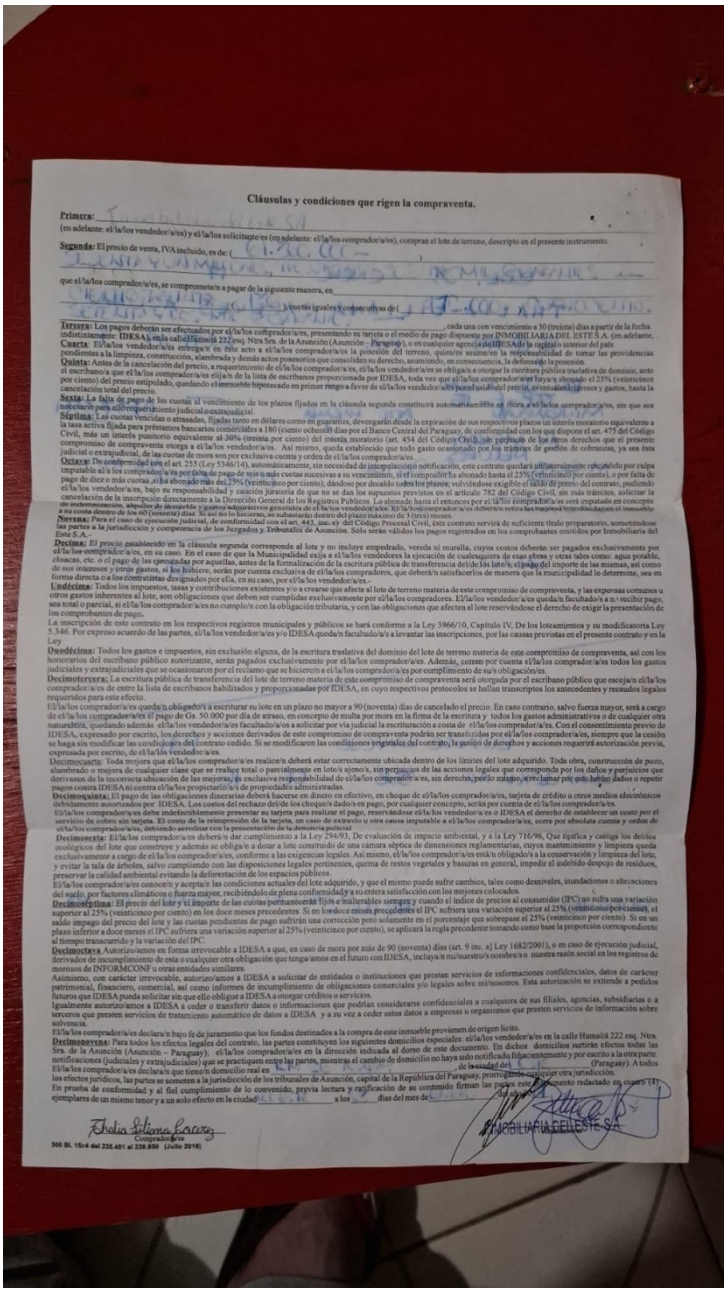


Cláusulas y condiciones que rigen la compraventa.

Primera:
(en adelante: el/la/los vendedor/a/es) y el/la/los solicitante/es (en adelante: el/la/los comprador/a/es), compran el lote de terreno, descripto en el presente instrumento.

Segunda: El precio de venta, IVA incluido, es de: (

que el/la/los comprador/a/es, se compromete/n a pagar de la siguiente manera, en

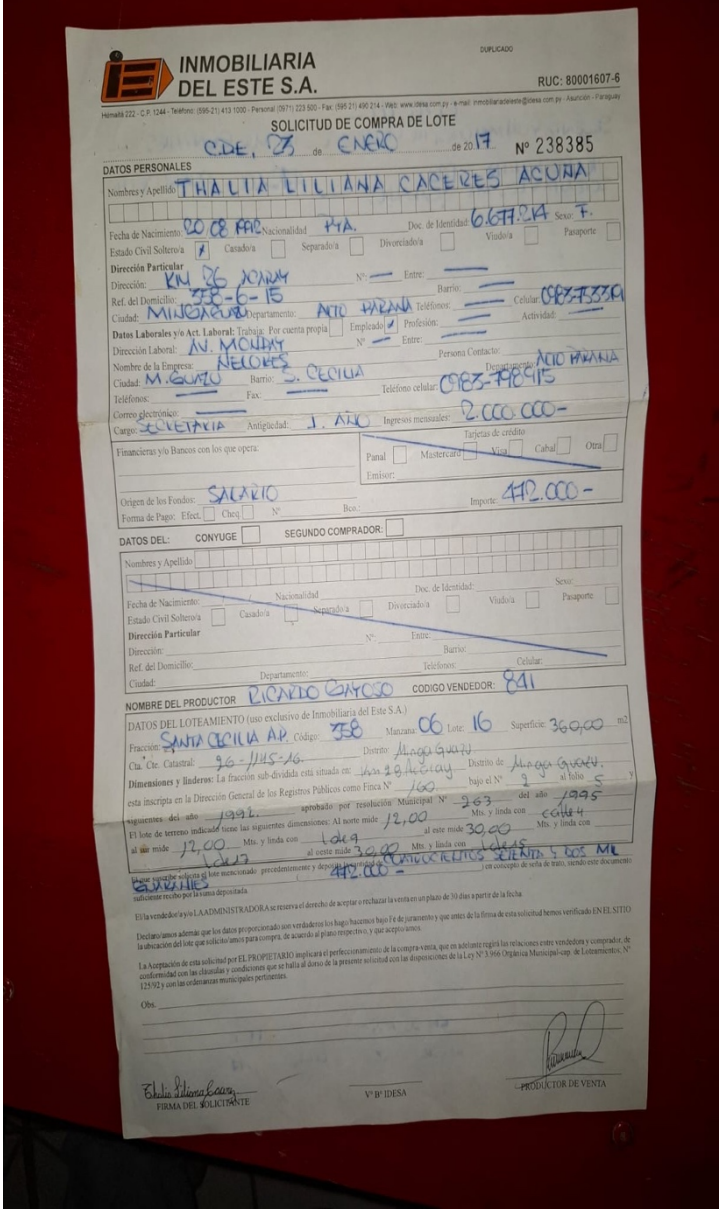
) cuotas iguales y consecutivas de (

, cada una con vencimiento a 30 (treinta) días a partir de la fecha.
indistintamente: **IDESA**), en la calle Humaitá 222 esq. Ntra Sra. de la Asunción (Asunción – Paraguay), o en cualquier agencia de IDESA de la capital o interior del país.
Tercera: Los pagos deberán ser efectuados por el/la/los cofirmador/a/es, presentando su tarjeta o el medio de pago dispuesto por INMOBILIARIA DEL ESTE S.A. (en adelante
Cuarta: El/la/los vendedor/a/es entrega/n en este acto a el/la/los compradora/es la posesión del terreno, quien/es asume/n la responsabilidad de tomar las providencias pendientes a la limpieza, construcción, alambrada y demás actos posesorios que consoliden su derecho, asumiendo, en consecuencia, la defensa de la posesión.
Quinta: Antes de la cancelación del precio, a requerimiento de el/la/los comprador/a/es, el/la/los vendedor/a/es se obliga/n a otorgar la escritura pública traslativa de dominio, ante el escribano a que el/la/los comprador/a/es elija/n de la lista de escribanos proporcionada por IDESA, toda vez que el/la/los comprador/a/es haya/n abonado el 25% (veinticinco por ciento) del precio estipulado, quedando el inmueble hipotecado en primer rango a favor de el/la/los vendedor/a/es para el saldo del precio, eventuales intereses y gastos, hasta la cancelación total del precio.
Sexta: La falta de pago de las cuotas al vencimiento de los plazos fijados en la cláusula segunda constituirá automáticamente en mora a el/la/los comprador/a/es, sin que sea necesario para ello requerimiento judicial o extrajudicial.
Séptima: Las cuotas vencidas o atrasadas, fijadas tanto en dólares como en guaraníes, devengarán desde la expiración de sus respectivos plazos un interés moratorio equivalente a la tasa activa fijada para préstamos bancarios comerciales a 180 (ciento ochenta) días por el Banco Central del Paraguay, de conformidad con los que dispone el art. 475 del Código Civil, más un interés punitorio equivalente al 30% (treinta por ciento) del interés moratorio (art. 454 del Código Civil), sin perjuicio de los otros derechos que el presente compromiso de compraventa otorga a el/la/los vendedor/a/es. Así mismo, queda establecido que todo gasto ocasionado por los trámites de gestión de cobranzas, ya sea esta judicial o extrajudicial, de las cuotas de mora son por exclusiva cuenta y orden de el/la/los comprador/a/es.
Octava: De conformidad con el art. 255 (Ley 5346/14), automáticamente, sin necesidad de interpelación o notificación, este contrato quedará unilateralmente rescindido por culpa imputable al/a los comprador/a/es por falta de pago de seis o más cuotas sucesivas a su vencimiento, si el comprador ha abonado hasta el 25% (veinticinco por ciento), o por falta de pago de diez o más cuotas, si ha abonado más del 25% (veinticinco por ciento), dándose por decaído todos los plazos, volviéndose exigible el saldo de precio del contrato, pudiendo el/la/los vendedor/a/es, bajo su responsabilidad y caución jurisrotia de que no se dan los supuestos previstos en el artículo 782 del Código Civil, sin más trámites, solicitar la cancelación de la inscripción directamente a la Dirección General de los Registros Públicos. Lo abonado hasta el entonces por el/la/los comprador/a/es será imputado en concepto de indemnización, alquiler de inmueble y gastos administrativos generales de el/la/los vendedor/a/es. El/la/los comprador/a/es deberá/n restituir las mejoras y remodelaciones el inmueble a su costa dentro de los 60 (sesenta) días. Si así no lo hiciere, se substanciará dentro del plazo máximo de 3 (tres) meses.
Novena: Para el caso de ejecución judicial, de conformidad con el art. 443, inc. e) del Código Procesal Civil, este contrato servirá de suficiente título preparatorio, sometiéndose las partes a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Asunción. Sólo serán válidos los pagos registrados en los comprobantes emitidos por Inmobiliaria del Este S.A.-
Décima: El precio establecido en la cláusula segunda corresponde al lote y no incluye empedrado, vereda ni muralla, cuyos costos deberán ser pagados exclusivamente por el/la/los comprador/a/es, en su caso. En el caso de que la Municipalidad exija a el/la/los vendedores la ejecución de cualesquiera de esas obras y otras tales como: agua potable, cloacas, etc. o el pago de las ejecutadas por aquellas, antes de la formalización de la escritura pública de transferencia de/de los lote/s, el pago del importe de las mismas, así como de sus intereses y otros gastos, si los hubiere, serán por cuenta exclusiva de el/la/los compradores, que deberán/n satisfacerlos de manera que la municipalidad lo determine, sea en forma directa o a los contratistas designados por ella, en su caso, por el/la/los vendedor/a/es.-
Undécima: Todos los impuestos, tasas y contribuciones existentes y/o a crearse que afecte al lote de terreno materia de este compromiso de compraventa, y las expensas comunes u otros gastos inherentes al lote, son obligaciones que deben ser cumplidas exclusivamente por el/la/los compradores. El/la/los vendedor/a/es queda/n facultado/s a a/s recibir pago, sea total o parcial, si el/la/los comprador/a/es no cumple/n con la obligación tributaria, y con las obligaciones que afecten al lote reservándose el derecho de exigir la presentación de los comprobantes de pago.
La inscripción de este contrato en los respectivos registros municipales y públicos se hará conforme a la Ley 3966/10, Capítulo IV, De los loteamientos y su modificatoria Ley 5.346. Por expreso acuerdo de las partes, el/la/los vendedor/a/es y/o IDESA queda/n facultado/s/a a levantar las inscripciones, por las causas previstas en el presente contrato y en la Ley
Duodécima: Todos los gastos e impuestos, sin exclusión alguna, de la escritura traslativa del dominio del lote de terreno materia de este compromiso de compraventa, así con los honorarios del escribano público autorizante, serán pagados exclusivamente por el/la/los comprador/a/es. Además, correrán por cuenta el/la/los comprador/a/es todos los gastos judiciales y extrajudiciales que se ocasionaron por el reclamo que se hiciere/n a el/la/los comprador/a/es por cumplimiento de su/s obligación/es.
Decimotercera: La escritura pública de transferencia del lote de terreno materia de este compromiso de compraventa será otorgada por el escribano público que escoja/n el/la/los comprador/a/es de entre la lista de escribanos habilitados y proporcionadas por IDESA, en cuyo respectivos protocolos se hallan transcriptos los antecedentes y recaudos legales requeridos para este efecto.
El/la/los comprador/a/es queda/n obligado/s/a escriturar su lote en un plazo no mayor a 90 (noventa) días de cancelado el precio. En caso contrario, salvo fuerza mayor, será a cargo de el/la/los comprador/a/es el pago de Gs. 50.000 por día de atraso, en concepto de multa por mora en la firma de la escritura y todos los gastos administrativos o de cualquier otra naturaleza, quedando además el/la/los vendedor/a/es facultado/a/os a solicitar por vía judicial la escrituración a costa de el/la/los comprador/a/es. Con el consentimiento previo de IDESA, expresado por escrito, los derechos y acciones derivados de este compromiso de compraventa podrán ser transferidos por el/la/los comprador/a/es, siempre que la cesión se haga sin modificar las condiciones del contrato cedido. Si se modificaren las condiciones originales del contrato, la cesión de derechos y acciones requerirá autorización previa, expresada por escrito, de el/la/los vendedor/a/es.
Decimocuarta: Toda mejora que el/la/los compradora/es realice/n 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 lote/s ajeno/s, sin perjuicios de las acciones legales que corresponda por los daños y perjuicios que derivasen de la incorrecta ubicación de las mejoras, es exclusiva responsabilidad de el/la/los comprador/a/es, sin derecho, por lo mismo, a reclamar por esto hecho daños o repetir pagos contra IDESA ni contra el/la/los propietario/a/s de propiedades administradas.
Decimoquinta: El pago de las obligaciones dinerarias deberá hacerse en dinero en efectivo, en cheque de el/la/los comprador/a/es, tarjeta de crédito u otros medios electrónicos debidamente autorizados por IDESA. Los costos del rechazo del/de los cheque/s dado/s en pago, por cualquier concepto, serán por cuenta de el/la/los comprador/a/es.
El/la/los comprador/a/es debe indefectiblemente presentar su tarjeta para realizar el pago, reservándose el/la/los vendedor/a/es o IDESA el derecho de establecer un costo por el servicio de cobro sin tarjeta. El costo de la reimpresión de la tarjeta, en caso de extravío u otra causa imputable a el/la/los comprador/a/es, corre por absoluta cuenta y orden de el/la/los comprador/a/es, debiendo acreditar con la presentación de la denuncia policial.
Decimosexta: El/la/los comprador/a/es deberá/n dar cumplimiento a la Ley 294/93, De evaluación de impacto ambiental, y a la Ley 716/96, Que tipifica y castiga los delitos ecológicos del lote que construye y además se obliga/n a dotar a lote construido de una cámara séptica de dimensiones reglamentarias, cuyos mantenimiento y limpieza queda exclusivamente a cargo de el/la/los comprador/a/es, conforme a las exigencias legales. Así mismo, el/la/los comprador/a/es está/n obligado/s a la conservación y limpieza del lote, y evitar la tala de árboles, salvo cumpliendo con las disposiciones legales pertinentes, quema de restos vegetales y basuras en general, impedir el indebido depósito de residuos, preservar la calidad ambiental evitando la deforestación de los espacios públicos.
El/la/los comprador/a/es conoce/n y acepta/n: a) las condiciones actuales del lote adquirido, y que el mismo puede sufrir cambios, tales como desniveles, inundaciones o alteraciones del suelo, por factores climáticos o fuerza mayor, recibiéndolo de plena conformidad y a su entera satisfacción con los mojones colocados.
Decimoséptima: 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 superior al 25% (veinticinco por ciento) en los doce meses precedentes. Si en los doce meses precedentes el IPC sufriera una variación superior al 25% (veinticinco por ciento), el saldo impago del precio del lote y las cuotas pendientes de pago sufrirán una corrección pero solamente en el porcentaje que sobrepase el 25% (veinticinco por ciento). Si en un plazo inferior a doce meses el IPC sufriera una variación superior al 25% (veinticinco por ciento), se aplicará la regla precedente tomando como base la proporción correspondiente al tiempo transcurrido y la variación del IPC.
Decimoctava Autorizo/amos en forma irrevocable a IDESA a que, en caso de mora por más de 90 (noventa) días (art. 9 inc. a] Ley 1682/2001), o en caso de ejecución judicial, derivados de incumplimiento de esta o cualquier otra obligación que tenga/amos en el futuro con IDESA, inclusive a mi/nuestro/s nombre/s o nuestra razón social en los registros de morosos de INFORMCONF u otras entidades similares.
Asimismo, con carácter irrevocable, autorizo/amos a IDESA a solicitar de entidades o instituciones que prestan servicios de informaciones confidenciales, datos de carácter patrimonial, financiero, comercial, así como informes de incumplimiento de obligaciones comerciales y/o legales sobre mi/nosotros. Esta autorización se extiende a pedidos futuros que IDESA pueda solicitar sin que ello obligue a IDESA a otorgar créditos o servicios.
Igualmente autorizo/amos a IDESA a ceder o transferir datos o informaciones que podrían considerarse confidenciales a cualquiera de sus filiales, agencias, subsidiarias o a terceros que presten servicios de tratamiento automático de datos a IDESA y a su vez a ceder estos datos a empresas u organismos que presten servicios de información sobre solvencia.
El/la/los comprador/a/es declara/n bajo fe de juramento que los fondos destinados a la compra de este inmueble provienen de origen lícito.
Decimonovena: Para todos los efectos legales del contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios especiales: el/la/los vendedor/a/es en la calle Humaitá 222 esq. Ntra. Sra. de la Asunción (Asunción – Paraguay); el/la/los comprador/a/es en la dirección indicada al dorso de este documento. En dichos domicilios surtirán efectos todas las notificaciones (judiciales y extrajudiciales) que se practiquen entre las partes, mientras el cambio de domicilio no haya sido notificado fehacientemente y por escrito a la otra parte.
El/la/los comprador/a/es declara/n que tiene/n domicilio real en , de la ciudad del (Paraguay). A todos los efectos jurídicos, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de Asunción, capital de la República del Paraguay, prorrogando cualquier otra jurisdicción.
En prueba de conformidad y al fiel cumplimiento de lo convenido, previa lectura y ratificación de su contenido firman las partes este documento redactado en cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad a los días del mes de

Emilia Liliana Cáceres
Comprador/a/es

INMOBILIARIA DEL ESTE S.A.

300 Bl. 15x4 del 230.401 al 230.900 (Julio 2016)



DUPLICADO

INMOBILIARIA DEL ESTE S.A.

RUC: 80001607-6

Humaitá 222 - C.P. 1244 - Teléfono: (595-21) 413 1000 - Personal: (0971) 223 500 - Fax: (595 21) 490 214 - Web: www.idesa.com.py - e-mail: inmobiliariadeleste@idesa.com.py - Asunción - Paraguay

SOLICITUD DE COMPRA DE LOTE

CDE, 23 de ENERO de 2017 Nº 238385

DATOS PERSONALES

Nombres y Apellido: THALITA LILIANA CACERES ACUÑA
Fecha de Nacimiento: 20 08 1990 Nacionalidad PYA. Doc. de Identidad: 6.677.214 Sexo: F.
Estado Civil Soltero/a [x] Casado/a [ ] Separado/a [ ] Divorciado/a [ ] Viudo/a [ ] Pasaporte [ ]
Dirección Particular
Dirección: KM 26 JOPARA Nº: — Entre: —
Ref. del Domicilio: 338-6-15 Barrio: —
Ciudad: MINGA GUAZU Departamento: ALTO PARANA Teléfonos: — Celular: 0983-733391
Datos Laborales y/o Act. Laboral: Trabaja Por cuenta propia [ ] Empleado [x] Profesión: —
Dirección Laboral: AV. MONDAY Nº: — Entre: —
Nombre de la Empresa: NELORES Persona Contacto: —
Ciudad: M. GUAZU Barrio: S. CECILIA Departamento: ALTO PARANA
Teléfonos: — Fax: — Teléfono celular: 0983-498-915
Correo electrónico: —
Cargo: SECRETARIA Antigüedad: 1 AÑO Ingresos mensuales: 2.000.000-
Financieras y/o Bancos con los que opera: Tarjetas de crédito: Panal [ ] Mastercard [ ] Visa [ ] Cabal [ ] Otra [ ] Emisor:
Origen de los Fondos: SALARIO
Forma de Pago: Efect. [ ] Cheq. [ ] Nº Bco. Importe: 442.000-

DATOS DEL: CONYUGE [ ] **SEGUNDO COMPRADOR:** [ ]

Nombres y Apellido:
Fecha de Nacimiento: Nacionalidad Doc. de Identidad: Sexo:
Estado Civil Soltero/a [ ] Casado/a [ ] Separado/a [ ] Divorciado/a [ ] Viudo/a [ ] Pasaporte [ ]
Dirección Particular
Dirección: Nº: Entre:
Ref. del Domicilio: Barrio:
Ciudad: Departamento: Teléfonos: Celular:

NOMBRE DEL PRODUCTOR RICARDO CANCIO **CODIGO VENDEDOR:** 891

DATOS DEL LOTEAMIENTO (uso exclusivo de Inmobiliaria del Este S.A.)
Fracción: SANTA CECILIA A.P. Código: 358 Manzana: 06 Lote: 16 Superficie: 360,00 m2
Cta. Cte. Catastral: 96-1145-16. Distrito: Minga Guazú
Dimensiones y linderos: La fracción sub-dividida está situada en: Avda. 20 de Enero Distrito de Minga Guazú, esta inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos como Finca Nº 160 bajo el Nº 2 y al folio 5 y siguientes del año 1992. aprobado por resolución Municipal Nº 263 del año 1995
El lote de terreno indicado tiene las siguientes dimensiones: Al norte mide 12,00 Mts. y linda con calle 4 al sur mide 12,00 Mts. y linda con Lote 9 al este mide 30,00 Mts. y linda con Lote 17 al oeste mide 30,00 Mts. y linda con Lotes 15 y 05 Me.
Quien suscribe solicita el lote mencionado precedentemente y deposita la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL (442.000-) en concepto de seña de trato, siendo este documento suficiente recibo por la suma depositada.

El/la vendedor/a/s/o LA ADMINISTRADORA se reserva el derecho de aceptar o rechazar la venta en un plazo de 10 días a partir de la fecha

Declaro/amos además que los datos proporcionado son verdaderos los hago/hacemos bajo Fé de juramento y que antes de la firma de esta solicitud hemos verificado EN EL SITIO la ubicación del lote que solicito/amos para compra, de acuerdo al plano respectivo, y que acepto/amos.

La Aceptación de esta solicitud por EL PROPIETARIO implicará el perfeccionamiento de la compra-venta, que en adelante regirá las relaciones entre vendedora y comprador, de conformidad con las cláusulas y condiciones que se halla al dorso de la presente solicitud con las disposiciones de la Ley Nº 3966 Orgánica Municipal-cap. de Loteamientos. Nº 125/92 y con las ordenanzas municipales pertinentes.

Obs.

FIRMA DEL SOLICITANTE — Vº Bº IDESA — PRODUCTOR DE VENTA