

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, **MARISOL ROJAS**, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° V- 16.574.773, de este domicilio, quienes en lo sucesivo se denominarán **EL PROMITENTE COMPRADOR**; las partes, al ser nombradas conjuntamente **LAS PARTES**, han convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE RESERVA** (en adelante, **EL CONTRATO**), el cual se registrará 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-23, 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 Guácaro 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 Guácaro 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 OCHO CON SETENTA Y CUATRO metros cuadrados (8.74m²), y será entregado bajo la modalidad de obra gris (paredes con friso liso sin pintura, 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 **EL PROMITENTE COMPRADOR** 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. **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara 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 **ONCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS CON CERO CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$11.362,00)**. **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. 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, **EL PROMITENTE COMPRADOR** entrega a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del precio total, es decir, QUINIENTOS SESENTA Y OCHO CON DIEZ CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$568,10). 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%):** Dentro de los treinta (30) días continuos siguientes a la fecha de firma del presente contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma equivalente al DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$2.840,50). 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 (setenta por ciento – 70% – equivalente a SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 7.953,40), 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, QUINIENTOS SESENTA Y OCHO CON DIEZ CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$568,10) tiene el carácter de arras penitenciales, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.263 del Código Civil Venezolano. En consecuencia:

- Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** desiste de la negociación o incumple con el pago del 25% adicional dentro del plazo de treinta (30) días continuos establecido en la cláusula tercera numeral 2 de este contrato, perderá 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 **EL PROMITENTE COMPRADOR**, deberá devolver a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el doble del monto recibido como reserva (es decir, MIL CIENTO TREINTA Y SEIS CON VEINTE DÓLARES – USD \$ 1,136,20) 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 **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya pagado oportunamente la cantidad del 25% (USD \$2.665,00) dentro de los treinta (30) días continuos contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato, 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% – USD \$7.953,40) 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 **EL PROMITENTE COMPRADOR**, 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 **EL PROMITENTE COMPRADOR** efectuara 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 **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien se obliga a pagarlos oportunamente cuando le sean requeridos.

OCTAVA: CESIÓN Y TRANSFERENCIA

EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá 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

CONSTRUCCIONES S.A.
R.C. 14.058.000

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 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 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

EL PROMITENTE COMPRADOR declara 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 nueve (9) días del mes de mayo de 2026.

EL PROMITENTE VENDEDOR

(Nombre completo)

C.I. N°

Correo: ccplazaexpress104@gmail.com

WhatsApp:

II CONSTRUCCIONES, C.A.

RIF..

33920-11

EL PROMITENTE COMPRADOR

(Nombre completo)

C.I. N° _____

Correo: MARISOLARCEROJAS2025@gmail.com

WhatsApp: +58 414 400 4009