

# FELDER S.A.

## EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

### 35070 BOLETO DE COMPRA-VENTA

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los 30 días del mes de noviembre del año 2022, concurren las siguientes personas:

1. Los Sres. Jose María Livieres Guggiari, Carmen Esperanza Livieres de Manziassen representados por Sheehan Manziassen, María Livieres Guggiari, Mercedes María de Livieres Livieres Guggiari, Carlos Eduardo Barrios Barrios, Manuel Carlos Santiviago y la firma PRESIDENTE S.A., representada por el Sr. Arnold Krause Torres, todos en su carácter de propietarios del inmueble denominado Fracción LA AMISTAD, domiciliados a los efectos de este contrato en la casa de la calle Pirandello N° 940 al Sur y Juan de Salazar de la ciudad de Asunción, en adelante "EL VENDEDOR".

2. La Sra. DENISSE MABEL ARGUELLO CORREA y el Sr. JULIAN VERA GARIAY, céd. CI. N° 6.371.694 y 6.357.025, respectivamente paraguayos, domiciliados en la casa de la calle SIN NOMBRE, (DE LA RUTA PY02 KM 34, ENTRADA EN LA RUTA A CEDRALES 1,54 KM, LUEGO DOBLAR A LA MANO DERECHA 886 METROS, DE LA ESQUINA DOBLAR A LA MANO IZQ. 50 METROS, CASA DE COLOR ROSADO), Barrio CAMPO VERDE, ciudad de MINCA GUAZU, en adelante "EL COMPRADOR".

3. La firma FELDER S.A., en su carácter de administradora del inmueble, representada por su Director y apoderado Sr. Lorenzo N. Livieres Guggiari, con domicilio en la casa de la calle Manuel Pérez 622 al Toledo y Misiones de la Ciudad de Asunción, en adelante "FELDER", a fin de suscribir el presente Boleto de Compraventa, sujeto a las siguientes cláusulas:

#### PRIMERA: OBJETO

1.1. EL VENDEDOR vende y el COMPRADOR compra el lote 16 de la manzana 14, lindero que se describe más abajo, delineado de acuerdo con el plano de sub-división respectivo, aprobado por Resolución N° 1502/19 en fecha 27 de agosto de 2019 por la Municipalidad de MINCA GUAZU, inscripto en el Registro General de la Propiedad como Matrícula N° K13/9294 e inscripto bajo el N° 1 y al lote N° 1 y siguientes en fecha 15 de diciembre de 2013

#### FRACCIÓN LA AMISTAD

MANZANA 14 LOTE 16

PIEDRON N° 13.764

SUPERFICIE 413,64 metros cuadrados.

AL NORTE mide 12,0 mts. y linda con LOTE 11

AL SUR mide 12,0 mts. y linda con CALLE 02

AL ESTE mide 34,47 mts. y linda con LOTE 15

AL OESTE mide 34,47 mts. y linda con LOTE 17

1.2. EL COMPRADOR declara que antes de la firma de este Boleto ha verificado en el lugar de fraccionamiento la ubicación del lote de acuerdo al plano respectivo y que así halla plenamente conforme con el mismo, así como que el inmueble no encuentra libre de ocupantes.

1.3. La venta se hace con reserva de la propiedad por parte del VENDEDOR, de conformidad con el artículo 780 del Código Civil, por lo que el COMPRADOR adquirirá el lote objeto de este Boleto con el pago de la última cuota.

#### SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

2.1. La venta del lote destinado se realiza por el precio de Qs. 106.600.000 (ciento seis millones seiscientos mil guaraníes) más el IVA, que debe ser pagado en 130 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, de Qs. 820.000 (ochocientos veinte mil guaraníes) cada una, más el IVA, la primera de las cuales vence en el día de la fecha y las restantes sucesiva y consecutivamente en la misma fecha de cada mes subsiguiente hasta la cancelación total de las cuotas.

2.2. FELDER emitirá por cuenta y orden del VENDEDOR el comprobante legal correspondiente, que podrá ser cancelado por el comprador de pago de los puntos habilitados, en su caso. EL COMPRADOR deberá conservar los comprobantes del pago o las facturas canjeadas hasta el otorgamiento de la escritura pública de transferencia, para acreditar los pagos realizados.

2.3. El COMPRADOR declara bajo juramento que los fondos aplicados a la compra de este inmueble provienen y procederán de un origen lícito, por lo que será el único responsable de cualquier error o falsedad sobre la información provista o que provea al respecto.

2.4. La falta de pago de una cualquiera de las cuotas o su vencimiento dará derecho al VENDEDOR o a FELDER en representación del primero, a perseguir el cobro de la totalidad de las cuotas adeudadas por la vía ejecutiva, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula sexta, sirviendo este Boleto de suficiente título ejecutivo. Los gastos y honorarios que este cobro demanden, son extrajudicial o judicialmente, será por cuenta y cargo del COMPRADOR.

2.5. El precio del lote y el importe de las cuotas permanecerán fijos e inalterables siempre y cuando el índice de precios al consumidor (IPC) elaborado por el Banco Central del Paraguay (BCP) no registre una variación igual o superior al 10% (diez por ciento) dentro del periodo de un año calendario, durante el plazo del Boleto. Si dentro del periodo de un año calendario el IPC registra una variación igual o superior al 10% (diez por ciento), el saldo impago del precio del lote y de las cuotas adeudadas sufrirán un reajuste que permita compensar la pérdida del valor del dinero, pero solamente hasta en un porcentaje que no modifique la relación porcentual inicial entre el monto de la cuota y el nivel del salario mínimo legal vigente, quedando a cargo de FELDER la fijación del porcentaje de reajuste dentro de ese límite porcentual. También será aplicable el mismo mecanismo de reajuste del saldo del precio y del monto de las cuotas adeudadas, si el IPC elaborado por el Banco Central del Paraguay (BCP) registrara una variación superior al 25% (veinticinco por ciento) dentro del periodo de treinta meses a partir de la fecha del Boleto o una variación superior al 50% (cincuenta por ciento) dentro del periodo de sesenta meses a partir de la fecha del Boleto.

#### TERCERA: LUGAR Y FECHA DE PAGO

3.1. Las cuotas podrán ser abonadas en las oficinas de FELDER, situadas en Manuel Pérez 622 de la ciudad de Asunción, o en los puntos de pagos habilitados que se son comunicados por escrito por FELDER.

3.2. FELDER podrá requerir anualmente la presentación de la boleta de pago del impuesto inmobiliario y tasas municipales del lote adquirido.

#### CUARTA: MORA, INTERESES MORATORIOS

4.1. Queda expresamente convenido que el mero vencimiento de los plazos fijados en la cláusula segunda para el pago de cuotas, constituirá en mora al COMPRADOR sin que sea necesario para ello requerimiento judicial o extrajudicial alguno.

4.2. Las cuotas vencidas o atrasadas devengarán, transcurridos 30 días desde la expiración de sus respectivos terminos, un interés moratorio del 3% (tres por ciento) mensual, sin perjuicio de los otros derechos que el presente contrato otorga al VENDEDOR.

#### QUINTA: POSESIÓN

5.1. EL VENDEDOR, en este acto, da la posesión del lote referido al COMPRADOR, quien lo recibe a su entera conformidad, libre de todo ocupante y debidamente amojonado e identificado.

5.2. A partir de la fecha de compra, el COMPRADOR asume los gastos de conservación, limpieza y mantenimiento en buen estado del lote mencionado, así como la responsabilidad por los hechos que en él sucedieran, debiendo ejercitar los actos posesorios que le son inherentes, comiendo a su exclusivo cargo la defensa de su efectiva posesión.

#### SEXTA: FALTA DE PAGO, RESCISIÓN UNILATERAL POR CAUSA AL COMPRADOR.

6.1. La falta de pago por el COMPRADOR de más de 6 (seis) cuotas si el COMPRADOR ha abonado hasta el 25% (veinte y cinco por ciento) de las cuotas o 10 (diez) cuotas si el COMPRADOR ha abonado más del 25% (veinte y cinco por ciento) de las cuotas, autorizará al VENDEDOR a rescindir unilateralmente el presente Boleto por causa imputable al COMPRADOR, en cuyo caso el COMPRADOR perderá el importe de las cuotas ya abonadas, que corresponderán al VENDEDOR en concepto de indemnización y gastos administrativos, y el VENDEDOR o FELDER estará facultado a retomar la posesión del lote sin necesidad de formalidad alguna o en su caso a demandar el desalojo si el COMPRADOR no desocupare el lote en un plazo de 10 (diez) días contados a partir de la comunicación por escrito de la rescisión unilateral operada. De igual manera, en caso que el COMPRADOR continúe en posesión del lote una vez rescindido este contrato, dará derecho al VENDEDOR a reclamar daños y perjuicios y lucro cesante por la imposibilidad de volver a disponer del lote.

6.2. Si con la caducidad del presente Boleto el COMPRADOR abandona a su vez el lote de terreno, al VENDEDOR y/o FELDER tendrá derecho a retomar la posesión y disponer su inmediata venta.

#### SEPTIMA: MEJORAS

7.1. Queda entendido que el precio establecido en la cláusula SEGUNDA es el lote de terreno sin empedrado, sin vereda ni muralla. La conexión de los servicios públicos de provisión de electricidad, agua potable, alcantarillado o telefonía serán por cuenta exclusiva del COMPRADOR y en caso que la Municipalidad exija al VENDEDOR la ejecución de cualquiera de esas obras o el pago de las ejecutadas, por no haber escritura de transferencia, el importe de las mismas e intereses serán agregados al precio y considerado parte complementaria de mismo.

7.2. Cualquier obra o mejora que el COMPRADOR decida realizar en el lote de terreno que adquiere deberá ser hecha dentro de los límites de dicho lote. En caso que no cumpliera con esa obligación el VENDEDOR y/o FELDER y/o otro propietario afectado podrá exigir la remoción total o parcial de esa obra o mejora, sin perjuicio de otros reclamos a que diere lugar ese incumplimiento.

7.3. El COMPRADOR se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones legales relativas al medio ambiente y delitos ecológicos, obligándose en caso de construir en el lote adquirido a preparar una cámara réplica para el tratamiento de efluentes cloacales en caso de no contar con dicho servicio público en ese momento.

*Denisse M. Arguello C.*