



Entre CORPORACIÓN HBC, S.A., sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Bolivariano de Miranda, en fecha veinticuatro (24) de enero de 2013, bajo el No. 34, Tomo 10-A, inscrita en el Registro de Información Fiscal No. J-40194581-3, representada en este acto por su Presidente, JOSE ANGEL BAEZ MORA, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad No. V-6.869.021 (RIF V-6869021-4), quien actúa con las facultades suficientes otorgadas en el Documento Constitutivo Estatutario de la sociedad, en lo adelante LA PROMOTORA; y por la otra parte, XXXXXXXX XXXXX, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad No. V-0.000.000 (RIF V-000000-0), en lo adelante EL ADQUIRENTE; denominadas conjuntamente LAS PARTES, se celebra el presente CONTRATO DE OPCIÓN DE SUSCRIPCIÓN DE ACCIÓN Y OTORGAMIENTO DE DERECHO DE USO EXCLUSIVO dentro del proyecto “PUERTO LODGE”, conforme a las cláusulas siguientes:

**PRIMERA:** LA PROMOTORA declara que es la única y legítima propietaria de la parcela identificada como ZUM3-06, Ficha Catastral No. 30.652, ubicada en la Sexta (6ª) Etapa de la Urbanización Náutica Puerto Encantado, Higuerote, Municipio Brion del Estado Miranda, la cual posee un área aproximada de cinco mil ciento veinte metros cuadrados (5.120 m<sup>2</sup>) y cuyos linderos y coordenadas son los siguientes: Noroeste: del punto P3 (E: 815084.838, N: 1161381.534) al punto P4 (E: 815165.416, N: 1161421.623), distancia 90 m, colindando con la parcela ZUM3-07. Noreste: del punto P4 al punto P5 (E: 815191.439, N: 1161369.328), distancia 58,41 m, colindando con avenida Pelicano. Sureste: del punto P5 al punto P1 (E: 815133.462, N: 1161340.483), distancia 64,75 m; y del punto P1 al punto P2 (E: 815099.633, N: 1161351.795), arco de 39,61 m, colindando con el canal de navegación. Suroeste: del punto P2 al punto P3, distancia 33,22 m, colindando igualmente con el canal de navegación. La propiedad de esta parcela consta inscrita en la Oficina de Registro Público de los Municipios Brion y Buroz del Estado Miranda, bajo el No. 2013.1538, Asiento Registral 1, Libro de Folio Real del año 2013, y su reparcelación consta inscrita bajo el No. 20, Tomo 41 del Protocolo de 2015. Sobre dicha parcela, LA PROMOTORA ejecuta un desarrollo denominado “PUERTO LODGE” , compuesto por catorce (14) estructuras tipo Lodge concebidas para la asignación individual de derechos de uso exclusivo. Cada estructura se denominará LODGE. La titularidad final de la parcela y de las áreas comunes será transferida, en su oportunidad, a la ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE, y cada derecho de uso exclusivo correspondiente a cada LODGE estará vinculado a una (1) acción de dicha Asociación, conforme a lo previsto en este contrato y en los estatutos que la regirán.

**SEGUNDA:** Objeto del Derecho de Uso LA PROMOTORA se obliga a otorgar a EL ADQUIRENTE el derecho de uso exclusivo del LODGE asignado, derecho que quedará vinculado a una (1) acción de la ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE, y cuya configuración física comprende: un (1) lote de terreno de aproximadamente doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m<sup>2</sup>) con acceso directo al canal náutico ; una (1) terraza al aire libre de cuatro metros cuadrados (4 m<sup>2</sup>) ; un (1) puesto de estacionamiento ; y una (1) estructura habitacional tipo estudio o monoambiente de aproximadamente veinticuatro metros cuadrados (24 m<sup>2</sup>), equipada según el detalle.



**TERCERA:** Queda expresamente entendido entre las partes que LA PROMOTORA, en ejecución del desarrollo denominado PUERTO LODGE, se encuentra plenamente facultada para: (i) gerenciar la construcción, ejecución, diseño, etapas y promoción del proyecto con absoluta libertad, dentro de los límites establecidos por la Ley; (ii) realizar ajustes técnicos, arquitectónicos, de materiales, distribución de áreas comunes o infraestructura, siempre que dichos ajustes no alteren las dimensiones, ubicación ni configuración esencial del LODGE otorgado previamente a EL ADQUIRENTE; y (iii) llevar a cabo todos los actos necesarios para la organización, constitución y puesta en funcionamiento de la ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE, incluyendo la determinación inicial de sus estatutos y la asignación de una (1) acción por cada derecho de uso exclusivo otorgado. Ninguna de estas facultades podrá interpretarse como limitación o menoscabo al derecho de uso exclusivo que corresponderá a EL ADQUIRENTE sobre El LODGE asignado es único y no podrá ser sustituido por otro, salvo decisión unilateral de LA PROMOTORA basada exclusivamente en razones técnicas, ambientales, de seguridad o continuidad de obra. En tal caso, el nuevo lodge asignado mantendrá características equivalentes y el valor del contrato permanecerá inalterado.

**CUARTA:** LAS PARTES reconocen que el presente contrato no constituye venta, promesa bilateral de venta ni acto traslativo de propiedad sobre inmueble alguno. Su objeto exclusivo es la concesión de una opción de suscripción de una (1) acción de la ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE (ACPL), vinculada al derecho de uso exclusivo del LODGE asignado, así como la regulación del régimen de uso temporal previo a la emisión del título definitivo. El derecho de uso previsto en este contrato es de carácter personal, revocable, no posesorio y no genera tenencia útil, expectativa de propiedad, derecho real, ni posibilidad de prescripción adquisitiva. Cualquier interpretación que pretenda asimilar este contrato a un negocio jurídico inmobiliario carece de validez.

**QUINTA:** EL ADQUIRENTE reconoce que PUERTO LODGE es un proyecto de uso recreacional, náutico y residencial familiar de baja densidad, no destinado a explotación turística masiva, hospedaje comercial ni actividades incompatibles con la convivencia o el impacto ambiental del desarrollo. El incumplimiento grave de estos principios podrá generar suspensión o exclusión conforme a los Estatutos de la ACPL. EL ADQUIRENTE declara aceptar anticipadamente dicho régimen disciplinario como condición de elegibilidad.

**SEXTA:** La ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE (ACPL) será una entidad sin fines de lucro cuya finalidad será la administración, preservación, mantenimiento y protección integral del desarrollo PUERTO LODGE. Mientras la ACPL no esté formalmente constituida y operativa, LA PROMOTORA conservará, con carácter transitorio, todas las facultades necesarias para garantizar la armonía, compatibilidad comunitaria y correcta operación del proyecto, incluyendo la aprobación de adquirentes y el establecimiento de las reglas provisionales de convivencia. Una vez constituida la ACPL, tales funciones serán asumidas por ésta conforme a sus Estatutos, los cuales regularán el funcionamiento, admisión, permanencia y régimen interno del conjunto.

**SÉPTIMA:** EL ADQUIRENTE acepta una tolerancia constructiva de hasta cinco por ciento (5%) en medidas, superficies, materiales equivalentes, especificaciones técnicas o adaptaciones necesarias por razones



ambientales, topográficas, de disponibilidad o por mejoras operativas del proyecto. Dicha tolerancia no dará lugar a reclamos, ajustes de precio ni indemnización alguna.

**OCTAVA:** EL ADQUIRENTE reconoce que LA PROMOTORA no realiza declaraciones ni garantiza niveles de rentabilidad, valorización futura, ocupación, desempeño turístico o incremento patrimonial del LODGE o del proyecto PUERTO LODGE. Cualquier expectativa económica es personal y no genera responsabilidad para LA PROMOTORA. EL ADQUIRENTE no podrá retener, descontar ni compensar pago alguno basado en reclamos, expectativas, interpretaciones o desacuerdos relacionados con el desarrollo del proyecto o la ejecución de sus obligaciones. Todas las cuotas deberán ser cumplidas íntegra y puntualmente. El incumplimiento de una sola cuota del precio facultará a LA PROMOTORA para declarar vencido anticipadamente el saldo total, pudiendo exigir su pago inmediato conforme al artículo 1.264 del Código Civil. Todo atraso generará un cargo administrativo equivalente al diez por ciento (10%) del monto vencido, destinado a cubrir los costos de gestión, cobranza y administración.

**NOVENA:** El derecho de uso exclusivo del LODGE solo será definitivo, pleno y oponible a terceros una vez autenticado el Documento Definitivo y emitido el título de acción correspondiente por la ACPL. Hasta ese momento, el uso otorgado constituye un derecho personal, temporal y revocable, destinado únicamente a permitir la inspección, supervisión o visualización del LODGE, sin generar tenencia útil, precaria, posesión civil, posesión útil ni derecho posesorio alguno, y sin que pueda interpretarse como derecho real sobre inmueble alguno. El uso temporal del LODGE concedido antes de la emisión del título de acción por parte de la ACPL no podrá interpretarse como posesión, tenencia útil ni ejercicio de derechos posesorios. No generará prescripción adquisitiva, mejoras reclamables, reconocimiento de dominio, ni derecho alguno distinto al previsto expresamente en este contrato.

**DÉCIMA:** El LODGE objeto del presente contrato forma parte del desarrollo PUERTO LODGE, el cual será administrado bajo un régimen comunitario especial ejercido por la ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE (ACPL). El derecho de uso exclusivo asignado a EL ADQUIRENTE se encuentra inseparablemente vinculado a una (1) acción nominativa de la ACPL. La suscripción y registro de dicha acción estarán condicionados al cumplimiento del procedimiento de admisión previsto en los Estatutos, incluyendo: (a) evaluación de compatibilidad comunitaria; (b) presentación de referencias e información personal; (c) aprobación mediante votación digital; y (d) aceptación expresa de los Estatutos y Reglamentos de la ACPL. Hasta la emisión del título de acción por parte de la ACPL, cualquier uso del LODGE otorgado por LA PROMOTORA será de carácter temporal, revocable y sujeto a las normas operativas dictadas por LA PROMOTORA. Dicho uso no genera derechos adquiridos ni oponibles a la ACPL.

**DÉCIMA PRIMERA:** La adquisición del LODGE es indivisible del régimen de acción–membresía de la ACPL. Ningún adquirente podrá ejercer derechos plenos de uso exclusivo hasta tanto firme el documento definitivo de adhesión, cumpla el proceso de admisión y reciba su título de acción debidamente emitido por la ACPL.



**DÉCIMA SEGUNDA: Resolución por No Aprobación ACPL:** La admisión de EL ADQUIRENTE como Miembro Propietario de la ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE estará condicionada al cumplimiento del proceso de evaluación y votación establecido en sus Estatutos. En caso de no ser aprobado, el presente contrato se resolverá de pleno derecho, reintegrando LA PROMOTORA a EL ADQUIRENTE la **totalidad de las cantidades pagadas, sin aplicar deducción alguna por concepto de gastos administrativos**. La falta de aprobación por parte de la ACPL no otorgará a EL ADQUIRENTE derecho de permanencia, reclamo patrimonial, expectativa de propiedad ni acción contra la Asociación.

**DÉCIMA TERCERA:** EL ADQUIRENTE se obliga a mantener estricta confidencialidad sobre toda la información relativa al proyecto PUERTO LODGE, incluyendo planos, detalles técnicos, modelos arquitectónicos, valores comunitarios, normas internas, procedimientos de admisión y cualquier información entregada por LA PROMOTORA o la ACPL. Esta obligación se mantiene aun después de la transmisión o cesión de la acción correspondiente.

**DÉCIMA CUARTA: Precio, Cronograma y Consecuencias del Incumplimiento de EL ADQUIRENTE:...** En caso de resolución por incumplimiento de EL ADQUIRENTE, LA PROMOTORA conservará las cantidades pagadas como indemnización predeterminada conforme al artículo 1.162 del Código Civil, con un **límite máximo de retención equivalente al TREINTA POR CIENTO (30%) del Precio Total** del LODGE. El remanente (si lo hubiere) será reintegrado a EL ADQUIRENTE, sin derecho a intereses, y sin perjuicio de la aplicación del cargo administrativo del diez por ciento (10%) del monto vencido, destinado a cubrir los costos de gestión, cobranza y administración.

**DÉCIMA QUINTA:** Se considerarán causas de fuerza mayor, sin carácter limitativo, eventos naturales, restricciones gubernamentales, fallas eléctricas nacionales o regionales, suspensión de servicios públicos, dificultad en el acceso a zonas costeras, interrupciones en cadena de suministros, conflictos laborales, medidas regulatorias o cualquier circunstancia imprevisible que imposibilite temporalmente la ejecución total o parcial de las obligaciones de LA PROMOTORA. En dichos casos, se suspenderán los plazos mientras persista la causa que los afecte.

**DÉCIMA SEXTA:** EL ADQUIRENTE será responsable por cualquier daño ambiental, paisajístico o ecológico causado por él, sus familiares, invitados o personal a su cargo dentro del proyecto PUERTO LODGE. Todo costo de reparación, mitigación, restauración o corrección será asumido íntegramente por EL ADQUIRENTE, sin perjuicio de las sanciones estatutarias o administrativas que correspondan. Está la responsabilidad subsistirá aun después de la restitución del derecho de uso o salida de la Asociación.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** El derecho de uso exclusivo vinculado a la acción de la ACPL no está sujeto a embargo, medida cautelar, ejecución o acción reivindicatoria por parte de acreedores del ADQUIRENTE, por cuanto no constituye un derecho real sobre inmueble sino un derecho personal regulado por un régimen asociativo especial. Ningún tercero podrá subrogarse en la posición del usuario del LODGE ni ejercer el uso en sustitución de EL ADQUIRENTE.



**DÉCIMA OCTAVA: Plazo de Entrega y Límite de Ejecución:** LA PROMOTORA se obliga a entregar el LODGE en un plazo máximo de **SEIS (6) MESES CONTINUOS** contados a partir de la firma del presente contrato. **1. Prórroga Automática:** Dicho plazo inicial podrá prorrogarse automáticamente por un período adicional de hasta **SEIS (6) MESES CONTINUOS** por razones operativas, logísticas, fuerza mayor, caso fortuito, restricciones administrativas o fallas de suministro. Esta prórroga no generará penalidad ni responsabilidad adicional para LA PROMOTORA. **2. Límite de Resolución y Penalidad:** Si el LODGE no es entregado al Adquirente transcurrido el plazo máximo acumulado de **DOCE (12) MESES** desde la firma del contrato, el Adquirente tendrá derecho a optar por la resolución del presente acuerdo. En este caso, se aplicará la indemnización prevista en la Cláusula **VIGÉSIMA QUINTA**.

**DÉCIMA NOVENA:** EL ADQUIRENTE se obliga a cumplir desde la fecha del presente contrato con todas las normas, obligaciones económicas, reglas de convivencia y valores comunitarios establecidos en los Estatutos y Reglamentos de la ACPL, aun antes de su suscripción formal como Miembro Propietario, por Se trata de una normativa especial que rige el uso del LODGE y la convivencia en el proyecto.

**VIGÉSIMA: Constitución de la ACPL:** LA PROMOTORA se obliga a constituir formalmente la ACPL dentro de un plazo máximo de doce (12) meses contados desde la entrega del último LODGE en obra gris, salvo fuerza mayor o imposibilidad legal sobrevenida.

**VIGÉSIMA PRIMERA: Adaptación Legislativa:** En caso de modificaciones legislativas que afecten total o parcialmente la estructura jurídica del presente contrato, del régimen de asociaciones civiles o del modelo de derecho de uso, LAS PARTES acuerdan adaptar el contrato de buena fe para preservar: a) la finalidad del proyecto; b) el equilibrio económico entre LAS PARTES; y c) la seguridad jurídica de la ACPL. Cualquier ajuste será formalizado mediante documento suscrito por LAS PARTES.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: Reconocimiento de Valoración:** EL ADQUIRENTE reconoce que la valorización futura del proyecto PUERTO LODGE o de las áreas circundantes no generará para él derecho a exigir compensaciones, ajustes, reembolsos, reconocimientos de plusvalía ni beneficio económico distinto al previsto en este contrato. LA PROMOTORA no estará obligada a reconocer incrementos de valor ni expectativas económicas generadas por factores externos o por el propio desarrollo del proyecto.

**VIGÉSIMA TERCERA: Resolución por Incumplimiento de LA PROMOTORA:** Si la resolución del contrato fuera imputable exclusivamente a LA PROMOTORA (incluyendo el incumplimiento del plazo máximo de entrega de DOCE (12) MESES estipulado en la Cláusula DÉCIMA OCTAVA), esta reintegrará a EL ADQUIRENTE la totalidad de las cantidades pagadas, más un monto adicional equivalente al **TREINTA POR CIENTO (30%) del Precio Total** acordado en la Cláusula DÉCIMA CUARTA. Esta suma constituirá la única, total y recíproca indemnización posible entre las partes.

**VIGÉSIMA CUARTA: Arbitraje (Sin Modificaciones):** Cualquier controversia que surja entre las partes con ocasión del presente contrato y que no pueda resolverse de manera amistosa será sometida exclusivamente a arbitraje, el cual se regirá por el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y



Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas. El arbitraje será de derecho, se llevará a cabo en idioma castellano, y las controversias serán resueltas conforme a las disposiciones del presente contrato. La decisión arbitral será definitiva, inapelable y de obligatorio cumplimiento para las partes.

**VIGÉSIMA QUINTA: Notificaciones Electrónicas:** Todas las notificaciones, citaciones e intimaciones que deban realizarse entre las partes con ocasión del presente contrato se efectuarán por correo electrónico a las siguientes direcciones: por LA PROMOTORA, a [hola@puertoencantado.com](mailto:hola@puertoencantado.com) y [themis.martinez@gmail.com](mailto:themis.martinez@gmail.com); y por EL ADQUIRENTE, [xxxxx@xxxxxx.com](mailto:xxxxx@xxxxxx.com). Cualquier modificación en dichas direcciones deberá ser notificada a la otra parte por escrito de forma inmediata; las notificaciones realizadas por correo electrónico se entenderán recibidas en la fecha y hora que refleje el sistema de envío correspondiente. Lo aquí previsto no impide que las notificaciones o citaciones judiciales se practiquen conforme a lo establecido en el Código de Procedimiento Civil.

**VIGÉSIMA SEXTA: Domicilio Especial:** Para todos los efectos derivados del presente contrato que no estén sometidos a arbitraje, las partes eligen la ciudad de Caracas como domicilio especial; el contrato se firma en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: Declaración de Conocimiento:** EL ADQUIRENTE declara que ha recibido de LA PROMOTORA toda la información necesaria sobre el proyecto PUERTO LODGE, incluyendo ubicación, características, régimen comunitario, valores, limitaciones de uso y etapas de desarrollo. En consecuencia, EL ADQUIRENTE afirma que su consentimiento es libre, consciente e informado, renunciando expresamente a alegar error, dolo, omisión o lesión como causa de nulidad o resolución del presente acuerdo, conforme a los artículos 1.139 y 1.140 del Código Civil.

**VIGÉSIMA OCTAVA: Interpretación:** Toda ambigüedad, vacío o dudas de interpretación del presente contrato se resolverán conforme a la voluntad común de LAS PARTES, la finalidad económica del acuerdo y la naturaleza del proyecto PUERTO LODGE. En caso de conflicto interpretativo, prevalecerá la solución que resulte más coherente con los Estatutos y el régimen comunitario de la ASOCIACIÓN CIVIL PUERTO LODGE (ACPL), privilegiando siempre la convivencia, armonía y protección del desarrollo.

**VIGÉSIMA NOVENA: Aceptación Final:** LAS PARTES declaran haber leído íntegramente este contrato, comprender su contenido y aceptar sus efectos jurídicos conforme a la legislación venezolana, especialmente en materia de obligaciones, opción de compra y asociaciones civiles.

En la ciudad de Caracas, a la fecha de su autenticación.