

GRUPO VISIÓN S.A.

PLAN DE DÚPLEX.

GRUPO: _____

CONTRATO N°: _____

En Ciudad del Este, a los ___ días del mes de _____ del año _____, entre GRUPO VISIÓN S.A., en adelante denominada “EL DIRECTOR O ADMINISTRADOR” con RUC N° 80099538-4, por una parte, quien fija su domicilio en el Km 14 Acaray de Minga Guazú y por la otra parte la señor/a _____ con C.I. N° _____ en adelante llamada INVERSIONISTA, quien fija domicilio _____ de la ciudad de _____ departamento con cel. N° _____

CONDICIONES GENERALES COMUNES.-

-LEY DE LAS PARTES CONTRATANTES

CLAUSULA 1- las partes contratantes se someten a las disposiciones contenidas en las cláusulas que serán descripta a continuación:

Las disposiciones contenido en las disposiciones particulares prevalecerán por sobre las establecidas en las condiciones particulares específicas y sobre las condiciones generales comunes, en donde el código civil admiten pactos en contrarios.

Las disposiciones contenidas en las condiciones generales comunes se aplicaran en la medida que corresponda la especificidad de cada contrato.-

OBJETO DEL CONTRATO.

CLAUSULA 2- Es un contrato por el cual una de las partes llamada “DIRECTOR O ADMINISTRADOR” se obliga a construir DÚPLEX en un inmueble que el Director deberá poner para la construcción, cuya administración estará a cargo del Director, que el Dúplex indefectiblemente será en recinto cerrado, donde se hará las construcciones, y que una vez realizada a la cual fue contratada, el Director se obligada a transferir el título de propiedad a otra llamada “INVERSIONISTA” y esta se obliga a recibirla, quien se obliga a pagar un precio en dinero en forma al contado o diferida según el caso.

El presente contrato consistirá en la formación de un grupo de Inversionista, las cuales libre y voluntariamente , realizaran aportes para la construcción de DÚPLEX en un recinto cerrado, quienes con la inversión y aporte de cada uno podrá realizarse este proyecto, cuya cuota serán indicada en las condiciones particulares.-

EL ADMINISTRADOR se compromete a la construcción del dúplex a favor de los Inversionista, cuya construcción será situado en el distrito de ciudad del este, Departamento del Alto Paraná e individualizado como Finca 15.739 del km 12. Lado Acaray.

Los inversionista de este proyecto, serán los participantes, que se comprometen a dar las suma de dinero que serán establecida en las condiciones particulares.-

Los Inversionista en forma libre y voluntariamente, acepta que la empresa “GRUPO VISIÓN S.A.” sea el administrador y encargado de la obra que deberá ser realizada.

ADJUDICACIÓN A LOS PARTICIPANTES: esta inversión de los participantes ha sido proyectado para que los inversores reciban a largo plazo contractual un dúplex en que han invertido y que contendrá las siguientes características: estructura de hormigón, pisos de

cerámicas, mampostería de ladrillo comunes y huecos, según los ambientes: zócalos de madera; azulejos en los baños; muro revocados y cielo rasos, instalación eléctrica completa; instalación de agua fría y caliente. Conste que la descripción es solamente es meramente enunciativa y no taxativa ni excluyente, teniendo la facultad la empresa administradora de sustituir los materiales citados con otros similares, pero de la misma calidad.

El dúplex estará compuesto por dos o más dormitorios, living comedor, cocina dos baños, área de servicio, con una superficie que será descripta en las condiciones particulares.--

EL PRECIO

CLAUSULA 3-

Precio y repercusión del IVA

3.1- El precio del dúplex y anexos, en su caso, objeto del presente contrato, así como su forma de pago es la que figura en el contrato de condiciones particulares al que se incorporan las presentes condiciones generales.

La parte denominada EL DIRECTOR repercutirá a la parte denominada EL INVERSIONISTA, que a su vez vendrá obligada a pagarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava las percepciones anticipadas y la entrega de la vivienda objeto del presente contrato. La repercusión se realizará sobre la base de la contraprestación total.

Dicha repercusión se efectuará a medida que se produzca el devengo del impuesto, es decir, para los pagos anticipados anteriores a la entrega de la vivienda en el momento de cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente percibidos. La parte de impuesto correspondiente al resto de la base imponible se devengará y repercutirá a la puesta de la vivienda en poder y posesión del adquirente, en cuyo momento el comprador efectuará el oportuno pago.

FORMA DE PAGO

CLAUSULA 4-

4.1 Forma de pago

La forma de pago es la que figura suficientemente detallada en el contrato de condiciones particulares, al que se incorporan las presentes condiciones generales.

El inversionista tendrá la opción de pagar la prestación en forma diferida o en forma al contado, según el caso será establecido en las condiciones particulares.-

Pago del resto del precio

El resto del precio pactado será satisfecho en las condiciones establecidas en el repetido apartado correspondiente del Pliego de Condiciones Particulares.

FUNCIONES DE LA EMPRESA GRUPO VISION S.A.

CLAUSULA 5-

Función del administrador

- a.) Percibir y administrar los fondos aportados por los inversionista.-
- b.) Representar a los grupos de inversionista en todos los asuntos administrativos y judiciales vinculados con este contrato.

- c.) Firmar contratos con profesionales, empresa contratista y sub contratista; contratar a técnicos, personal administrativo u obrero, idóneos para los servicio que sean necesarios para el mejor cumplimiento de este contrato.-
- d.) Contratar a profesionales (arquitectos, abogado, escribano público, ingenieros, contadores, Etc.), cuando los mismo sean requerido para el mejor cumplimiento de este contrato. Las facultades enumeradas no son taxativas sino meramente enunciativas, quedando facultado la empresa a realzar cuantos actos resulten necesarios para el mejor logro de su objetivo, sin limitación alguna y con la obligación de rendir cuenta con los inversionistas que lo requiera por escrito.

OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA.-

CLAUSULA 6-

El participante se compromete a aportar al GRUPO VISIÓN S.A. aportes ordinarios, mensuales y consecutivo de suma de dineros que serán establecidas en el contrato de condiciones particulares, cuyo monto deben ser depositada en las oficina del GRUPO VISIÓN S.A., habilitada para el efecto o en la institución bancaria que este designe a tal efecto, en fecha 01 al 10 de cada mes.

HIPOTECA

CLAUSULA 07

“EL DIRECTOR” se compromete a gestionar la transferencia por escritura pública del inmueble con lo edificado (Dúplex) a favor de “EL INVERSIONISTA” o de la persona que este indique, ante la Escribanía que designe el Director. La transferencia se realizará con una Hipoteca a favor de EL DIRECTOR, por el término total de la deuda, durante la vigencia del presente contrato y hasta tanto sea totalmente cancelado el precio acordado de común acuerdo en el presente contrato. De cualquier manera, la sola firma del presente contrato implica una hipoteca privada de bienes, que genera en el inversionista la obligación de hacer la correspondiente escritura pública en un plazo no mayor a 30 días de la firma del presente contrato, cuyo incumplimiento por parte del Inversionista es motivo de resolución de contrato.

“EL Inversionista” no podrá vender ni gravar el inmueble adquirido, sin previo y expreso consentimiento por escrito de “EL DIRECTOR hasta la total cancelación del precio de venta. Dicha obligación será expresamente incluida en la Escritura de Garantía hipotecaria.

MORA

CLAUSULA 8

En caso de mora por parte del Inversionista en el cumplimiento de la obligación y la falta de pago de más de dos mensualidades se producirá la resolución de contrato sin necesidad de requerimiento judicial o extra-judicial alguno. Es decir, el contrato terminará anticipadamente de pleno derecho en caso de mora estableciendo como clausula penal de la siguiente manera:

a.- Si el Inversionista ha pagado menos de la primera cuarta parte $1/4$ del monto total establecido en el presente contrato, El inversionista debe abonar como indemnización de daños y perjuicios, las cuotas ya pagadas, más un valor agregado del cincuenta por ciento del monto total establecido en el presente contrato establecida en las condiciones particulares, como indemnización de daños y perjuicio salvo estipulación contraria.-

b.- Si el Inversionista ha pagado mayor a la primera cuarta parte $1/4$ del monto total establecido en el presente contrato, El inversionista debe abonar como indemnización de daños y perjuicios, las cuotas ya pagadas, más un valor agregado de quince por ciento del monto total establecido en el presente contrato establecida en las condiciones particulares, como indemnización de daños y perjuicio salvo estipulación contraria.-

c.- Si el Inversionista ha pagado mayor a la segunda cuarta parte $2/4$ del monto total establecido en el presente contrato, El inversionista debe abonar como indemnización de daños y perjuicios, las cuotas ya pagadas, más un valor agregado de 10 por ciento del monto total establecido en el presente contrato establecida en las condiciones particulares, como indemnización de daños y perjuicio salvo estipulación contraria.-

d.- Si el Inversionista ha pagado mayor a la tercera cuarta parte $3/4$ del monto total establecido en el presente contrato, El inversionista debe abonar como indemnización de daños y perjuicios, las cuotas ya pagadas salvo estipulación contraria.-

Dicha penalidad constituye una cláusula penal, de conformidad al art. 454 y siguientes del Código Civil Paraguayo e implica que el Inversionista, renuncia expresamente a perseguir el cobro de cualquier otro concepto cual fuere, incluyendo pero no limitándose a todas las compensaciones por incumplimiento de contrato, daños civiles y relacionados y/o de cualquier otra índole. Asimismo y concordantemente EL Inversionista renuncia expresamente a su derecho de retención por mejoras sobre la tierra arrendada, conforme lo previsto y con los alcances establecidos en el Libro III, Título VII del Código Civil.-

PROYECTO DE OBRA Y MODIFICACIONES.

CLAUSULA 9-

9.1. Consulta del proyecto de obra

El proyecto de obra redactado y aprobado por el Arquitecto nombrado por el DIRECTOR, conforme al cual se están efectuando las obras de edificación de la promoción y, en particular del DUPLEX y anexos objeto de dicho contrato, ha podido ser examinado por el INVERSIONISTA y está a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de las viviendas en las oficinas del DIRECTOR, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad del ADMINISTRADOR. Cualquier modificación relevante será puesta en conocimiento del INVERSIONISTA.

9.2. Modificaciones del proyecto de obra

El DIRECTOR se reserva el derecho de efectuar en las obras, las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante su

ejecución, en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este contrato. Tales modificaciones, cuando sean motivadas por causas diligentemente no previsibles, no deberá contar con la aprobación del adquirente si conllevan modificación del precio si no supera en veinte por ciento del valor primario establecido en las condiciones particulares, caso contrario necesita necesariamente el consentimiento por escrito del inversor.

En tales supuestos, la parte inversor autoriza a la parte vendedora para que, en su caso, y antes de la entrega, pueda modificar la declaración de obra nueva. Y división de propiedad, para adecuar los títulos a la nueva realidad física.

9.3. Derecho de resolución

En el caso de que tales modificaciones supongan una alteración significativa del objeto del presente contrato o del precio, la parte denominada Inversionista podrá optar por resolver el contrato con devolución de las cantidades anticipadas a cuenta en forma diferida como el mismo estaba cumpliendo en el contrato, antes de que el contrato se vuelva muy onerosa, el Director debe pagar todo lo aportado al Inversionista, y debe realizar en forma como ha aportado dinero el Inversionista, y en caso que el inversionista quiera la totalidad del aporte ya realizado, se debe establecer como se debe pagar estos aportes en las en las condiciones particulares caso contrario el Director solo está obligado a pagar todo lo aportado por el Inversionista en forma descripta más arriba.-

9.4. Modificaciones propuestas por el comprador

Cualquier modificación o reforma propuesta por el Inversor y aceptada por el DIRECTOR serán, asimismo, objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y las concretas repercusiones que tengan en el precio y en el plazo de entrega.

ENTREGA

CLAUSULA 10-

10.1. Plazo de entrega y otorgamiento de escritura pública

La entrega de los DÚPLEX se efectuará como máximo en la fecha pactada en el contrato de las condiciones particulares, al que se incorporan las presentes condiciones generales, siempre que la parte INVERSIONISTA hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que será autorizada por el notario elegido por la parte denominada DIRECTOR de conformidad con lo acordado en el contrato.

De superarse la fecha prevista para la entrega la parte inversionista podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo, en tal caso al director una prórroga de tres 6 meses desde que se vuelva exigible, y en caso de persistir el incumplimiento por parte del Director, el Inversionista podrá solicitar la resolución del contrato.

10.2. Resolución

En el caso de que la parte Inversionista opte por la resolución del contrato se fija como cláusula penal por incumplimiento, la indemnización a la parte inversor del tanto por veinte por ciento del valor satisfecho hasta el momento de la resolución, vale decir el veinte por ciento de lo aportado para la construcción del Dúplex, sin perjuicio, del reintegro de las cantidades entregadas a cuenta, en donde el Inversionista renuncia a los intereses legales que pudiera corresponder salvo estipulación contrario.

10.3. Prórroga

El Inversionista deberá primero conceder una prórroga al Director, el dúplex le será entregada en el plazo máximo de seis meses a contar desde la obtención de la autorización

administrativa para su ocupación, salvo que medie justa causa y siempre que el Inversionista haya cumplido las obligaciones que le incumben.

FORMAS DE OCUPACIÓN O ADJUDICACIÓN DEL PLAN DÚPLEX.

CLAUSULA 11-

11.1- Ocupación. Es la posición que tiene el inversor, por parte de inmueble establecido en las condiciones particulares.-

11.2- Adjudicación por sorteo: el proyecto de plan de DÚPLEX promocionado por la empresa GRUPO VISIÓN S.A. Se hará de las siguientes modalidades.-

- Que cada Inversionista tendrá un plan, cuyo contrato debe estar especificados en las condiciones particularidades que sera suscripta por el Inversor, donde se podrá establecer como se realizar el sorteo y quienes son los Inversionistas participantes
- Normalmente cuando existe más de cuarenta Inversores en el plan de Dúplex, el Director deberá sortear un Dúplex totalmente terminado, para que el Inversionista sorteado pueda tener posesión y ocupación del Dúplex en el plazo de tres meses, a partir del momento del que ha salido sorteado para la toma de posesión.-
- El Inversionista beneficiado en el sorteo, tiene la opción en el caso que no quiera todavía tomar posesión del Dúplex de entregar nuevamente al Director para que este pueda realizar un nuevo sorteo.
- Cuando el inversionista beneficiario en el sorteo, no toma posesión del Dúplex, el Director está facultado de realizar un nuevo sorteo en el caso que el Inversor no ocupa dentro del plazo de dos meses desde la comunicación que está disponible la ocupación del Dúplex.-

11.3- Adjudicación por el pago: El inversionista que ha abonado el cincuenta por ciento del monto establecido en el contrato de las condiciones particulares, tiene el derecho de pedir la adjudicación del Dúplex y en consecuencia la ocupación y posesión del Dúplex en un plazo máximo de dos meses, si es que existe Dúplex disponible.-

Que el Inversionista que ya ha pagado el ochenta por ciento del monto total establecido en el contrato de las condiciones particulares, tiene derecho de exigir al Director la Adjudicación directa del Dúplex. El Director está obligada a adjudicar al Inversionista en un plazo de 6 meses desde la comunicación hecha por escrito por parte denominada Inversionista, en donde solicita la adjudicación del Dúplex por abonar el porcentaje establecida más arriba.-

Que, también el DIRECTOR, puede establecer adjudicación directa a aquellos Inversionista, que tenga un plan especial para la adjudicación, que deberá ser especificado en la condiciones particulares, ya que existirán diferentes planes para cada Inversor, que se establecerá en las condiciones particulares.-

Que, aquellos Inversionista que no cuenta con un plan especial, solamente se registrá por la condiciones particulares y por las condiciones generales.--

COMUNIDAD DE LOS INVERSIONISTA.

CLAUSULA 12

El Inversionista se compromete a cumplir las normas que estipula por el DIRECTOR, para regular el régimen de propiedad de condominio, se han establecido en los correspondientes

Estatutos y autoriza a la parte DIRECTOR para que se designe al Presidente y Secretario Administrador.

EL INVERSIONISTA faculta expresamente al DIRECTOR a para que en nombre de la Comunidad contrate, por el tiempo imprescindible, los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del recinto cerrando (como servicio de seguridad, servicio de seguridad monitoreada, servicio de agua potable, servicio de recolección de basura) en donde se construirá los Dúplex, con la obligación del Inversor de cubrir los gastos de estos servicio que se estipulara en el condiciones particulares.-

IMPAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS

CLAUSULA 13

En el supuesto de que el Inversionista no pagase a su vencimiento la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos del precio, EL DIRECTOR quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, pudiendo optar entre exigir el abono correspondiente o la resolución de este contrato, que se producirá, de pleno derecho, con la sola declaración en tal sentido del director, notificada a la parte inversor mediante requerimiento notarial o judicial o extrajudicial comprobada fehacientemente al efecto; a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en el contrato de condiciones particulares al que se incorporan las presentes condiciones generales.

GASTOS QUE ASUME LA PARTE INVERSOR DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA VIVIENDA

CLAUSULA 14

La parte denominada Inversor, a partir del día en que se ponga a su disposición la vivienda DÚPLEX, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el mantenimiento de los gastos comunes del mantenimiento de recinto privado y, en su caso, de la zona común de la urbanización.

Asimismo, vendrá obligada a partir de la entrega, a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda objeto de este contrato, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan.

También serán de cuenta de la parte Inversor los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si la entrega se demora por causa que le sea imputable.

TRIBUTOS Y OTROS GASTOS.

CLAUSULA 15

Son de cuenta de la parte Director:

Los gastos de la declaración de Obra Nueva y División en Propiedad del dúplex.-

Son de cuenta de la Inversor

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

Producida la subrogación en el préstamo hipotecario, los gastos de cancelación de la hipoteca. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, que grava el contrato de compraventa y, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario.

Todos los demás tributos y gastos que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, serán de cuenta de la parte a la que legalmente le correspondan.

ESCRITURACIÓN DE LA VIVIENDA.-

CLAUSULA 16

Efectuada la entrega o con anterioridad a la misma, y una vez terminada la vivienda, el inversionista podrá solicitar al director, aquí en un plazo no inferior a quince días, transfiera el título de propiedad en donde el comprador asumirá todos los gastos de escrituración.

EFFECTOS DEL CONTRATO

CLAUSULA 17

Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma, y deben ser cumplidas de buena fe. Ellas obligan a lo que esté expresado, y a todas las consecuencias virtualmente comprendidas (Art. 715 C. Civil).-

FUERO

CLAUSULA 18

Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del ciudad del este o Hernandarias.-

LA PARTE COMPRADORA

LA PARTE VENDEDORA