

CONTRATO PARA ESCRITURAR LA CONSTITUCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE AMBIENTAL

María Eugenia Brítez Abbate de Pankow, paraguaya, casada, nacida el 10 agosto de 1968 titular de la cédula de identidad N° 861.894, domiciliada en Gral. Santos 704 c Siria Daniel Agustín Brítez Abbate, paraguayo, casado, nacido el 22 abril 1970, titular de la cédula de identidad 861.895, domiciliado en Andrade 2749 c/ Denis Roa, departamento 4, Rafael Brítez Abbate, paraguayo, casado, nacido el 28 de octubre de 1973, titular de la cédula de identidad 862.373, domiciliado en Tte. Gómez Sánchez y Callejón 1, por una parte (en adelante LOS TITULARES DEL FUNDO SIRVIENTE); y, por la otra, José Luis Ramón Abbate Valenzano, paraguayo, casado, nacido el 01 agosto de 1950, titular de la cédula de identidad 331.061, domiciliado en Tte. Cirilo Gill esq. Fontao Meza (en adelante EL TITULAR DEL FUNDO DOMINANTE); concurrendo en calidad de tercero *Natural, Land Trust*, asociación sin fines de lucro inscrita con capacidad restringida en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones bajo el número 401 y al folio 3788 by siguientes, Serie “C” el 27 de octubre de 2000, representada en este acto por su Directora Ejecutiva, Ana Maria Macedo de Sienna, brasilera, casada, nacida el 22 de junio de 1957, titular de la cédula de identidad 1.590.476, domiciliada en el local de la entidad Natural, Land Trust, sito en la calle Del Maestro 2998 de la Ciudad de Asunción; han convenido en celebrar el presente compromiso para escriturar una servidumbre ambiental, en los siguientes términos:

PRIMERO: Los titulares del fundo sirviente son propietarios del inmueble de 196,3 hectáreas conocido como “Mamoreí”, ubicado en el distrito de Ybycu’í (Finca 775), departamento de Paraguari a 2,5 kilómetros de la Ciudad de Ybycu’í. El titular del fundo dominante es propietario de un inmueble de 5 hectáreas conocido como “Mamoreí 2” ubicado en el distrito de Ybycu’í (Finca 1088) departamento de Paraguari. Los titulares del fundo sirviente han convenido con el titular del fundo dominante otorgar a éste último el derecho real de servidumbre ambiental sobre la totalidad de predio de su propiedad.

SEGUNDO: A fin de cumplir con la legislación vigente en materia de propiedad rural (en especial, Ley 1863/2001), como paso previo a inscribir el derecho real de servidumbre ambiental convenido, se ha presentado a la Secretaría del Ambiente un plan de manejo y una evaluación de impacto ambiental para su aprobación. Las partes, dentro de los 60 días posteriores a la aprobación del último de los documentos mencionados, elevarán a escritura pública la constitución de ese derecho real en los siguientes términos: “Con fundamento en los artículos 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204 y concordantes del Código Civil las partes, en forma gratuita, CONSTITUYEN DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE AMBIENTAL sobre la totalidad del predio descrito en el Apartado primero, en adelante denominado FUNDO SIRVIENTE y en favor del predio descrito en el Apartado segundo, de aquí en más denominado FUNDO DOMINANTE. La finalidad, objeto, duración y demás condiciones relevantes que regulan este contrato se relacionan a continuación: **CLÁUSULA PRIMERA (CAUSA):** La causa fin de este negocio jurídico es la preservación y conservación de las ventajas ecológicas, ambientales y escénicas que en la actualidad el fundo sirviente proporciona al fundo dominante. Su cumplimiento se realizará a través de la conservación y uso sustentable de los recursos suelos, minerales, aire, paisaje, agua - en todos sus estados- y las distintas formas de energía existentes en el fundo sirviente. Asimismo, y por estar ligados en forma inescindible con los mencionados en primer término, se incluye la conservación de los recursos flora y fauna. **CLÁUSULA SEGUNDA (OBJETO):** La finalidad expuesta en la cláusula precedente se llevará a cabo respetando las restricciones que pesan en las distintas áreas de uso en las que se divide el predio -que están delimitadas en el plano de mensura de servidumbre que se adjunta e inscribirá junto con esta escritura- que establecen lo siguiente: *Zona de conservación estricta (I):* Esta zona abarca un total de once hectáreas, nueve de bosques y dos de humedales. En esta zona no se podrá realizar ninguna actividad excepto la de interpretación de la naturaleza e investigación científica. No se

podrá cazar, pescar, recolectar vegetales o capturar animales, excepto por razones científicas y con los permisos gubernamentales correspondientes. No se podrá tumbar árboles, ni podarlos. Sólo se podrá ingresar y circular a pie. No se podrán introducir especies vegetales o animales no autóctonas. No se podrá encender fuego. No se podrán utilizar productos químicos, orgánicos o inorgánicos. No se podrá acampar. No se podrá montar ningún tipo de infraestructura, a excepción de la apertura de senderos para el tránsito pedestre y la instalación de señales y cercos que no impidan el libre tránsito de la fauna nativa. *Zona de infraestructura* (II): Esta zona tiene una extensión de cuatro hectáreas, que en ningún momento podrán ser ampliadas; podrán mantenerse los edificios y demás construcciones (piscina, represa, canchas de deporte) que existen en la actualidad y que se encuentran detallados en el documento de “línea de base” que se adjunta a esta escritura; también podrá construirse un salón multiuso que no exceda de 200 metros cuadrados y guarde armonía con el resto de las construcciones. *Zona para Club de Campo* (III): Esta zona tiene una extensión de 50 hectáreas y contiene dentro de sus límites humedales, pasturas, sabanas naturales y algunos bosques pequeños. En la actualidad casi toda esta superficie es utilizada para la actividad ganadera. En ella se podrá montar la infraestructura necesaria para desarrollar un club de campo, pero no se podrá tumbar árboles ni dragar ni contaminar los humedales; si para desarrollar la infraestructura de esta zona se debiera realizar alguna de esas actividades, la infraestructura no podrá desarrollarse. Toda construcción deberá estar lo más alejada posible de los bosques y humedales, y nunca a una distancia inferior a los 200 metros, a excepción de los senderos de interpretación. Las instalaciones sanitarias no podrán contaminar los humedales superficiales ni las napas subterráneas. Las construcciones que se levanten deberán ser diseñadas de manera que alteren lo menos posible el paisaje. *Zona de agricultura* (IV). Esta zona tiene una extensión de tres hectáreas. En ella se podrán tener cultivos orgánicos (por lo tanto, no se podrán introducir bajo ningún concepto semillas o cultivares a los que se haya modificado por algún proceso de biotecnología moderna alguna secuencia de su ADN recombinante), cultivos de subsistencia y cultivos demostrativos. No se podrán usar agroquímicos ni pesticidas y tampoco se podrá hacer quema alguna. *Zona de pasturas* (V): Esta zona tiene una extensión de treinta y tres hectáreas y estará destinada a la ganadería bovina extensiva para la producción de carne, de leche y sus derivados. La carga animal no podrá ser superior a 1 cabeza por hectárea. *Zona de pastoreo ocasional* (VI): Esta zona tiene una extensión de 68 hectáreas. Sólo se podrá introducir ganado bovino hasta un máximo de seis meses por año calendario, preferentemente durante los meses de mayo a octubre. La carga animal no podrá ser superior a 2.5 cabezas por hectárea. *Restricciones generales*: En todo el fundo sirviente estará prohibido: 1) Cambiar y/o mover suelos. 2) Realizar actividades extractivas de sustancias pétreas, terrosas o calcáreas y en general todas las que sirven para materiales de construcción y ornamento. 3) Realizar cualquier actividad que contamine la tierra, el agua y/o el aire tal como la quema de pastizales o la fumigación con productos agroquímicos de consecuencias perjudiciales o desconocidas. 4) Enterrar o quemar desechos industriales, o restos humanos o animales. **CLÁUSULA TERCERA (PLAZO)**. La duración del derecho real de servidumbre ambiental se extenderá por el plazo cinco años a partir de la firma de esta escritura; por lo tanto, cumplido ese plazo, el derecho real de servidumbre ambiental se extinguirá de pleno derecho. Las partes de común acuerdo podrán prorrogar este plazo cuantas veces lo estimen conveniente. **CLÁUSULA CUARTA (DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES)**: Propietario del fundo dominante: a) Derechos: Tendrá derecho a ingresar al fundo sirviente, en forma personal o a través de terceros expresamente autorizados, con el objeto de verificar el fiel cumplimiento de los términos de esta servidumbre, hasta seis veces por año calendario. El ingreso se realizará previo aviso por medio fehaciente al propietario del fundo sirviente, con una anticipación no menor a 48 horas hábiles. Durante dichas inspecciones él, sus representantes y/o dependientes podrán recorrer toda la extensión de la propiedad del fundo sirviente para verificar el cumplimiento en forma cabal de todos los términos de este contrato y recopilar toda la información o muestras que sean necesarias para ese fin. Asimismo, él sus representantes y/o dependientes podrán utilizar todos los medios que deseen para estas labores, siempre y cuando la utilización de los mismos sea acorde con un manejo adecuado de los recursos que por este contrato se protegen. Sin perjuicio de lo expuesto,

el propietario del fundo dominante y/o sus dependientes podrán ingresar en cualquier momento al fundo sirviente con el propósito de contrarrestar el accionar de quienes con su conducta dañen los recursos objeto de protección de este contrato, notificando luego, en forma inmediata posterior a que dicho suceso hubiese acaecido, al propietario del fundo sirviente. b) Obligaciones: El propietario del fundo dominante deberá hacer cumplir fielmente los términos del presente, ejerciendo las facultades y activando los procedimientos de que dispone, tomando a su cargo los costos que dicha tarea demande, inclusive los administrativos y/o judiciales. No podrá interferir en las actividades que el propietario del fundo sirviente desarrolle en su propiedad en tanto éstas no menoscaben los términos del contrato. Propietario del fundo sirviente: a) Derechos: Disfrutar y disponer de su propiedad en todo cuanto no haya sido limitado por los términos de este contrato. Requerir el auxilio del propietario del fundo dominante, sus representantes y/o sus dependientes a fin de hacer cumplir frente a terceros las estipulaciones contractuales. Ser informado por el propietario del fundo dominante sobre quienes serán las personas encargadas de controlar en todo momento el cumplimiento de este contrato frente a terceros, reservándose la facultad de impugnar la persona seleccionada. No podrá entenderse esta facultad como una forma de obstaculizar en los hechos el efectivo ejercicio del derecho de control permanente de que goza el propietario del fundo dominante. b) Obligaciones: Tiene la obligación de respetar las restricciones que pesan sobre el fundo de su propiedad, manteniendo todas las responsabilidades que le corresponden como titular de dominio del inmueble, entre ellas el pago de impuestos, tasas y/o contribuciones ordinarias o extraordinarias, municipales o nacionales. No será responsable, sin embargo, de realizar u oponer eventualmente los actos, acciones y/o recursos judiciales que correspondan para hacer cumplir frente a terceros las restricciones de este contrato por ser esa obligación incompatible con el instituto jurídico regulado. Sin perjuicio de ello - a su única y exclusiva opción y ante la inactividad manifiesta o imposibilidad de hecho del propietario del fundo dominante - tendrá facultad de hacer respetar frente a terceros dichas restricciones pudiendo repetir del propietario del fundo dominante exclusivamente los gastos y costas que dicha acción demande (no pudiendo reclamarse una compensación por el hecho mismo de realizar las actividades mencionadas, ni consecuentemente, en tal caso, podrá reclamársele por el eventual resultado adverso que en definitiva obtenga de las acciones de tal índole que interponga). CLAUSULA QUINTA (PODER ESPECIAL IRREVOCABLE): El propietario del fundo dominante y los propietarios del fundo sirviente otorgan poder especial irrevocable, durante toda la vigencia de la servidumbre que por este contrato se constituye, a favor de *Natural, Land Trust*, asociación sin fines de lucro inscrita con capacidad restringida en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones bajo el número 401 y al folio 3788 y siguientes, Serie "C" el 27 de octubre de 2000, para que en su nombre y representación ejerza todas las acciones administrativas y judiciales de defensa de la posesión del fundo sirviente frente a terceros, también cuando el ejercicio de la acción confesoria que regula el Código Civil (o la que en el futuro la suplantare) no resultare suficiente. Asimismo, dicho poder se entenderá otorgado para defender la validez, eficacia y extensión de este contrato frente a terceros que por cualquier motivo lo cuestionaren. Además se extiende para exigir el cumplimiento de las normativas ambientales como así también peticionar y obtener reparación del daño y/o las indemnizaciones a que eventualmente diera lugar la actividad de las concesionarias de servicios públicos o el Estado mismo, en el caso de que éste prestara dichos servicios en forma directa. En las sucesivas transmisiones de dominio del fundo sirviente y del fundo dominante - en tanto la servidumbre que aquí se constituye no se haya extinguido -, el otorgamiento de este poder en los términos precedentes será condición excluyente para la eficacia de la transmisión. El ejercicio de cualquiera de las facultades precedentes por parte de algunos de los mandantes, bajo ninguna circunstancia podrá entenderse como una revocación tácita del mandato. CLÁUSULA SEXTA (RESOLUCIÓN ALTERNATIVA DE CONFLICTOS): En el caso de que cualquiera de las partes -y/o sus mandatarios, se entienda- considerara que ha habido un incumplimiento total o parcial de los términos contractuales debido a diferencias sobre su validez, interpretación, aplicación, ejecución o cumplimiento, la resolución de dicha controversia se someterá a mediación. El mediador deberá tener actuación habitual o permanente en la

República del Paraguay y será elegido de común acuerdo entre las partes. El plazo para elegir al mediador será de quince días hábiles a contar desde la primera notificación fehaciente de cualquiera de las partes sobre el pretendido incumplimiento. De no haber acuerdo en el mencionado plazo sobre la elección del mediador, o si la mediación fracasara, o si las partes optaran por prescindir de la etapa de mediación, la disputa será resuelta por un tribunal arbitral compuesto por tres árbitros del Centro de Arbitraje y Mediación Paraguay de la Cámara Nacional de Comercio y Servicios de Paraguay, con sede en la calle Estrella 540 de la Ciudad de Asunción, o el que en el futuro haga sus veces. Una copia del Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación Paraguay - cuyo contenido las partes declaran conocer -, se adjunta como anexo de esta escritura. También se anexa la nómina de árbitros y secretarios así como los aranceles por actuación ante el mismo, reconociendo las partes que las mismas podrán variar sin que ello sea obstáculo para la plena eficacia de esta cláusula compromisoria. Cualquiera de las partes, antes de la intervención del mediador o del Tribunal Arbitral, o pendiente la resolución de cualquiera de éstos, podrá solicitar ante los tribunales de justicia ordinarios las medidas cautelares que estimare procedentes. Serán competentes a los fines de solicitar dichas medidas, demandar la constitución del tribunal arbitral en los términos del artículo 13 de la ley 1879/2002 y/o de tenerse que ejecutar los acuerdos o laudos arbitrales, los tribunales ordinarios de la Ciudad Asunción con expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder. Las partes renuncian a la facultad de recusar sin causa en sede judicial. Las partes constituyen domicilios especiales a los fines de este contrato en los indicados al principio como propios; en ellos serán válidas todas las notificaciones, judiciales o extrajudiciales. **CLÁUSULA SÉPTIMA (PAUTAS INTERPRETATIVAS Y DEFINICIONES):** En la realización de este negocio jurídico las partes tienen especialmente en cuenta los principios establecidos en los artículos 4, 6, 7, 8, 68, 109 y concordantes de la Constitución Nacional, en la Declaración de Río Sobre Medio Ambiente y Desarrollo de junio de 1992, en el Convenio de la Diversidad Biológica (ley 253/93), en el Pacto de San José de Costa Rica (ley 1/89), en el Protocolo de San Salvador (ley 1040/97, en la Convención para la Protección de la Flora, de la Fauna y de las Bellezas Escénicas Naturales de los países de América (ley 758/79), y en la Convención sobre Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (ley 1230/86), que en forma ineludible guiarán su interpretación. Asimismo acuerdan que en caso de actuación de un mediador o un tribunal arbitral, cualquiera de estos deberá aplicar en su tarea, indefectiblemente y por lo menos, los principios: precautorio, de buena fe, de eficacia, de reparación al estado anterior del daño causado y de economía y celeridad procesal. La referencia para evaluar el estado actual del fundo sirviente - y evaluar los eventuales incumplimientos a este contrato- estará dado por la descripción realizada en el documento de "Línea de Base" que se adjunta a esta escritura. El concepto de "conservación", a los efectos del presente contrato, comprende la restauración de los recursos mencionados a su estado natural originario, cuando la acción del hombre los hubiese modificado o degradado. Por "plaga" deberá entenderse lo que la autoridad pública o el plan de manejo califiquen como tal. La frase "razones científicas o educativas" tendrá una interpretación restrictiva; sólo podrán entenderse por tales las actividades que sean de práctica corriente en la materia de que se trate. **CLÁUSULA OCTAVA (PROHIBICIÓN DE VENTA A PERSONA DETERMINADA O DETERMINABLE):** El propietario del fundo sirviente en ningún caso podrá transferir el dominio de su propiedad al propietario del fundo dominante. El propietario del fundo dominante se obliga a no adquirir el dominio del fundo sirviente bajo ninguna circunstancia, incluso en caso de venta en pública subasta por orden judicial o administrativa. Tampoco podrán ambos propietarios vender sus heredades simultáneamente a una misma persona".

TERCERO: Los honorarios del escribano que intervenga así como los demás costos de inscripción del derecho real de servidumbre ambiental serán solventados por Natural, Land Trust.

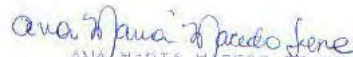
CUARTO: Las partes fijan domicilios especiales en los indicados al inicio. Cualquier disputa derivada del presente contrato será dirimida ante los tribunales de la Ciudad de Asunción, con expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.

Previa lectura y ratificación de todos los términos del presente contrato, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, los cuatro días del mes de marzo de 2004.



MARIA EUGENIA BRITTEZ ABBATE DE PANKOW

RAFAEL BRITTEZ ABBATE


DANIEL AGUSTIN BRITTEZ ABBATE
P.D. 
JOSE LUIS RAMÓN ABBATE VALENZANO,


ANA MARIA MACEDO DE SIEMRA
DIRECTORA EJECUTIVA

NATURAL LAND TRUST


SHEILA ABED DE ZAVALA
CONSEJERA