



REPUBLICA DEL PARAGUAY

Cédula de Identidad Civil



APPELLIDOS
AGUILERA BAEZ

FECHA DE VENCIMIENTO
09-08-2034

NOMBRES
FABIO ADRIAN

DONANTE
SI

 

FECHA DE NACIMIENTO
25-09-1992

SEXO
MASCULINO

LOGAR DE NACIMIENTO
REPATRIACION

5102569





DATOS DEL LOTEAMIENTO:

Fracción: 377 - RESIDENCIAL CAMILA, Manzana: 37, Lote: 1, Cta. Cte. Ctrial. N° Distrito de: AREGUA con Finca Matriz N°: 343. Aprobado por Resolución Municipal N°: AP N° 529 de fecha 20/12/2011, Linderos y Dimensiones: Al Norte mide: 28 Mts. y linda con DERECHO PARTICULAR Superficie: 823.05 Mts. 2 - (Unochientos Veintitres Con Ciento Mts. 2)

En Asunción Capital de la República del Paraguay, a los 10 días del mes de septiembre del año 2012.
Entre: SANDRA PATRICIA RODAS ARGUELLO, RONALD ALCIDES BENÍTEZ SOLER, RICARDO MANUEL COSTAS GASTIABURO en adelante "EL VENDEDOR", por una parte y ANGEL AGUILERA de estado civil SOLTERO con Documento de Identidad N°1345735 en adelante "El (la) Comprador(a)", por la otra, quienes para los efectos de este contrato de compra-venta fijan sus domicilios en las casas de las calles 15 DE AGOSTO ESQ. BENJAMIN CONSTANT y BRISA DE LOGA - AREGUA, respectivamente, convienen en suscribir el presente CONTRATO DE COMPRA-VENTA, que se registrará por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: El Vendedor vende y el (la) Comprador(a) compra el lote de terreno descrito precedentemente.
SEGUNDA: El precio de venta del lote es de GS. 23.400.000,00 (GUARANÍES VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL).
El (la) Comprador(a) abonará al Vendedor en cuotas mensuales, iguales y consecutivas de: 130 CUOTA de GS. 180.000,00 (GUARANÍES CIENTO OCHENTA MIL), cada una, hasta la total cancelación del precio del lote. Todos los pagos deberán ser realizados por el (la) Comprador(a), por mensualidades adelantadas del uno al cinco de cada mes, en la Oficina de LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A. sito en la calle 15 DE AGOSTO ESQ. BENJAMIN CONSTANT de esta Capital, quien otorgará en cada caso las correspondientes facturas de pago.

TERCERA: El precio del lote y el importe de las cuotas permanecerán fijos e inalterables siempre y cuando el índice de precios al consumidor (IPC) no sufra una variación mayor al veinte por ciento (20%) en los doce (12) meses precedentes. Si en los doce meses precedentes el (IPC) sufre una variación superior al veinte por ciento (20%) el saldo impago del precio del lote y las cuotas sufrirá una corrección pero solamente en el porcentaje que sobrepase el veinte por ciento. Si en un plazo inferior a doce (12) meses el (IPC) sufre una variación superior al veinte por ciento (20%) se aplicará la regla precedente tomando como base la proporción correspondiente al tiempo transcurrido y la variación del (IPC).

CUARTA: Queda expresamente convenido que el mero vencimiento de los plazos fijados en la cláusula segunda para el pago de las cuotas, por parte de el (la) Comprador(a), no hará incurrir en mora de pleno derecho, sin que sea necesario para ello requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna clase.
QUINTA: El Vendedor se obliga a dar la posesión inmediata del terreno a el (la) Comprador(a) después de firmado el presente contrato, tenencia ésta a título precario que ejercerá el (la) Comprador(a) a nombre del vendedor hasta la fecha del pago total del precio.

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

SEPTIMA: Si el (la) Comprador(a) no abona las cuotas en la forma y plazos estipulados, pagará por el retardo en el pago de las cuotas un interés del 2% mensual en concepto de interés moratorio y el 1% mensual en concepto de interés punitivo, sin que ello implique novación, prórroga, o espera, y a ser calculados sobre cada una de las cuotas o mensualidades atrasadas, desde su expiración, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial y sin perjuicio de los otros derechos que el presente contrato otorga al Vendedor.

OCTAVA: La falta de pago por el (la) Comprador(a) de más de diez cuotas, producirá la caducidad y/o resolución del presente contrato, por el mero transcurso de dicho término, conforme al art. 255 inc. c. de la Ley 3.966/190 Organica Municipal, Capítulo IV, de los Loteamientos, sin necesidad de interposición judicial o extrajudicial alguna, debiendo imputarse lo ya abonado, en concepto de indemnización, alquiler del inmueble y gastos generales del Vendedor, salvo las excepciones siguientes:

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

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

NOVENA: Queda entendido, que el precio establecido en la cláusula segunda, exija al Vendedor por no mediar aún escritura de transferencia, la ejecución de cualquiera de estas obras o el pago de las ejecutadas, como así también la instalación de agua corriente, cloacas, luz eléctrica, etc.

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

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

DUODECIMA: El (la) Comprador(a) asume la posesión del terreno, quedando a su cargo la responsabilidad de tomar las providencias tendientes a la limpieza, construcción y conservación de sus linderos. La posesión cedida al comprador es entendida con los derechos a protegerla contra todo aquel que intente turbarlo quedando facultado a efectuar por sí todas las acciones y defensas que las leyes procesales y el capítulo IV del C.C. le confieren y demás actos posesorios que consoliden su derecho.

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

DECIMO CUARTA: Cualquier mejora que el (la) Comprador(a) realice en su lote deberá estar correctamente ubicada dentro de los límites del lote adquirido. Toda obra, construcción de pozo, alambrado o mejora de cualquier clase que se realice total o parcialmente en el lote ajeno, podrá ser destruida sin necesidad de trámite alguno, por el Propietario o Comprador del lote afectado, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda por los daños y perjuicios que se derivasen de la incorrecta ubicación de las mejoras. El (la) Comprador(a) no tendrán derecho de reclamar con relación a las obras y mejoras realizadas en los lotes ajenos contra LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A., ni contra los propietarios, ni contra los terceros adquirentes de los lotes afectados.

DECIMO QUINTA: El comprador deberá dar cumplimiento a las Leyes 294/93 evaluación del impacto ambiental y la ley 716/96 que tipifica y castiga los delitos ecológicos. El (la) comprador(a) libera a LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A. por la creciente imprevista o excesiva del cauce natural hídrico o fortuito quedando bajo su exclusiva responsabilidad y riesgo sin tener más nada que reclamar a la misma.

DECIMO SEXTA: El (los) comprador(es) AUTORIZAN /MOS a LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A. a que en caso de más de 90 días de mora en el cumplimiento del presente contrato o en caso de ejecución judicial del mismo sus datos sean incluidos en los registros de INFORMCONF S.A. u otras firmas similares, conforme (Art. 9 inc. a) Ley Nro. 1682/2001. El (los) comprador(es) autorizan a LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A., a que proceda a recabar datos de entidades o instituciones que prestan servicios de información sobre su estado patrimonial, financiero o comercial y/o legales. La autorización se extiende a pedidos futuros que el vendedor deba solicitar sin que ello obligue al mismo a otorgar créditos o servicios, pudiendo esta información ser transferida a cualquiera de sus filiales, agencias o a terceros que prestan servicios de datos y a su vez ceder estos datos a empresas u organismos que prestan servicios de información sobre solvencia.

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

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

Sandra Patricia Rodas Arguello
SANDRA PATRICIA RODAS ARGUELLO
C.I. 815344

Angel Aguilera
ANGEL AGUILERA
C.I. 1345735

Ronald Alcidos Benítez Soler
RONALD ALCIDES BENÍTEZ SOLER
C.I. 41881

Ricardo Manuel Costas Gastiaburo
RICARDO MANUEL COSTAS GASTIABURO
C.I. 1187184

[Firma]

La Loteadora Inmobiliaria S.A.