

**CONTRATO DE RESERVA PARA LA COMPRA-VENTA
LOCAL COMERCIAL C-29 — 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, la ciudadana **NELLY HURTADO BALANTA**, venezolana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad N° V-22.408.639, RIF N° V-22408639-0, teléfono N° +58 412-4521088 y correo electrónico **hurtadovalentina503@gmail.com**, de este domicilio, quien en lo sucesivo y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**; las partes, al ser nombradas de manera conjunta, se denominarán **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-29, ubicado en el Centro Comercial "PLAZA EXPRESS", 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 QUINCE CON CINCUENTA Y OCHO metros cuadrados (15,58m²), 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, contando el Centro Comercial con 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 las condiciones acordadas y establecidas en este documento. **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 VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS SETENTA CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$23.370,00). **LAS PARTES** acuerdan que el pago de las



NELLY HURTADO



obligaciones pactadas en este acuerdo es EXCLUSIVAMENTE en la referida moneda extranjera como moneda de pago únicamente, por tanto, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá efectuar los pagos en la mencionada moneda extranjera, existiendo 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 la totalidad del precio de la negociación (USD \$23.370,00) será pagado de la siguiente manera:

1. Pago de Reserva Inmediata: La cantidad de CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA CON 00/100 DÓLARES (USD \$5.370,00), cancelada por EL PROMITENTE COMPRADOR el día de hoy, 11 de agosto de 2026, la cual se imputa directamente al precio de venta definitivo.

2. Pago Especial de Septiembre: La cantidad de UN MIL CON 00/100 DÓLARES (USD \$1.000,00), a ser cancelada por EL PROMITENTE COMPRADOR el día 30 de septiembre de 2026.

3. Saldo Financiado en Cuotas Mensuales: El saldo restante de DIECISIETE MIL CON 00/100 DÓLARES (USD \$17.000,00) será cancelado en veinticuatro (24) cuotas mensuales y consecutivas distribuidas de la siguiente forma:

- **Cuotas 1 a la 23:** Veintitrés (23) cuotas mensuales, consecutivas y fijas de SETECIENTOS DIEZ CON 00/100 DÓLARES (USD \$710,00) cada una, para un total de USD \$16.330,00.
- **Cuota 24 (Cuota Final de Remanente):** Una (1) cuota final correspondiente al saldo restante por la cantidad de SEISCIENTOS SETENTA CON 00/100 DÓLARES (USD \$670,00).

Resumen del Esquema de Pagos:

Concepto / Tramo	Porcentaje	Nº Cuotas / Frecuencia	Monto por Cuota	Monto Total Tramo
Pago de Reserva	22,98 %	Pago Único (11-Ago-2026)	USD \$5.370,00	USD \$5.370,00
Abono Especial	4,28 %	Pago Único (30-Sep-2026)	USD \$1.000,00	USD \$1.000,00
Cuotas Mensuales (1 al 23)	69,88 %	23 cuotas mensuales	USD \$710,00	USD \$16.330,00
Cuota 24 (Saldo Final)	2,86 %	1 cuota final	USD \$670,00	USD \$670,00
TOTAL NEGOCIACIÓN	100 %	25 pagos en total	-	USD \$23.370,00

CUARTA: EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO (ARRAS PENITENCIALES).

El pago inicial de reserva por la suma de CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA CON 00/100 DÓLARES (USD \$5.370,00) 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 los pagos pactados, perderá en su totalidad la cantidad abonada por concepto de reserva (USD \$5.370,00), la cual quedará en beneficio de EL PROMITENTE VENDEDOR como indemnización por daños y perjuicios de pleno derecho, sin necesidad de juicio ni notificación judicial o extrajudicial.
- Si EL PROMITENTE VENDEDOR desiste unilateralmente de la negociación sin causa



NELLY HURTADO

imputable a EL PROMITENTE COMPRADOR, deberá devolver a EL PROMITENTE COMPRADOR el doble del monto recibido por concepto de reserva (es decir, DIEZ MIL SIETECIENTOS CUARENTA DÓLARES - USD \$10.740,00) dentro de los cinco (5) días continuos siguientes a su desistimiento.

QUINTA: FIRMA DEL CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRAVENTA.

Una vez efectuado el pago de la reserva en la fecha señalada, las partes se obligan a suscribir el Contrato Preliminar de Compraventa (Promesa Bilateral de Compraventa) donde se detallará el cronograma definitivo de las cuotas acordadas, así como las fechas estimadas de entrega del inmueble y protocolización.

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 efectúe la totalidad del pago del valor del local comercial (USD \$23.370,00), y tomando como referencia el avance de la construcción y la obtención de las autorizaciones municipales pertinentes. 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 cesión no autorizada será nula y dará lugar a la resolución del presente contrato con la pérdida del pago inicial de reserva, de pleno derecho.

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 el RECONOCIMIENTO EXPRESO Y FORMAL DEL CONTENIDO ÍNTEGRO DE CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO, surtiendo efectos legales conforme a lo establecido en el artículo 1.363 del Código Civil en concordancia con los artículos 444 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMA: ORIGEN DE LOS FONDOS.



NELIX HURTADO

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 indicados en 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.

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 señal de conformidad y aceptación, firman y estampan sus huellas dactilares en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Valencia, a los 11 días del mes de agosto de 2026.

EL PROMITENTE VENDEDOR

LL CONSTRUCCIONES, C.A.

RIF: J-40203920-4

LUIS ALBERTO LASABALLET V.

C.I. N° V-12.524.938 (Presidente)

RAUL DAVID ALONZO DELGADO

C.I. N° V-15.190.816 (Vicepresidente)

Correo: ccplazaexpress104@gmail.com

EL PROMITENTE COMPRADOR

NELLY HURTADO

NELLY HURTADO BALANTA

C.I. N° V-22.408.639

RIF: V-22408639-0

Télf: +58 412-4521088

Correo: hurtadovalentina503@gmail.com