la construcción de una edificación consistente en un **CENTRO COMERCIAL** que se denominara "**PLAZA EXPRESS**", de ahora en adelante llamado **EL CENTRO COMERCIAL**, de conformidad con proyecto aprobado según Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales en Edificaciones Nro. **D.C.U-R-056-2015** del 30 de Junio de 2015 y posterior modificación de Proyecto Nro. **D.C.U-R-040-2016** del 16 de Junio de 2016, emanados de la Dirección de Control Urbano de la Alcaldía del Municipio Guacara. Las medidas, linderos, denominación de los locales comerciales y demás especificaciones de cada una de las unidades en general que conforman **EL CENTRO COMERCIAL**, serán determinadas en los respectivos documentos de compra-venta definitivos, debido a que la obra se encuentra sujeta a las observaciones y/o modificaciones que pudieran surgir por parte de la Dirección de Ingeniería Municipal correspondiente y de otros organismos tales como Corpoelec, Cuerpo de Bomberos del Estado Carabobo, PDVSA Gas, y/o cualquier otro organismo o institución existente o futura que rija la materia, todo lo cual, será definitivamente ajustado en el Documento de condominio respectivo; **EL CENTRO COMERCIAL** será desarrollado con estructura de concreto armado, con losas reticulares del espesor requerido y construida sobre las fundaciones necesarias para tal fin. **EL CENTRO COMERCIAL** constara de un (01) nivel de locales comerciales, estacionamientos, además de los servicios requeridos para su adecuado funcionamiento. El área de Construcción neta aprovechable es de aproximadamente **DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (2.832,58 Mts²)** y el área de construcción bruta es de aproximadamente **SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS (6.274,33 Mts²)**. La construcción de **EL CENTRO COMERCIAL** se financiará, por una parte, con dinero proveniente de los fondos obtenidos por los compromisos de compraventa de los locales que conforman **EL CENTRO COMERCIAL**.

CLÁUSULA TERCERA: Tomando en cuenta las circunstancias antes descritas, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a dar en venta a **EL PROMITENTE COMPRADOR** y estos se comprometen solidariamente a comprar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, un (01) Local destinado a comercio, identificado con las siglas **C 22**, ubicado en la Nave **C**, que forma parte de **EL CENTRO COMERCIAL**. El local siglas **C 22**, tiene una superficie bruta aproximada de **OCHO CON VEINTIDOS (8.22 Mts²)** y será entregado con



los acabados que se identifican a continuación. EL INMUEBLE será entregado bajo la modalidad de OBRA GRIS, lo cual comprende exclusivamente: paredes con friso liso (sin pintura), piso nivelado de cemento rústico, puntos de acometida para aguas blancas y servidas (negras), y cajetines para tomas eléctricas. Se aclara expresamente que la entrega **NO INCLUYE** cableado eléctrico interno (conductores), luminarias, piezas sanitarias ni acabados finales. El local comercial antes descrito no incluye puesto de estacionamiento fijo, el Centro Comercial tiene un área de estacionamiento público, generales o comunes. **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza expresamente que los elementos que integran la modalidad de OBRA GRIS descritos en esta Cláusula han sido ejecutados conforme a las normas de ingeniería, los planos aprobados y estándares de calidad vigentes, en consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a responder y subsanar a su exclusiva costa y cargo, cualquier vicio oculto, falla técnica, filtración, desprendimiento de frisos o defecto de nivelación que surja en el inmueble notificadas por **EL PROMITENTE COMPRADOR** por escrito dentro de los sesenta (60) días continuos al recibir la posesión del Local, siempre que estos sean consecuencia de la ejecución de la obra y no de modificaciones o daños causados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** o sus contratistas durante la adecuación del local. En lo sucesivo, a los solos y únicos efectos de **EL CONTRATO**, el referido local y demás características relacionadas con **EL CENTRO COMERCIAL**, se denominarán **EL INMUEBLE**. **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer perfectamente inmueble antes descrito, e igualmente la documentación inherente a los mismos a su vez, conviene y aceptará (si las hubiere) las modificaciones estructurales que pudieren ordenar las autoridades competentes como, alcaldías, cuerpo de bomberos, junta de condominio entre otras que estime necesarias. Igualmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta y declara que no podrá bajo ningún concepto efectuar modificaciones estructurales en el local hasta que sean autorizadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante comunicación escrita avalada por el ingeniero de la obra, a los fines de asegurar la estética y seguridad del Centro Comercial.

CLÁUSULA CUARTA: EL INMUEBLE será vendido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** protocolizará oportunamente el Documento de Condominio del mismo y su Reglamento. **EL PROMITENTE COMPRADOR**, entregará al ser notificado, de la certificación de habitabilidad del **EL CENTRO COMERCIAL** expedida por autoridades Municipales y al tener posesión del inmueble en los términos establecidos en

este documento, a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la cantidad de dinero correspondiente a la fecha y asimismo autoriza para que este monto sea destinado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a un fondo de recursos para cubrir los gastos de mantenimiento de las áreas comunes y los gastos de vigilancia del **EL CENTRO COMERCIAL**, que correspondan al local identificado en la cláusula tercera, esta suma será depositada en una entidad bancaria y gestionada por la Administración del condominio; podrá ser entregada a la junta de copropietarios debidamente constituida, en el momento que estos representen por lo menos el Setenta y Cinco por ciento (75%) de conformidad a lo establecido documento de condominio. **EL PROMITENTE COMPRADOR** asume los gastos de servicios públicos (Tales como: electricidad, agua, aseo, telecomunicaciones) durante el período de posesión otorgado, de ser el caso, antes de la protocolización definitiva. **EL PROMITENTE COMPRADOR** tiene la obligación de asegurar el inmueble (al menos contra incendio y terremoto) y es quién asume el costo de dicha póliza durante la vigencia de este contrato. **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta y declara que no podrá bajo ningún concepto efectuar traspaso, llave en mano, alquiler, cesión de derechos, otorgar en garantía, o fianza o prenda a tercero, no podrá efectuar cualquier tipo de enajenación o gravar el local objeto de la negociación regulada en este contrato, en todo caso o supuesto hasta que sean autorizadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante comunicación escrita.

CLÁUSULA QUINTA: El precio fijo total de venta convenido por **LAS PARTES** para la venta del inmueble en construcción, independientemente del valor de referencia que se fije en el Documento de Condominio respectivo, es la cantidad de **NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON CERO CENTAVOS DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. \$ 9.864,00)**. **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, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá efectuar el pago en la mencionada moneda extranjera como moneda de pago, es decir ambas partes acuerdan un pacto expreso de pago en divisas. El monto de reserva e inicial acordado en el contrato de Reserva es por la cantidad del **TREINTA POR CIENTO (30%)** del precio total de venta del local, el cual se encuentra pagado para el momento de la suscripción de este contrato. El pago restante del valor del local correspondiente al **SETENTA POR CIENTO (70%)** pendiente de pago, debe realizarse la forma y cuotas que a continuación se detalla:

CUOTAS (Nº)	Fecha de Vencimiento	Monto en Dólares (USD)
1	28/5/2026 <i>Pagado 2016.</i>	\$287,70
2	28/6/2026	\$287,70
3	28/7/2026	\$287,70
4	28/8/2026	\$287,70
5	28/9/2026	\$287,70
6	28/10/2026	\$287,70
7	28/11/2026	\$287,70
8	28/12/2026	\$287,70
9	28/1/2027	\$287,70
10	28/2/2027	\$287,70
11	28/3/2027	\$287,70
12	28/4/2027	\$287,70
13	28/5/2027	\$287,70
14	28/6/2027	\$287,70
15	28/7/2027	\$287,70
16	28/8/2027	\$287,70
17	28/9/2027	\$287,70
18	28/10/2027	\$287,70
19	28/11/2027	\$287,70
20	28/12/2027	\$287,70
21	28/1/2028	\$287,70
22	28/2/2028	\$287,70
23	28/3/2028	\$287,70
24	28/4/2028	\$287,70

PARÁGRAFO ÚNICO: LAS PARTES estipulan de mutuo acuerdo que la forma de pago antes pormenorizada, deberá llevarse a cabo únicamente por medio del dólar de los Estados Unidos de América, ya que se establece esta divisa como única moneda de pago. Se establece un

monto de **RESERVA E INICIAL** equivalente al **TREINTA POR CIENTO (30%)** del precio total de venta el cual se encuentra plenamente pagado, estando regulado en el contrato de reserva suscrito por LAS PARTES el cual forma parte integrante de este contrato. el **TREINTA POR CIENTO (30%)** del precio total, es decir, **DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$2.959,20)**, dicha cantidad se encuentra pagada a la firma del presente contrato preliminar de contra-venta, y se imputa directamente al precio de venta definitivo y se reconoce como parte de pago del precio total del local señalado en esta cláusula. En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** desista de la negociación descrita en este contrato y/o pagos señalados en el cronograma de pagos definitivo del **SETENTA POR CIENTO (70%)** pendiente de pago o no cumpla con las obligaciones de este contrato, perderá por concepto de cláusula penal el **TREINTA POR CIENTO (30%)** del monto total del valor del local descrito y señalado en este contrato, en cualquiera de los supuestos establecidos en la cláusula sexta.

CLÁUSULA SEXTA: LAS PARTES de mutuo y común acuerdo convienen expresamente que el incumplimiento de las obligaciones asumidas en este contrato dará lugar a su resolución de pleno derecho, bajo las siguientes condiciones:



A) RESOLUCIÓN DURANTE EL CONTRATO: Si una vez firmado el presente contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** incurriera en el retraso por vencimiento de dos (02) cuotas consecutivas de su plan de pago indicado en la Cláusula Quinta de este contrato, o manifestara su voluntad de no continuar con la compra, o incurrir en mora de pago de alguna cuota en dos oportunidades superior a diez (10) días continuos de atraso, se producirá la resolución del contrato. Por día de atraso en los pagos de las cuotas se establece un monto diario por concepto de mora de **CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 100,00)**. En este caso, **EL PROMITENTE COMPRADOR** perderá el **TREINTA POR CIENTO (30%)** del monto total del valor del local objeto de este contrato, cantidad que quedará a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** como cláusula penal compensatoria, indemnización por daños y perjuicios, por lucro cesante y gastos administrativos, de pleno derecho, sin necesidad de juicio y notificación judicial ni extrajudicial.

B) MÉTODO DE REEMBOLSO: El dinero restante, una vez deducido el **TREINTA POR CIENTO (30%)** del monto total del valor del inmueble de las cantidades entregadas conforme al literal anterior, será devuelto a **EL PROMITENTE COMPRADOR** bajo las



mismas condiciones de modo y tiempo en que fueron realizados los pagos originales. Es decir, la devolución se efectuará en el mismo número de cuotas o mediante pago unico dentro de un lapso de sesenta (60) días hábiles contados desde el incumplimiento, o iniciando dicho proceso de reembolso una vez que EL PROMITENTE VENDEDOR logre la reventa de EL INMUEBLE a un tercero y reciba los fondos correspondientes.

C) INCUMPLIMIENTO DE EL PROMITENTE VENDEDOR: Si por causas imputables exclusivamente a EL PROMITENTE VENDEDOR, distintas al hecho del principio, hecho fortuito, o las de fuerza mayor señaladas en la Clausula Séptima, no se efectuara la entrega de EL INMUEBLE en el plazo previsto, esta deberá devolver a EL PROMITENTE COMPRADOR la totalidad de las sumas recibidas más una penalidad equivalente al TREINTA POR CIENTO (30%) del valor del local señalado en este contrato, de pleno derecho, sin necesidad de juicio y notificación judicial ni extrajudicial, garantizando así el equilibrio contractual entre las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: De presentarse el desistimiento voluntario o resolución por incumplimiento señalados anteriormente en los literales a, b y c de esta cláusula, EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR a retener el TREINTA POR CIENTO (30%) del valor del inmueble descrito en este contrato de las sumas entregadas hasta el momento como cláusula penal compensatoria. El dinero restante será devuelto a EL PROMITENTE COMPRADOR de la forma ya señalada en la presente cláusula de este contrato. Igualmente, EL PROMITENTE COMPRADOR expresamente acuerdan y autorizan a EL PROMITENTE VENDEDOR para dar por resuelto de pleno derecho EL CONTRATO y para que proceda a:

A.- Ofrecer de nuevo a terceros la venta de EL INMUEBLE.

B.- Una vez que EL PROMITENTE VENDEDOR contrate nuevamente la venta de EL INMUEBLE, procederá a devolver los montos pagados hasta el momento del desistimiento o incumplimiento; dicha devolución se hará en las mismas proporciones y condiciones acordadas en la nueva venta y en la medida que el nuevo comprador vaya pagando cada cuota, en virtud de que las cantidades de dinero que vayan entregando EL PROMITENTE COMPRADOR, se invierten directamente en la construcción de EL EDIFICIO, lo que imposibilita la devolución inmediata de dichos montos y/o en concordancia a lo establecido en los supuesto establecidos en este contrato.

En caso de que la operación definitiva de compra-venta no se materialice dentro del término previsto para ello por causas imputables a EL PROMITENTE VENDEDOR, esta deberá

reintegrar inmediatamente a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, lo recibido hasta esa fecha, además de estar obligada a pagar en esa oportunidad como indemnización de daños y perjuicios una suma adicional equivalente al **TREINTA POR CIENTO (30%)** del precio total del local indicada en este contrato, lo cual se establece por vía de cláusula penal a fin de resarcir los daños y perjuicios ocasionados a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

Por su parte, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se comprometen a ser diligente en ofrecer **EL INMUEBLE** para la venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ambas **PARTES** de mutuo acuerdo establecen que en la presente Cláusula se establecen las únicas y exclusivas reclamaciones que pudieran hacerse **LAS PARTES** por desistimiento o cualquier incumplimiento y, por lo tanto, renuncian de manera expresa a cualquier otro tipo de reclamación o acción en relación con las causas aquí enunciadas.

CLÁUSULA SÉPTIMA: **LAS PARTES** de mutuo y común acuerdo establecen que de ocurrir circunstancias no previstas y/o anormales que puedan incidir en las metas establecidas en cuanto al tiempo de construcción, tales como: hechos o casos fortuitos o de fuerza mayor, hechos de la naturaleza como terremotos como lo establece el código civil de Venezuela o hechos del príncipe (actos de las autoridades o decisiones de gobierno), escasez en el suministro de materiales necesarios para la construcción, escasez de combustibles, interrupción generalizada del suministro eléctrico, conmociones de tipo civil, militar o políticas, guerras, invasiones o intervenciones extranjeras o extraterrestres, ataques bélicos entre países o extraterrestres, invasión a la edificación o expropiación por causas de utilidad pública o social, por cualquier entidad gubernamental o de otra naturaleza autorizada para ello, epidemias o pandemias que pudieran presentarse y que impidan la continuidad de la construcción de la obra, o que con su acción u omisión logren de facto, administrativa o judicialmente que las obras se paralicen (total o parcialmente), o cualquier otro evento de naturaleza imprevisible e irresistible que escape al control de las partes, entre otras, lo siguiente:

1. **Incumplimiento por causas no imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR:**
Si el incumplimiento de pago por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** sucede por causas de hechos fortuitos o fuerza mayor antes indicadas, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no podrá exigir el cumplimiento de los pagos hasta tanto cese la situación de excepción que imposibilita el cumplimiento. En ningún caso o hecho podrá **EL**

del

PROMITENTE COMPRADOR invocar alguna causal o supuesto, descrito en este contrato o no, para justificar la imposibilidad o no búsqueda u obtención de la divisas USD moneda de pago acordada por las partes en este contrato para poder cumplir su obligación. En tales casos, se retomará la relación de pagos por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y la obligación de hacer por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tal y como existía al momento de la suspensión.

2. Incumplimiento por causas no imputables a **EL PROMITENTE VENDEDOR**: Si el incumplimiento de hacer por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** sucede por causas de hecho del príncipe, causa o hecho fortuito o fuerza mayor antes indicadas o no expresamente, no podrá imputársele responsabilidad alguna por incumplimiento en los plazos de entrega hasta tanto cese la situación de excepción que imposibilita el cumplimiento, en cuyo caso, se reiniciará la construcción y la obligación de hacer **EL PROMITENTE VENDEDOR** tal como existía al momento de la suspensión por excepción.

CLÁUSULA OCTAVA: Ambas PARTES de mutuo y común acuerdo establecen que:

A.- EL PROMITENTE VENDEDOR podrá a su juicio otorgar la posesión sobre **EL INMUEBLE** a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, los cuales podrán ocuparlo en cuanto se inaugure **EL CENTRO COMERCIAL**. En caso de ser autorizada la posesión y ocupación de **EL INMUEBLE** en este caso **EL PROMITENTE COMPRADOR** se comprometen a cubrir los gastos relativos a los servicios necesarios de **EL INMUEBLE**, así como el pago de Condominio correspondiente y los emolumentos relativos al contrato para la posesión, aunque no se haya protocolizado el mismo. Igualmente se compromete **EL PROMITENTE COMPRADOR** a seguir pagando puntualmente todas y cada una de las cuotas relativas al precio de venta estipulado en la Cláusula Quinta de **EL CONTRATO**, en caso que **EL PROMITENTE COMPRADOR** entre en un mes de mora con los pagos establecidos en la Cláusula Quinta del presente contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá prohibir la entrada al inmueble objeto del presente contrato.

B.- En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no cumplan con todas y cada una de las cláusulas establecidas en **EL CONTRATO**, especialmente incumplan con la Cláusula Quinta del mismo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá unilateralmente resolver **EL CONTRATO** que **LAS PARTES** celebren para la posesión de **EL INMUEBLE**.

C.- Una vez culminada la construcción de **EL INMUEBLE** pautada para el 12 de julio de 2027 conforme a las condiciones establecidas en este contrato, se procederá a la protocolización

del documento definitivo de compraventa por ante el Registro correspondiente, comprometiéndose **EL PROMITENTE COMPRADOR** a pagar los gastos, derechos de registro y cualquier otro emolumento, aranceles habitacionales, tasas o contribuciones y honorarios que dicha transacción genere, los honorarios profesionales por redacción de documento de compra-venta y gestiones.

D.- Es condición indispensable y obligatoria para la protocolización del documento definitivo de compra-venta ante la oficina de registro correspondiente, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya cancelado el **CIEN POR CIENTO (100%)** del precio de venta fijado en la Cláusula Quinta, así como cualquier concepto de mora en el pago o por gastos administrativos o legales que se hubiere generado.

CLÁUSULA NOVENA: El Documento de Condominio será protocolizado después de haber obtenido la documentación correspondiente. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable por el tiempo que puedan tardar los organismos municipales u otro organismo competente para otorgar la permisología que sea necesaria para la culminación formal de la obra, cualquiera que sea la causa de ello. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a realizar ante las autoridades municipales y demás organismos correspondientes todas las diligencias y acciones administrativas y técnicas que le competan por ley, así como, a consignar toda la documentación e información requerida por dichas autoridades u organismos, en los lapsos correspondientes, asegurando así que el trámite para otorgar el acta final de obra construida no demore o se detenga por causas imputables a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

El equipo legal de **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encargará de la elaboración del Documento Definitivo de Compraventa de **EL INMUEBLE** y de los trámites para su protocolización ante la Oficina de Registro correspondiente para lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a los pagos por redacción de documento, honorarios de abogados, gestiones, aranceles e impuestos correspondientes. De igual forma, **EL PROMITENTE VENDEDOR** notificará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por cualquiera de las vías señaladas más adelante en **EL CONTRATO**, del lugar y fecha previstos para dicha protocolización, y les solicitará los recaudos que les correspondan y sean necesarios para tal fin. **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberán presentar los recaudos solicitados como los montos establecidos para la protocolización, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación efectuada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** e igualmente deberán

acudir a la firma del documento definitivo de compraventa de EL INMUEBLE en la oportunidad y lugar previamente indicados, bajo pena de incurrir en las causales previstas en las cláusulas sexta y séptima de este contrato y el código civil de Venezuela. EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a realizar la entrega material de EL INMUEBLE para el 12 DEL MES DE JULIO DE 2027. Las partes acuerdan un período de gracia de ciento ochenta (180) días adicionales, contados a partir de la fecha antes señalada, para cubrir retrasos derivados de tramites administrativos, obtención de habitabilidad o causas detalladas en la CLÁUSULA SÉPTIMA.

CLÁUSULA DÉCIMA: Todos los gastos, derechos de registro, notaría, honorarios, entre otros, serán por la exclusiva cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR quienes deberán entregar a EL PROMITENTE VENDEDOR las sumas correspondientes, cuando así les sea requerido en forma escrita por EL PROMITENTE VENDEDOR. A tales efectos, EL PROMITENTE VENDEDOR notificará en forma escrita a EL PROMITENTE COMPRADOR por los medios indicados en EL CONTRATO, del monto de los gastos y recaudos necesarios para la firma del documento definitivo de compraventa. EL PROMITENTE COMPRADOR deberán entregar a EL PROMITENTE VENDEDOR el monto de tales gastos y de los recaudos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación recibida.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: EL CONTRATO se considera celebrado intuito personae por lo que respecta a la persona de EL PROMITENTE COMPRADOR, quienes no podrán cederlo ni traspasarlo en forma alguna, sin el consentimiento previo y dado por escrito, por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, la cual redactará y elaborará el contrato de cesión.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Toda comunicación o notificación que tenga que dirigirse a EL PROMITENTE VENDEDOR se hará en la siguiente dirección física: Avenida Don Julio Centeno, Urbanización La Esmeralda, Centro Comercial Plaza Esmeralda, Nivel PB, Local Nro. 8, Valencia Estado Carabobo, o cualquier otro que los tribunales de ley acepten como válido. Toda comunicación o notificación que deba hacerse a EL PROMITENTE COMPRADOR se hará por cualquiera de los siguientes medios y a los fines probatorios, bastara con que EL PROMITENTE VENDEDOR exhiba uno cualquiera de ellos: A) Telegrama remitido a las direcciones físicas de EL PROMITENTE COMPRADOR, las cuales se indican a continuación: Av. Paseo Caballeros F&T, Residencia Arles, Piso 3, Apt. 3B,

Urbanización los Chaguaramal, Valencia Estado Carabobo. El telegrama se considerara recibido a los tres (03) días siguientes a su remisión y, a efectos probatorios bastara con mostrar su copia debidamente sellada por IPOSTEL o el instituto que haga sus veces; B) Publicación en diario o periódico donde corra inserta la notificación; C) Notificación judicial o extrajudicial dirigida a **EL PROMITENTE COMPRADOR**; D) **LAS PARTES** acuerdan otorgar plena validez jurídica a las comunicaciones realizadas a través de correos electrónicos y mensajería de datos (WhatsApp), de conformidad con la **Ley de Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas**.

A tal efecto, las direcciones oficiales de contacto son:

1. Por EL PROMITENTE VENDEDOR :

Correo Electrónico: ccplazaexpress104@gmail.com

 2. Por EL PROMITENTE COMPRADOR:

Correo Electrónico: giobanny daal@gmail.com

WhatsApp / Teléfono: + 58 416 6440761

PARÁGRAFO PRIMERO: Las comunicaciones enviadas a las direcciones antes señaladas se tendrán por legalmente recibidas y surtirán plenos efectos transcurridas veinticuatro (24) horas desde su envío, sin que se pueda alegar el desconocimiento de las mismas. El "reporte de envío" o la confirmación de recepción digital servirá de prueba suficiente del cumplimiento de la notificación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cualquier cambio en las direcciones electrónicas o números telefónicos deberá ser notificado a la otra parte por escrito con al menos cinco (05) días continuos de antelación. De no hacerse así se considerará válida y vinculante cualquier notificación enviada a las direcciones aquí contenidas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: EL CONTRATO contiene todas las estipulaciones convenidas entre **LAS PARTES**. En consecuencia, cualquier estipulación que las derogue, amplíe o modifique, para que tenga validez, deberá ser expresamente aceptada en forma escrita por **LAS PARTES** mediante Adendum y/o Anexo que formara parte integrante del mismo. Este documento contiene todo lo convenido por las partes en relación con su objeto, en consecuencia, queda privado de todo valor cualquier pacto anterior verbal o escrito



celebrado entre las partes. Cualquier modificación al presente contrato deberá hacerse mediante escrito firmado por LAS PARTES.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer lo establecido en las Normas relativas a la Administración y Fiscalización de los Riesgos relacionados con los delitos de Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo aplicables a las Instituciones reguladas por la Superintendencia de las Instituciones del Sector Bancario (SUDEBAN), las Normas relativas a la Administración y Fiscalización de los Riesgos relacionados con los delitos de Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo, Financiamiento de la Proliferación de armas de destrucción masiva y otros ilícitos, aplicables a los sujetos regulados por la Superintendencia Nacional de Valores, así como también las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Drogas y en la Ley Orgánica contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo, por consiguiente, declaran bajo fe de juramento que los capitales, bienes, fondos, haberes, beneficios, valores o títulos objeto de la cartera o negociación con dinero deposita para el anexo de dichos beneficios que sean entregados a EL PROMITENTE VENDEDOR durante todo el periodo que permanezca vigente EL CONTRATO, tienen una procedencia lícita, lo cual puede ser corroborado por los organismos competentes y no tienen relación alguna con dinero, capitales, bienes, fondos, haberes, beneficios, valores o títulos que se consideren producto de las actividades o acciones contenidos en el referido ordenamiento jurídico. Asimismo, la modalidad de reintegro o pago establecida en las cláusulas Quinta y Sexta respectivamente, del presente contrato se ha establecido así con la finalidad de dar cumplimiento con lo estipulado en la presente cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: En caso de surgir algún conflicto o alguna circunstancia que no pueda resolverse bajo las previsiones de EL CONTRATO, su relación se ajustará en todo caso a las estipulaciones previstas en las leyes vigentes sobre la materia, en el Código Civil Venezolano, a los Principios Generales del Derecho y al principio de buena fe entre LAS PARTES.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Por último, yo GIOBANNY FRANCISCO DAAL ROMERO en mi carácter de EL PROMITENTE COMPRADOR declaro que he examinado el contenido del presente documento, comprendiendo el preciso a cargo, responsabilidades y consecuencias

jurídicas, de todas y cada una de las cláusulas que lo conforman, las cuales acepto sin reparo u objeción alguna, por constituir las mismas reflejo fiel, exacto e íntegro de nuestra voluntad. En este orden, entiendo que el presente documento no se puede considerar como una compra-venta definitiva como tal ni mucho menos una venta a crédito, sino como un acuerdo preliminar al futuro negocio, es decir, un contrato preliminar de compra-venta, pues **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tendrán la plena posesión del inmueble cuando se protocolice el documento definitivo conjuntamente con la hipoteca de Primer grado de ser el caso y entonces es cuando se considerara perfeccionada entre **LAS PARTES** la negociación aquí convenida y se considerara el precio de compra-venta como totalmente devengado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: 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 uso 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 VÁLIDO, LEGAL Y AUTÉNTICO, 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.**

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá ceder, transferir o delegar sus derechos u obligaciones en virtud de este Contrato sin el consentimiento previo por escrito de la otra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Para todos los efectos y consecuencias de este Contrato ambas partes eligen como domicilio especial la Ciudad de Valencia-Estado Carabobo, excluyente de cualquier otro, a cuyos tribunales de justicia declaran someterse en caso de controversia. En la ciudad de Valencia, Estado Carabobo, el día quince (15) de mayo de 2026.

CONSTRUCCIONES, C.A

RIF.: J-40203920-4

