

Eduardo Antonio Gustale Portillo

ESCRIBANO PÚBLICO

Registro Público N° 152

PRIMER Testimonio

N° 26

Folio 274 al 298

Protocolo CIVIL B

Año 2023

Escritura de: COMPRAVENTA DE INMUEBLE OTORGADO POR EL SR. NELSON
LEZCANO A FAVOR DE VALERIA NOEMI BRITZ, CONTRATO DE LINEA DE
CREDITO CON GARANTIA FIDUCIARIA CELEBRADO ENTRE LA SRA. VALERIA
NOEMI BRITZ, BANCO ATLAS S.A. Y FINLATINA S.A. DE FINANZAS Y
TRANSFERENCIA DE INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTONOMO.-

Dr. Maciel y Ntra. Sra. del Carmen N° 5
Tel.: (021) 608 648 / 496 498
Cel.: (0981) 400 914 / (0986) 651 003
Email: egustale@escribaniagustale.com
ASUNCIÓN - PARAGUAY



SELLADO NOTARIAL

CERTIFICADO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se le a la vista para este acto. Consta

Compromiso con la gente

ERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



N° 000195989

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. COMPRAVENTA DE INMUEBLE OTORGADO POR EL SEÑOR NELSON
 2. GABRIEL LEZCANO PANIAGUA A FAVOR DE LA SEÑORA VALERIA NOEMI
 3. BRITEZ CABALLERO, CONTRATO DE LINEA DE CREDITO CON GARANTIA
 4. FIDUCIARIA CELEBRADO ENTRE LA SEÑORA VALERIA NOEMI BRITEZ
 5. CABALLERO, BANCO ATLAS S.A., FINLATINA S.A. DE FINANZAS EN
 6. CALIDAD DE FIDUCIARIA Y) TRANSFERENCIA / DE INMUEBLE AL
 7. PATRIMONIO AUTÓNOMO. -----
 8. NUMERO VEINTE Y SEIS (26): En la ciudad de Asunción, Capital de la República del
 9. Paraguay, el día VEINTISIETE del mes de ABRIL del año DOS MIL VEINTITRÉS, ante
 10. mí: EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO, Notario y Escribano Público, Titular
 11. del Registro Notarial N° 152 y de la Cédula Tributaria N° 320345-0, comparecen las
 12. siguientes personas: 1) El señor NELSON GABRIEL LEZCANO PANIAGUA,
 13. paraguayo, de estado civil soltero, justificando su identidad con la CEDULA DE
 14. IDENTIDAD CIVIL PARAGUAYA N° 3.246.392, domiciliado en el Km 21 de la Ruta N°
 15. 2 de la ciudad de Capiatá y de paso por esta capital para este acto jurídico; 2) La señora
 16. VALERIA NOEMI BRITEZ CABALLERO, paraguaya, de estado civil soltera,
 17. justificando su identidad con la CEDULA DE IDENTIDAD CIVIL PARAGUAYA N°
 18. 4.862.803, domiciliada en la casa de la calle Juan Ayala y Virgen de Caacupe, barrio San José
 19. de la ciudad de Capiatá y de paso por esta capital para este acto jurídico; 3) Los señores
 20. JORGE ENRIQUE VERA TRINIDAD, casado, y ARIADNA MARIA YASMIN
 21. LOMBARDO FISCHER, viuda, con CEDULAS DE IDENTIDAD CIVIL N° 1.138.744
 22. y N° 866.468, ambos paraguayos, de mi conocimiento, domiciliados a los efectos de este acto
 23. en Quesada esquina Tte. Zotti, Piso 7 del Edificio Atlas Center de esta ciudad, local del
 24. BANCO ATLAS S.A.; y 4) Los señores MARCELO AMADO MARTINEZ VARGAS Y
 25. ENRIQUE JOSE BENDAÑA PALUMBO, ambos paraguayos, casados, de mi

conocimiento, con **CÉDULAS DE IDENTIDAD CIVIL PARAGUAYA N° 507.669 y 752.475**, domiciliados especialmente en la casa N° 469 de la calle Mariscal Estigarribia, de esta capital, local de **FINLATINA S.A. DE FINANZAS**. **LOS COMPARECIENTES** son mayores de edad, hábiles, cumplieron con las leyes personales; doy fe. 1) El señor **NELSON GABRIEL LEZCANO PANIAGUA** asiste al acto por derecho propio; 2) La señora **VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO** asimismo asiste al presente acto en ejercicio de su propios derecho; 3) Los señores **JORGE ENRIQUE VERA TRINIDAD y ARIADNA MARIA YASMIN LOMBARDO FISCHER**, concurren a este acto en nombre y representación de **BANCO ATLAS SOCIEDAD ANONIMA** en sus caracteres de apoderados **CATEGORIA B y C**, en virtud a los términos del **PODER ESPECIAL** otorgado por escritura N° 1.516 de fecha 08-07-2022, pasada ante el Escribano Luis Enrique Peroni Giralt, y el primer testimonio de la misma fue inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, en el Registro de Poderes, con el N° 964, folio 5699, Serie "E", en fecha 13-07-2022. El texto fotocopiado de dicho poder me presentaron y dejé glosada a la escritura pública N° 157 de fecha 14-10-2022, pasada ante mí al folio 1473 y siguientes del Protocolo de Contratos Civiles Sección "A", a la que me remitiré en caso de necesidad. El citado poder se halla en vigor según el certificado N° 12784754 de fecha 24-03-2023, expedido el **04-04-2023**, con vencimiento en fecha 03-05-2023, glosado a esta escritura. El **BANCO ATLAS SOCIEDAD ANONIMA**, con Cédula Tributaria - **RUC N° 80024928-3**, ha sido constituido originalmente con la denominación de **CRISTAL FINANCIERA S.A.**, en escritura pública N° 109 del 16 de octubre de 1989, autorizada por la Escribana Pública Ana Manuela González Ramos, inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos, Registro Público de Comercio, con el N° 29, Serie B, folio 131 y siguientes, Sección Contratos, el 16 de enero de 1990. Posteriormente **por escritura pública N° 1435** del 24 de setiembre de 1997, pasada ante el Notario Público Canuto Rasmussen, fue modificado el contrato social, inscripta en la Dirección General de los Registros



SERIE PJC-2023



CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se tiene a la vista para este acto. Conste.



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
 LOCALIDAD : ASUNCION
 REGISTRO : 152



N° 000195990

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. Públicos, Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el N° 576, folio 9.499 y
2. siguientes. Serie "A", en fecha 21 de noviembre de 1997; y en el Registro Público de Comercio
3. bajo el N° 990, Serie "B", folio 9136 y siguientes, Sección Contratos, en fecha 24 de noviembre
4. de 1997. **Por escritura pública N° 147 del 16 de julio de 1998, autorizada por el Notario**
5. **Público Luís Enrique Peroni Giralt, modificado el estatuto social, inscrita en la Dirección**
6. **General de los Registros Públicos Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el N°**
7. **324, folio 4618 y siguientes. Serie "A", en fecha 10 de setiembre de 1998; y en el Registro**
8. **Público de Comercio bajo el N° 994, Serie "C", folio 7921 y siguientes, Sección Contratos, en**
9. **fecha 17 de setiembre de 1998. Por escritura pública N° 237 del 7 de junio de 2000, autorizada**
10. **por el Notario Público Luís Enrique Peroni Giralt, fue modificado el estatuto social, inscrita**
11. **en la Dirección General de los Registros Públicos Registro de Personas Jurídicas y**
12. **Asociaciones, bajo el N° 437, folio 4130 y siguientes, Serie "C", en fecha 1 de diciembre de**
13. **2000; y en el Registro Público de Comercio bajo el N° 1041, Serie "A", folio 7458 y siguientes,**
14. **Sección Contratos, en fecha 1 de diciembre de 2000. Por escritura pública N° 511 del 1 de**
15. **diciembre de 2000, autorizada por el Notario Público Luís Enrique Peroni Giralt, fue**
16. **modificado el estatuto social, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos**
17. **Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el N° 848, folio 1758 y siguientes. Serie**
18. **"B", en fecha 23 de octubre de 2001; y en el Registro Público de Comercio bajo el N° 809, Serie**
19. **"B", folio 7848 y siguientes. Sección Contratos, en fecha 23 de octubre de 2001. Por escritura**
20. **pública N° 141 del 15 de junio de 2001, autorizada por el Notario Público Luís Enrique Peroni**
21. **Giralt, fue modificado el estatuto social y cambiada su denominación a la de ATLAS S.A. DE**
22. **FINANZAS EMISORA DE CAPITAL ABIERTO, se inscribió en la Dirección General de los**
23. **Registros Públicos Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el N° 859, folio 6995 y**
24. **siguientes, Serie "B", en fecha 23 de octubre de 2001; y en el Registro Público de Comercio**
25. **bajo el N° 818, Serie "B", folio 7917 y siguientes, Sección Contratos, en fecha 1 de noviembre**

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ΑΣΤΥΛΛΙΣΙΟΝ ΝΟΤΑΡΙΑΛ - SERIE "PJD-2023" Nº 000083761.-

2001. Por escritura Nº 123, pasada ante el Escribano Público Luis Enrique Peroni Giralt, se realizó Aumento y Modificación del Art. 5º del Estatuto social, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Registro Público de Comercio, con el Nº 935, Serie "A", y al folio 7363 y siguientes, Sección Contratos, el 31 de diciembre del 2001; y en el Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones con el Nº 1003, al folio 8643, Serie "B", el 31 de diciembre del 2001. Por escritura Nº 112 del 13 de Junio del 2002, pasada ante el Escribano Luis Enrique Peroni Giralt, fue transcrito lo resuelto en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas llevada a cabo en fecha 9 de Abril del 2002, referente al cambio de denominación de la firma por la de "FINANCIERA ATLAS" SOCIEDAD ANONIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO, y fue aumentado el capital social, modificándose los Artículos 1º y 5º del Estatuto, la citada escritura fue inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones, con el Nº 440, folio 4502, Serie "A"; y en el Registro Público de Comercio, con el Nº 724, Serie "B", al folio 6001 y siguientes, Sección Contratos, ambas inscripciones del 13 de setiembre del 2002. Por escritura pública Nº 48 del 9 de junio del 2003, pasada ante la Escribana Carmen Aurora Rodríguez de Arias, se realizó el aumento del capital social y modificación del Artículo 5º del Estatuto, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones, con el Nº 589, folio 5962, Serie "D", el 19 de Noviembre del 2003; y en el Registro Público de Comercio, con el Nº 969, Serie "B", al folio 11.051 y siguientes, Sección Contratos, el 26 de noviembre del 2003. Por escritura Nº 1.008 de fecha 9 de diciembre de 2010, pasada ante el Escribano Luis Enrique Peroni Giralt, obrante al folio 4.123 y siguientes, del Protocolo de Actos y Contratos Civiles, Sección "B", se cambió la denominación, pasando a denominarse BANCO ATLAS SOCIEDAD ANÓNIMA, y se modificaron consecuentemente los Estatutos Sociales, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, así: a) Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el Nº 1.061, folio 10.881 y siguientes, Serie "F"; y b) Registro Público de



CERTIFICADO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que tuvo a la vista para este acto. Conste.

SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000195991

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. Comercio, bajo el N° 842, Serie "D", folio 7.468 y siguientes, Sección Contratos, ambas en
 2. fecha 17 de diciembre de 2010.- Por escritura N° 665 del 18 de agosto de 2011, autorizada por
 3. el Notario Luis Enrique Peroni Giralt, se formalizó la FUSIÓN POR ABSORCIÓN DEL
 4. BANCO INTEGRACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA POR PARTE DE BANCO ATLAS
 5. S.A., y Transcripción de Actas de Asambleas Generales Extraordinarias y General Ordinaria de
 6. Accionistas a solicitud de Banco Atlas S.A. y del Banco Integración S.A., inscrita en la
 7. Dirección General de los Registros Públicos, así: a) Registro de Personas Jurídicas y
 8. Asociaciones, bajo el N° 932, al folio 10.782, Serie "D"; y b) Registro Público de Comercio, en
 9. el Registro de Contratos, bajo el N° 872, Serie "F", al folio 6800 y siguientes; ambos en fecha
 10. 21 de setiembre de 2011. Las fotocopias de las escrituras antes citadas, me presentaron y deje
 11. glosadas a la escritura N° 50 de fecha 20-07-2012, Protocolo Civil "A", a mi cargo, a la que me
 12. remitiré en caso de necesidad. Por escritura N° 424 del 03 de diciembre de 2014, autorizada
 13. por el Notario Público Luis Enrique Peroni Giralt, se formalizó la modificación de los artículos
 14. 4° y 17° de los estatutos sociales, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos
 15. así: a) Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones, Serie E, bajo el N° 4, folio 38 y sgtes.; y
 16. b) Registro Público de Comercio, Serie B, bajo el N° 33, folio 355; ambos en fecha 02 de enero
 17. de 2015. La fotocopia de ésta última escritura citada me presentaron y dejé glosada a la escritura
 18. pública N° 03 de fecha 11-01-2018, pasada ante mí al folio 47 y siguientes del Protocolo de
 19. Contratos Civiles Sección "B", a la que me remitiré en caso de necesidad. Por Escritura
 20. Pública N° 655 de fecha 26 de julio de 2017, pasada ante el N.P. Luis Enrique Peroni Giralt,
 21. obrante al folio 3991 y sgtes., se modificación los estatutos sociales, inscripto en la Dirección
 22. General de los Registros Públicos, en el Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones, en la
 23. Matrícula Jurídica N° 10.523, Serie Comercial, bajo el N° 01, folio 01; y en el Registro Público
 24. de Comercio, en la Matrícula Comercial N° 10.865, Serie Comercial, bajo el N° 01, folio 01-
 25. 11, ambos en fecha 14 de agosto de 2017; Por último Por Escritura Pública N° 1169 de fecha

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

31 de mayo de 2022, pasada ante el N.P. Luis Enrique Peroni Giralt, obrante al folio 9352 y sgtes., se modificación los estatutos sociales, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, en la Sección Personas Jurídicas y Comercio, en la Matrícula Jurídica N° 10.865, Serie Comercial, bajo el N° 02, folio 13; en fecha 6 de setiembre de 2022. La fotocopia de ésta última escritura citada me presentaron y dejé glosada a la escritura pública N° 156 de fecha 12-10-2022, pasada ante mí al folio 1424 y siguientes del Protocolo de Contratos Civiles Sección "A", a la que me remitiré en caso de necesidad; Y 4) Los señores **MARCELO AMADO MARTINEZ VARGAS Y ENRIQUE JOSE BENDAÑA PALUMBO** asisten a este acto en nombre y representación de la entidad que gira en esta plaza bajo la denominación de "**FINLATINA SOCIEDAD ANONIMA DE FINANZAS**", en sus caracteres de **PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE**, respectivamente, nombrados para dichos cargos según **Asamblea General Ordinaria N° 33 de fecha 21-04-2021**, cuya copia me presentaron y dejé glosada a la escritura N° 54 del 28-05-2021, pasada ante mí al folio 731 al 755 del Protocolo Comercial "A" a mi cargo, a la que me remito para lo que hubiere lugar. **LOS MISMOS** duran en sus funciones por **DOS (2) AÑOS** (Art. 13°) y tienen la representación y el uso de la firma social con facultades suficientes para este otorgamiento, en virtud al Artículo 19° de los estatutos sociales que copiado dice así: "Artículo 19°. La representación legal de la Sociedad estará a cargo del Presidente y un Director Titular. Todo documento, contrato, obligación, letra, pagaré, cheque, instrumento público o privado emanado de la sociedad, para ser válido y eficaz, deberá llevar las firmas conjuntas del Presidente o de quien lo reemplace y un Director Titular; en su defecto de dos (2) Directores Titulares conjuntamente o del Apoderado o apoderados suficientemente facultados al efecto por el Directorio". La entidad "**FINLATINA SOCIEDAD ANONIMA DE FINANZAS**" (R.U.C. N° 80008036-0), se constituyó por escritura pública N° 74 del 24-06-1994, pasada ante el Escribano Público Enrique F. Ballasch Benítez, constando en la misma su objeto, domicilio,



SELLADO NOTARIAL

CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se tiene a la vista para este acto. Conste.

Compromiso con la gente

SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



N° 000195992

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. duración, sistema de administración y demás circunstancias legales, inscribiéndose el primer
 2. testimonio en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y
 3. Asociaciones, bajo el N° 36, folio 444 y sgtes., Serie "A", el 08-09-1994 y Registro Público de
 4. Comercio, bajo el N° 505, folio 3070 y sgtes., Serie "C", Sección Contratos, el 28-09-1994. Por
 5. escritura pública N° 82 del 08-08-1997, pasada ante el Escribano Público Enrique F. Ballasch
 6. Benítez fue modificado parcialmente el estatuto social, inscribiéndose el primer testimonio en
 7. la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones bajo
 8. el N° 252, folio 3.716, Serie B, el 23-09-1998, y en el Registro Público de Comercio, bajo el N°
 9. 750, Serie A, folio 4.661 y sgtes., Sección Contratos, el 07-10-1998. Por escritura pública N°
 10. 55 del 21-07-1998, complementaria de la escritura N° 82 del 08-08-1997, pasada ante el
 11. Escribano Público Enrique F. Ballasch Benítez, fue modificado el Art. 24° del estatuto social,
 12. inscribiéndose el primer testimonio en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección
 13. Personas Jurídicas y Asociaciones bajo el N° 252, folio 3.716, Serie B, el 23-09-1998, y en el
 14. Registro Público de Comercio, bajo el N° 751, Serie A, folio 4.667 y sgtes., Sección Contratos,
 15. el 07-10-1998. Por escritura pública N° 51 del 20-12-2001, pasada ante la Escribana Pública
 16. Marcela Noemi Squef Gómez, fue modificado el Art 4° del estatuto social por aumento de
 17. capital y se emitieron acciones, inscribiéndose el primer testimonio en la Dirección General de
 18. los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones bajo el N° 436, folio 4741,
 19. Serie B, el 16-07-2002, y en el Registro Público de Comercio, bajo el N° 614, Serie B, folio
 20. 5.077 y sgtes., Sección Contratos, el 31-07-2002. Por último, por escritura pública N° 72 del
 21. 22-06-2011, pasada ante la Escribana Pública Gladys Esquivel de Cocco fueron modificados
 22. los Artículos 4° y 19° del estatuto social, inscribiéndose el primer testimonio en la Dirección
 23. General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones bajo el N° 832,
 24. folio 9.620, Serie D, y en el Registro Público de Comercio, Registro de Contratos, bajo el N°
 25. 570, Serie A, folio 4.806, ambas el 24-08-2011. La fotocopia de la escritura de constitución y

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUALIZACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

la última modificación citadas me presentaron y dejé glosadas a la escritura N° 74 de fecha 22-08-2018, pasada ante mí al folio 671 del Protocolo de Contratos Comerciales Sección "A", a mi cargo, y a la que me remito para lo que hubiere lugar. **LOS REPRESENTANTES DE LAS ENTIDADES OTORGANTES**, bajo fe de juramento expresan que no hay otra constitución ni otras modificaciones que no sean las que están expresamente citadas y que se encuentran plenamente facultados por los documentos habilitantes precitados a suscribir en nombre de **LAS ENTIDADES**, contratos de esta naturaleza; que el mandato que deviene de dichos documentos habilitantes no se encuentra revocado, suspendido o limitado, y que no existen otros documentos que pudieren cuestionar su capacidad para obligar legítimamente a **LAS ENTIDADES** que representan. **DEJO CONSTANCIA** que los poderes y documentaciones habilitantes presentados por **LOS OTORGANTES** como parte integrante de sus declaraciones se encuentran en el protocolo del autorizante conforme lo dispone el Art. 396 inc. d) del Código Civil.- **PRIMER ACTO: COMPRAVENTA DE INMUEBLE:** Son partes el Señor **NELSON GABRIEL LEZCANO PANIAGUA**, en adelante denominado "**EL VENDEDOR**", para abreviar; y la señora **VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO**, en adelante denominada "**LA COMPRADORA**", para abreviar, y **DICEN** en los términos, cláusulas y condiciones siguientes: **PRIMERA:** Que, voluntariamente acordaron formalizar por este acto un contrato en virtud del cual, **EL VENDEDOR, VENDE y TRANSFIERE** en absoluta propiedad y dominio a favor de **LA COMPRADORA**, y ésta **COMPRA, UN (1) INMUEBLE** de su propiedad, con todo lo en el existente, edificado, clavado, plantado y adherido, situado en el Distrito de **CAPIATA**, ubicado en el lugar denominado "**ROJAS CAÑADA**", individualizado como **LOTE N° 5, de la MANZANA "C"**, compuesto, según título, de las dimensiones y linderos siguientes: **Su frente al NORTE sobre calle uno mide 12 (doce) metros con 16 (diez y seis) centímetros, por igual dimensión en su contrafrente al SUR donde linda con derechos del señor Oscar Santos**



SELLADO NO

CERTIFICADO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se tiene a la vista para este acto. Conste.



SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTIELLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



N° 000195993

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. Nuñez; su fondo en ambos costados miden 30 (treinta) metros, lindando al ESTE con
 2. derechos de Oscar Santos y al OESTE con derechos de Oscar Santos. SUPERFICIE:
 3. TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CUATRO MIL
 4. CENTIMETROS CUADRADOS (365 mts2. 4000 cms2.)- Le corresponde la Cuenta
 5. Corriente Catastral N° 27-3099-10. - ANTECEDENTE DOMINIAL: El inmueble descrito
 6. precedentemente corresponde a **EL VENDEDOR**, por compra hecha del señor Rufino Sosa
 7. Lopez, conforme con la escritura pública N° 4 de fecha 16-02-2023, pasada ante la Escribana
 8. Pública Maria Graciela Armoa Gonzalez, e inscripta en la Dirección General de los Registros
 9. Públicos, Novena Sección, como Matrícula N° L02/16.469 de Capiatá, bajo el N° 5 y al folio
 10. 20/33, el 22-02-2023. CERTIFICACIONES: a) Conforme con el certificado de condiciones
 11. de dominio con entrada N° 12812736 del 10-04-2023 expedido el 17-04-2023, con
 12. vencimiento en fecha 16-05-2023 que dejo agregado a éste protocolo, **EL INMUEBLE** no ha
 13. sufrido modificación, restricción de dominio, ni reconoce gravamen; b) Conforme con el
 14. certificado de anotaciones personales con entrada N° 12831382 de fecha 17-04-2023
 15. expedido el 18-04-2023, con vencimiento en fecha 17-05-2023, que dejo agregado a éste
 16. protocolo, **EL VENDEDOR** goza de la libre disposición de sus bienes y no se halla registrada
 17. sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación; c) Conforme con los certificados del
 18. REDAM, con códigos de verificaciones N° 3067960-1880; y N° 3067964-1724, todos
 19. expedidos el 19-04-2023, el **VENDEDOR**, así como **LA COMPRADORA** no se encuentran
 20. en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, los cuales quedan agregados a este
 21. protocolo; y d) Le corresponde la Cuenta Corriente Catastral N° 27-3099-10 y según el
 22. Certificado Catastral N° 20974 expedido por el Servicio Nacional de Catastro el 20-04-2023,
 23. que dejo agregado a este protocolo, **EL INMUEBLE** no adeuda en concepto de impuesto
 24. inmobiliario hasta este año. ASIMISMO, **EL VENDEDOR** declara bajo fe de juramento que
 25. **EL INMUEBLE** vendido por este instrumento, no adeuda en concepto alguno a la

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

MUNICIPALIDAD DEL LUGAR, ni por construcción de pavimento de cualquier naturaleza, sea a la misma Municipalidad o a empresa privada. Declara asimismo que no adeuda por otros servicios tales como provisión de electricidad, agua, teléfono, haciéndose plenamente responsable de todo ello **EL VENDEDOR**, desobligando a **LA COMPRADORA** y al autorizante de toda responsabilidad, y obligándose al pago de este tipo de deudas que en caso de ocurrir, deberán ser satisfechas en el plazo de **48 horas** desde que le sean comunicado el reclamo por parte de la entidad acreedora, de **LA COMPRADORA** o del autorizante, prestando **LA COMPRADORA** también su conformidad con este procedimiento. **EL VENDEDOR** y **LA COMPRADORA** manifiestan bajo su exclusiva responsabilidad que **EL INMUEBLE** transferido por este acto no adeuda a la fecha por ningún impuesto y/o servicios, desobligando al autorizante de toda responsabilidad. **SEGUNDA:** El precio de venta convenido es la suma de **GUARANIES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES (GS. 275.000.000)**, monto de venta fijado que **EL VENDEDOR NELSON GABRIEL LEZCANO PANIAGUA** recibe en este acto de Banco Atlas S.A. por orden de **LA COMPRADORA**, mediante dos Cheques de Gerencia N° 11121290, de Gs. 170.000.000 y N° 11121289, de Gs. 105.000.000, suma que es obtenida por **LA COMPRADORA** de parte del producto neto del préstamo que le fuera otorgado por **BANCO ATLAS S.A.**, en esta fecha 27 de **ABRIL** de 2023, con los recursos provenientes del Programa de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) "**PRIMERA VIVIENDA**". **EL VENDEDOR** por este instrumento otorga a **LA COMPRADORA** suficiente recibo y carta de pago en forma por el total del precio convenido y, asimismo, los derechos de posesión y dominio, obligándose ante **LOS MISMOS** por la evicción, vicios redhibitorios y saneamiento de título conforme y con arreglo a derecho. **TERCERA:** **LA COMPRADORA** manifiesta que se encuentra en posesión del **INMUEBLE**, que el bien se encuentra libre de toda otra posesión; que no se adeuda por impuestos, tasas, servicios, y otros



SELLADO NOTARIAL

CERTIFICADO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que tuve a la vista para este acto. Conste.



SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



N° 000195994

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. que lo afectan, y que si existieran cuentas pendientes a la fecha de esta escritura **EL**

2. **VENDEDOR** se compromete a abonarla. **EL VENDEDOR** y **LA COMPRADORA**

3. manifiestan que en esta operación de compraventa no se dan ninguna de las situaciones

4. previstas en el Artículo 671 del Código Civil Paraguayo, que pudieran llevarles a cuestionar

5. la firmeza y legitimidad de este otorgamiento, y mucho menos los derechos que del mismo

6. surgen para **LA NUEVA PROPIETARIA. EL VENDEDOR**, en carácter de declaración

7. jurada, por este instrumento, garantiza y asegura a **LA COMPRADORA** que: a) no existen

8. terceras personas contradictoras que puedan cuestionar la legitimidad de los derechos que a

9. partir de esta escritura corresponde a **LA COMPRADORA** en calidad de **ADQUIRENTE**

10. de buena fe; b) **EL INMUEBLE** de referencia tiene la superficie y las medidas perimetrales

11. que se mencionan en el título de propiedad; c) **ES UNICO Y EXCLUSIVO**

12. **PROPIETARIO** de **EL INMUEBLE** vendido por este instrumento y que no existen terceras

13. personas que puedan cuestionar la legitimidad de sus derechos ni la capacidad de contratar

14. por este instrumento; d) el título es perfecto; e) no hay persona alguna con título de propiedad

15. superpuesto a la superficie que se encuentra designada en los linderos de **EL MISMO**, que

16. **EL VENDEDOR** tenga conocimiento; f) de existir excedentes o superficies sobrantes en **EL**

17. **INMUEBLE** vendido por este contrato, declaran **EL VENDEDOR** que renuncia a recibir

18. compensación alguna; y g) **EL INMUEBLE** objeto de este contrato se encuentra libre de

19. ocupantes. **CONSTANCIAS NOTARIALES:** a) **EL VENDEDOR** me presenta su

20. Certificado de Cumplimiento Tributario N° 4270153490549 de fecha 20-04-2023 válida hasta

21. el 20-05-2023; y **LA COMPRADORA** me presenta su respectivo Certificado de

22. Cumplimiento Tributario N° 427015350918 de fecha 21-04-2023 válidos hasta el 21-05-

23. 2023, cuyas copias dejo glosadas a esta escritura, doy fe; b) **EL VENDEDOR** entrega a **LA**

24. **COMPRADORA** una factura contado, N° 001-004-0000101, por la venta del inmueble.

25. **SEGUNDO ACTO: LINEA DE CREDITO CON GARANTIA FIDUCIARIA:** Son

partes del contrato, la señora **VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO**, en adelante denominada **LA FIDEICOMITENTE** o **LA DEUDORA**; **FINLATINA S.A. DE FINANZAS**, en adelante denominada **FIDUCIARIA**; **BANCO ATLAS S.A.**, en adelante denominado **BENEFICIARIO**; y la **AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO (AFD)**, DICEN: QUE, el Fideicomiso es una de las modalidades de los Negocios Fiduciarios regulados por la Ley 921/96, en virtud del cual una persona denominada "FIDEICOMITENTE", entrega a otra denominada "fiduciario", uno o más bienes especificados, transfiriéndole la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta los administre o enajene y cumpla con ellos una determinada finalidad, bien sea en provecho de aquella misma o de un tercero denominado "beneficiario". QUE, pueden ser objeto de un Fideicomiso toda clase de bienes o de derechos cuya entrega no esté prohibida por la Ley. QUE, en el Fideicomiso la transferencia de la propiedad de los bienes fideicomitados da lugar a la formación de un Patrimonio Autónomo, el cual queda afectado al cumplimiento de la finalidad señalada por el "FIDEICOMITENTE" en el acto constitutivo. Que, la Resolución del Banco Central del Paraguay N° 12 Acta N° 09 de fecha 15 de febrero de 2011 regula, entre otras, la Fiducia de Garantía, en virtud de la cual el "FIDEICOMITENTE" transfiere al "fiduciario", de manera irrevocable, la titularidad de un derecho o la propiedad de uno o más bienes especificados, con el objeto de asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, presentes o futuras, constituidas o por constituir, a su cargo o a cargo de un tercero respecto del cual aquél desea servir como garante, y a favor de uno o más acreedores beneficiarios, estableciéndose como finalidad que, ante el incumplimiento de LA DEUDORA, los créditos asegurados se cancelen por el "fiduciario" mediante la enajenación de los bienes fideicomitados. QUE, la señora **VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO** ha obtenido una **LINEA DE CREDITO** de hasta la suma de **GUARANIES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL**



CORTE SUPREMA de JUSTICIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

REPÚBLICA DEL PARAGUAY

SELLADO NOTARIAL

Que la presente fotografía es fiel reflejo del original que tuvo a la vista para este acto. Conste.



SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
 LOCALIDAD : ASUNCION
 REGISTRO : 152



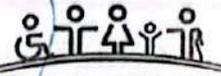
N°000195995

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. CIENTO CUARENTA Y CINCO (Gs. 295.888.145) otorgado por BANCO ATLAS S.A.
 2. QUE, dicha LINEA DE CREDITO otorgada por BANCO ATLAS S.A., ha sido aprobada
 3. bajo condición de la constitución de un FIDEICOMISO DE GARANTÍA sobre un inmueble
 4. propiedad de LA FIDEICOMITENTE que se detalla más adelante en el presente contrato,
 5. actuando FINLATINA S.A. DE FINANZAS, en calidad de FIDUCIARIA. QUE, la señora
 6. VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO, desea constituir, sin perjuicio de la garantía
 7. general de todo su patrimonio, un FIDEICOMISO DE GARANTÍA, en las condiciones
 8. establecidas en el presente contrato, con la finalidad de garantizar la LINEA DE CREDITO
 9. otorgada por BANCO ATLAS S.A. QUE, BANCO ATLAS S.A., tiene interés en ser
 10. BENEFICIARIO del Fideicomiso de Garantía con miras a asegurar el pago de las
 11. obligaciones emergentes de la ejecución de la LINEA DE CREDITO y más los intereses
 12. correspondientes, y en consecuencia acepta ser el BENEFICIARIO del fideicomiso
 13. constituido en virtud del presente contrato, así como los bienes transferidos a LA
 14. FIDUCIARIA como patrimonio autónomo para el cumplimiento de ese objetivo. QUE,
 15. BANCO ATLAS S.A., es una entidad financiera debidamente autorizada a operar por el
 16. Banco Central del Paraguay. QUE, FINLATINA S.A. DE FINANZAS tiene interés de actuar
 17. como FIDUCIARIA y ha aprobado la constitución de un Fideicomiso de Garantía con LA
 18. FIDEICOMITENTE, según Acta de Directorio N° 3.842 de fecha 24 de Abril de 2023, en
 19. las condiciones establecidas en el presente contrato y en garantía del pago de la obligaciones
 20. emergentes de la ejecución de la LINEA DE CREDITO otorgada por BANCO ATLAS S.A.
 21. a favor de la señora VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO. QUE, el bien
 22. fideicomitado forma un patrimonio autónomo o especial y que no podrán ser perseguidos
 23. judicialmente por los acreedores de LA FIDEICOMITENTE, de LA FIDUCIARIA y del
 24. BENEFICIARIO. QUE, LA FIDEICOMITENTE declara que la constitución del presente
 25. FIDEICOMISO, no significa en modo alguno una alteración de su estado patrimonial que

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

puede significar un estado de insolvencia que perjudique a eventuales acreedores, faltando así al derecho de igualdad de los acreedores ante la insolvencia de LA DEUDORA. Así mismo declara que no tiene ningún juicio pendiente como demandado ante los Juzgados y Tribunales de la República. QUE, LA FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA y el BENEFICIARIO expresamente declaran que conocen en toda su extensión el texto de la Ley N° 921/96 y su respectiva reglamentación y que han sido advertidos de que el bien fideicomitado no goza de ninguna protección o garantía del Estado Paraguayo o del Banco Central del Paraguay. QUE, las partes convienen en celebrar el presente CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA, el cual se registrá por las CLÁUSULAS Y CONDICIONES que se señalan a continuación y, en lo no previsto en ellas, por las disposiciones contenidas en la Ley N° 921/96, en la Resolución del Banco Central del Paraguay N° 12, Acta N° 9, de fecha 15 de febrero de 2011 y las que en el futuro la modifiquen, adicionen o sustituyan. **PRIMERA: CONSTITUCION Y FINALIDAD DEL FIDEICOMISO.** LA FIDEICOMITENTE constituye este "FIDEICOMISO DE GARANTIA" en los términos de la Ley N° 921/96 "De Negocios Fiduciarios" y sus reglamentaciones, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumida por LA FIDEICOMITENTE con el BENEFICIARIO, en ejecución de la LINEA DE CREDITO otorgada por un monto de hasta **GUARANIES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO (Gs. 295.888.145)**, más los intereses, gastos y/o costos, la que podrá ser utilizada mediante préstamos, sobregiros, descuentos de documentos propios o de terceros y demás operaciones propias de las entidades financieras, que se formalizarán e instrumentarán, de acuerdo con las disponibilidades del BENEFICIARIO en moneda extranjera o nacional, y previo estudio actualizado en cada caso, de las condiciones económicas de LA DEUDORA, mediante contratos, pagarés a sola firma, o con garantía personal, codeudoría de terceros, o en descuentos de documentos, sean estos cheques, pagarés



SELLADO NOTARIAL

CERTIFICADO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se le presenta a la vista para este acto. Constata



SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTELLA
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000195996

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. y cualquier otro papel de comercio, propios o de terceros, escrituras públicas, tarjetas de
 2. créditos, operaciones de cambios, operaciones en cuenta corriente, giros, sobregiros, anticipo
 3. bancario, operaciones de comercio exterior, y demás contratos bancarios y operaciones
 4. bancarias y financieras, en cuyos casos serán acordadas las condiciones generales, plazos,
 5. intereses y demás modalidades, o cualquier otro instrumento que indique el BENEFICIARIO
 6. y que sean cancelable durante la vigencia del presente FIDEICOMISO DE GARANTÍA. Para
 7. todos los efectos legales, la transferencia de propiedad del bien fideicomitado da lugar a la
 8. formación de un PATRIMONIO AUTONOMO, el cual queda afectado en forma irrevocable
 9. al cumplimiento de la finalidad señalada por LA FIDEICOMITENTE en el acto constitutivo.
 10. En consecuencia y para el cumplimiento de su objeto, LA FIDEICOMITENTE transfiere por
 11. este acto en forma irrevocable a LA FIDUCIARIA, bajo la modalidad de FIDEICOMISO,
 12. quien en el referido carácter, obrando en nombre y representación del PATRIMONIO
 13. AUTONOMO, lo recibe en propiedad fiduciaria, UN (1) INMUEBLE de su propiedad, con
 14. todo lo en el existente, edificado, clavado, plantado y adherido, situado en el Distrito de
 15. CAPIATA, ubicado en el lugar denominado "ROJAS CAÑADA", individualizado como
 16. LOTE Nº 5, de la MANZANA "C", compuesto, según título, de las dimensiones y linderos
 17. siguientes: Su frente al NORTE sobre calle uno mide 12 (doce) metros con 16 (diez y seis)
 18. centímetros, por igual dimensión en su contrafrente al SUR donde linda con derechos
 19. del señor Oscar Santos Nuñez; su fondo en ambos costados miden 30 (treinta) metros,
 20. lindando al ESTE con derechos de Oscar Santos y al OESTE con derechos de Oscar
 21. Santos. SUPERFICIE: TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS
 22. CUADRADOS CON CUATRO MIL CENTIMETROS CUADRADOS (365 mts². 4000
 23. cms²).- Le corresponde la Cuenta Corriente Catastral Nº 27-3099-10.-
 24. CORRESPONDENCIA: El inmueble descrito precedentemente corresponde a LA
 25. FIDEICOMITENTE, por compra hecha del señor NELSON GABRIEL LEZCANO

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUALIZACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

PANIAGUA, conforme consta en el primer acto de esta misma escritura.

CERTIFICACIONES: a) Conforme con el certificado de anotaciones personales con entrada N° 12831388 del 17-04-2023 expedidos el 18-04-2023, con vencimientos en fecha 17-05-2023, que dejo agregados a éste protocolo, **LA FIDEICOMITENTE** gozan de la libre disposición de sus bienes y no se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación; b) Conforme con el certificado del REDAM, con código de verificación N° 3067964-1724, expedido el 19-04-2023 con vencimientos en fecha 18-05-2023, **LA FIDEICOMITENTE**, no se encuentra en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, la cual queda agregado a este protocolo; y c) Le corresponde la Cuenta Corriente Catastral N° 27-3099-10 y según el certificado catastral N° 20974 expedido por el Servicio Nacional de Catastro el 20-04-2023, que dejo agregado a éste protocolo **EL INMUEBLE** no adeuda en concepto de impuesto inmobiliario hasta este año. **CONSTANCIAS NOTARIALES:** a) **LA FIDEICOMITENTE** me presenta su respectivo Certificado de Cumplimiento Tributario N° 4270153590918 de fecha 21-04-2023 válido hasta el 21-05-2023; **LA FIDUCIARIA** me presenta su Certificado de Cumplimiento Tributario N° 4270152457084 de fecha 31-03-2023 válido hasta 30-04-2023 y **EL BENEFICIARIO** me presenta su Certificado de Cumplimiento Tributario N° 4270152436656 de fecha 31-03-2023 válido hasta 30-04-2023; b) Conforme a la legislación vigente en materia tributaria y la Resolución General N° 42/2020, Artículo 9, numeral 3 inc. h), no corresponde realizar la retención de IRP, por tratarse de una transferencia de dominio por Negocio Fiduciario. De conformidad a la tasación realizada en fecha 10 de abril de 2023, por la perito tasador Arq. Bernardita Mayeregger, el valor del bien asciende a la suma de **GUARANIES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y OCHO MIL OCHOCIENTOS (Gs. 361.218.800)**. Este fideicomiso se denominará "**FIDEICOMISO DE GARANTIA VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO - BANCO ATLAS S.A.**" y es constituido en garantía del



SELLADO NOTARIAL: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se le a la vista para este acto. Consta

SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO LOCALIDAD : ASUNCION REGISTRO : 152



N° 000195997

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

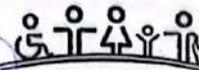
1. cumplimiento de las obligaciones de la señora VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO
 2. asumida con "BANCO ATLAS S.A.", que es el "BENEFICIARIO" en este contrato.
 3. SEGUNDA: SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN FIDEICOMITIDO: la señora
 4. VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO garantiza que es la única y legítima
 5. propietaria del bien fideicomitido, que el título de propiedad del mismo es perfecto, que no
 6. tiene celebrado contratos que limiten de manera alguna la facultad de usar, gozar y disponer
 7. de dicho inmueble fideicomitido, u otros derechos reales que le afecten y que el mismo se
 8. encuentra y se encontrará con los impuestos al día y libres de embargos judiciales,
 9. limitaciones de dominio y, en general, gravámenes de cualquier naturaleza. LA
 10. FIDEICOMITENTE se obliga al saneamiento por evicción, vicios redhibitorios y/o cualquier
 11. otro gravamen de carácter real y/o material que implique una disminución en los derechos de
 12. propiedad, posesión y dominio por parte de LA FIDUCIARIA, del inmueble transferido
 13. inicialmente y de los que se transfieran durante la vigencia del presente contrato, quedando a
 14. cuenta y cargo exclusivo de LA FIDEICOMITENTE realizar cuantas gestiones sean
 15. necesarias, ya sea judicial o extrajudicialmente para liberar de dichas cargas a los bienes
 16. objeto del fideicomiso, a fin de que LA FIDUCIARIA disponga libremente de dicho bien.
 17. TERCERA: ACEPTACION DEL BENEFICIARIO. LA FIDEICOMITENTE, en
 18. ejercicio de las facultades que le fuera otorgada por el artículo 17° de la Ley N° 921/96,
 19. designan a "BANCO ATLAS S.A.", domiciliado en Quesada esquina Tte. Zotti, Piso 7 del
 20. Edificio Atlas Center de esta capital, como BENEFICIARIO de los derechos derivados del
 21. presente contrato en adelante denominado el BENEFICIARIO que acepta expresamente el
 22. beneficio otorgado, suscribiendo este instrumento, de conformidad a lo establecido en el Art.
 23. 32° de la Ley N° 921/96, y declara igualmente conocer y aceptar las cláusulas y condiciones
 24. estipuladas en el presente contrato. CUARTA: RECONOCIMIENTO PRIVILEGIOS DE
 25. LA AFD.- 1.- Las partes reconocen que las operaciones que la AFD realice con la IFI

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

BENEFICIARIA constituyen créditos privilegiados respecto de las demás operaciones realizadas por ella, debiendo registrarse en sus estados contables en forma separada del resto de sus operaciones de conformidad a lo establecido en la Ley N° 6.769/2021" QUE MODIFICA Y AMPLÍA LA LEY N° 2.640/2005 "QUE CREA LA AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO", Y SE ABROGA LA LEY N° 3.330/2007" y sus modificatorias. Es por ello que los préstamos otorgados por la IFI BENEFICIARIA a LA FIDEICOMITENTE-DEUDORES provenientes de los recursos de la AFD y garantizados por este FIDEICOMISO, serán registrados en la contabilidad de la IFI BENEFICIARIA en cuentas separadas a fin de permitir la fácil individualización y control del comportamiento de los mismos por parte de la AFD. 2.- Asimismo, las partes reconocen que en caso que la IFI BENEFICIARIA quede sometida a un régimen de resolución en virtud de la Ley N° 2.334/2003 "DE GARANTIA DE DEPOSITOS Y RESOLUCION DE ENTIDADES DE INTERMEDIACION FINANCIERA SUJETOS DE LA LEY GENERAL DE BANCOS, FINANCIERAS Y OTRAS ENTIDADES DE CREDITO", y sus modificaciones, o del régimen previsto para las IFIs COOPERATIVAS, según sea el caso, el Interventor/liquidador deberá desagregar del balance, en forma directa los préstamos otorgados a LA FIDEICOMITENTE-DEUDORES con recursos de la AFD y garantizados por este FIDEICOMISO y deberá transferirlos a favor de la AFD, en pago total o parcial de las obligaciones pendientes. Ocurrido este hecho, el FIDUCIARIO deberá reconocer automáticamente a la AFD como BENEFICIARIO del presente FIDEICOMISO en sustitución a la IFI BENEFICIARIA, y efectuar los trámites necesarios al efecto. **QUINTA: ACEPTACIÓN DE LA FIDUCIARIA:** La FIDUCIARIA acepta en forma expresa su función en el presente fideicomiso y que el bien fideicomitado sea mantenido, destinado y eventualmente liquidado, tal como se dispone en el presente contrato. **SEXTA: OBLIGACIONES GARANTIZADAS.** ~~Se garantiza con este Fideicomiso todas las~~



FIDEICOMISO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se exhibió a la vista para este acto. Conste



Compromiso con la gente



SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000195998

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. obligaciones derivadas de la ejecución de la LINEA DE CRÉDITO otorgada por BANCO
 2. ATLAS S.A., con recursos propios y con recursos de la AFD; más los intereses gastos y/o
 3. costos, que, en su caso, correspondan en virtud de lo mencionado en este instrumento a la
 4. señora VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO. Este fideicomiso cubre y garantiza, el
 5. capital, sus intereses compensatorios, gastos y comisiones, otorgado con recursos propios y
 6. con los recursos provenientes del Producto "PRIMERA VIVIENDA" de la Agencia
 7. Financiera de Desarrollo (AFD), desembolsado por EL BENEFICIARIO a LA DEUDORA,
 8. o el que corresponda a las demás operaciones de crédito las que podrán ser con fondos propios
 9. de EL BENEFICIARIO, en especial los préstamos otorgados durante el avance de la distintas
 10. etapas de la construcción, refacción y/o remodelación de vivienda en su caso, en adelante
 11. denominados "préstamos puente", o cualquier otra operación bancaria y/o financiera otorgada
 12. con los recursos propios de EL BENEFICIARIO, sus intereses estipulados y adeudados y los
 13. que corran durante la ejecución, hasta el pago efectivo, sean compensatorios, moratorios y
 14. punitivos, comisiones, si las hubiere, impuestos, tasas, honorarios y costos y costas judiciales
 15. o extrajudiciales que su cobro ocasionen, y asimismo cubren y garantizan las prórrogas y/o
 16. renovaciones, reestructuraciones o refinanciaciones que BANCO ATLAS S.A., pudiere
 17. acordar a LA FIDEICOMITENTE en el futuro, y se mantendrán plenamente vigentes por el
 18. plazo establecido en este contrato y mientras LA DEUDORA mantenga pendiente de pago
 19. cualquier obligación relacionada con el presente contrato. El presente FIDEICOMISO DE
 20. GARANTÍA garantiza todas las obligaciones que surjan de la línea de crédito otorgada por
 21. EL BENEFICIARIO a LA DEUDORA, por el plazo establecido en este Contrato. Queda
 22. claro que siendo una línea de crédito, LA DEUDORA y EL BENEFICIARIO acordarán el
 23. desembolso, la refinanciación, reestructuración o renovación del monto de los créditos
 24. otorgados, siempre y cuando los mismos sean realizados dentro de los límites de la LÍNEA
 25. DE CRÉDITO otorgada por EL BENEFICIARIO, que se instrumentarán mediante contratos,

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

pagarés a sola firma, o con garantía personal, codeudoría de terceros, o en descuentos de documentos, sean estos cheques, pagarés y cualquier otro papel de comercio, propios o de terceros, escrituras públicas, tarjetas de créditos, operaciones de cambios, operaciones en cuenta corriente, giros, sobregiros, anticipo bancario, operaciones de comercio exterior, y demás contratos bancarios y operaciones bancarias y financieras, en cuyos casos serán acordadas las condiciones generales, plazos, intereses y demás modalidades o cualquier otro instrumento que indique EL BENEFICIARIO y que sean cancelable durante la vigencia del presente FIDEICOMISO DE GARANTÍA. Para justificar y comprobar la entrega de las sumas prestadas a LA DEUDORA, bastará cualquiera de los comprobantes usuales de contabilidad conforme a la práctica bancaria, en particular acreditaciones en la/s cuenta/s de LA DEUDORA, desembolsos, actas notariales de desembolso, renovación, reestructuración o reconocimiento de deuda, pagarés, letras de cambio, títulos de crédito, cheques (endosados o librados por LA DEUDORA), contratos de descuento de documentos, formularios de solicitud de crédito, liquidación de préstamos o de otras operaciones bancarias, saldos definitivos de cuenta corriente o cualquiera otros documentos públicos o privados emanados de LA DEUDORA u otro, conforme las normas aplicables y en especial las de la Ley N° 861/96, garantizando cualquier operación en guaraníes o moneda extranjera, formalizada con anterioridad a este acto, como así también la deuda que en este acto o en el futuro contraiga LA DEUDORA con EL BENEFICIARIO y cualquier deuda u obligación que derive del presente contrato. Los gastos de reinscripción y mantenimiento de tales garantías serán por cuenta de LA FIDEICOMITENTE. Este Fideicomiso comprende asimismo los demás rubros o conceptos mencionados en esta escritura. Todas las obligaciones citadas, y las que se realizarán en el futuro, en ejecución de la línea de crédito, más sus intereses correspondientes, gastos, y/o costos, sea con recursos propios o con recursos de la AFD, se encuentran totalmente garantizadas por el presente FIDEICOMISO DE GARANTÍA constituido a favor



CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que tuvo a la vista para este acto. Conste.



SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000195999

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. de BANCO ATLAS S.A. Se pacta expresamente que la Línea de Crédito formalizada en este
2. acto constituye una Línea de Crédito no comprometida, y el BANCO a su sola opción podrá
3. otorgar o realizar créditos o desembolsos dentro de la misma, de acuerdo a la liquidez del
4. momento como así también a las condiciones del mercado financiero, en ocasión de la
5. solicitud de crédito o desembolso que deberá realizar en cada caso LA FIDEICOMITENTE.
6. Se deja expresa constancia que los desembolsos del crédito concedido serán otorgados por
7. EL BENEFICIARIO a su sola opción, previo informe del profesional Perito Tasador de la
8. obra en cada etapa, con el cual se podrá comprobar el avance del proyecto de construcción,
9. refacción y/o remodelación, su valoración preliminar para poder determinar la suma a ser
10. desembolsada dentro del límite de la línea de crédito otorgada, se tendrá en cuenta además la
11. liquidez del momento, las condiciones del mercado financiero, y el análisis de los estados
12. financieros de LA FIDEICOMITENTE. **SÉPTIMA: PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El
13. patrimonio autónomo comprende el inmueble transferido al fideicomiso, conforme la
14. transferencia realizada en esta escritura, y las mejoras que en el futuro pudieran llegar a tener
15. el mismo, conforme a la modificación de que sea objeto, y cualesquiera otros derechos, bienes
16. y activos que LA FIDEICOMITENTE transfiera a la FIDUCIARIA y que permita el
17. cumplimiento de la finalidad señalada en la CLÁUSULA PRIMERA de este contrato.
18. **OCTAVA: AFECTACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO:** El PATRIMONIO
19. AUTONOMO constituido está y estará afectado única y exclusivamente al cumplimiento de
20. la finalidad señalada por LA FIDEICOMITENTE en la CLAUSULA PRIMERA, y hasta el
21. efectivo cumplimiento de las obligaciones asumidas por LA DEUDORA con EL
22. BENEFICIARIO. En caso que se produzca y se compruebe fehacientemente, por parte de la
23. FIDUCIARIA, el incumplimiento de la obligación asumida por LA DEUDORA frente al
24. BENEFICIARIO, y una vez cumplido los procedimientos establecidos en este contrato,
25. quedará la FIDUCIARIA habilitada a proceder a la venta del bien inmueble integrante del

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

PATRIMONIO AUTONOMO, así como cualquier otro bien que integre o que ingrese con posterioridad a dicho patrimonio, transferido en garantía del cumplimiento de la obligación de LA FIDEICOMITENTE para con EL BENEFICIARIO. Una vez pagadas y canceladas todas las obligaciones, gastos u honorarios o deudas a cargo del patrimonio autónomo, y si aún existiera remanente dinerario, entonces le será entregado a LA FIDEICOMITENTE.

NOVENA: AUTONOMIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. El bien fideicomitado y los que los sustituyan o que ingresen con posterioridad a la fecha del perfeccionamiento de este fideicomiso, que conforman el PATRIMONIO AUTONOMO, no pertenecen a la prenda común de los acreedores de la FIDUCIARIA ni a la masa de bienes de su liquidación. No podrán ser perseguidos judicialmente por los acreedores de LA FIDEICOMITENTE. Dicho bien no podrá recibir un destino distinto de los que expresamente están consignados en el presente contrato y que constituyen el objeto y la finalidad de la constitución del FIDEICOMISO DE GARANTIA. Este bien fideicomitado únicamente garantiza las obligaciones contraídas por LA DEUDORA para el cumplimiento de la finalidad señalada por LA FIDEICOMITENTE por lo que, no responde por otras deudas u obligaciones de LA DEUDORA ni de la FIDUCIARIA diferentes o distintas a las aquí establecidas y previstas.

Mientras subsista la relación contractual fiduciaria, la FIDUCIARIA mantendrá dichos activos separados de los suyos y de los demás bienes y activos que correspondan a otros negocios fiduciarios administrados, distintos al presente, debiendo llevar contabilidad separada de cualquier otro negocio y del suyo propio, de acuerdo a las normas establecidas por la Superintendencia de Bancos y a las normas y principios de contabilidad generalmente aceptadas. El bien fideicomitado constituye un PATRIMONIO AUTONOMO separado y diferente del patrimonio propio de la FIDUCIARIA, de LA FIDEICOMITENTE y de EL BENEFICIARIO, con los derechos y obligaciones que se establecen en la Ley N° 921/96 "De Negocios Fiduciarios". **DÉCIMA: VALOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO.** El valor



SELLADO NO

CERTIFICADO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se a la vista para este acto. Conste.

Compromiso con la gente

SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO LOCALIDAD : ASUNCION REGISTRO : 152



Nº 000196000

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. del PATRIMONIO AUTONOMO constituido por el inmueble descrito en la CLAUSULA
 2. PRIMERA, conforme la tasación realizada por el perito tasador Arq. Bernardita Mayeregger
 3. en fecha 10 de abril de 2023, es de **GUARANIES TRESCIENTOS SESENTA Y UN**
 4. **MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y OCHO MIL OCHOCIENTOS (Gs. 361.218.800).**
 5. LA FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO se encuentran totalmente de acuerdo con la
 6. designación del perito tasador y que el monto de la tasación realizada por el mismo sea el del
 7. valor de mercado y no el de valor venta rápida. La FIDUCIARIA se encargará de exigir a LA
 8. FIDEICOMITENTE, cada dos (2) años, una tasación del bien fideicomitado, a fin de
 9. establecer la valoración del PATRIMONIO AUTONOMO. El perito tasador será designado
 10. por la FIDUCIARIA, y será independiente de la FIDUCIARIA, de LA FIDEICOMITENTE,
 11. y de EL BENEFICIARIO. En el caso de que por la actualización de las tasaciones que en el
 12. futuro se realicen, o por actos o hechos no imputables a la administración irregular o deficiente
 13. de la FIDUCIARIA, el bien fideicomitado sufra algún deterioro o disminución en su valor,
 14. que lo sitúe por debajo de la cuantía de las obligaciones garantizadas, la FIDUCIARIA deberá
 15. intimar a LA FIDEICOMITENTE para que dentro del plazo de TREINTA (30) días corridos
 16. contados desde la notificación, los mismos sustituyan el bien fideicomitado por otro u otros
 17. bienes muebles o inmuebles cuyo valor sea igual o superior a la cobertura de la garantía para
 18. el cumplimiento de las obligaciones con EL BENEFICIARIO, o ingrese al patrimonio
 19. autónomo otros bienes a fin de que se incremente el mismo hasta equilibrar o ajustar el
 20. patrimonio hasta el monto de la deuda garantizada. Este plazo podrá ser prorrogable por otro
 21. igual, siempre que existan motivos debidamente justificados por LA FIDEICOMITENTE. La
 22. FIDUCIARIA resolverá sobre la aceptación o rechazo de dichos bienes, previa consulta y
 23. consentimiento por escrito de EL BENEFICIARIO. En caso que LA FIDEICOMITENTE no
 24. recompongan el valor del patrimonio autónomo para la cobertura de la garantía, en el plazo
 25. establecido o su prórroga, en su caso, la FIDUCIARIA podrá proceder a la liquidación del

patrimonio autónomo, vendiendo los bienes que conforman dicho patrimonio, pagando con lo producido, en forma anticipada, las obligaciones a favor de EL BENEFICIARIO, previa deducción de todos los gastos, costos, honorarios, devoluciones y, cualquier suma debida a la FIDUCIARIA o a terceros contratados para el cumplimiento de la finalidad de este fideicomiso y, de conformidad al procedimiento previsto en este contrato. **DÉCIMO PRIMERA: INSUFICIENCIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO.** En caso que luego de la liquidación del PATRIMONIO AUTONOMO, el producido de la misma resulte insuficiente para el pago total de las obligaciones asumidas por LA DEUDORA con EL BENEFICIARIO, éste reclamará directamente a LA DEUDORA, el saldo de la deuda impaga. La FIDUCIARIA no responde, ni se obliga, ni garantiza con su patrimonio particular, en caso que los bienes que componen el patrimonio autónomo no sean suficientes para el cumplimiento de las obligaciones para lo que se constituye este Fideicomiso de Garantía. La FIDUCIARIA tampoco asume ninguna responsabilidad, en casos de desvalorización, pérdidas u otros de igual naturaleza o no, con respecto de los bienes integrantes del patrimonio autónomo, ni como consecuencia de casos fortuitos o fuerza mayor. **DÉCIMO SEGUNDA: DERECHOS Y FACULTADES DE LA FIDEICOMITENTE.** LA FIDEICOMITENTE tendrán los siguientes derechos y facultades: a) Exigir a la FIDUCIARIA que le rinda informes detallados y documentados, por lo menos cada tres meses, acerca de los resultados de la gestión encomendada, b) Incrementar el patrimonio autónomo con sus propios recursos o con aportes de terceros o en su caso, aprobar el incremento efectuado por un tercero del bien fideicomitado, c) Designar, con acuerdo expreso de EL BENEFICIARIO, uno o más sustitutos de la FIDUCIARIA para que lo reemplacen en caso de renuncia o remoción de este último. La falta de designación del sustituto en el plazo máximo de 30 (treinta) días hábiles a partir de la fecha de renuncia o remoción de la FIDUCIARIA constituirá un incumplimiento y dará lugar al procedimiento establecido en la CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA del



CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se le muestra a la vista para este acto. Conste.

SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



N° 000196001

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. presente contrato. d) Una vez extinguido o terminado este contrato de fideicomiso, exigir que
2. le sea devuelto el bien fideicomitado en caso que éstos no hayan sido liquidados; o el
3. remanente si lo hubiera, en caso que hayan sido liquidados para el cumplimiento de las
4. obligaciones garantizadas. e) Exigir a la FIDUCIARIA que efectúe un inventario del bien
5. fideicomitado, con un plazo de 30 días hábiles de anticipación a la fecha de efectiva entrega
6. de dicho inventario del bien a LA FIDEICOMITENTE. f) Solicitar al Superintendente de
7. Bancos, por causa justificada, la remoción de la FIDUCIARIA, por la ocurrencia de
8. cualquiera de las causales consagradas en el artículo 30 de la Ley 921/96 "De Negocios
9. Fiduciarios"; y como medida preventiva, solicitar la designación de un FIDUCIARIO interino
10. para que continúe ejecutando el negocio fiduciario. g) Exigir a la FIDUCIARIA que, a la
11. extinción del negocio fiduciario, por cualquier motivo, le rinda cuentas comprobadas de su
12. gestión. h) Suscribir con la FIDUCIARIA un contrato de comodato que le permita el uso del
13. bien fideicomitado durante la vigencia del fideicomiso, con la obligación de desalojar
14. inmediatamente del inmueble en caso que el mismo requiera ser vendido para hacer efectivo
15. el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, o por incumplimiento de las cláusulas
16. contenidas en el contrato de comodato, o en el presente contrato de fideicomiso. i) Todos los
17. demás establecidos en el Art. 17 de la Ley N° 921/96 "De Negocios Fiduciarios" y que
18. resulten aplicables al presente fideicomiso. **DÉCIMO TERCERA: DE LAS**
19. **OBLIGACIONES DE LA FIDEICOMITENTE.** LA FIDEICOMITENTE tendrá las
20. siguientes obligaciones: a) Entregar en forma irrevocable a la FIDUCIARIA el bien inmueble
21. para la constitución del patrimonio del fideicomiso de garantía. b) Señalar la finalidad a la
22. cual deben destinarse el bien fideicomitado. c) Sanear el bien fideicomitado de vicios o
23. defectos ocultos cuya causa sea anterior a la celebración del negocio fiduciario, o de hechos
24. propios, que no permitan destinarlos al cumplimiento de la finalidad señalada en este contrato.
25. d) Pagar a la FIDUCIARIA la remuneración a que tiene derecho por su gestión, en la forma

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

estipulada en la CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA del presente contrato. e) Contratar un seguro contra incendio, con la obligación de mantenerlo actualizado durante la vigencia del fideicomiso por un valor no inferior a la línea de crédito otorgada por EL BENEFICIARIO. Todos los seguros tomados por LA FIDEICOMITENTE a favor del fideicomiso deben ser otorgados por empresas aseguradoras que califiquen con BBB o similar otorgado por una Calificadora aceptada por la Superintendencia de Seguros, del BCP. f) Abonar los costos y gastos que se detallan a continuación: (I) Derechos y honorarios de escribanía, abogados y/ cualquier otro profesional cuyos servicios sean requeridos en desarrollo del presente contrato, los impuestos, tasas y contribuciones que graven la formación del Patrimonio Autónomo así como los demás costos y gastos que sean necesarios para o que deriven de la constitución de dicho Patrimonio Autónomo, los cuales serán abonados única y exclusivamente por LA FIDEICOMITENTE, de conformidad a lo establecido en el Art. 6 de la Ley 921/96 "De Negocios Fiduciarios", no pudiendo reclamarse su importe a la FIDUCIARIA ni al BENEFICIARIO. (II) Impuestos, tasas y contribuciones que afecten al bien fideicomitado creados o a crearse, así como los derechos, obligaciones, primas y comisiones de seguros y/o responsabilidades derivados del uso y/o el destino que LA FIDEICOMITENTE diese al bien fideicomitado. (III) Primas por concepto de los seguros que tome, para protección del bien fideicomitado. (IV) Los honorarios por concepto de avalúos o tasaciones, que se realizarán cada dos (2) años y que fueren necesarios para la determinación, en su caso, del valor del bien fideicomitado. (V) Los gastos que fueran necesarios para realizar el procedimiento de liquidación previsto en la CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA del presente contrato, incluyendo, pero sin limitarse al avalúo requerido por la Resolución del Banco Central del Paraguay N° 12 Acta N° 9 de fecha 15 de febrero de 2011, en su Artículo 42 inc. c), gastos de publicaciones requeridas. g) Suministrar a la FIDUCIARIA, cualquier información requerida respecto de los saldos pendientes y de la situación del pago de las obligaciones garantizadas.



CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se presenta a la vista para este acto. Conste.

SERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000196002

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. por el presente fideicomiso. h) Las demás obligaciones emanadas de la naturaleza de este
2. contrato y las que le correspondan conforme a la Ley Nº 921/96 "De Negocios Fiduciarios"
3. y sus modificaciones y en sus reglamentaciones. En caso de falta de cumplimiento de las
4. obligaciones de LA FIDEICOMITENTE previstas en esta cláusula y, en las demás cláusulas
5. contenidas en el presente contrato, en la Ley 921/96 "De Negocios Fiduciarios", en sus
6. modificaciones y en sus reglamentaciones, la FIDUCIARIA, podrá proceder a la liquidación
7. del patrimonio autónomo conforme a los procedimientos previstos en el presente contrato.
8. **DÉCIMO CUARTA: DE LOS DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** La FIDUCIARIA
9. tendrá los siguientes derechos y facultades: a) Celebrar y ejecutar todos los actos y contratos
10. que sean indispensables para el cumplimiento de la finalidad señalada por LA
11. FIDEICOMITENTE en este contrato. b) Administrar, libremente y con sujeción a la finalidad
12. señalada en este contrato, los bienes fideicomitidos que conforman el patrimonio autónomo.
13. c) Percibir la remuneración pactada en la forma prevista en este contrato. d) Obtener el pago
14. de las compensaciones pactadas a su favor en este contrato, así como al reembolso de los
15. gastos razonables efectuados para el cumplimiento de la finalidad prevista en este contrato.
16. e) Requerir a LA FIDEICOMITENTE o, en su defecto, al BENEFICIARIO, según fuere el
17. caso, los recursos necesarios para el ejercicio de los derechos o las acciones legales que fueren
18. necesarias para la protección, conservación y defensa del bien fideicomitido, o para la
19. liquidación del mismo de conformidad a las cláusulas del presente contrato. f) Renunciar a su
20. gestión por los motivos previstos en este contrato y en la Ley 921/96 "De Negocios
21. Fiduciarios". g) Recibir dentro de los plazos previstos en este contrato, de parte de LA
22. FIDEICOMITENTE, las sumas de dinero en la moneda que se indique, que sean necesarias
23. y suficientes para abonar los gastos requeridos para el cumplimiento de la finalidad de este
24. contrato. h) Tener acceso en cualquier momento y a su exclusivo criterio a el bien
25. fideicomitido, así como realizar auditorías y visitas al mismo a los efectos de verificar el

inventario, así como su estado de conservación. i) Los demás previstos en este contrato, en la Ley 921/96 "De Negocios Fiduciarios", sus modificaciones y reglamentaciones. **DÉCIMO QUINTA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** La FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones: a) Expresar, en el desarrollo de sus actividades de gestión, la calidad en la cual actúa. b) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad señalada en el presente contrato, efectuando los actos de administración, enajenación y afectación del bien fideicomitado indispensables para tales efectos. c) Cumplir con todas las obligaciones que en virtud del presente contrato se le imponen, y las que resultan de la ley, para lo cual asume el compromiso de realizar sus mejores esfuerzos. d) Mantener el bien fideicomitado, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, de manera que en todo momento pueda conocerse si un determinado bien o activo es propiedad de la FIDUCIARIA o forma parte del bien y activos objeto de este fideicomiso. e) Llevar una contabilidad separada que permita conocer la situación financiera y los resultados del presente fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 de la Ley N° 921/96 "De Negocios Fiduciarios". f) Mantener actualizada y en orden la información y documentación relacionada con las operaciones realizadas para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente fideicomiso. g) Ejercer los derechos y acciones legales necesarias para la protección y defensa del bien fideicomitado, recibiendo los recursos necesarios de LA FIDEICOMITENTE o, en su defecto, de EL BENEFICIARIO, según fuere el caso. h) Realizar todos los actos conservatorios encaminados a evitar que el bien fideicomitado se deterioren, mengüen, pierdan o modifiquen. i) Notificar a LA FIDEICOMITENTE de toda merma, deterioro, o disminución que sufran el bien fideicomitado por actos o hechos no imputables a su administración, y que los sitúen por debajo de la cuantía de las obligaciones garantizadas, con el fin de que, dentro del término previsto en este contrato, adopte las medidas del caso para restablecer la cobertura de la

Presenta la presente fotocopia (el reflejo del original que tuvo a la vista para este acto. Conste.



Compromiso con la gente

RIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000196003

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. garantía, caso contrario se considerará como causal de terminación del fideicomiso y se
2. procederá a la liquidación correspondiente. j) Oponerse a toda medida preventiva o de
3. ejecución tomada contra el bien fideicomitado o por obligaciones que no lo afecte. k) Restituir
4. el bien fideicomitado a LA FIDEICOMITENTE en caso que éste no haya sido liquidado; o el
5. remanente si lo hubiera, en caso que haya sido liquidado para el cumplimiento de las
6. obligaciones garantizadas. l) Pedir instrucciones a LA FIDEICOMITENTE o al
7. Superintendente de Bancos cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de
8. sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el contrato de
9. fideicomiso, cuando las circunstancias así lo exijan. m) Remitir a LA FIDEICOMITENTE y
10. al BENEFICIARIO, por lo menos cada tres (3) meses, un informe detallado y documentado
11. acerca de los resultados de la gestión encomendada, vía correo electrónico. n) Remitir al
12. BENEFICIARIO, cuando éste lo requiera expresamente por escrito, un reporte que contendrá
13. por lo menos lo siguiente: el estado actual, localización e identificación del bien
14. fideicomitado, valor de los créditos y las condiciones de los mismos en cuanto al plazo,
15. intereses pactados, forma de pago etc., además de un informe del estado de cada una de las
16. obligaciones garantizadas. o) Rendir cuentas comprobadas de su gestión a LA
17. FIDEICOMITENTE, según el caso, una vez terminado el fideicomiso de garantía, por
18. cualquier causa. p) Exigir a LA FIDEICOMITENTE, cada dos (2) años, o con la periodicidad
19. exigida por el reglamento de crédito de EL BENEFICIARIO, la realización de un avalúo
20. comercial del bien fideicomitado por parte de un experto evaluador independiente de LA
21. FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO y la propia FIDUCIARIA, a fin de actualizar el
22. valor del patrimonio autónomo. La FIDUCIARIA designará el tasador de la lista de
23. profesionales inscriptos en el Banco Central del Paraguay. La FIDUCIARIA remitirá copia
24. de cada tasación efectuada al BENEFICIARIO. En caso de cualquier modificación en el
25. reglamento de crédito de EL BENEFICIARIO, éste se obliga a comunicar esa circunstancia

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
SITUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

de manera inmediata y por escrito a la FIDUCIARIA. q) Producida la mora, en los términos de la CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA, disponer la realización de un avalúo comercial del bien fideicomitado por parte de un experto evaluador independiente de LA FIDEICOMITENTE, de EL BENEFICIARIO y de la propia FIDUCIARIA, el cual debe considerar la posibilidad de realización del mismo en función de la actividad a que se encuentre afecto. r) Exigir a LA FIDEICOMITENTE, seguros contra responsabilidad civil y de incendio, y verificar que los mismos sean mantenidos actualizados durante la vigencia del presente contrato. s) Solicitar al BENEFICIARIO y/o a LA FIDEICOMITENTE, en su caso, información respecto de los saldos pendientes y de la situación del pago de las obligaciones garantizadas por el presente fideicomiso. t) Las demás obligaciones previstas en este contrato, en la Ley N° 921/96 "De Negocios Fiduciarios", sus modificaciones y reglamentaciones.

DÉCIMO SEXTA: DERECHOS Y FACULTADES DE EL BENEFICIARIO. EL BENEFICIARIO tendrá los siguientes derechos y facultades: a) Exigir el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA FIDEICOMITENTE derivadas del contrato de fideicomiso y de la ley, y hacer efectiva la responsabilidad por incumplimiento de las mismas. b) Impugnar los actos anulables realizados por la FIDUCIARIA, dentro de los cinco años contados desde el día en que EL BENEFICIARIO haya tenido noticia del acto que origina la acción. c) Oponerse a toda medida preventiva o de ejecución tomada contra el bien fideicomitado o por obligaciones que no lo afecte, en caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciera. d) Solicitar al Superintendente de Bancos, por causa debidamente justificada, la remoción de la FIDUCIARIA, y como medida preventiva, la designación de un fiduciario interino para que continúe ejecutando el negocio fiduciario. e) Exigir a la FIDUCIARIA que efectúe un inventario del bien fideicomitado. f) Los demás previstos en este contrato, en la Ley 921/96 "De Negocios Fiduciarios" y sus reglamentaciones.

DÉCIMO SÉPTIMA: NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Las obligaciones

CERTIFICADO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se exhibió en vista para este acto. Conste.



PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000196004

1. contraídas por la FIDUCIARIA tienen el carácter de obligaciones de medio y no de resultado.

2. En tal virtud, es deber de la FIDUCIARIA desplegar todo su esfuerzo, conocimiento y

3. diligencia para la consecución de la finalidad señalada en el contrato de fideicomiso. Por

4. consiguiente, las pérdidas originadas en el cumplimiento de la finalidad señalada en el

5. contrato de fideicomiso, no imputables a negligencia o imprudencia en la administración del

6. bien fideicomitado, afectarán a LA FIDEICOMITENTE o al BENEFICIARIO, según el caso.

7. **DÉCIMO OCTAVA: RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA.** La FIDUCIARIA podrá

8. solicitar al Superintendente de Bancos, autorización para renunciar o excusarse del

9. cumplimiento de la gestión encomendada, por las siguientes causales justificadas: a) Que EL

10. BENEFICIARIO no pueda o se niegue a recibir las prestaciones establecidas a su favor de

11. acuerdo con el presente contrato de fideicomiso. b) Que la FIDUCIARIA no reciba las

12. remuneraciones estipuladas a su favor en el presente contrato. c) Que LA

13. FIDEICOMITENTE no cumplan con las obligaciones previstas en este contrato, en la Ley

14. 921/96 "De Negocios Fiduciarios" y sus reglamentaciones. d) Que, LA FIDEICOMITENTE,

15. se niegue a pagar los gastos y/o compensaciones realizados por la FIDUCIARIA en

16. cumplimiento del presente contrato. e) Que LA FIDEICOMITENTE o, en su defecto, EL

17. BENEFICIARIO, según fuere el caso, no proporcionen a la FIDUCIARIA los recursos

18. necesarios para ejercer los derechos o las acciones legales necesarias para la protección,

19. conservación y defensa del bien fideicomitado, o para la liquidación del mismo de

20. conformidad a las cláusulas del presente contrato. f) Que, por motivos ajenos a su voluntad,

21. existan causas que le impidan a la FIDUCIARIA realizar la gestión encomendada por este

22. contrato. g) Por las demás causales previstas en este contrato, en la Ley 921/96 "De Negocios

23. Fiduciarios" y sus reglamentaciones. **DÉCIMO NOVENA: REMOCION DE LA**

24. **FIDUCIARIA:** LA FIDEICOMITENTE o EL BENEFICIARIO podrán solicitar al

25. Superintendente de Bancos la remoción de la FIDUCIARIA en caso de incumplimiento, por

... INGENIEROS Y ACTUARIOS

parte de ésta, de las obligaciones previstas en la ley 921/96 o en el presente contrato. Comprobadas las causas que dieron lugar al pedido de remoción, la autoridad podrá remover de su cargo a la FIDUCIARIA y si es el caso, ordenar como medida preventiva la designación de una fiduciaria interina, para que continúe la ejecución del negocio fiduciario. La FIDUCIARIA también podrá ser removida de su cargo por el juez competente, a solicitud de parte interesada, conforme a lo establecido en el Art. 30 de la Ley 921/96. Las solicitudes de remoción judicial de la FIDUCIARIA se tramitarán por un proceso sumario, previa citación de LA FIDEICOMITENTE y de EL BENEFICIARIO. **VIGÉSIMA: SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA:** En caso de imposibilidad manifiesta, renuncia o remoción de la FIDUCIARIA, podrán ser designados en calidad de FIDUCIARIOS SUSTITUTOS los Bancos o Entidades Financieras de idéntica calificación o solvencia financiera que la FIDUCIARIA saliente y que tengan constituidos sus UNIDAD DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS, o sus filiales o, en su caso, las empresas fiduciarias constituidas de conformidad a la Ley 921/96 "De Negocios Fiduciarios". La designación de la FIDUCIARIA sustituta será realizada con acuerdo de EL BENEFICIARIO; previo pago de todas las remuneraciones, compensaciones o reembolsos pendientes y a favor de la FIDUCIARIA. **VIGÉSIMO PRIMERA: HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA.** La FIDUCIARIA, por sus gestiones en la administración de este Fideicomiso de Garantía, por los próximos **QUINCE (15) AÑOS**, o hasta la terminación anticipada del fideicomiso, percibirá la suma total de **GUARANÍES OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA (Gs. 8.204.770) IVA incluido**, los cuales por este acto son entregados por LA FIDEICOMITENTE, en forma totalmente adelantada, a la FIDUCIARIA. En caso que este negocio fiduciario, por cualquier motivo no imputable a la FIDUCIARIA, sea cancelado antes de su vencimiento, la FIDUCIARIA no deberá realizar devolución alguna de los montos efectivamente percibidos hasta ese momento en concepto de remuneración. Se



SELLADO NO AGUJA

CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se presenta a la vista para este acto. Conste.



PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000196005

1. podrá otorgar una prórroga de hasta 18 (dieciocho) meses adicionales al plazo previsto, por
 2. única vez, sin costo adicional en los honorarios fiduciarios. Adicionalmente, en caso de
 3. liquidación del fideicomiso, la FIDUCIARIA percibirá, el 5% (cinco por ciento) sobre el valor
 4. del producido en la venta o dación en pago, o la suma de Guaraníes cinco millones (Gs.
 5. 5.000.000), el que sea mayor. Dicho monto será deducido del producto de la liquidación del
 6. patrimonio autónomo, y será pagado en orden de preferencia, antes de proceder a la
 7. cancelación de las obligaciones a favor del BENEFICIARIO; o abonado por el
 8. BENEFICIARIO en caso de dación en pago. Todos los gastos y/o costos para el inicio de la
 9. liquidación del patrimonio autónomo estarán a cargo de EL BENEFICIARIO, quien
 10. posteriormente lo reclamará a LA FIDEICOMITENTE. La falta de pago de las
 11. remuneraciones, compensaciones o reembolsos a la FIDUCIARIA será causal de renuncia de
 12. su gestión y, consecuentemente de la LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO, salvo caso de
 13. sustitución por renuncia de LA FIDUCIARIA previsto en las cláusulas DÉCIMO OCTAVA
 14. y VIGÉSIMA del presente contrato, previo pago de todas las remuneraciones,
 15. compensaciones o reembolsos pendientes y a favor de la FIDUCIARIA. VIGÉSIMO
 16. SEGUNDA: COSTOS Y GASTOS A CARGO DE LA FIDEICOMITENTE: Los costos
 17. y gastos que se detallan a continuación serán abonados por LA FIDEICOMITENTE: a)
 18. Honorarios profesionales y gastos en que haya de incurrirse para la conservación, protección
 19. o defensa de los bienes y activos del fideicomiso. En caso de que la FIDUCIARIA requiera
 20. iniciar acciones para la conservación, protección o defensa del patrimonio autónomo contra
 21. terceros, comunicará este hecho por escrito a LA FIDEICOMITENTE y al BENEFICIARIO,
 22. en un plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas de conocido el hecho o de tomada la decisión de
 23. iniciar acciones, indicando el estado de situación, los actos a realizar, los profesionales a ser
 24. contratados y una estimación inicial de gastos. b) Costos y gastos en que la FIDUCIARIA
 25. incurra con relación a la administración, la conservación, incluyendo, pero sin limitarse a la

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

custodia de los bienes, la transferencia u otra forma de disposición de los bienes fideicomitidos. c) Gastos que fueren necesarios para preservar y optimizar el valor de realización de los bienes del fideicomiso. d) Gastos de liquidación del negocio fiduciario. e) Impuestos, tasas, pago de patentes, primas y comisiones de seguro y otros cargos que afecten o llegaran a afectar en el futuro los bienes que componen el patrimonio autónomo. Se deja constancia de que la FIDUCIARIA, además de comunicar a las partes de la manera antes prevista, deberá justificar a LA FIDEICOMITENTE el motivo del gasto, y la razonabilidad de los costos en cuestión. **VIGÉSIMO TERCERA: DURACION.** El presente contrato tendrá una duración de **QUINCE (15) AÑOS**, o hasta el cumplimiento total por parte de LA DEUDORA de las obligaciones contraídas a favor de EL BENEFICIARIO en ejecución del crédito otorgado y, garantizado por este fideicomiso. El plazo será computado desde la fecha de la inscripción del bien inmueble que conforma el patrimonio autónomo en la Dirección General de los Registros Públicos. Para hacer efectiva la prórroga de plazo sin costo adicional, mencionada en la cláusula VIGESIMA, bastará la instrucción dirigida a EL FIDUCIARIO, firmada conjuntamente por LA FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO. No obstante, podrá concluir con anterioridad a su vencimiento exclusivamente por las causales previstas en el presente contrato, en la Ley 921/96 "De Negocios Fiduciarios" y sus reglamentaciones. De igual forma, si existiese acuerdo entre las partes el presente contrato podrá ser renovado por plazos adicionales a ser establecidos en su oportunidad. **VIGÉSIMO CUARTA: IRREVOCABILIDAD.** Este contrato es irrevocable a favor de EL BENEFICIARIO. Por consiguiente, no podrá darse por terminado, ni modificarse total o parcialmente, ni en su transferencia, ni en su objeto, ni en su finalidad, ni en sus instrucciones, sin el consentimiento de EL BENEFICIARIO. **VIGÉSIMO QUINTA: INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS.** En caso de incumplimiento por parte de LA FIDEICOMITENTE y/ o LA DEUDORA de las condiciones y obligaciones derivadas este

SELLADO NOTARIAL: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se exhibió a la vista para este acto. Conste.



7C-2023

ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000196006

1. contrato y de los documentos de crédito firmados entre EL BENEFICIARIO y LA
2. DEUDORA, que respaldan los créditos otorgados por EL BENEFICIARIO y garantizados
3. por el presente FIDEICOMISO DE GARANTÍA, LA DEUDORA se constituirá de pleno
4. derecho en mora (Art. 424 del Código Civil), de forma automática y sin necesidad de
5. interpelación previa judicial o extrajudicial alguna, pudiendo la FIDUCIARIA proceder a
6. liquidación del bien fideicomitado. A tal efecto, se procederá de la siguiente forma: a) EL
7. BENEFICIARIO comunicará, por escrito a la FIDUCIARIA, que se ha producido el
8. incumplimiento de las condiciones y obligaciones derivadas de los documentos de crédito
9. firmados entre EL BENEFICIARIO y LA FIDEICOMITENTE, a fin de que la FIDUCIARIA
10. inicie el procedimiento de realización del bien fideicomitado. La FIDUCIARIA comunicará
11. de esta situación a la AFD. b) Una vez recibida la comunicación por escrito de EL
12. BENEFICIARIO, la FIDUCIARIA comunicará inmediatamente este hecho, por medio
13. fehaciente a LA DEUDORA y/o LA FIDEICOMITENTE, a fin de que éste cumpla con su
14. obligación si no lo ha hecho aún, o en su caso, presente la documentación suficiente
15. (comprobantes u otros) que acredite el cumplimiento de la obligación garantizada, en el plazo
16. máximo de 3 (tres) días hábiles de recibida la comunicación remitida por la FIDUCIARIA.
17. c) En caso de que, transcurrido dicho plazo, LA DEUDORA no hubieran efectuados
18. presentación alguna que acredite el pago o, no hubiera cumplido con la obligación, la
19. FIDUCIARIA comunicará a LA FIDEICOMITENTE por medio fehaciente que, en el plazo
20. de 3 (tres) días hábiles de recibida la comunicación, iniciará el proceso de enajenación de los
21. inmuebles, en condiciones comerciales, previo avalúo practicado por expertos evaluadores
22. independientes, cuyo costo será a cargo de LA FIDEICOMITENTE, o en su defecto, por EL
23. BENEFICIARIO. d) Dicho avalúo debe considerar la posibilidad de realización del bien
24. fideicomitado en función de la actividad a que se encuentra afecto. e) Una vez obtenido el
25. resultado del avalúo, la FIDUCIARIA llamará a concurso privado de precios, en los términos

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

establecidos en el presente contrato. f) La base de venta inicial del bien que integra el patrimonio autónomo a los efectos de su realización, será el mayor valor de comercialización que resulte del avalúo practicado. g) Los gastos y costos de la transferencia del bien fideicomitado serán a cargo de LA COMPRADORA. h) Habiéndose producido la venta del inmueble, la FIDUCIARIA requerirá al BENEFICIARIO la determinación de los saldos de la obligación garantizada a fin de abonarla con los recursos obtenidos de la venta, previo pago de las remuneraciones, compensaciones o reembolsos pendientes y a favor de la FIDUCIARIA. i) Realizado el pago de la obligación y de los gastos y costos incurridos por la FIDUCIARIA, todo remanente de la venta de los inmuebles, si lo hubiera, será restituido a LA FIDEICOMITENTE. j) Declarado desierto el primer concurso por falta de postores, por rechazo de las ofertas presentadas o no habiéndose formalizado la operación con la primera o segunda mejor oferta, o por cualquier otra causa, la FIDUCIARIA convocará al beneficiario para que decida lo siguiente: i) Si a título de pago de la deuda, recibe los bienes que integren el patrimonio autónomo por el precio de base del 20% (veinte por ciento) menos, en concepto de Dación en Pago, la cual será otorgada por FINLATINA S.A. DE FINANZAS en su calidad de fiduciaria por la expresa instrucción de LA FIDEICOMITENTE, conferida en este acto o, ii) si la FIDUCIARIA deberá llamar a un SEGUNDO CONCURSO de precios inmediatamente, en las mismas condiciones, reduciendo la base de venta inicial en un 20% (veinte por ciento). k) En caso de realizarse el SEGUNDO CONCURSO de precios, y no producirse la venta ya sea por ausencia de postores, por rechazo de las ofertas presentadas, o por no haberse formalizado la operación con la primera o segunda mejor oferta, o por cualquier otra causa, la FIDUCIARIA convocará al beneficiario para que decida lo siguiente: i) Si a título de pago de la deuda, recibe los bienes del patrimonio autónomo por el precio de base del 10% (diez por ciento) menos respecto al último llamado, en concepto de Dación en Pago, la cual será otorgada por Finlatina S.A. de Finanzas en su calidad de fiduciaria por la



CORTE SUPREMA de JUSTICIA

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
REPÚBLICA DEL PARAGUAY**



Compromiso con la gente

SELLADO NOTARIAL

CERTIFICADO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se encuentra a la vista para este acto. Conste.



ERIE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000196007

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. expresa instrucción de LA FIDEICOMITENTE, conferida en este acto o, ii) si la
2. FIDUCIARIA deberá llamar a un TERCER CONCURSO de precios reduciendo la última
3. base de venta en un 10% (diez por ciento) por cada llamado hasta su venta definitiva. l) En
4. caso de no poder realizarse la venta del bien por cualquier motivo una vez agotado el
5. procedimiento descrito, FINLATINA S.A. DE FINANZAS en su calidad de FIDUCIARIA
6. otorgará el bien a título de dación en pago a favor de EL BENEFICIARIO, por expresa
7. instrucción de LA FIDEICOMITENTE conferida en este acto, tomando como base el valor
8. del último concurso de precios realizado. m) Los gastos y costos del procedimiento de venta
9. serán a cargo de LA FIDEICOMITENTE, o en su defecto, de EL BENEFICIARIO, y podrán
10. ser descontados del monto del precio del bien, una vez liquidados. Los gastos y costos de la
11. transferencia del bien fideicomitado serán a cargo de LA COMPRADORA. **VIGÉSIMO**
12. **SEXTA: TERMINACION DEL FIDEICOMISO.** Este contrato terminará por la
13. ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el presente Contrato, y por las señaladas
14. en el Art. 41 de la Ley Nº 921/96: a) Por haberse cumplido plenamente su finalidad; b) Por la
15. imposibilidad absoluta de cumplir la finalidad señalada en el acto constitutivo; c) Por
16. expiración del plazo; d) Por la disolución y liquidación de la FIDUCIARIA; sin perjuicio de
17. la posibilidad de sustitución prevista en la cláusula DÉCIMO SEXTA prevista en este
18. contrato; e) Por mutuo acuerdo entre LA FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, sin
19. perjuicio de los derechos de EL BENEFICIARIO, y con la conformidad del mismo; f) Por la
20. declaración de la nulidad absoluta del acto constitutivo; g) Por renuncia de la FIDUCIARIA,
21. sin perjuicio de los derechos de LA FIDEICOMITENTE y de EL BENEFICIARIO; y de la
22. posibilidad de sustitución prevista en el presente contrato. **VIGÉSIMO SÉPTIMA:**
23. **REGLAMENTO DEL LLAMADO A CONCURSO PRIVADO DE PRECIOS:** De
24. conformidad a lo establecido en la CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA del presente Contrato
25. de Fideicomiso de Garantía, la FIDUCIARIA convocará a Concurso Privado de Precios,

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
AUTUALIZACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

conforme a las siguientes condiciones: 1- El aviso de convocatoria al Concurso Privado de Precios para la venta al contado del bien que integran el patrimonio autónomo se publicará en un diario de circulación nacional, determinado por la FIDUCIARIA, durante 5 (cinco) días corridos, anteriores a la fecha de presentación de ofertas. 2- El aviso contendrá la individualización del bien fideicomitado. 3- La base de venta inicial será el mayor valor de comercialización que resulte del avalúo practicado en los términos de la CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA del presente Contrato de Fideicomiso de Garantía. 4- Las ofertas deberán presentarse en sobre cerrado en el lugar que la FIDUCIARIA indique, en la fecha y hora indicadas en la publicación. Incluyendo seguro de fiel cumplimiento a favor de la FIDUCIARIA que cubra como mínimo el 10% de la oferta. 5- Las ofertas que sean presentadas después de la hora indicada no serán aceptadas. 6- Los oferentes deberán acreditar su identidad acompañando con la oferta copia de su cédula de identidad, si fueran personas físicas, y copia autenticada de los documentos sociales (estatutos sociales, y dependiendo del tipo societario del que se trate, acta de última asamblea y de directorio donde se designan los órganos de administración, poderes vigentes, en su caso), si fueran personas jurídicas. 7- Las ofertas serán abiertas y leídas ante todos los presentes, dejándose constancia de ellas en un acta que será suscrita por un representante de la FIDUCIARIA y por los presentes en el acto. 8- El precio de venta será al contado. 9- Los oferentes no podrán impugnar ni recurrir la adjudicación que haga la FIDUCIARIA. 10- Aceptada la mejor oferta por la FIDUCIARIA y notificada al ganador, éste deberá formalizar la operación de compraventa dentro de los 10 (diez) días corridos siguientes a la fecha de notificado. 11- Los costos y gastos de transferencia serán a cargo de LA COMPRADORA. Si el ganador no formaliza la operación en el plazo señalado en el punto precedente, la FIDUCIARIA ejecutará el seguro de fiel cumplimiento, y la oferta y su aceptación quedarán sin efecto de pleno derecho. En este caso, LA FIDUCIARIA podrá adjudicar el concurso a la segunda mejor oferta, quedando los costos y

CERTIFICADO presente fotocopia es fiel reflejo del original que tuvo a la vista para este acto. Conste.



Compromiso con la gente

PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTELLA
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000196008

PARA TESTIMONIOS Y AGUARDONES

1. gastos de transferencia a cargo de LA COMPRADORA. 12- Declarado desierto el primer
 2. concurso por falta de postores, por rechazo de las ofertas presentadas o no habiéndose
 3. formalizado la operación con la primera o segunda mejor oferta, o por cualquier otra causa,
 4. la FIDUCIARIA convocará al beneficiario para que decida lo siguiente: a) Si a título de pago
 5. de la deuda, recibe el bien del patrimonio autónomo por el precio de base del 20% menos, en
 6. concepto de Dación en Pago, la cual será otorgada por FINLATINA S.A. DE FINANZAS en
 7. su calidad de fiduciaria por la expresa instrucción de LA FIDEICOMITENTE, conferida en
 8. este acto o, b) si la FIDUCIARIA deberá llamar a un segundo concurso de precios
 9. inmediatamente, en las mismas condiciones, reduciendo la base de venta inicial en un 20%
 10. (veinte por ciento). 13- En caso de realizarse el SEGUNDO CONCURSO de precios, y no
 11. producirse la venta ya sea por ausencia de postores, por rechazo de las ofertas presentadas, o
 12. por no haberse formalizado la operación con la primera o segunda mejor oferta, o por
 13. cualquier otra causa, la FIDUCIARIA convocará al beneficiario para que decida lo siguiente:
 14. a) Si a título de pago de la deuda, recibe los bienes del patrimonio autónomo por el precio de
 15. base del 10% (diez por ciento) menos, en concepto de Dación en Pago, la cual será otorgada
 16. por FINLATINA S.A. de Finanzas en su calidad de fiduciaria por la expresa instrucción de
 17. LA FIDEICOMITENTE, conferida en este acto o, b) si la FIDUCIARIA deberá llamar a un
 18. TERCER CONCURSO de precios reduciendo la última base de venta en un 10% (diez por
 19. ciento) por cada llamado hasta su venta definitiva. 14- Todos los gastos para el inicio de la
 20. liquidación del patrimonio autónomo estarán a cargo de EL BENEFICIARIO, quien
 21. posteriormente lo reclamará a LA FIDEICOMITENTE; pudiendo luego ser descontados estos
 22. gastos del importe de la venta del patrimonio autónomo. Los gastos de transferencia en todos
 23. los casos correrán por cuenta de LA COMPRADORA. VIGÉSIMO OCTAVA:
 24. LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA. La liquidación del
 25. FIDEICOMISO DE GARANTIA, por cualquier causal prevista en este contrato, en la Ley

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
AUTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

921/96 "De Negocios Fiduciarios" y sus reglamentaciones, se sujetará al siguiente procedimiento: a) La FIDUCIARIA elaborará un inventario del bien fideicomitado, que incluirá la relación pormenorizada de los activos y pasivos derivados de la ejecución del fideicomiso; b) La FIDUCIARIA notificará a LA FIDEICOMITENTE y al BENEFICIARIO, del estado de liquidación en que se encuentra el fideicomiso, una vez extinguido o terminado; c) La FIDUCIARIA procederá a cobrar los créditos derivados de la ejecución del fideicomiso, si los hay, y a realizar las diligencias necesarias para pagar al BENEFICIARIO, previo pago de las remuneraciones, compensaciones o reembolsos a favor de la FIDUCIARIA. Pagados los pasivos, el remanente del bien fideicomitado, si lo hubiere, se restituirá a LA FIDEICOMITENTE; d) Mientras los pasivos no hayan sido cancelados en su totalidad, la FIDUCIARIA no podrá restituir parte alguna del bien fideicomitado a LA FIDEICOMITENTE. e) Verificado el procedimiento a que se refieren los incisos anteriores, la FIDUCIARIA citará a LA FIDEICOMITENTE y al BENEFICIARIO en un plazo no mayor a 10 días, para que aprueben las cuentas finales de la liquidación. Si efectuada la citación no concurren LA FIDEICOMITENTE o EL BENEFICIARIO, o ambos, la FIDUCIARIA lo citará por segunda vez para dentro de los diez (10) días siguientes y si tampoco concurre cualquiera de éstos, se tendrá por aprobadas las cuentas, las que no podrán ser posteriormente impugnadas; y f) Aprobada la cuenta final de la liquidación, la FIDUCIARIA restituirá a LA FIDEICOMITENTE, o a los que el indique, lo que le corresponda. Para que la restitución surta efectos entre las partes y con relación a terceros, deberán cumplirse los mismos requisitos previstos en la ley para la constitución del negocio fiduciario. **VIGÉSIMO NOVENA: NOTIFICACIÓN A LAS COMPAÑÍAS DE SEGUROS.** Conforme a los términos de la Ley 921/96 "De Negocios Fiduciarios", LA FIDEICOMITENTE y/o la FIDUCIARIA notificarán a las compañías aseguradoras del bien objeto de este acuerdo, de la firma del presente contrato. LA FIDEICOMITENTE de

SELLADO NOTARIAL

CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se encuentra a la vista para este acto. Conste.



IE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO LOCALIDAD : ASUNCION REGISTRO : 152



Nº 000196009

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. conformidad al Art. 25 de la Ley 921/96, autoriza expresamente a FINLATINA S.A DE
 2. FINANZAS en su calidad de FIDUCIARIA, a administrar, pagar premios y cuantas gestiones
 3. fueren necesarios para la cobertura integral de los seguros del bien fideicomitado, con cargo
 4. a LA FIDEICOMITENTE. **TRIGÉSIMA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO.** El
 5. presente contrato de fideicomiso podrá ser modificado de común acuerdo entre la
 6. FIDUCIARIA, LA FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO. **TRIGÉSIMO PRIMERA:**
 7. LEY Nº 1015/97 "QUE PREVIENE Y REPRIME LOS ACTOS ILÍCITOS DESTINADOS
 8. A LA LEGITIMACIÓN DE DINERO O BIENES" Y SU MODIFICACIÓN, LA LEY Nº
 9. 3783/2009. LA FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA y EL BENEFICIARIO expresamente
 10. declaran tener conocimiento de las disposiciones contenidas en la Ley Nº 1015/97 "Que
 11. previene y reprime los actos ilícitos destinados a la legitimación de dinero o bienes", su
 12. modificación, la Ley Nº 3783/2009 y sus reglamentaciones, y LA FIDEICOMITENTE
 13. otorgan su consentimiento y conformidad con respecto a todos los actos que la FIDUCIARIA
 14. realice en cumplimiento de dicha legislación, y declaran que ellas se ajustarán a las misma.
 15. Asimismo, declaran que de ninguna manera están relacionados, incluyendo el origen de sus
 16. ingresos y patrimonio, con actividades o hechos punibles vinculados a las leyes
 17. precedentemente mencionadas, ni a aquellos tipificados en la Ley 1340/88 "Que reprime el
 18. tráfico de estupefacientes y drogas peligrosas" sus reglamentos y eventuales modificaciones;
 19. o cualquier otra actividad que pueda catalogarse o entenderse como delitos financieros.
 20. **TRIGÉSIMO SEGUNDA: CONFIDENCIALIDAD.** LA FIDEICOMITENTE, la
 21. FIDUCIARIA, EL BENEFICIARIO y la AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO
 22. (AFD), convienen en otorgar carácter confidencial a este Contrato de Fideicomiso y a todos
 23. los documentos generados, intercambiados y/o proporcionados por las Partes, como
 24. consecuencia de la formalización del mismo. La obligación permanecerá por el plazo de seis
 25. (6) meses a partir de la terminación del presente contrato. La trasgresión o incumplimiento de

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

esta obligación por cualquiera de las Partes o de alguna otra obligación asumida en virtud de este Contrato, las hará pasibles del pago de una indemnización por daños y perjuicios.

TRIGÉSIMO TERCERA: BUENA FE CONTRACTUAL, INTERPRETACIÓN,

DIVISIBILIDAD. Las Partes acuerdan que todas las disposiciones del presente contrato serán interpretadas y cumplidas por las mismas de buena fe, considerando para su

interpretación, la finalidad de garantía a favor de EL BENEFICIARIO. La falta o demora en

el ejercicio o en su caso, el ejercicio parcial de cualquier derecho, facultad o privilegio

establecido en virtud del presente Contrato de Fideicomiso, por cualquiera de las Partes, no

se considerará una renuncia al mismo ni impedirá todo otro ejercicio del mismo o el ejercicio

de todo otro derecho, facultad o privilegio en virtud del presente Contrato de Fideicomiso.

Los derechos expuestos en el presente son acumulativos y no excluyentes de todo otro derecho

previsto en la normativa aplicable. La declaración de nulidad, inoponibilidad, inaplicabilidad,

invalidez o ineficacia de algunas de las cláusulas de este Contrato de Fideicomiso no

invalidará ni menoscabará de manera alguna el negocio jurídico realizado ni las demás

cláusulas. Dicha declaración no podrá ser utilizada, opuesta o alegada por persona alguna en

contra de la plena vigencia, validez, eficacia, exigibilidad y oponibilidad de las restantes

disposiciones del Contrato de Fideicomiso, las que seguirán vigentes y surtirán todos sus

efectos. **TRIGÉSIMO CUARTA: VALOR DE ESTE CONTRATO.** Para todos los efectos

legales, el valor del presente contrato es el equivalente al valor total de los honorarios de la

FIDUCIARIA para la realización de lo establecido en el presente contrato de **FIDEICOMISO**

DE GARANTÍA, que totalizan la suma de **GUARANÍES OCHO MILLONES**

DOSCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA (Gs. 8.204.770) IVA

incluido. **TRIGÉSIMO QUINTA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS ESPECIALES**

Y NOTIFICACIONES. Las partes constituyen domicilios especiales para todos los efectos

del presente contrato en los lugares señalados a continuación, en donde se tendrán por válidas



SELLADO NO

CARTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se tiene a la vista para este acto. Conste.

Compromiso con la gente



PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO LOCALIDAD : ASUNCION REGISTRO : 152



Nº 000196010

PARA TESTIMONIO Y FIRMAS

1. las notificaciones, citaciones y diligencias judiciales o extrajudiciales. LA

2. **FIDEICOMITENTE o LA DEUDORA:** Dirección: Calle Juan Ayala y Virgen de Caacupe.

3. Barrio San Jose de la Ciudad de Capiatá. Celular: 0982 553153. Correo electrónico:

4. valeriabritez3992@gmail.com. Todas las comunicaciones o notificaciones se efectuarán a

5. nombre de **VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO**. En caso de ausencia del mismo,

6. deberá comunicar este hecho a la **FIDUCIARIA**, con 24 (veinticuatro) horas de anticipación,

7. así como el nombre del representante a quien deberá dirigirse las comunicaciones o

8. notificaciones. **FIDUCIARIA:** FINLATINA S.A. DE FINANZAS. Dirección: Mariscal

9. Estigarribia Nº 469 entre México y Caballero. Ciudad: Asunción. Teléfono: 449732 int

10. 107/109. Correo electrónico: fiduciario@finlatina.com.py. Todas las comunicaciones o

11. notificaciones se efectuarán a nombre de FINLATINA S.A. DE FINANZAS UNIDAD DE

12. NEGOCIOS FIDUCIARIOS. **BENEFICIARIO:** BANCO ATLAS S.A. Dirección: Quesada

13. esquina Tte. Zotti, Piso 7 Edificio Atlas Center. Ciudad: Asunción. Teléfono: 2175000.

14. Correo electrónico: informesfiduciarios@atlas.com.py. Todas las comunicaciones o

15. notificaciones se efectuarán a nombre de BANCO ATLAS S.A.; y la **AGENCIA**

16. **FINANCIERA DE DESARROLLO (AFD)** constituye domicilio en Herib Campos Cervera

17. Nº 886 Edificio Australia. Ciudad: Asunción. Teléfono: 606020. Los domicilios indicados

18. precedentemente se considerarán válidos para todos los actos emergentes de la ejecución y

19. cumplimiento de este contrato, salvo que por escrito y mediando comunicación en forma

20. expresa entre las Partes, posteriormente fueren cambiados. **TRIGÉSIMO SEXTA:**

21. **CONTROVERSIAS.** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan

22. domicilio especial en los lugares enunciados en el presente contrato, y acuerdan someterse a

23. la aplicación de la ley paraguaya para todas las cuestiones relativas al presente contrato y

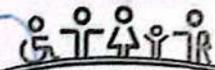
24. aceptan que ante toda controversia, discrepancia, desavenencia, reclamo por cualquier

25. cuestión, sea cual fuere su índole o naturaleza, relativa a la interpretación, validez, invalidez,

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUALIZACIÓN NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" Nº 000083761.-

calificación, aplicación y/o alcance acerca del cumplimiento, incumplimiento, ejecución o inexecución total o parcial en cualquiera de sus aspectos o con motivo o en ocasión de la rescisión, resolución, conclusión o cualquier otra contingencia que se relacione directa o indirectamente con el presente contrato, como así también la indemnización de daños y perjuicios resultante de los mismos que no pueda ser resuelta por negociación directa entre las partes, será sometida a un proceso de mediación ante el Centro de Arbitraje y Mediación del Paraguay dependiente de la Cámara Nacional de Comercio y Servicios del Paraguay, con sede en la calle Estrella 540, Pb, Asunción, de acuerdo con las normas de procedimiento para mediación que posee dicha Institución. En caso que la controversia no haya sido resuelta en el procedimiento de mediación o de que este no haya podido llevarse a cabo por cualquier motivo, las partes se obligan a someter su diferencia a arbitraje ante un Tribunal arbitral conformado por tres árbitros designados de la lista del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación, Paraguay, que decidirá conforme a derecho, siendo el laudo definitivo vinculante para las partes. En ambos casos se aplicarán los reglamentos respectivos y demás disposiciones que regulan dicho procedimiento al momento de recurrir a los mismos. Las partes renuncian voluntariamente a cualquier otro fuero o jurisdicción. Para el caso de ejecución del laudo arbitral las partes establecen la competencia de los Tribunales de la Ciudad de Asunción de la República del Paraguay. **TERCER ACTO: COMODATO INMOBILIARIO:** Entre **FINLATINA SOCIEDAD ANÓNIMA DE FINANZAS** en su carácter de "FIDUCIARIA", en adelante "LA COMODANTE", y **VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO**, en adelante denominada "LA COMODATARIA", DICEN: 1- Que, **FINLATINA SOCIEDAD ANÓNIMA DE FINANZAS** en carácter de "FIDUCIARIA"; **VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO** en carácter de "FIDEICOMITENTE"; y **BANCO ATLAS S.A.** en carácter de "BENEFICIARIO" por la presente escritura han formalizado un **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE**

CERTIFICADO que el presente fotocopia es un fiel reflejo del original que tuvo a la vista para este acto. Conste.



Compromiso con la gente

IE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000196011

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. **GARANTÍA.** Dicho fideicomiso ha sido constituido en garantía de las obligaciones
2. contraídas y a contraerse por LA FIDEICOMITENTE con EL BENEFICIARIO en ejecución
3. de un contrato de línea de crédito, según contrato de préstamo de esta misma fecha. 2- Que el
4. Directorio de FINLATINA SOCIEDAD ANÓNIMA DE FINANZAS, en su carácter
5. de FIDUCIARIA y en cumplimiento de la **CLÁUSULA DECIMO PRIMERA** del
6. **"FIDEICOMISO DE GARANTIA VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO -**
7. **BANCO ATLAS S.A."** formalizado en el segundo acto de esta escritura, suscribe con LA
8. **COMODATARIA** un contrato de comodato inmobiliario sobre un inmueble de propiedad
9. fiduciaria del patrimonio autónomo constituido en garantía del cumplimiento de un contrato
10. de mutuo de LA **COMODATARIA** a favor de BANCO ATLAS S.A. debidamente
11. individualizado en la cláusula primera del contrato de fideicomiso. 3- Que, sobre el bien
12. inmueble fideicomitado en el **"FIDEICOMISO DE GARANTIA VALERIA NOEMI**
13. **BRITZ CABALLERO - BANCO ATLAS S.A."**, y transferido irrevocablemente a la
14. **FIDUCIARIA** para la conformación del patrimonio autónomo, **VALERIA NOEMI**
15. **BRITZ CABALLERO** manifiesta sus intenciones de realizar un contrato de comodato
16. sobre el mismo, con la empresa fiduciaria. 4.- Por lo que, en base a dichas consideraciones,
17. las partes convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE COMODATO**
18. **INMOBILIARIO** que se registrá por las disposiciones del Código Civil y, por las siguientes:
19. **CLÁUSULAS Y CONDICIONES: PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. LA**
20. **COMODANTE** da en comodato, a título gratuito, a LA **COMODATARIA**, un inmueble
21. suficientemente individualizado en la cláusula primera del contrato de fideicomiso, situado
22. en el Distrito de CAPIATA, individualizado como **LOTE N° 5 de la MANZANA "C"**, con
23. **Cuenta Corriente Catastral N° 27-3099-10 y Matrícula N° L02/16.469** en adelante
24. denominado **"INMUEBLE EN COMODATO"**, con todo lo que en él se encuentra
25. construido, plantado, edificado, e instalado y cuyos detalles se encuentran descriptos en la

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

tasación del inmueble realizada en fecha 10 de Abril de 2023, por la perito tasadora Arq. Bernardita Mayeregger. Tanto el **INMUEBLE EN COMODATO**, así como las construcciones y mejoras a ser incorporadas o introducidas, se deben restituir a **LA COMODANTE** en perfecto estado de conservación, funcionamiento e instalación, estando **LA COMODATARIA** obligada en la custodia y conservación del inmueble dado en Comodato, a observar la misma diligencia que en el cuidado de la cosa propia. En caso de cualquier deterioro que se ocasione al inmueble, aunque se le dé buen uso, o por el transcurso del tiempo, queda a cargo y por cuenta de **LA COMODATARIA** la reparación de lo averiado y la reposición de lo perdido, y si esto fuere imposible, pagará a **LA COMODANTE** el valor de lo deteriorado o perdido, conforme a su valor de mercado. En todo caso, si una vez restituido el **INMUEBLE EN COMODATO** fuese necesario realizar reparaciones que insuman un plazo mayor de diez (10) días, **LA COMODATARIA** pagará a **LA COMODANTE** la suma de Guaraníes cien mil (Gs. 100.000) por cada día de atraso, hasta la finalización de las reparaciones de lo averiado o reposición de las cosas perdidas.

SEGUNDA: DESTINO DEL INMUEBLE EN COMODATO. El **INMUEBLE EN COMODATO** sólo podrá destinarse para vivienda de **LA COMODATARIA** y, está prohibida cualquier cesión, sea parcial o total, transitoria o permanente, gratuita u onerosa, del presente contrato, así como el cambio del destino del inmueble. **LA COMODATARIA** no puede ceder a terceros el uso y goce, sea bajo la forma de locación, sub locación, uso, habitación, usufructo, o un nuevo comodato sobre el **INMUEBLE EN COMODATO**.

TERCERA: PLAZO DEL COMODATO. El plazo de vigencia del **COMODATO** será desde el momento de su inscripción en el Registro Público, hasta la terminación del Contrato de "FIDEICOMISO DE GARANTIA VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO - BANCO ATLAS S.A." y sin perjuicio del derecho de restitución previsto en la cláusula

Quarta. CUARTA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE EN COMODATO. No obstante,



CERTIFICO: Que la presente fotocopia es el fiel reflejo del original que tuvo a la vista para este acto. Conste.

Compromiso con la gente



JC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



Nº 000196014

1. LA COMODANTE podrá exigir la inmediata restitución del INMUEBLE EN
2. COMODATO con todos sus frutos, accesorios y mejoras, en cualquier momento, antes del
3. vencimiento del plazo, por incumplimiento de las obligaciones del presente contrato o, de las
4. cláusulas y condiciones previstas en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA
5. constituido en beneficio de BANCO ATLAS S.A., en su caracter de BENEFICIARIO. Al
6. vencimiento del plazo estipulado para la restitución del inmueble por incumplimiento, será
7. obligación de LA COMODATARIA la restitución a LA COMODATARIA del
8. INMUEBLE EN COMODATO con todos sus frutos, accesorios y, mejoras, caso contrario,
9. deberá pagar a LA COMODANTE la suma de Guaraníes cien mil (Gs. 100.000) por cada
10. día de atraso en la restitución. Ante el requerimiento de LA COMODANTE, LA
11. COMODATARIA deberán restituir el INMUEBLE EN COMODATO con todos sus
12. frutos, accesorios y mejoras, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de
13. la recepción del pedido de restitución. LA COMODATARIA no tendrá derecho de retención
14. por ninguna causa. Las obligaciones y responsabilidades previstas en esta cláusula también
15. resultarán aplicables a los locatarios del inmueble, quedando obligada LA
16. COMODATARIA a incluirlas dentro de los respectivos contratos de locación, de modo tal
17. a permitir a LA COMODANTE que también pueda exigir a los locatarios el desalojo y la
18. restitución del inmueble. QUINTA: OBLIGACIONES DE LA COMODATARIA. LA
19. COMODATARIA tendrá a su cargo el pago de los servicios públicos de electricidad, agua,
20. teléfono, además de los impuestos y tasas municipales y/o fiscales que afecten al
21. INMUEBLE EN COMODATO. LA COMODATARIA deberán entregar, bajo recibo, a la
22. COMODANTE todos los comprobantes de pago de estas obligaciones, cuando éste lo
23. requiera. Todos los gastos ordinarios o extraordinarios para la conservación del INMUEBLE
24. EN COMODATO correrán por cuenta de LA COMODATARIA, sin derecho de reembolso
25. alguno. LA COMODATARIA está obligada a comunicar a LA COMODANTE, dentro de

LE CORRESPONDE A LA HOJA DE SEGURIDAD ORIGINAL -
ACTUACION NOTARIAL - SERIE "PJD-2023" N° 000083761.-

las 48 horas de haber tenido conocimiento, sobre cualquier acto u omisión que pudiere afectar legal o materialmente al **INMUEBLE EN COMODATO** o a los derechos vinculados al mismo. **SEXTA: MEJORAS EN EL INMUEBLE EN COMODATO. LA COMODATARIA**, por su cuenta y cargo, podrá construir y realizar mejoras en el **INMUEBLE EN COMODATO**, previa autorización expresa y por escrito de **LA COMODANTE**. En el caso que se realizaren sin autorización de **LA COMODANTE**, éste podrá optar por mantenerlas en el inmueble o, podrá exigir la restitución al estado anterior por cuenta y cargo de **LA COMODATARIA**. También quedará a cargo de **LA COMODATARIA** cualquier permiso, licencia o autorización, así como el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las autoridades competentes en la materia. Todas las mejoras introducidas en el **INMUEBLE EN COMODATO** formarán parte del activo del patrimonio autónomo del Fideicomiso de Garantía. **LA COMODATARIA** no tendrá derecho a exigir reembolsos por las mejoras efectuadas. **SEPTIMA: COMPETENCIA.** Las partes acuerdan someter cualquier controversia que surja de la ejecución de este **CONTRATO DE COMODATO**, o en relación al mismo, de su interpretación o validez, a la jurisdicción y competencia de los juzgados y tribunales civiles y comerciales de Asunción, Paraguay, declarando expresamente prorrogada toda otra que pudiera corresponderles. **OCTAVA: DOMICILIOS.** Las partes constituyen domicilio especial a los efectos del presente contrato en los lugares señalados en la cláusula Trigésimo-Cuarta del segundo acto, en donde serán válidas todas las notificaciones allí practicadas, cualquiera sea su forma, las que tendrán pleno efecto. Todo cambio del domicilio especial deberá ser comunicado fehacientemente a la otra parte contratante para su validez; hasta tanto no se verifique esta comunicación, serán válidas todas las notificaciones efectuadas en el domicilio constituido con anterioridad a la citada comunicación. Las partes acuerdan que el nuevo domicilio deberá ser constituido dentro de la jurisdicción correspondiente a los Juzgados y Tribunales de Asunción. **PREVENGO A**

CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que tuvo a la vista para este acto. Conste



IE PJC-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152

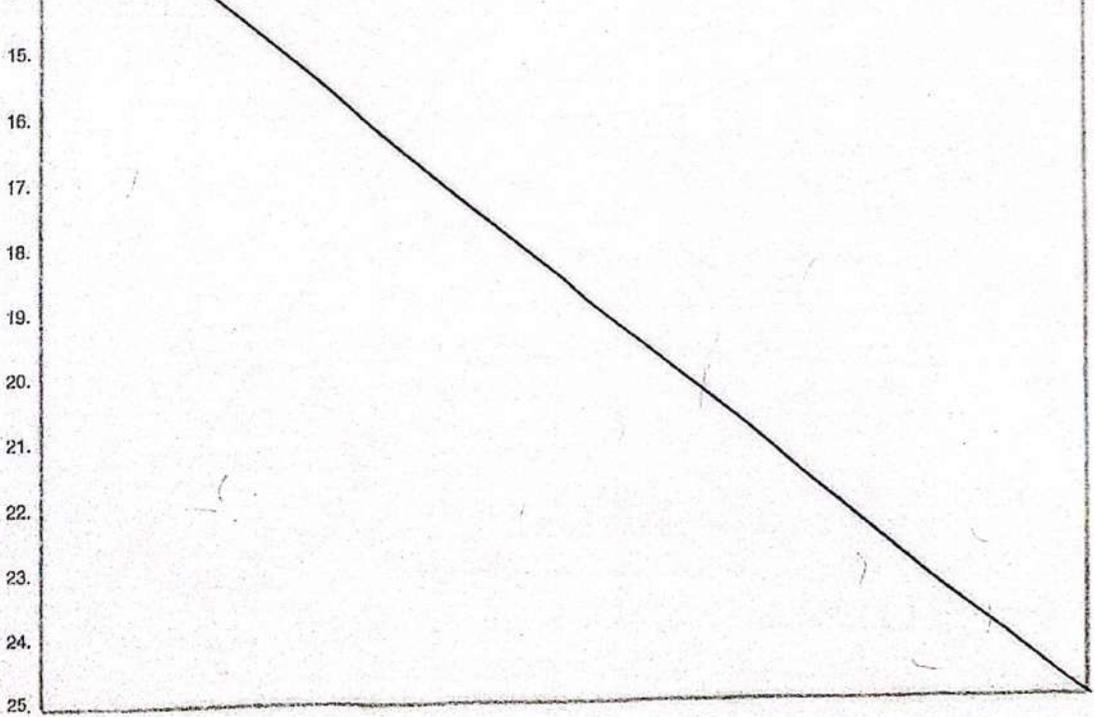


Nº 000196015

PARA TESTIMONIOS Y ACTUACIONES

1. LAS PARTES CONTRATANTES EL DEBER DE SU INSCRIPCION. ENTERADOS
 2. LOS COMPARECIENTES de los términos de la presente escritura mediante la lectura
 3. practicada por el Escribano Público autorizante, se ratifican, manifestando que la misma se
 4. ajusta a sus intenciones. EN PRUEBA DE TODO ELLO, así la otorgan y la suscriben por
 5. ante mí, dejando constancia de que he recibido personalmente la declaración de voluntad de
 6. LAS PARTES OTORGANTES y de que he presenciado todo cuanto ha ocurrido en el
 7. presente otorgamiento jurídico, de todo lo cual, doy fe.- FDOS.: NELSON GABRIEL
 8. LEZCANO PANIAGUA. VALERIA NOEMI BRITZ CABALLERO. JORGE ENRIQUE
 9. VERA TRINIDAD. ARIADNA MARIA YASMIN LOMBARDO FISCHER. MARCELO
 10. AMADO MARTINEZ VARGAS. ENRIQUE JOSE BENDAÑA PALUMBO. ANTE MI:
 11. EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO. ESTÁ MI FIRMA Y SELLO NOTARIAL.
 12. FOLIOS: 274/298 – PROTOCOLO DIVISION CIVIL SECCION "B". -----

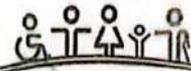
13. SI.///...
 14. CON...///...





CORTE SUPREMA de JUSTICIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA REPÚBLICA DEL PARAGUAY



Compromiso con la gente

HOJA DE SEGURIDAD ACTUACIÓN NOTARIAL

CERTIFICADO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que estuvo a la Vista para este acto. Constata



SERIE PJD-2023



ESCRIBANO : EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO
LOCALIDAD : ASUNCION
REGISTRO : 152



QUE AL SELLADO NOTARIAL ORIGINAL SERIE PJD-2023 N° 000198015-7 N° 000083761

...//... GUERDA fielmente con su escritura matriz N° 26 DE FECHA 27-04-2023. /
folio 274 AL 298.// del Protocolo de la División CIVIL.//
Sección " B " del Registro Notarial N° 152 (CIENTO CINCUENTA Y DOS) //
con asiento en LA CIUDAD DE ASUNCION, CAPITAL DE LA REPUBLICA DEL PARAGUAY //
y autorizada por MÍ, EL ESCRIBANO PUBLICO EDUARDO ANTONIO GUSTALE PORTILLO //
en el carácter de TITULAR.// de dicho Registro,
expido esta PRIMERA.// copia para FINLATINA S.A. DE FINANZAS. //
QUE FIRMO Y SELLO.// a los NUEVE.// días del mes
MAYO.// del año DOS MIL VEINTITRÉS. //



Firma: *Mirna Elizabeth Franco*
Mirna Elizabeth Franco
Fiscalizadora
Ingresos Judiciales



4:3655320R



Lida E. Romero Maidana
Cajera B.R.

IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES
ESC. Eduardo Gustale REG. N° 152
ESCRITURA N° 26 DE FECHA: 27-04-2023 -
PAGADO EN FECHA: 11-05-2023 -

IMPUESTO A LAS OPERACIONES DE CREDITO
ESCRIB.: Eduardo Gustale REG. N° 152
ESCRITURA N° 26 DE FECHA: 27-04-2023 -
PAGADO EN FECHA: 11-05-2023 -

VENTA Y CONTRATO DE FIDEICOMISO

ENTRADA N° 12894735- FECHA: 11/05/2023 - HORA: 04:23:50 PM -

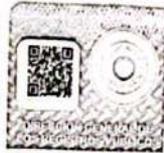
"TRANSFERENCIA DE INMUEBLE EN CONCEPTO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTIA A FAVOR FINLATINA S.A. DE FINANZAS

DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

de Asunción
habituales los 16.469 -
6 - y el 34 al 69 -
11 Mayo de 2023

Conste que el modo de adquisición del derecho de dominio del Inmueble en cuestión corresponde a un Negocio Fiduciario Traslaticio.

CRISTINA M. MEZA DE GODDY
ABOG. N.P. - REGISTRADORA



I.F. Miguela Servino (6/23)
- 1na Div. "A" D.G.R.P.

ATIFICO: Que la presente es fiel reflejo del original que se tiene a la vista para este acto.





SELLADO NOTARIAL

CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se encuentra a la vista para este acto. Conste.



Compromiso con la gente



PJB - 2022



ESCRIBANO : MARIA GRACIELA ARMOA GONZALEZ
LOCALIDAD : MARIANO ROQUE ALONSO
REGISTRO : 238



Nº 000228200

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE OTORGADO POR EL SEÑOR RUFINO SOSA LOPEZ A FAVOR DEL SEÑOR NELSON GABRIEL LEZCANO PANIAGUA.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATRO (Nº 4).- En la ciudad de Mariano Roque Alonso, departamento central, de la República del Paraguay a los DIEZ Y

SEIS días del mes de FEBRERO del año DOS MIL VEINTE Y TRES, ante mí:

MARIA GRACIELA ARMOA GONZALEZ, NOTARIA Y ESCRIBANA PÚBLICA,

TITULAR DEL REGISTRO NOTARIAL Nº 238.- 1) COMPARECENCIA:

Comparecen las siguientes personas: 1.1) El señor RUFINO SOSA LOPEZ,

acredita su identidad personal con la Cédula de Identidad Nº 385.169, de estado

civil casado y acompañado de su esposa la señora ALEJANDRA CUEVAS DE

SOSA, acredita su identidad personal con la Cédula de Identidad Nº 924.190,

quien concurre a los efectos de otorgar su consentimiento exigido para actos de

ésta naturaleza, domiciliados a los efectos de este acto jurídico en la casa Nº 537

de la calle Teniente Filgueiro, de la ciudad de Asunción; 1.2) El señor NELSON

GABRIEL LEZCANO PANIAGUA, acredita su identidad personal con la Cédula de

Identidad Nº 3.246.392, de estado civil soltero, domiciliado a los efectos de este

acto jurídico en la casa ubicada en Km. 21 de la Ruta Nº 2, de la ciudad de

Capiatá. Los comparecientes son de nacionalidad paraguaya, mayores de edad,

hábiles, doy fe.- 2) MANIFESTACIÓN: Y los comparecientes dicen que vienen por

este acto jurídico a formalizar el CONTRATO DE COMPRA VENTA DE

INMUEBLE, en virtud del cual, el señor RUFINO SOSA LOPEZ, por derecho

propio, DICE: Que VENDE Y TRANSFIERE en absoluta propiedad, posesión y

dominio a favor del señor NELSON GABRIEL LEZCANO PANIAGUA, y este

acepta un inmueble de su propiedad, con todo lo en él existente, edificado.

Firma:

1 clavado, plantado y adherido, situado en el **Distrito de CAPIATA**, lugar
2 denominado **ROJAS CAÑADA**, individualizado como **LOTE Nº 5**, de la **MANZANA**
3 "**C**", cuyas dimensiones y linderos copiados del título antecedente que tengo a la
4 vista es del tenor siguiente: Su frente al **NORTE** sobre la calle **UNO** mide **12**
5 (**doce**) **metros con 16 (diez y seis) centímetros**, por igual dimensión en su
6 contrafrente **AL SUR** donde linda con derechos del señor Oscar Santos Núñez; su
7 fondo en ambos costados **miden 30 (treinta) metros**, lindando **AL ESTE** con
8 derechos de Oscar Santos, y al **OESTE** con derechos de Oscar Santos.
9 **SUPERFICIE: TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**
10 **CON CUATRO MIL CENTIMETROS CUADRADOS (365 m2. 4.000 Cm2)**, Con
11 Padrón Nº 17.130, hoy con Cuenta Corriente Catastral Nº 27-3099-10.-

12 **3) ANTECEDENTES DOMINIALES:** Corresponde al vendedor el inmueble
13 descrito y relacionado en el cuerpo de esta escritura, por compra hecha del
14 señor Solano Ayala Rojas, como así se desprende de los términos de la
15 Escritura Pública Nº 14, de fecha 15 de diciembre de 1.997, pasada ante
16 la Escribana Pública Gloria C. Zarate Garay, se tomó razón ante la Dirección
17 General de los Registros Públicos, Novena sección, inscripto en el registro
18 Capiatá Finca Nº 16.469, bajo el Nº 4 y al folio 11 y sgtes., en fecha 13 de
19 enero de 1.998.- **4) PRECIO:** El precio fijado libremente por las partes es la
20 suma de **GUARANIES TREINTA MILLONES (GS.30.000.000)**, suma de dinero
21 que el vendedor manifiesta haber recibido antes de este acto en dinero
22 efectivo y de contado del comprador, sirviendo el presente documento suficiente
23 recibo. El vendedor manifiesta que al formalizar la presente transferencia,
24 desiste de los derechos de propiedad, posesión y dominio que sobre el
25 inmueble de referencia tenía y lo trasmite al comprador, obligándose para



CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se exhibió a la vista para este acto. Conste.

FJB-2022



ESCRIBANO : MARIA GRACIELA ARMOA GONZALEZ
LOCALIDAD : MARIANO ROQUE ALONSO
REGISTRO : 238



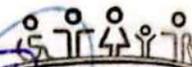
Nº 000228201

González
Nº 238
1972980
@gmail.com
Paraguay

1. con el mismo al saneamiento por los vicios redhibitorios y de evicción
 2. conforme y con arreglo a derecho.- 5) CERTIFICADOS: a) La Dirección General
 3. de los Registros Públicos, certifica según Certificado de Dominio de Inmueble,
 4. expedido por la sección respectiva, con entrada Nº 12600735, de fecha
 5. 04/01/2023, expedido el 18/01/2023, que la finca arriba citada, no ha sufrido
 6. modificación, restricción de dominio y no reconoce gravamen alguno; b) La
 7. Sección Interdicciones, certifica a través de los Certificados de anotaciones
 8. Personales, con entrada Nros. 12680584, 12680600, de fecha 13/02/2023,
 9. expedidos el 14/02/2023, que los señores RUFINO SOSA LOPEZ, ALEJANDRA
 10. CUEVAS DE SOSA, gozan de libre disposición de sus bienes y a sus nombres no
 11. se hallan registradas sentencias judiciales de interdicción e inhabilitación que les
 12. afecten; c) El Servicio Nacional de Catastro expidió el Certificado Catastral Nº
 13. 5669/2023, de fecha 16/02/2023, para la cuenta corriente catastral mencionado en
 14. líneas anteriores. El inmueble objeto de este acto jurídico no adeuda Impuesto
 15. Inmobiliario, Tasas Especiales, ni otras contribuciones, por el año en curso;
 16. d) En cumplimiento a lo que establece la Ley Nº 5415/2015 que crea el registro
 17. de deudores alimentarios morosos (REDAM) y su modificatoria la Ley Nº
 18. 6506/2020, en su artículo 9º "bis", inciso b), dejo agregado a este protocolo los
 19. Certificados de Antecedentes de Deudores Alimentarios Morosos, expedidos en
 20. fecha 13/02/2023, por la Dirección de Estadísticas y Antecedentes del
 21. Poder Judicial en donde consta que los señores RUFINO SOSA LOPEZ,
 22. ALEJANDRA CUEVAS DE SOSA, NELSON GABRIEL LEZCANO PANIAGUA,
 23. no se encuentran en el registro de deudores alimentarios morosos.-
 24. 6) CONSTANCIAS NOTARIALES: La señora ALEJANDRA CUEVAS DE SOSA,
 25. no se encuentra afectada por obligación tributaria alguna por no encontrarse

1 inscripta en el Registro Único de Contribuyentes (RUC), según constancia
2 de No Ser Contribuyente N° 42805322962, expedida en fecha 13/02/2023,
3 válida hasta el 15/03/2023, en tanto que los señores **RUFINO SOSA LOPEZ,**
4 **NELSON GABRIEL LEZCANO PANIAGUA,** no adeudan tributos de carácter
5 fiscal, según constan en los Certificados de Cumplimiento Tributario Nros.
6 **4270149656870, 4270149658732,** expedidos en fecha 13/02/2023, válidos hasta
7 el 15/03/2023, por la Subsecretaría de Estado de Tributación.- Los documentos
8 mencionados precedentemente, los dejo glosados al protocolo a la que me remito
9 en caso necesario.- **7) MANIFESTACIÓN DEL VENDEDOR:** El señor
10 **RUFINO SOSA LOPEZ,** por derecho propio, manifiesta cuanto sigue: Que no se
11 dan en este contrato ninguna de las situaciones previstas en el texto del
12 Artículo 671 del Código Civil, que pudieran llevar al vendedor, a cuestionar
13 en el futuro la firmeza y legitimidad de este otorgamiento, ni mucho menos,
14 los derechos que por este contrato surgen para el nuevo propietario, y que
15 no tiene deuda alguna con personas físicas o jurídicas vinculadas al
16 inmueble objeto del presente contrato.- El presente contrato ha sido
17 redactado y es suscripto de absoluta buena fe y las partes firmantes
18 declaran que se obligan a su cumplimiento como a la ley misma.- **CIERRE**
19 **Y SUSCRIPCIÓN:** Los comparecientes han sido debidamente advertidos
20 del derecho que les asisten, de examinar personalmente el contenido del
21 presente instrumento, y realizar las rectificaciones oportunas, si las hubieren.-
22 **DECLARACIÓN FINAL Y AUTORIZACIÓN:** Leo a los comparecientes la
23 presente escritura quienes manifiestan su conformidad y aceptación en
24 todas sus partes y la firman ante mí, por estar redactada de acuerdo a lo
25 solicitado.- De todo lo expresado en esta escritura y de haber recibido

CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que se encuentra en poder de la gendarmería comprometido con la gente de la vista para este acto. Conste



022



ESCRIBANO : MARIA GRACIELA ARMOA GONZALEZ
LOCALIDAD : MARIANO ROQUE ALONSO
REGISTRO : 238



N° 000228202

1 personalmente la manifestación de voluntad de los otorgantes para su
2 formalización, doy fe.- FDOS: RUFINO SOSA LOPEZ. ALEJANDRA CUEVAS
3 DE SOSA. NELSON GABRIEL LEZCANO PANIAGUA. ANTE MÍ: MARIA
4 GRACIELA ARMOA GONZÁLEZ. ESTA MI SELLO.- Le corresponde la Hoja de
5 Seguridad Actuación Notarial Serie PJD-2022 N° 83670.

Armoa González
Reg. N° 238
Toledo
Cel 0981972960
armoa@gmail.com
Mariano Roque Alonso - Paraguay

Maria Graciela Armoa

Maria Graciela Armoa González
Notaria Publica - Reg. N. 238
Bailivan esa, Toledo
Tel/Fax 021-3380022-Cel 0981972960
Email: estudio notar armoa@gmail.com
Mariano Roque Alonso - Paraguay

IMPUESTO A LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES RAICES
ESCRIB: Maria Armoa REG. N° 238
ESCRITURA N°: DE FECHA:
PAGADO EN FECHA:

Armoa González
Reg. N. 238
Toledo
Cel 0981972960
armoa@gmail.com
Mariano Roque Alonso - Paraguay

CON. JII...

HOJA DE ACTUACION NOTARIAL... la presente fotocopia es fiel reflejo del original que tuvo a la vista en este acto. Conste.



ESCRIBANO : MARIA GRACIELA ARMOA GONZALEZ LOCALIDAD : MARIANO ROQUE ALONSO REGISTRO : 238



N°000083670

CUERDA fielmente con su escritura matriz N° CUATRO.- folio 13-15.- del Protocolo de la División COMERCIAL.- Sección A.- del Registro Notarial N° 238 con asiento en MARIANO R. ALONSO.- y autorizada por MARIA GRACIELA ARMOA GONZALEZ.- en el carácter de TITULAR.- de dicho Registro, EXISTE esta PRIMERA.- copia para NELSON GABRIEL LEZCANO PANIAGUA.- a los DIEZ Y SEIS.- días del mes de FEBRERO.- del año 2023.-

LA ARMOA...

la Ar...

Armoa Gonzalez...

Maria Graciela Armoa Gonzalez Notaria Publica - Reg. N.238 Ballivian esq. Toledo Tel/fax 021-3380022-Cel 0981972960 Email: estudionotanalarmoa@gmail.com Mariano Roque Alonso - Paraguay

Notary seal for MARIA GRACIELA ARMOA GONZALEZ, ESCRIBANO PUBLICO, Reg. N° 238

4:35869431

IMPUESTO A LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES RAICES ESCRIB: Maria Armoa REG. N° 238 ESCRITURA N°: 4 DE FECHA: 16.10.21.2023 PAGADO EN FECHA: 22/02/2023



Lida E. Romero Maidana Cajera B.R.

VENTA - TRANSFERENCIA.

Entada N: 12706467 Hora: 11.47.39 a.m.

**DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS
NOVENA SECCION**

Inscrito en el Registro Mat. Lot/16.469 Copiada.-

Bajo el N° 05 (cinco) y al folio 20/33.-

Asuncion, 22 de febrero de 2023.-

~~Abg. Andrea Velázquez
Registrador D.G.R.P.~~



SECRETARIA DE
LOS REGISTROS PUBLICOS

~~V. P. Miquela Serwin
9na Div. "A" D.G.R.P.~~

CERTIFICO: Que la presente fotocopia es fiel reflejo del original que tuve a la vista para este acto. Conste.



Caría G
Notar
B
1/fax 02
de este
Paraguayo

Caría G
Notar
B
1/fax 02
de este
Paraguayo