Yo, **LEONOR MONTIEL** *,* venezolana, mayor de edad, Abogado, domiciliada en Caracas, y aquí de tránsito y titular de la cédula de identidad **Nº V- 6.824.801**, actuando en mi carácter de apoderado de **SINCRUDOS DE ORIENTE SINCOR, C.A.,** (en adelante “**SINCOR**”), sociedad mercantil inscrita por ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, el cuatro (4) de Junio de 1997, bajo el N° 21, Tomo 122-A-Qto.; cuya última modificación fue inscrita por ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda el veinte (20) de octubre de 2000, registrada bajo el N° 49, Tomo 470-A Qto., inscrita en el Registro de Información Fiscal (RIF) N° J-30455207-6, empresa esta que actúa como mandataria de las empresas **Total Venezuela, S.A.,** sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República de Francia, domiciliada en Venezuela según consta de documento inscrito por ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y del Estado Miranda, anotado bajo el N° 49, Tomo 248-A-Pro, de fecha veinte y cuatro (24) de septiembre de 1997; **PDVSA Sincor, S.A.,** sociedad anónima debidamente inscrita por ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, bajo el N° 15, Tomo 226-A-Qto., de fecha veinte y cinco (25) de junio de 1998; y **Statoil Sincor AS**, sociedad anónima constituida conforme a las Leyes de Noruega, domiciliada en Venezuela según asiento inscrito por ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, anotado bajo el N° 40, Tomo 297-A-Pro, de fecha catorce (14) de noviembre de 1997, representación ejercida de acuerdo a lo establecido en el **Convenio de Operación y Mandato** suscrito entre las referidas empresas mandantes y Sincrudos de Oriente **SINCOR**, **C.A.** en fecha veinte (20) de noviembre de 1997, convenio que quedó inscrito por ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, en fecha doce (12) de agosto de 1998, anotado bajo el N° 68, Tomo 237-A-Qto., y que posteriormente fue protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Bolívar del Estado Anzoátegui, en fecha treinta (30) de septiembre de 1999, inscrito bajo el N° 30, folios 183 al 226, Protocolo Tercero, Tomo Segundo, Tercer Trimestre, suficientemente facultada para este acto según se desprende del documento poder otorgado ante la Notaría Pública Trigésima Tercera del Municipio Libertador del Distrito Capital, en fecha 18 de diciembre de 2003, anotado bajo el N° 10, Tomo 77 de los Libros de Autenticaciones llevados por esa Notaría, posteriormente protocolizado por ante la Oficina de Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Baruta del Estado Miranda en fecha 13 de agosto de 2.004, anotado bajo el número 42, Tomo 2, Protocolo Tercero, Tercer Trimestre de 2.004, por medio del presente documento, declaro: Consta de documento debidamente protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Francisco de Miranda del Estado Anzoátegui, Pariaguán, bajo el número \_\_, Folio \_\_\_\_ (\_\_) al \_\_\_\_ (\_\_), Tomo Cuarto, Protocolo Primero, de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_\_ de 2001, que mi representada **SINCOR** dio en venta con pacto de retracto al empleado de **SINCOR,** ciudadano **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, venezolano, mayor de edad, de estado civil **casado**, de ocupación **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, titular de la cédula de identidad Nº **V- \_\_\_\_\_**, domiciliado en Pariaguán, Estado Anzoátegui, un inmueble constituido por una parcela de terreno constante de **TRESCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (372 m²)**, distinguida con el N° **\_\_A** en el Documento de Parcelamiento de la Urbanización “Las Trinitarias”, protocolizado en la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Francisco de Miranda del Estado Anzoátegui, Pariaguán, en fecha once (11) de Enero de 2001, anotado bajo el N° 6, folios 40 al 71, Protocolo Primero, Primer Trimestre del año 2001 y en el plano correspondiente agregado al cuaderno de comprobantes, así como las bienhechurias sobre ella construidas, constituida por una casa destinada a vivienda unifamiliar de aproximadamente **CIENTO DIEZ METROS CUADRADOS (110 m²)**, cuyas características se describen a continuación: **consta de tres (3) habitaciones, estar íntimo,** **tres (3) baños,** **sala comedor con salida al jardín posterior,** **cocina y lavadero con acceso de servicio desde el estacionamiento y estacionamiento para vehículos**. Los linderos particulares de la parcela y vivienda objeto de esta venta son los siguientes: **NORTE: en línea de \_\_\_\_ metros lineales (\_\_,00 m) con \_\_\_\_\_\_\_, que es su frente; SUR: en línea de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ metros lineales (\_\_,00 m) con \_\_\_\_\_\_\_\_; ESTE: en línea de \_\_\_\_\_\_ metros lineales con \_\_\_\_\_\_ centímetros (\_\_,\_\_ m) con la \_\_\_\_\_\_; OESTE: en línea de \_\_\_\_\_ metros lineales con \_\_\_\_\_ centímetros (\_\_,\_\_ m) con \_\_\_\_.** A dicha parcela le corresponde una carga equivalente a **UN ENTERO CON UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO DIEZ MILÉSIMAS POR CIENTO (1,1238 %)** sobre los gastos y cargas comunes de mantenimiento de la Urbanización Las Trinitarias. El precio de la venta con pacto de retracto fue convenido en la cantidad de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIEN MIL BOLIVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 55.100.000,00)**,de los cuales recibió mí representada **SINCOR** como pago inicial en **DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL BOLIVARES EXACTOS (Bs. 2.755.000,00).** La diferencia, es decir, la cantidad de **CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL BOLIVARES EXACTOS (Bs. 52.345.000,00)** correspondiente al saldo deudor, más la cantidad de **UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS BOLIVARES (Bs. 1.377.500,00)** que también recibió en préstamo el identificado empleado de **SINCOR** para cubrir parcialmente los gastos de protocolización del documento de venta, lo cual arroja la cantidad total del saldo de **CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS BOLIVARES EXACTOS( Bs. 53.722.500,00),** fue convenido por el comprador que la cancelaría a mí representada **SINCOR** de conformidad con los términos establecidos en dicho documento y según lo estipulado en el Procedimiento de Plan de Vivienda de **SINCOR**, que fue protocolizado en la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Francisco de Miranda del Estado Anzoátegui, en fecha doce (12) de marzo de 2001, anotado bajo el N° 53, Protocolo Primero, Primer Trimestre del año 2001 y el cual formó parte del contrato de compra venta. En tal sentido, el empleado comprador convino con mi representada en que el pago del saldo adeudado a **SINCOR** lo realizaría mediante abonos consecutivos a través del sistema de descuento del pago de la nómina de la empresa, en los términos acordados con **SINCOR,** los cuales corresponderían al **DIECINUEVE COMA SESENTA POR CIENTO (19,60 %)** del ingreso anual, entendiendo como tal el salario básico multiplicado por el factor **VEINTE COMA DOS (20,2)**, sujeto tal porcentaje a los techos de reembolso de préstamos de vivienda establecidos en el Plan de Vivienda de **SINCOR**. Igualmente, el comprador convino en que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de **SINCOR** a través del documento de venta, constituyó a favor de **SINCOR** hipoteca especial y convencional de primer grado, hasta por la cantidad de **CIENTO SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL BOLIVARES EXACTOS (Bs. 107.500.000,00),** sobre el inmueble anteriormente identificado. De igual manera, consta en dicho documento de venta que, según las normas establecidas en el Plan de Vivienda de **SINCOR**,el comprador le otorgó a **SINCOR** el derecho preferente a readquirir y pacto de retracto del inmueble objeto de esta venta, a cuyo efecto podría ejercer el pacto de retracto dentro del lapso de cinco (5) años en los términos y condiciones establecidos en el Código Civil Venezolano, y se convino en tal sentido, que el precio que debería pagarle **SINCOR** al comprador por el inmueble vendido, sería el resultante de aplicar las condiciones reguladas en el Plan de Vivienda de **SINCOR,** de conformidad con lo previsto en el artículo 1.535 del Código Civil Venezolano. Igualmente se estableció que el derecho de retracto a favor de **SINCOR** antes establecido, se prorrogara automáticamente por un período de cinco (5) años adicionales de conformidad con lo previsto en el artículo 1.535 del Código Civil Venezolano, a menos que alguna de las partes manifieste por escrito su voluntad de no renovarlo con por lo menos sesenta (60) días de anticipación a la fecha de vencimiento del lapso inicial. Ahora bien, por cuanto **SINCOR** ha decidido modificar algunas condiciones del Plan de Vivienda antes referido, a fin de brindar mayores y mejores beneficios a sus empleados, por medio del presente documento declaro, en nombre de mi representada, que se otorga al empleado **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** antes identificado, nuevas condiciones de pago del saldo deudor correspondiente al préstamo que le fuera otorgado, en razón de lo cual se modifican las condiciones económicas previstas en el documento de venta original identificado en la primera parte de este documento, las cuales se sustituyen fundamentalmente por las siguientes condiciones: **1.-** La cantidad de dinero otorgada en préstamo por **SINCOR** al empleado deudor antes mencionado para la compra del inmueble ya identificado, será pagada sin intereses, condición que por ser más beneficiosa para el empleado tendrá aplicación retroactiva a la fecha de otorgamiento del préstamo; **2.-** En consecuencia de lo anterior se condonan los intereses causados hasta la presente fecha por la cantidad de dinero otorgada en préstamo, en razón de lo cual se conviene en capitalizar dichos intereses y abonar al monto del préstamo la totalidad del capital e intereses pagados al 31-12-2004, monto este que alcanza la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Bs. \_\_\_\_\_); **3.-** Con la aplicación de esta nueva política el saldo deudor a la presente fecha una vez capitalizados los intereses abonados, alcanza la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), la cual convengo sea devuelta a mi representada **SINCOR** en DIEZ (10) cuotas, pagaderas mediante abonos a través del sistema de descuento del pago de la nómina de la empresa, de acuerdo con los siguientes porcentajes: **3.1.)** Los tres (3) primeros años se descontará el equivalente al cinco por ciento (5%) anual del saldo deudor, **3.2.)** El cuarto, quinto, sexto y séptimo años se descontará el equivalente diez por ciento (10%) anual del saldo deudor, **3.3.)** y el octavo, noveno y décimo años se descontará el equivalente al quince por ciento (15%) anual del saldo deudor. Dicho pago se realizará mediante descuentos en la oportunidad en que corresponda el pago de utilidades a los trabajadores de **SINCOR.** A los efectos de los cálculos correspondientes, el pago correspondiente al primer año, deberá realizarse mediante descuento de las utilidades del trabajador correspondientes al año 2005. Los pagos posteriores se realizarán cada año en la misma oportunidad. **4.-** Se establece como nueva condición aplicable a partir de la presente fecha, que para el caso que termine la relación laboral del empleado con **SINCOR**, por motivo de despido, renuncia o cualquier otra causa, así como en caso de que se encuentre el trabajador en incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente documento o las condiciones establecidas en la Política de Vivienda aprobada por **SINCOR**, el préstamo a través del Plan de Vivienda se considerará de plazo vencido y podrá **SINCOR** exigir la inmediata cancelación del mismo; **5.-** En caso de fallecimiento del trabajador o que se produzca la declaratoria de incapacidad que impida al trabajador continuar prestando servicios a **SINCOR**, el seguro contratado a tales fines cancelará a **SINCOR** el saldo deudor, en cuyos casos, los herederos del trabajador en caso de fallecimiento y el trabajador, en caso deincapacidad**,** deberán ofrecer en venta el inmueble a **SINCOR** con la consecuente cancelación por parte de **SINCOR** de las cantidades de dinero que correspondan como precio del inmueble de conformidad con lo previsto en el Procedimiento de Plan de Vivienda de **SINCOR**; **6.-** Se ratifican en todas y cada de sus partes las estipulaciones, condiciones económicas y sociales, hipoteca especial y convencional de primer grado establecidas en el documento original de compra venta del inmueble vendido al empleado, las cuales se dan aquí por reproducidas, e igualmente se ratifica el pacto de retracto por cinco (5) años prorrogables por un período igual, y el derecho preferente de recompra por **SINCOR** del inmueble vendido, de acuerdo con las normas del Plan de Vivienda y el documento original de compra venta del inmueble; **7.-** Todos los gastos que ocasione el presente documento serán de la exclusiva cuenta de **SINCOR.** En nombre de mi representada solicito muy respetuosamente al ciudadano Registrador Subalterno, se sirva estampar las notas marginales respectivas en el documento de venta con pacto de retracto antes identificado. Y yo, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, antes identificado, en mi carácter de empleado de **SINCOR** y propietario del inmueble identificado en la primera parte de este documento, igualmente declaro: **1.-** Que acepto todas las nuevas condiciones que me ha otorgado **SINCOR** para la devolución de la cantidad recibida en préstamo; **2.-** Que acepto en particular la nueva condición de pago y otorgo mi consentimiento para que me sean aplicados los descuentos anuales según los porcentajes mencionados en este documento; **3.-** Que me comprometo a darle cumplimiento a todas las condiciones originalmente aceptadas en el documento de compra venta, ratificando especialmente el derecho preferente de recompra a **SINCOR** y pacto de retracto de la vivienda adquirida por el préstamo de vivienda, en los términos y condiciones previstos en el Código Civil Venezolano y en las Normas del Plan de Vivienda, que he otorgado a **SINCOR** en el documento original de compra venta; **4.-** Que acepto la nueva condición de devolver a **SINCOR** la vivienda adquirida, en caso de terminación de mi relación laboral con **SINCOR** por haber sido declarada cualquier tipo de incapacidad, que me impida continuar prestando mis servicios a **SINCOR**, o en caso de fallecimiento, sin más requisito que el solo requerimiento por **SINCOR**, en razón de lo cual **SINCOR** recuperará el derecho de propiedad sobre el inmueble antes identificado y deslindado, y en consecuencia, acepto me sea restituida la parte inicial y alícuotas del precio del inmueble pagado hasta la fecha, con el reconocimiento por **SINCOR** del valor de las mejoras, modificaciones o remodelaciones realizadas y aceptadas previamente por **SINCOR**, de conformidad con el procedimiento establecido en la Normas del Plan de Vivienda. En virtud de lo señalado, queda modificado en estos términos el documento de compra venta, préstamo y constitución de hipoteca mencionado en la primera parte de este documento, en el entendido que en caso de cualquier colisión entre las disposiciones del presente documento y el documento original de compra venta, privará lo establecido en el presente documento. Y yo, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, venezolana, mayor de edad, domiciliada en Pariaguán, Estado Anzoátegui y titular de la cédula de identidad N° **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, declaro que acepto en todos y cada uno de sus términos la negociación que mediante el presente documento realiza mi cónyuge **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** antes identificado, en el presente documento. Se elige como domicilio especial para todos los efectos y consecuencias que se deriven de este documento a la ciudad de Barcelona, a la Jurisdicción de cuyos Tribunales declaran las partes expresamente someterse. En Pariaguán, en la fecha de su autenticación.