Contrato de Compraventa de Inmueble

Entre el INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDIGENA (INDI) con domicilio en Don Bosco N° 745 e/ Haedo y Humaitá, República del Paraguay, representada para este acto por el Lic. Rubén Darío Quesnel, en su carácter de Presidente, conforme al Decreto del Poder Ejecutivo N° 9301/2012, con Cédula de Identidad N° 795.542, denominada en adelante LA COMPRADORA, por una parte, y, por la otra, el Sr. Katsuhiko Víctor Maehara Ueda, con domicilio en Pacheco N° 6070 c/ R.I. 3 Curupayty, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, con Cédula de Identidad N° 651.435, denominada en adelante EL VENDEDOR, denominadas en conjunto "LAS PARTES" acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE", el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.
Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

(a) Contrato;
(b) Carta Invitación y Anexos;
(c) El Formulario de Carta/Oferta y Lista de Precios; y,

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

PRIMERA:
EL VENDEDOR vende y transfiere a favor de EL COMPRADOR un inmueble de su propiedad situado en el distrito de Tacuatî (Ex Lima), departamento de San Pedro, e individualizado como Finca N° 317 (Padrón N° 379 y 397); Finca N° 305 (Padrón N° 1883 y 1884 ex 381 y 398); Finca N° 287 (Padrón N° 1859 ex 383); Finca N° 309 (Padrón N° 1882 ex 351); Finca N° 303 (Padrón N° 1858 ex 386); Finca N° 319 (Padrón N° 1862 ex 382); Finca N° 286 (Padrón N° 380); Finca N° 288 (Padrón N° 1855 ex 388); Finca N° 289 (Padrón N° 387); Finca N° 310 (Padrón N° 1857 y 1856 ex 384 y 394); Finca N° 301 (Padrón N° 1860 y 1861 ex 385 y 395), inscripta en la Dirección General de los Registro Públicos bajo el N° 1 (uno) folio 1 (uno) y siguientes de fecha 20 de agosto de 1976, compuesta de las dimensiones y linderos siguientes: **Finca N° 317:** LOTE 51, Manzana "A": Al Norte mide tres mil cuatrocientos veinte metros, y linda con el lote N° 50; al Sur mide tres mil trescientos noventa y ocho metros y linda con el lote N° 52; al Este mide doscientos cincuenta metros y linda con calle; al Oeste, con rumbo S-05°23' E-, mide doscientos cincuenta y nueve metros con noventa y seis centímetros, linda con Empresa Mate Laranjeira Méndez.-SUPERFICIE: OCHENTA Y CINCO HECTAREAS, DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (85 has, 2.500 m2).- LOTE N° 52 – Manaza "A" Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil trescientos noventa y ocho metros, linda con el lote N° 51, al Sur mide tres mil trescientos setenta y cinco metros, linda con el lote N° 53, al Esta mide doscientos cincuenta metros, linda con calle; Al Oeste con rumbo S. 05°23'E- mide doscientos cincuenta y un metros cinco centímetros, linda con Empresa Mate Laranjeira Méndez.- SUPERFICIE: OCHENTA Y CUATRO HECTAREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (84 has, 6.875 m2); **Finca N° 305:** LOTE N° 48, Manzana "A" Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil cuatrocientos veinticinco metros y linda con el lote N° 47; al Sur mide tres mil cuatrocientos treinta y ocho metros y linda con el lote N° 49, al Este mide doscientos cincuenta

Lic. Rubén Darío Quesnel
Presidente
I.N.D.I.

metros y linda con calle; y al Oeste con rumbo Sur 03°00'53" W, mide doscientos cuenta metros treinta y tres centímetros, y linda con la Empresa Mate Laranjeira Méndez.- SUPERFICIE: OCHENTA Y SEIS HECTAREAS UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.- (86 Has. 1.875 m2). LOTE N° 49 Manzana "A" Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil cuatrocientos treinta y ocho metros y linda con le Lote N° 48, al Sur mide tres mil cuatrocientos treinta y ocho metros y linda con el Lote N° 50; al Este mide doscientos cincuenta metros y linda con calle; y al Oeste con rumbo Sur 2°47'10" W- mide doscientos cincuenta metros con veinte y ocho centímetros y linda con Empresa Mate Laranjeira Méndez.- SUPERFICE: OCHENTA Y SEIS HECTAREAS CINCO MIL METROS CUADRADOS (86 Has. 5.000 m2); **Finca N° 287:** LOTE N° 44, Manzana "A" Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil cuatrocientos metros y linda con el lote N° 43, al Sur mide tres mil cuatrocientos metros y linda con el Lote N° 45; al este mide doscientos cincuenta metros y linda con calle; al Oeste con rumbo Sur 00°21'17" W, mide doscientos cincuenta metros y linda con arroyo Capi'itindy.- SUPERFICE: OCHENTA Y CINCO HECTAREAS (85 Has); **Finca N° 309:** LOTE N° 38, Manzana "A" Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil cuatrocientos veinte metros y linda con el lote N° 37, al Sur mide tres mil cuatrocientos veinte y cinco metros y linda con el lote N° 39, al este mide doscientos cincuenta metros y linda con calle; y al oeste con rumbo Sur 1°11'01"W- mide doscientos cincuenta metros y linda con arroyo Capi'itindy.- SUPERFICIE:OCHENTA Y CINCO HECTAREAS CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTE Y CINCO METRO CUADRADOS (85Has, 5.625 m2); **Finca N° 303:** LOTE N° 41- Manzana "A", Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil cuatrocientos metros y linda con el lote N° 40, al Sur mide tres mil quinientos veinte metros y linda con el lote N° 42, al Este mide doscientos cincuenta metros y linda con calle; y al Oeste con rumbo Sur 25°40'44" W, mide doscientos setenta y siete metros treinta centímetros y linda con Arroyo capi'itindy.- SUPERFICIE: OCHENTA Y SEIS HECTAREAS CINCO MIL METROS CUADRADOS (86 Has, 5.000 m2); **Finca N° 319:** LOTE N° 47, Manzana "A", Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil trescientos setenta metros, linda con el lote n° 46, al Sur mide tres mil cuatrocientos veinte y cinco metros, linda con el lote N° 48, al Este mide doscientos cincuenta metros linda con calle; al Oeste con rumbo S. 12°26'43"W, mide doscientos cincuenta y cinco metros, con noventa y siete centímetros, linda con arroyo Capi'itindy.- SUPERFICIE: OCHENTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (84 Has, 9.375 m2); **Finca N° 286:** LOTE N° 50, Manzana "A", Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil cuatrocientos cincuenta metros y linda con el lote N° 49, al Sur mide tres mil cuatrocientos veinte metros y linda con el lote N° 51, Al Este mide doscientos cincuenta metros y linda con calle, y al Oeste con rumbo Sur 05°23' E, mide doscientos cincuenta y un metros con setenta y nueve centímetros y linda con Empresa Laranjeira Méndez.- SUPERFICIE: OCHENTA Y CINCO HECTAREAS OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (85 Has, 8.750 m2); **-Finca N° 288:** LOTE N° 39, Manzana "A", Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil cuatrocientos veinte y cinco metros y linda con el lote N° 38, al Sur mide tres mil trescientos cincuenta metros y linda con el lote N° 40, al Este mide doscientos cincuenta metros y linda con calle; al Oeste con rumbo Sur 16°39'40" E, mide doscientos sesenta y un metros, y linda con Arroyo Capi'itindy. SUPERFICE: OCHENTA Y CUATRO HECTAREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (84 Has, 6.875 m2).- **Finca N° 289:** LOTE N° 40, Manzana "A", Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil trescientos cincuenta metros y linda con el lote N° 39, al Sur mide tres mil cuatrocientos metros y linda con el lote N° 41, al Este mide doscientos cincuenta metros y linda con la calle, al Oeste con rumbo Sur 11°20'52" W, mide doscientos cincuenta y cuatro metros, con noventa y cinco centímetros y linda con arroyo

Lic. Rubén Darío Quesnel
Presidente
I.N.D.I.

Capi'itindy.- SUPERFICIE: OCHENTA Y CUATRO HECTAREAS TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (84 has, 3.750 m2); **Finca N° 310:** LOTE N° 45 Manzana "A", Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil cuatrocientos metros, linda con el lote N° 44, al Sur mide tres mil trescientos ochenta y cinco metros, linda con el lote N° 46, al Este mide doscientos cincuenta metros y linda con calle, al Oeste con rumbo S. 3°25'44" E, mide doscientos cincuenta y un metros, setenta y nueve centímetros, linda con Arroyo Capi'itindy.- SUPERFICIE: OCHENTA Y CINCO HECTAREAS (85 Has.). LOTE N° 46 Manzana "A" Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil trescientos ochenta y cinco metros y linda con el lote N° 45, al Sur mide tres mil trescientos setenta metros, linda con el lote N° 47, al Este mide doscientos cincuenta metros, linda con calle, Al Oeste con rumbo S. 3°23'44" E., mide doscientos cincuenta metros con cuarenta y cinco centímetros, linda con Arroyo Capi'itindy. – SUPERFICIE: OCHENTA Y CUATRO HECTAREAS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADO (84 Has, 6.250 m2); **Finca N° 301:** LOTE N° 42 Manzana "A", Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil quinientos veinte metros, linda con el lote N° 41, al Sur mide tres mil cuatrocientos sesenta metros, linda con el lote N° 43, al Este mide doscientos cincuenta metros, linda con calle, al Oeste con rumbo S. 13°27'27" E, mide doscientos cincuenta y siete metros con nueve centímetros, linda con el Arroyo Capi'itindy.- SUPERFICIE: OCHENTA Y OCHO HECTAREAS (88 has).- LOTE N° 43, Manzana "A", Capi'itindy, jurisdicción de Tacuati (Ex Lima): Al Norte mide tres mil cuatrocientos sesenta metros, linda con el lote N° 42, al Sur mide tres mil cuatrocientos metros, linda con el lote N° 44, al Este mide doscientos cincuenta metros, linda con calle, al Oeste con rumbo S. 13°27'27" E., mide doscientos cincuenta y siete metros con nueve centímetros, linda con Arroyo Capi'itindy.- SUPERFICIE: OCHENTA Y SEIS HECTAREAS, CINCO MIL METROS CUADRADOS (86 Has, 5.000 m2)

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 450, objeto del gasto específico 451, incluidos en el (Presupuesto General de la Nación) hasta la suma de Guaraníes Trece mil noventa y tres millones seiscientos doce mil quinientos (G. 13.093.612.500). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 246237.

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del procedimiento de excepción N° 04/2012, convocado por el Instituto Paraguayo del Indígena (INDI), según resolución N°1614/2012.

CUARTA:
El precio de venta estipulado asciende a la suma de Guaraníes Trece mil noventa y tres millones seiscientos doce mil quinientos, (G. 13.093.612.500) el cual será cancelado por LA COMPRADORA, una vez firmado la Escritura de Transferencia del inmueble e inscripto el dominio en la Dirección General de los Registros Públicos.

QUINTA:
Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

Lic. Rubén Darío Quesnel
Presidente
I.N.D.I.

SEXTA:
EL VENDEDOR se obliga a:

a) Hacerse responsable del 50% de los gastos de escrituración
b) Formalizar la transferencia del inmueble por escritura pública en un plazo que no podrá exceder de 60 días desde la firma del presente contrato, debiendo presentar toda la documentación exigida para el efecto.
c) Recibir el precio estipulado en el lugar y tiempo pactados.
d) Entregar AL COMPRADOR la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
e) Garantizar AL COMPRADOR por la evicción y saneamiento de los vicios redhibitorios.

SEPTIMA:
EL COMPRADOR se obliga a pagar el precio estipulado en el lugar y tiempo pactados.

OCTAVA:
El plazo de vigencia de este Contrato es desde la firma del presente contrato hasta el 31 de diciembre de 2012.

NOVENA:
De no producirse la transferencia en el plazo previsto en el presente contrato, salvo caso fortuito o fuerza mayor, EL COMPRADOR podrá optar entre rescindir el contrato por responsabilidad imputable al VENDEDOR o ejercer la acción de obligación de hacer escritura pública emergente del presente contrato. En estos casos, la Convocante podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

DÉCIMA:
La forma y términos para garantizar los anticipos y el cumplimiento del contrato, será conforme a lo establecido en los numerales 26 y 28 del Anexo 1 –Instrucciones para los oferentes y datos del procedimiento de contratación vía excepción– de las bases de la presente contratación.

UNDÉCIMA
Las controversias que se susciten entre LAS PARTES con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto N° 21909/03) como asimismo por **los mecanismos descriptos en el Título Octavo de la Ley N° 2051/03 y sus reglamentaciones**. La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 21 días del mes de noviembre de 2012.-

Sr. **Katsuhiko Víctor Maehara Ueda**
C.I. N° 651.435
EL VENDEDOR

Lic. **Rubén Darío Quesnel**
C.I. N° 795.542
EL COMPRADOR