



La Loteadora
INMOBILIARIAS S.A.

Su inversión más segura en la vida...

CONTRATO DE COMPRA VENTA

SERIE : C - N° 87653

DATOS DEL LOTEAMIENTO:

Fracción: 463 - RESID. PRADERAS DE SANTA RITA, Manzana: 08, Lote: 10, Cta. Cte. Ctrial. N° , Padrón N° , Distrito de: SANTA RITA con Finca Matriz N°: MATRIZ K11-10149, Aprobado por Resolución Municipal N°: AD N°05/21 de fecha 01/02/2021, Linderos y Dimensiones: Al Norte mide: 30 Mts. y linda con LOTE 11 Al Sur mide: 30 Mts. y linda con CALLE 15 Al Este mide: 15 Mts. y linda con LOTE 09 Al Oeste mide: 15 Mts. y linda con CALLE 10, Superficie: 450 Mts 2 - (Cuatrocientos Cincuenta Mts 2) -

En Asunción Capital de la República del Paraguay, a los 8 días del mes de abril del año 2021 -

Entre: **JOHN MARIO RODAS ARGUELLO, ANNA MARISEL RODAS ARGUELLO, SANDRA PATRICIA RODAS ARGUELLO** en adelante "EL VENDEDOR", por una parte y **VICTOR CHARLES BLACK** de estado civil SOLTERO con Documento de Identidad N°4017851, en adelante "El (la) Comprador(a)", por la otra, quienes para los efectos de este contrato de compra-venta fijan sus domicilios en las casas de las calles 15 DE AGOSTO ESQ. BENJAMIN CONSTANT y BARRIO 14 DE MAYO - SANTA RITA, respectivamente, convienen en suscribir el presente CONTRATO DE COMPRA-VENTA, que se regirá por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: El Vendedor vende y el(a) Comprador(a) compra el lote de terreno descripto precedentemente -

SEGUNDA: El precio de venta del lote es de GS- 175.800.000,00 (GUARANÍES CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL), más el 1% mensual en concepto de interés punitivo, sin que ello implique novación, prórroga, o espera, y a ser calculados sobre cada una de las cuotas o mensualidades atrasadas, desde su expiración, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna clase.

TERCERA: El precio del lote y el importe de las cuotas permanecerán fijas e inalterables siempre y cuando el Índice de precios al consumidor (IPC) no sufra una variación mayor al veinte por ciento (20%) en los doce (12) meses precedentes. Si en los doce meses precedentes el (IPC) sufre una variación superior al veinte por ciento (20%) el saldo impago del precio del lote y las cuotas sufrirá una corrección pero solamente en el porcentaje que sobrepase el veinte por ciento. Si en un plazo inferior a doce (12) meses el (IPC) sufre una variación superior al veinte por ciento (20%) se aplicará la regla precedente convenido que el mero venimiento de los plazos fijados en la cláusula segunda para el pago de las cuotas, por parte de ambos COMPRADORRES, lo hará incurrir **CUARTA:** Queda expresamente convenido que el mero venimiento de los plazos fijados en la cláusula segunda para el pago de las cuotas, por parte de ambos COMPRADORRES, lo hará incurrir en mora de pleno derecho, sin que sea necesario para ello requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna clase.

QUINTA: El Vendedor se obliga a dar la posesión inmediata del terreno a el (la) Comprador(a) después de firmado el presente contrato, tenencia ésta a título precario que ejercerá el (la) Comprador(a) a nombre del vendedor hasta la fecha del pago total del precio.

SEXTA: A requerimiento de el (la) Comprador(a), el Vendedor le otorgará la escritura de transferencia, toda vez que el (la) Comprador(a) haya abonado el 25% del precio total, quedando el inmueble hipotecado a favor del Vendedor, en hipoteca de primer rango y en garantía del saldo del precio, hasta la total cancelación de la deuda. Las partes, de común acuerdo, podrán suscribir la escritura de transferencia, en un plazo menor dentro de las mismas condiciones hipotecarias.

SEPTIMA: Si el (la) Comprador(a) no abona las cuotas en la forma y plazos estipulados, pagará por el retraso en el pago de las cuotas un interés del 2% mensual en concepto de interés moratorio y el 1% mensual en concepto de interés punitivo, sin que ello implique novación, prórroga, o espera, y a ser calculados sobre cada una de las cuotas o mensualidades atrasadas, desde su expiración, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna clase, y posteriormente a la vía Judicial, el (la) Comprador(a) debe cubrir todos los gastos que demanden dichas acciones.

OCTAVA: La falta de pago por el (la) Comprador(a) de más de seis cuotas, producirá la caducidad y/o resolución del presente contrato, por el mero transcurso de dicho término, conforme al art. 256 INC. c. de la Ley 3.995/190 Organismo Municipal, Capítulo IV, de los Loteamientos y modificado por la Ley 5346/2014, sin necesidad de interposición judicial o extrajudicial alguna, debiendo imputarse ya abonado, en concepto de indemnización, alquiler del inmueble y gastos generales del Vendedor, salvo las excepciones siguientes:

a) Si la falta de pago expresada tuviere lugar después de haberse abonado el 25% del precio del terreno, el Vendedor solo tendrá la acción de cumplimiento, regulándose vencidas y exigibles todas las demás cuotas

b) Si la falta de pago tuviere lugar antes de haberse abonado el 25% del precio y existieran en el terreno mejoras introducidas por el (la) Comprador(a) por un valor que alcance dicho porcentaje y que no pueden ser retiradas por el (la) Comprador(a), en un plazo no mayor de sesenta días. Después de haberse producido la caducidad y/o resolución del presente contrato, el terreno será subastado con las mejoras para cobrarse al Vendedor de su producido, lo que adeudare el (la) Comprador(a), perteneciendo el excedente que resultare de la subasta al dueño de las mejoras.

NOVENA: Queda entendido, que el precio establecido en la cláusula segunda, es del terreno sin empedrado, vereda ni muralla, cuyos costos serán por cuenta exclusiva de el (la) Comprador(a), asimismo, serán de su cuenta en el caso de que la Municipalidad, exija al Vendedor por no mediar aún escritura de transferencia, la ejecución de cualquiera de estas obras o el pago de las ejecutadas, como así también la instalación de agua corriente, cloacas, desagüe pluvial, canalizaciones, luz eléctrica, etc.

DECIMA: Los gastos e impuestos de la escritura de transferencia del lote de terreno objeto de este contrato, en todos los casos, serán por cuenta exclusiva de el (la) Comprador(a) y de la misma será hecha ante el Escribano Público que designe LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A. El (la) Comprador (a) asume el compromiso expreso e irrevocable de escribir al lote dentro de los noventa días, desde el pago de la última cuota, resolviendo toda responsabilidad a la vendedor(a) por la imposibilidad del otorgamiento a partir de dicho plazo

UNDÉCIMA: El (la) Comprador(a) no podrá transferir los derechos de la presente compra, sin la previa conformidad por escrito de la LOTEADORA INMOBILIARIA S.A. El comprador deberá acreditar al pago del impuesto inmobiliario al día para cualquier gestión en la inmobiliaria.

DUODÉCIMA: El (la) Comprador(a) realiza 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 se realice total o parcialmente en el 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 corresponde por los daños y perjuicios que se derivasen de la incorrecta ubicación de las mejoras. El (la) Comprador(a) no tendrán derecho de reclamar con relación a las obras y mejoras realizadas en los lotes ajenos contra LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A., ni contra los propietarios, ni contra los terceros adquirentes de los lotes afectados

DECIMO TERCERA: A partir del año siguiente de la compra, todos los impuestos tasas y contribuciones existentes y/o a crearse que afecten al lote de terreno objeto de este contrato, es responsabilidad exclusiva del comprador. El (la) Comprador(a) quedan facultados a realizar el pago de dichos tributos, sin perjuicio de los costos financieros que pudieran ocasionar por el incumplimiento de esta cláusula por parte de El (la) Comprador(a), conforme a los arts. 1808 y 1812 del Código Civil.

DECIMO CUARTA: Cualquier mejora que El (la) Comprador(a) realicen 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 se realice total o parcialmente en el 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 corresponde por los daños y perjuicios que se derivasen de la incorrecta ubicación de las mejoras. El (la) Comprador(a) no tendrán derecho de reclamar con relación a las obras y mejoras realizadas en los lotes ajenos contra LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A., ni contra los propietarios, ni contra los terceros adquirentes de los lotes afectados

DECIMO QUINTA: El comprador deberá dar cumplimiento a las Leyes 294/93 evaluación del impacto ambiental y la ley 716/96 que tipifica y castiga los delitos ecológicos. Quedando prohibida la **PODA TALA Y QUEMA** de árboles dentro del perímetro del lote adquirido en este acto, conforme a lo establecido en la ley. En el caso que sea necesaria la poda, tala y quema de árboles porque afectan a la construcción, el comprador deberá tener abonado más del 25 % del precio del lote y/o contar con el plano de construcción aprobado y el respectivo permiso ante el departamento de Medio Ambiente del municipio El (la) Comprador(a) libera expresamente de toda responsabilidad a LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A. por la creciente imprevista o excesiva del cauce natural hídrico o fortuito, quedando facultado a efectuar por sí todos las acciones y defensas que las leyes procesales y el capítulo IV del C.C. le confieren y demás actos posesorios que consoliden su derecho

DECIMO SEPTIMA: El (la) Comprador(a) constituye domicilio especial, con fuerza legal, a los efectos del cumplimiento y ejecución judicial del contrato, en el domicilio indicado más arriba, lugar en el cual considerarán válidas las notificaciones que se hagan aún cuando no fuera su domicilio real o se hubiera mudado del mismo, aceptando expresamente las partes la jurisdicción de los Tribunales de Asunción a fin de la ejecución judicial del contrato. El (la) Comprador(a) podrá hacer cambio del domicilio especial constituido, en cuyo caso deberá comunicar por escrito a la LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A., a efectos de ser tenido en cuenta a los fines pertinentes del presente CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

Quedando así concluido el presente Contrato de Compra - Venta, se obligan las partes a su fiel cumplimiento, conforme con las cláusulas que anteceden, en prueba de lo cual firman este instrumento en cuatro ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha, arriba indicados

[Firma]
JOHN MARIO RODAS ARGUELLO
CI: 765115

[Firma]
VICTOR CHARLES BLACK
CI: 6017851

[Firma]
ANNA MARISEL RODAS ARGUELLO
CI: 650612

[Firma]
SANDRA PATRICIA RODAS ARGUELLO
CI: 815344





