



Contrato N° 47913

BOLETA DE COMPRA-VENTA

Fracción 1131 - VILLA DORITA Manzana: 013 - Lote 1 -

Superficie: 382,32 (TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS CON TREINTA Y DOS . mts2) -

Medidas Norte: 12,00m -
Linderos N: CALLE 13 -

Sur: 12,00m -
S: LOTE 24 -

E: 31,86 m -

O: 31,86 m -

Cta. Cts. Ctrial. N°: 26.580.21
E: LOTE 2 -

O: CALLE 9 -
Distrito: MINGA GUAZU -

En Asunción, a los 1 días del mes de Agosto del año 2023 entre la INMOBILIARIA MARIO R. KOSTIANOVSKY S.A., con RUC N° 80901458-3, debidamente representada, con domicilio en General Díaz 600 c/O'Leary en adelante la INMOBILIARIA, en nombre y representación de: SUC. DE DORA VDA. DE COSCIA, con C.I.N° 0883. Propietario de la Fracción VILLA DORITA, conforme al contrato de administración, en adelante EL PROPIETARIO, por una parte, por otra parte el(los) Señoría(ES) FLORENTINO, CARRAL COLMAN, con C.I.N° 1671890, con domicilio en la calle KM 15 LADO ACARAR - de la localidad de MINGA GUAZU - Bo. VILLA DORITA, con teléfono 0992605366 - 0973567739 en adelante el(los) COMPRADOR(ES) de UN (01) Lote de terreno más arriba especificado, quedando esta venta sujeta a las siguientes cláusulas:

- 1° El Propietario vende, por intermedio de la INMOBILIARIA al COMPRADOR el inmueble individualizado más arriba, cuyo plano de subdivisión y ubicación de la fracción en el loteamiento y en el municipio se adjunta y forma parte integrante del presente boleto de compra venta. El loteamiento referido más arriba se encuentra aprobado por la Municipalidad de MINGA GUAZU.
- 2° La venta del INMUEBLE se realiza por el precio de Guaraníes 84.500.000 (OCHENTA Y CUATRO MILQUINIENTOS CINCUENTA MIL CINCO CIENTO TREINTA y CINCO unidades monetarias) (84.500.000) (ochenta y cuatro mil quinientos cincuenta mil cincocientos treinta y cinco pesos) en la forma establecida en el presente contrato. El pago de los impuestos municipales de la Ciudad del Este, en AVDA. JUAN B. FLORES y TUPUY de la localidad de Hernandarias, y en el territorio de las zonas de ecoturismo autorizadas, u otras medidas administrativas que podrán ser establecidas por la INMOBILIARIA.
- 3° La INMOBILIARIA hace entrega de la posesión plena del lote referido con todo lo clavado y plantado a el(los) COMPRADOR(ES), quienes recibirán en este acto a su entera conformidad, libre de toda ocupación, debidamente amojonado e identificado. A partir de la fecha del presente contrato correrá por cuenta del COMPRADOR(ES) los impuestos, tasas municipales y cualquier tributo que afecte el lote objeto del presente contrato. Cada año, antes del último día del mes de abril, el(los) COMPRADOR(ES) deberán presentar a la INMOBILIARIA la boleta original o copia autenticada del pago de impuesto inmobiliario y otros, que correspondan al ejercicio de ese año, caso contrario la INMOBILIARIA quedará debidamente autorizada a averiguar el estado de cuenta actual y a abonarlos total o parcialmente y luego exigir el reembolso al COMPRADOR incluyendo el gasto en la siguiente cuenta mensual a ser cobrada por la INMOBILIARIA. La INMOBILIARIA se reserva el derecho a no recibir pago sea total o parcial de la(s) cuota(s) pendiente(s) si el(los) COMPRADOR(ES) no presenta(n) los comprobantes de pago de las obligaciones tributarias referidas en el tiempo previsto más arriba. A partir de la fecha, tanto la limpieza como mantenimiento en buen estado del inmueble es responsabilidad del(los) COMPRADOR(ES).
- 4° El(los) COMPRADOR(ES) no podrá(n) ceder, vender ni transferir sus derechos a terceros sobre el lote adquirido al amparo del presente contrato sin autorización expresa y escrito del propietario.
- 5° Cualquier construcción que el(los) COMPRADOR(ES) realice(n) en el lote deberá contar con la aprobación municipal correspondiente y estar correctamente ubicada dentro de los límites del lote adquirido. En caso contrario estas mejoras podrán ser destruidas sin necesidad de trámite alguno por el Propietario o comprador del lote afectado, sin que de las acciones legales que correspondan por los daños y perjuicios que derivasen de la incorrecta ubicación de las mejoras realizadas. En estos supuestos el(los) COMPRADOR(ES) no tendrá(n) derecho a reclamar a terceros adquirentes de los lotes afectados, aceptando así de manera expresa e irrevocable, si el Municipio respectivo aplicare multas de planos o cualquier otra infracción municipal, corresponderá al COMPRADOR el abono de dicha multa.
- 6° Desde la firma del presente contrato el(los) COMPRADOR(ES) asume(n) toda responsabilidad penal, civil o impositiva en cuanto al derrumbamiento de los árboles existentes del lote, debiendo comunicar a las autoridades correspondientes en cumplimiento a las normativas legales vigentes.
- 7° El(los) COMPRADOR(ES) podrá(n) obtener el título de dominio siempre que abone(n) todas las cuotas y se encuentre(n) al día con el pago de los impuestos municipales.
- 8° Habiendo abonado el (25%) Veinticinco por ciento del precio total convenido el(los) COMPRADOR(ES) podrá(n) requerir al Propietario la escritura pública de venta, debiendo quedar el mismo inmueble gravado en hipoteca de primer rango a favor del Propietario, por el saldo del precio hasta la cancelación de la deuda. Los costos correrán íntegramente por parte del COMPRADOR (ES) y será formalizada con el escribano que elija el COMPRADOR de la lista de profesionales proveída por la INMOBILIARIA.

10^o Queda expresamente convenido que el merecimiento de los plazos fijados para el pago de las cuotas consistirá en mora villosa (COMPRADOR(ES), sin que sea necesario este requerimiento judicial o extrajudicial alguno. Las cuotas vencidas o atrasadas devengarán un interés moratorio del 2% (por ciento) mensual, sin perjuicio de los derechos que el presente contrato otorga a la INMOBILIARIA. Por las gestiones de cobro, sea extrajudicial o judicial LA INMOBILIARIA tendrá derecho a cobrar al COMPRADOR los gastos en que incurriere para la realización del reclamo de pago, ya sea judicial o extrajudicial, estarán a cargo de el (los) COMPRADOR(ES).

11^o Se producirá automáticamente la resolución del presente contrato, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial alguna, por la falta de pago por el (los) COMPRADOR(ES) superior a seis (6) mensualidades consecutivas o alternadas, si el mismo ha abonado hasta el 25% (veinticinco por ciento) de las cuotas, o diez (10) cuotas consecutivas alternadas si ha abonado más del 25% (veinticinco por ciento) de las cuotas.

En cualquiera de los casos, la resolución del presente contrato se producirá con prioridad para el (los) COMPRADOR(ES) de las cuotas ya abonadas y los mismos serán imputados en concepto de indemnización, alquiler de inmueble y gastos administrativos de la INMOBILIARIA, en cuyo caso quedará facultada LA INMOBILIARIA a tomar posesión plena del terreno, sin necesidad de formalidad alguna, y a su efecto, el COMPRADOR se obliga a abandonar la propiedad pacíficamente ante el pedido de desocupación de la INMOBILIARIA por cualquier medio.

12^o La rescisión unilateral del contrato imputable al (los) COMPRADOR(ES) por falta de pago no tendrá lugar en los siguientes casos: a) Si la falta de pago expresada tuviera lugar de abonada el Veinticinco por ciento (25%) del precio total del terreno; b) Se haya efectuado en el mejor caso por un valor que alcance dicho porcentaje y que no produzca una disminución apreciable de su valor; c) Si la abonada y las mejoras sumen en conjunto dicho porcentaje. En estos casos se regularán porcentajes y exigencias de las demás cuotas, pudiendo en consecuencia el propietario exigir el pago íntegro del saldo adeudado por vía extra o judicial a través de los juicios pertinentes. Si el COMPRADOR optare por desocupar voluntariamente el lote, tendrá derecho a retirar a su costa las mejoras incorporadas.

13^o Por medio del presente y en forma voluntaria, les autorizo expresa e irrevocablemente, y de conformidad a lo dispuesto en la ley 6534/2020 "de protección de personas físicas" y demás normas complementarias o modificatorias, especialmente el Art. 6 de cuyo texto he sido informado, para que por cuenta propia o a través de empresas especializadas de nuestro medio puedan recabar información referente a mi situación patrimonial, solvencia económica o sobre la confirmación y/o cambio de datos por mí mismos declarados por cualquier medio admisible. Esta autorización se extiende en los mismos términos a la posibilidad de proveer a terceros informantes de mis datos personales, informaciones crediticias, operaciones activas y pasivas, solvencia económica y/o sobre el cumplimiento de mis/nuestras obligaciones comerciales. Asimismo, les autorizo para que, en caso de atrasos en el pago de mis obligaciones, incluyan mis datos personales y/o razón social a la que represento en el Registro de cualquier empresa habilitada a brindar información de carácter privado. Todo lo anteriormente expuesto, lo manifiesto de manera libre y voluntaria sin tener nada que reclamar al respecto en su momento, si se diera el caso, igualmente me comprometo a informar a la INMOBILIARIA cualquier cambio o modificación de la información consignada e incluir tal la información antes mencionada en caso de operaciones morosas así como en eventuales demandas judiciales. Además, presto mi consentimiento libre y voluntario para que la información antes mencionada sea utilizada en caso de operaciones morosas así como en eventuales demandas judiciales.

14^o Queda entendido que el precio establecido en la cláusula 29 es solo del inmueble y no incluye ningún servicio público ni mejoras.

15^o Para todos los efectos que hubiere lugar en derecho en razón del presente contrato, el (los) COMPRADOR (es) fija(n) domicilio en el lugar señalado en este contrato, y deben comunicar por escrito a la INMOBILIARIA cualquier cambio ulterior, no haciéndolo así subsistirá el mismo domicilio para las notificaciones y de más efectos legales. El presente contrato servirá de suficiente título ejecutivo de acuerdo a lo establecido en el Art. 448 del Código Procesal Civil sometiendo las partes a la jurisdicción de los tribunales competentes, en materia contenciosa y declaran prorrogada cualquier otra que pudiera corresponderle.

16^o El (los) COMPRADOR (es) no podrán ejercer sobre el inmueble cuya posesión se le otorga, ningún acto que pueda ir en desmedro del valor del inmueble que adquiere por este acto. Tales como extracción de tierras, derribo árboles innecesariamente para su comercialización, extracción de pasto, etc.

17^o Las partes dan por perfeccionado el presente contrato, el cual es el cumplimiento de las obligaciones que se obligan las partes conforme a derecho y en prueba de conformidad lo suscriben en su lugar y fecha.

Florentino Val...

COMPRADOR

CI: 1671890.-

Ej. Katty...

INMOBILIARIA KOSTIANOVSKY S.A.

RUC: 80002458-3

NISI FARMA 1 Km-7 Central

Liquidación de Sueldos : Febrero de 2024

Sección / Empleado

9 DEPOSITO

110 CABRAL MARTINEZ, PABLO MANUEL

Sueldo Base:

2,680,373

Concepto	Cantidad	Haberes	Deducciones
2 SALARIO (1)	30.00	2,680,373	0
3 OTROS INGRESOS (1)	1.00	2,003,525	0
91 DOMINGO (1)	1.00	370,000	0
7 ANTICIPO (12)	12.00	0	2,789,000
Total del Empleado:		5,053,898	2,789,000

Neto a Cobrar: 2,264,898

Recibí conforme el importe neto de la presente liquidación

Firma

NISI FARMA 1 Km-7 Central

Liquidación de Sueldos : Marzo de 2024

Sección / Empleado

9 DEPOSITO

110 CABRAL MARTINEZ, PABLO MANUEL

Sueldo Base:

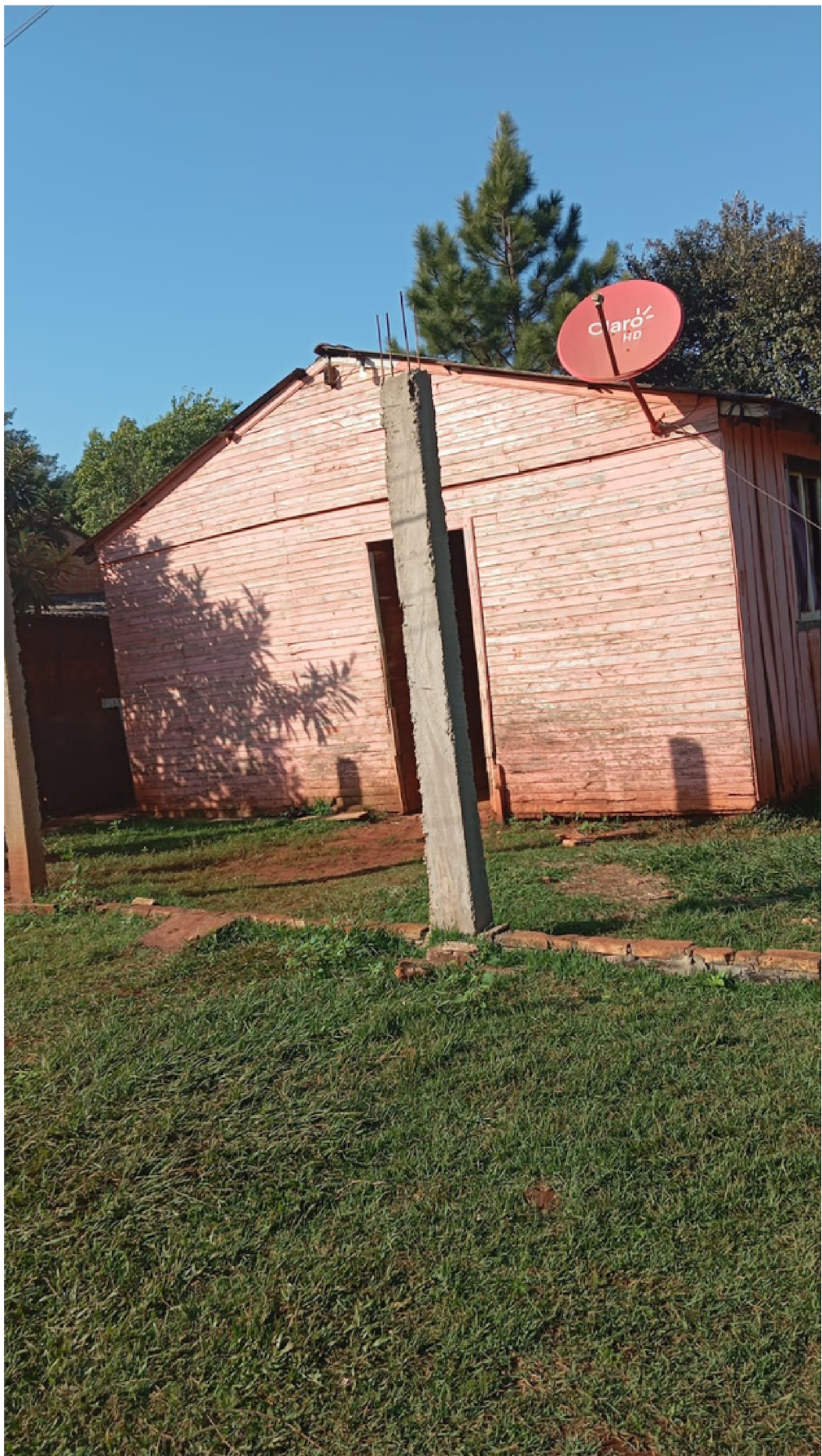
2,680,373

Concepto	Cantidad	Haberes	Deducciones
2 SALARIO (1)	30.00	2,680,373	0
3 OTROS INGRESOS (1)	1.00	2,003,525	0
90 FERIADOS (1)	1.00	268,038	0
91 DOMINGO (2)	2.00	555,000	0
1 COMPRAS (18)	18.00	0	370,500
7 ANTICIPO (8)	8.00	0	1,250,000
9 IPS OBRERO (1)	1.00	0	241,234
18 AUSENCIA (1)	1.00	0	89,346
Total del Empleado:		5,506,936	1,951,080

Neto a Cobrar: 3,555,856

Recibí conforme el importe neto de la presente liquidación

Firma



Impuesto Año 2024

Comptador: 1/23A

Nombre y Apellido: FLORENDO CARLOS COLMAN

Fracción: 2111A OBRETES

Manzana: Lote: 013/3

Cta. Cte:



* 47933 *

Dirección: 3473096

26-580-21

Cuota No	Fecha de pago	Fecha corresp.	Importe	Saldo	Moneda
3 al 3	03/08/2023	01/10/2023	1.950.000		CSD
4 al 4	28/03/2024	01/11/2023	600.000		CSD
5 al 5	28/02/2024	01/11/2023	600.000		CSD
6 al 6	08/03/2024	31/01/2024	600.000		CSD
7 al 7	03/04/2024	28/01/2024	600.000		CSD
8 al 8	03/04/2024	31/03/2024	600.000		CSD



REFERENCIA LABORAL

POR LA PRESENTE CERTIFICO QUE PABLO MANUEL CABRAL MARTINEZ
con cedula identidad numero 4790753, se halla trabajando en la empresa,
percibiendo un salario base de 2.680.373gs. mas comision de 1.319.627

Totalizando 4.000.000 gs

Se expide el presente certificado a pedido del interesado y para lo que
hubiere lugar a los 26 de abril del año 2024.