

ASUNCIÓN
McAl. Estigambía 1730 c/
Rca. Francesa (+595 21)
228 484/5

CONCEPCIÓN
Brasil 202 e/ Yegros
(+59333)240971
concepcion@emsa.com.py

JUAN E. OLEARY
Avda. Cacique Cheiro
c/ Ruta Internacional N° 7
(+595 674) 20 265
oleary@emsa.com.py

CIUDAD DEL ESTE
Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/
Batallón 40(+595 62) 576 347
cde@emsa.com.py

SAN IGNACIO
McAl. Estigambía c/
Cabo Talavera (+595 782) 232 090
sanignacio@emsa.com.py

emsa.com.py

Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ



BOLETA DE COMPRA VENTA 80639

En la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 17 días del mes de Marzo de 2021 entre El/La/Los señor/a/es FERNANDO ESTEBAN TALAVERA GUSTALE, con Cédula de Identidad / R.U.C. N° 404352-9, con domicilio en la calle MAYOR E, VERA 6750 ESQ. BOGGIANI de la ciudad de ASUNCIÓN, SALUM PIRES EDGAR ESTEBAN, con Cédula de Identidad / R.U.C. N° 826502-0, con domicilio en la calle QUESADA N° 4926, EDIFICIO ATLAS CENTER de la ciudad de Asunción, denominado/a/s en adelante EL/LA/LOS VENEDORES, por una parte; y El/La/Los Sr/a/es POTRATZ CAMARGO ELIANE de nacionalidad Paraguayo/a de estado civil Soltero/a, mayor de edad, con C.I. Nro. 7098379, domiciliado en CARLOS ANTONIO LOPEZ C/ LUIS A. DEL PARANA de la ciudad de KATUETE - TELEF. 0985630482 denominado/s en adelante EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES, por la otra parte, celebran el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: El/La/Los vendedor/a/es vende/n a El/La/Los comprador/a/es quien/es compra/n ad corpus un terreno sito en la fracción SOLARES DE KATUETE II Distrito de KATUETE designado en el plano de Sub-división como lote N° 0017 de la Manzana N° 0006 cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: al norte mide 12.00 metros y linda con Calle 01, al sur mide 12.00 metros y linda con Lote 14, 02, al este mide 30.00 metros y linda con Lote 18, al oeste mide 30.00 metros y linda con Lote 16 Superficie: 360 m2. El lote forma parte del inmueble con matrícula N° S08/6735, Cuenta Corriente Catastral 4413 cuyo fraccionamiento fue aprobado por resolución N° 974/18 de fecha 20 de diciembre del 2018 por la Municipalidad de KATUETE.

SEGUNDA: El precio de venta IVA incluido es de GUARANIES CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (Gs.59,377,500) que el/La/Los comprador/a/es se obliga/n a pagar de la siguiente manera: En CIENTO TREINTA (130) Cuotas iguales, mensuales y consecutivas de GUARANIES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA (Gs.456,750), con vencimiento del 1 al 10 de cada mes a partir de la fecha, quien/es declara/n bajo fe de juramento que los fondos aplicados a la compra de este inmueble provienen de un origen lícito, por lo que será/n el/la/los único/a/los responsable/s de cualquier error o falsedad sobre la información proveída al respecto.

TERCERA: Los pagos deberán ser efectuados por El/La/Los comprador/a/es en las oficinas de EMSA Inmobiliaria S.A., en adelante LA ADMINISTRADORA, en la calle Mariscal Estigambía N° 1730 c/ Rca. Francesa de esta capital o en las Agencias o Entidades habilitadas para el efecto.

CUARTA: El/La/Los VENEDOR/A/ES otorga/n en este acto a El/La/Los COMPRADOR/A/ES la posesión del terreno, quien lo recibe a su plena satisfacción con los mojones colocados, se obliga a la limpieza y conservación de su lote asumiendo la responsabilidad por el ejercicio de los actos posesorios que le son inherentes y la defensa efectiva de dicho derecho, corriendo a su exclusivo cargo la defensa de su efectiva posesión.

QUINTA: El/La/Los VENEDOR/A/ES se obliga/n a otorgar la escritura pública traslativa del dominio a pedido de El/La/Los COMPRADOR/A/ES, toda vez que se haya abonado el veinticinco por ciento (25%) del precio estipulado, quedando el inmueble hipotecado en primer rango a favor de El/La/Los VENEDOR/A/ES por el saldo del precio, hasta su cancelación corriendo dichos gastos a cargo exclusivo de El/La/Los COMPRADOR/A/ES, quien/es lo adquiere/n en las condiciones previstas en el art. 780 del Código Civil.

SEXTA: Queda expresamente convenido que el vencimiento de dos o más cuotas consecutivas dentro de los plazos fijados en la cláusula segunda constituirá en mora de manera automática a El/La/Los COMPRADOR/A/ES, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial dando por decaídas todas las demás cuotas pendientes de vencimiento siendo por tanto exigible el saldo total adeudado del precio pactado en la cláusula segunda. Las cuotas vencidas o atrasadas, devengarán desde la expiración de sus respectivos plazos, un interés moratorio (art. 475 Código Civil) del dos por ciento (2%) mensual más un interés punitivo del uno por ciento (1%) mensual (art. 454 Código Civil), sin perjuicio de los otros derechos que el presente compromiso de Compra-Venta otorga a El/La/Los COMPRADOR/A/ES. Queda convenido que todo gasto por gestión de cobro ya sea judicial o extrajudicial por las cuotas en mora será a cargo exclusivo de El/La/Los COMPRADOR/A/ES.

SEPTIMA: La falta de pago a su vencimiento de seis o más cuotas sucesivas si ha abonado hasta el 25% del precio, y de diez o más cuotas consecutivas si ha abonado más del 25% del precio, producirá de manera automática la rescisión unilateral de este contrato por el mero transcurso del tiempo sin necesidad de interpelación o notificación previa de ninguna clase, por responsabilidad exclusiva de El/La/Los COMPRADOR/A/ES, de conformidad a lo dispuesto por la ley 5.346/2014 que modifica el art. 255 de la ley 3.966/2010, debiendo imputarse lo abonado hasta entonces por El/La/Los COMPRADOR/A/ES en conceptos de indemnización, alquiler de inmuebles y gastos administrativos generales de El/La/Los VENEDOR/A/ES, facultando expresamente El/La/Los COMPRADOR/A/ES a El/La/Los VENEDOR/A/ES en dicho caso a tomar posesión del inmueble de referencia sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, y a solicitar la cancelación de la inscripción del boleto de compraventa a la Dirección de los Registros Públicos y el Servicio Nacional de Catastro, bajo su responsabilidad y caución juratoria que no se dan los presupuestos del art. 782 del Código Civil. En caso que El/La/Los COMPRADOR/A/ES y quien/es ocupe/n en virtud de este contrato el lote siga/n en posesión del mismo una vez producida la rescisión unilateral por falta de pago será/n considerado/s ocupante/s precario/s siendo procedente el juicio de desalojo de conformidad a lo dispuesto por el art. 621 del Código Procesal Civil, aceptándolo así las partes de manera expresa. De igual manera en caso que El/La/Los COMPRADOR/A/ES continúen en posesión del lote una vez rescindido este contrato dará derecho a EL/LA/LOS VENEDOR/A/ES a reclamar indemnización de daños y lucro cesante por privarle de volver a comercializar dicho lote.

OCTAVA: Para el caso de ejecución judicial, este contrato y la liquidación emitida por Emsa Inmobiliaria S.A. servirán de suficiente título ejecutivo para promover la acción preparatoria de conformidad con el art. 443 inc. a) del Código Procesal Civil en concordancia con el art. 1° de la ley 5.346/2014 que modifica el art. 255 inc. 3) de la ley 3.966/2010, sometiéndose las partes a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Asunción para todos los efectos legales y acciones emergentes del presente contrato y la declaran desde ya prorrogada con exclusión de cualquier otra que pudiera corresponder. El/La/Los COMPRADOR/A/ES podrá/n comprobar sus pagos y en su caso oponer excepciones, únicamente mediante la presentación de las facturas con firma y sello de cajeros habilitados por LA ADMINISTRADORA para el efecto. Queda establecido que todo gasto u honorario ocasionado por los trámites de gestión de cobro de las cuotas en mora, ya sea judicial o extrajudicial son por exclusiva cuenta y orden de El/La/Los COMPRADOR/A/ES.

NOVENA: El precio establecido en la cláusula segunda es el del lote de terreno sin pavimento, empedrado, vereda, ni muralla, así como tampoco ningún servicio público cuyos respectivos costos deberán ser pagados por El/La/Los COMPRADOR/A/ES. En el caso que la Municipalidad exija a El/La/Los VENEDOR/A/ES la ejecución de cualquiera de esas obras y otras tales como agua corriente, cloacas, etc., o el pago de las ejecutadas por aquellas por no haberse formalizado aun la escritura pública de transferencia de lote de terreno, será de cuenta exclusiva de El/La/Los COMPRADOR/A/ES así como de sus intereses y otros gastos si los hubiere por atraso o mora, sea en forma directa a la Municipalidad o a los contratistas designados por ella.

DECIMA: A partir de la compra del lote el pago puntual de todos los impuestos municipales, nacionales, tasas y contribuciones existentes y/o a crearse que afecten al lote de terreno materia de esta Compra-Venta correrán por cuenta exclusiva de El/La/Los COMPRADOR/A/ES, autorizando expresamente a LA ADMINISTRADORA a no recibir pago alguno, total o parcial, por las cuotas adeudadas por la compra del lote, en caso de no cumplir con las obligaciones enunciadas, siendo responsabilidad exclusiva de el/la/los COMPRADOR/A/ES las moras y multas que dichos atrasos le generen, reservándose LA ADMINISTRADORA el derecho de exigir la presentación de los comprobantes de pago de impuestos y tasas, aceptándolo el/la/los COMPRADOR/A/ES de manera expresa e irrevocable. Igualmente, El/La/Los VENEDORES quedan debidamente autorizados a efectuar dichos pagos en caso de que el/la/los COMPRADOR/A/ES no lo hagan y repetir contra este/los lo pagado más los gastos administrativos y los intereses al 3% mensual desde la fecha de pago hasta su total cancelación, sirviendo de suficiente título ejecutivo dichos comprobantes y este contrato para el efecto.

DECIMA PRIMERA: Todos los gastos, tasas e impuestos sin exclusión alguna, de la escritura traslativa del dominio del lote de terreno objeto de esta Compra-Venta, así como los honorarios del Escribano Público serán pagados exclusivamente por El/La/Los COMPRADOR/A/ES. A partir del vencimiento de las últimas 12 cuotas El/La/Los COMPRADOR/A/ES abonará/n en forma fraccionada y anticipada su escritura pública de transferencia de manera que al cancelar el precio de compra pueda firmar la misma sin otro costo por lo cual el importe necesario para el efecto se incrementará en sus últimas 12 cuotas. La inscripción de este contrato en los respectivos registros públicos y el catastro se hará conforme a la Ley 5.346/2014 que modifica el art. 250 de la ley 3.966/2010 - Capítulo IV - De los loteamientos, cuyos gastos administrativos, tasas y los que correspondan serán a cargo de EL COMPRADOR. Por expreso acuerdo de partes, el vendedor y/o Emsa Inmobiliaria S.A. quedan facultados a proceder unilateralmente al levantamiento de las inscripciones por las causas previstas en la citada norma legal y este contrato.

DECIMA SEGUNDA: La Escritura Pública traslativa de dominio del inmueble objeto de este compromiso de Compra-Venta será formalizado por el Escribano Público que escoja El/La/Los COMPRADOR/A/ES de entre una lista de Escribanos proporcionada por Emsa Inmobiliaria S.A., corriendo todos los gastos e impuestos que ello demande, así como los honorarios del Escribano interviniente a cargo exclusivo de EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES. El comprador queda obligado a escriturar su lote en un plazo no mayor a 90 (noventa) días de cancelada la obligación, caso contrario será a cargo del comprador los gastos administrativos por la conservación de los documentos más una multa diaria equivalente a medio jornal mínimo diario para actividades diversas no especificadas en la capital, que le será liquidado al momento de la Escrituración, salvo fuerza mayor.

DECIMA TERCERA: El/La/Los COMPRADORES se obliga/n a dar cumplimiento a la ley 294/93 de evaluación de impacto ambiental, a la ley 7126/96 que tipifica y castiga los delitos ecológicos y a todas las reglamentaciones y disposiciones que regulan esta materia, obligándose igualmente en caso de construir en el lote adquirido a preparar una cámara aséptica para el tratamiento de sus efluentes cloacales en caso de no contar con dicho servicio público en ese momento. El/La/Los COMPRADOR/A/ES declara/n conocer, haber verificado personalmente y aceptar el estado actual del lote adquirido y reconoce que el mismo puede sufrir alteraciones como desniveles, inundaciones o modificaciones del suelo por factores climáticos o fuerza mayor.

DECIMO CUARTA: Este compromiso de Compra-Venta no podrá ser transferido ni cedido total o parcialmente por El/La/Los COMPRADOR/A/ES sin el consentimiento e intervención previa y escrita de el/la/los VENEDORES a través de EMSA INMOBILIARIA S.A. y pago de los correspondientes aranceles administrativos salvo resolución judicial firme y ejecutoriada que así lo disponga.

DECIMA QUINTA: Cualquier mejora que El/La/Los COMPRADOR/A/ES realice/n en su lote deberá estar correctamente ubicada dentro de los límites del lote adquirido. Toda obra, construcción de pozo, alambrado o mejora de cualquier clase que realice total o parcialmente en lote ajeno, podrá ser destruida sin necesidad de trámite alguno, por el propietario o Comprador del lote afectado, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda por los daños y perjuicios que deriven de la incorrecta ubicación de las mejoras. El/La/Los COMPRADOR/A/ES no tendrá/n derecho a reclamar con relación a las obras y mejoras realizadas en los lotes ajenos contra EMSA Inmobiliaria S.A. ni contra los propietarios, ni contra terceros adquirentes de los lotes afectados, aceptándolo así de manera expresa e irrevocable.

DECIMA SEXTA: El precio del lote y el importe de las cuotas permanecerán fijos e inalterables siempre y cuando el índice de precios al consumidor (IPC) no sufra una variación superior al 15% (quince por ciento) en un periodo de doce meses. Si en los doce meses precedentes a cualquier cuota el IPC sufre una variación superior al 15% (quince por ciento) el saldo impago del precio del lote y las cuotas a partir de ese momento sufrirán una corrección, pero solamente en el porcentaje que sobrepase el 15% (quince por ciento). Si en un plazo inferior a doce meses el IPC sufre una variación superior al 15% (quince por ciento) se aplicará la regla precedente tomando como base la proporción correspondiente al tiempo transcurrido y la variación del IPC.

DECIMO SEPTIMA: Por el presente instrumento EL/LA/LOS COMPRADOR/RES autoriza (n) en forma expresa e irrevocable a EMSA INMOBILIARIA S.A., para que en caso de un atraso superior a noventa (90) días en el pago de las obligaciones del presente contrato y/o servicio de cualquier deuda pendiente que mantengamos con EL VENEDOR incluyan nuestros nombres en el Registro General de Informconf y/o cualquier otra empresa que preste dicho servicio, así como a recabar datos sobre nuestra situación financiera, comercial y patrimonial. Esta autorización se extiende a fin de que pueda proveerse la información a terceros interesados. Una vez cancelada la deuda en capital, gastos e intereses se procederá la eliminación de dicho registro de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 1682/01 y sus modificaciones.

DECIMA OCTAVA: Referente a lo dispuesto en el Artículo 365 del Código Civil, se pacta que, si algunas de las cláusulas de este contrato fueren total o parcialmente nulas, la misma afectara única y exclusivamente a dicha cláusula. En todo lo demás, este contrato seguirá válido y vinculante como si la parte afectada de nulidad no hubiese formado parte del mismo.

DECIMA NOVENA: A los efectos del presente contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios especiales. La vendedora en la casa N° 1730 de la calle Mariscal Estigarribia c/ República Francesa de la ciudad de Asunción y El/La/Los COMPRADOR/A/ en **CARLOS ANTONIO LOPEZ C/ LUIS A. DEL PARANA** de la ciudad de **KATUETE (Paraguay)**. En dichos domicilios surtirán efectos todas las notificaciones (Judiciales o Extra Judiciales) que se practiquen entre las partes, hasta tanto no se comunique por escrito con acuse de recibo el cambio de domicilio del comprador o por medio de publicación en un diario de la capital en caso del vendedor a través de LA ADMINISTRADORA.

AL FIEL CUMPLIMIENTO de lo convenido se obligan las partes y en prueba de conformidad previa lectura y ratificación de su contenido, otorgan y firman este instrumento redactado en cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción a los **17 días** del mes de **Marzo** del año **2021**.-

Eliane Petratz Camargo

Comprador/a/es

Eliane Petratz Camargo

7.098379.



A large, stylized blue ink signature, possibly reading "Luis A. Del Parana", written over a horizontal line.

A smaller, more legible blue ink signature, possibly reading "Stelover", written over a horizontal line.

Vendedor/a/es