

COMPRAVENTA AL CONTADO Y CONSTITUCION DE PATRIMONIO FAMILIAR

PROPIEDAD HORIZONTAL INMUEBLES INSCRITOS A FAVOR DEL "ESTADO"

NUMERO: [REDACTED]. En la ciudad de Guatemala, el [REDACTED] de [REDACTED] de dos mil dieciocho, Ante mí: [REDACTED] Notario (a), comparecen: Por una parte **EDGAR ESTUARDO JAVIER DOMÍNGUEZ**, de treinta y cuatro años de edad, casado, guatemalteco, arquitecto, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI– con Código Único de Identificación –CUI– número un mil quinientos ochenta y cinco, once mil novecientos ochenta, cero ciento uno (1585 11980 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas –RENAP– de la República de Guatemala, quien comparece en su calidad de **MANDATARIO ESPECIAL CON REPRESENTACIÓN DEL ESTADO DE GUATEMALA**, calidad que acredita con el primer testimonio de la escritura pública número cincuenta y ocho (58), autorizada en esta ciudad el veinte (20) de junio de dos mil dieciocho (2018), por la Escribano de Cámara y de Gobierno, Notaría Mylenne Yasmin Monzón Letona, inscrito en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos al número cuatrocientos cuarenta y seis mil doscientos seis guión E (446206-E) con fecha diez (10) de julio de dos mil dieciocho (2018), **representación que es suficiente conforme a la ley y a mi juicio para el otorgamiento del presente contrato**, a quien en adelante también se le denominará **EL MANDATARIO**; y Por la otra parte

[REDACTED]

de [REDACTED] años de edad, (estado civil) [REDACTED], guatemalteco (a), (profesión/oficio) [REDACTED] con domicilio en el departamento de [REDACTED] quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI– con el Código Único de Identificación –CUI– número [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] extendido por el Registro Nacional de las Personas –RENAP– de la República de Guatemala;

(si fuese copropiedad) y [REDACTED] de [REDACTED] años de edad, (estado civil) [REDACTED], guatemalteco (a), (profesión/oficio) [REDACTED] con domicilio en el departamento de [REDACTED], quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI– con el Código Único de Identificación –CUI– número [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] extendido por el Registro Nacional de las Personas –RENAP– de la República de Guatemala,

a quien (es) en adelante también se denominará (n) la Parte **COMPRADORA**. Yo, el (la) Notario (a), **hago constar:** **a) Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal anteriormente consignados, b) Que tuve a la vista los documentos fehacientes que acreditan la representación legal, c) Hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por el presente acto otorga CONTRATO DE COMPRAVENTA AL CONTADO Y CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR**, contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta **EL MANDATARIO**, en la calidad con que actúa, que el Estado de Guatemala es único y legítimo propietario de la finca filial

número [REDACTED]
folio [REDACTED]
del Libro [REDACTED]
de **PROPIEDAD HORIZONTAL de Guatemala**, que consiste en el Apartamento número [REDACTED] del [REDACTED] piso, Edificio [REDACTED] Módulo [REDACTED] del condominio denominado [REDACTED] ubicado en [REDACTED]

Municipio de [REDACTED], Departamento de Guatemala, con las medidas y colindancias que constan en el Registro General de la Propiedad, que actualmente se encuentra inscrito como propiedad del **ESTADO DE GUATEMALA** y adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, destinada por el extinto Banco Nacional de la Vivienda –BANVI– para desarrollar programas de vivienda social, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a dicho bien, en especial el derecho proporcional sobre los elementos

comunes de la finca matriz, la cual está sometida al régimen de Propiedad Horizontal, que se encuentra inscrita en el Registro General de la Propiedad como finca

(DATOS DE LA FINCA MATRIZ)

número _____

folio _____

del libro _____

de Guatemala. **SEGUNDA:** Expresa **EL MANDATARIO**, en la calidad con que actúa, que en cumplimiento a lo establecido en los artículos setenta y seis (76) y setenta y siete (77), del Decreto número nueve guión dos mil doce (9-2012) del Congreso de la República de Guatemala “Ley de Vivienda”, y en los artículos uno (1) y dos (2), del Decreto número veinticinco guión cero cuatro (25-04) del Congreso de la República de Guatemala, y en virtud de que la Parte **COMPRADORA** ha llenado los requisitos establecidos para la adjudicación de vivienda social, por este acto, el Estado de Guatemala, con base en la Resolución de Adjudicación número

de fecha _____ de _____ de _____

emitida por **(ESCRIBA UNA OPCIÓN: A)** Banco Nacional de la Vivienda **(En Liquidación si fuera el caso)** o **(B)** Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular)

por el precio ya pagado de _____

QUETZALES con _____ CENTAVOS EN EFECTIVO el que recibe a su entera satisfacción, como consta en

(ESCRIBA UNA OPCIÓN: A) el recibo de caja; **(B)** la boleta de depósito. _____

número _____

de fecha _____ de _____ de _____

expedido por **(ESCRIBA UNA OPCIÓN: A)** Banco Nacional de la Vivienda; **(B)** Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación; **(C)** Servicios Hipotecarios de Centroamérica, Sociedad Anónima; **(D)** Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima

y en la Solvencia de Pago número _____

de fecha _____ de _____ de _____

expedida por La **Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO–**, de la cuenta número _____

por este contrato VENDE a favor de la PARTE **COMPRADORA** la finca filial

número: _____

folio _____

del libro _____ de **PROPIEDAD HORIZONTAL**

de Guatemala., incluyendo en la venta todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, en especial el derecho proporcional de propiedad sobre los elementos comunes de la finca matriz identificada en la cláusula anterior, la cual está sometida al régimen de Propiedad Horizontal.

TERCERA: Por advertencia del (de la) infrascrito (a) Notario (a), **EL MANDATARIO** declara que sobre los inmuebles antes identificados no pesan gravámenes, anotaciones, ni limitaciones que puedan afectar los derechos de la PARTE **COMPRADORA**. **CUARTA:** Manifiesta **EL**

MANDATARIO, en la calidad con que actúa, que con fundamento en los artículos dos (2) inciso o) y p), y cincuenta y cinco (55) del Acuerdo Gubernativo trescientos doce guión dos mil doce (312-2012) “Reglamento de la Ley de Vivienda” y en los artículos siete (7) y ocho (8) del Decreto número veinticinco guión cero cuatro (25-04) del Congreso de la República de Guatemala, por este acto, constituye

PATRIMONIO FAMILIAR sobre la finca vendida en este contrato a favor de las personas siguientes:

1. _____

2. _____

3.

4.

5.

6.

por el plazo de _____ años o aparece expresado en la Resolución de Adjudicación o bien consignar CANTIDAD DE AÑOS, con relación a la edad del miembro más pequeño del grupo familiar, el cual se computa a partir de

_____ y durante su vigencia la finca antes identificada no podrá enajenarse, cederse, dividirse, arrendarse, ni gravarse, por ningún título, ni ser objeto de embargo judicial o imponer sobre él ninguna otra limitación en cuanto al uso, usufructo o dominio, excepto la transmisión del inmueble a título de herencia o legado por causa de muerte y los gravámenes que se establezcan por razón de créditos exclusivamente para la construcción de vivienda en el propio inmueble. **QUINTA:** En los términos relacionados, la PARTE **COMPRADORA** manifiesta que **ACEPTA** la venta que se le hace en este instrumento; que conoce y acepta las disposiciones legales que rigen para la Propiedad Horizontal, así como el Reglamento de Copropiedad y Administración del Condominio antes identificado; que tiene la efectiva posesión del inmueble y demás derechos vendidos en este contrato, a su entera satisfacción, desde el día

_____ de _____ de _____

(CONSIGNAR LA FECHA DEL ACTA DE ENTREGA O EN SU CASO LA QUE INDIQUE LA RESOLUCION DE ADJUDICACION)

y **ACEPTA** que son por su cuenta el pago de: **a)** Los honorarios, registro, gastos, impuesto al valor agregado (IVA) y demás impuestos que cause este contrato, su testimonio y sus ampliaciones y/o modificaciones; **b)** El impuesto único sobre inmuebles (IUSI) desde la fecha en que el Banco Nacional de la Vivienda efectuó la primera adjudicación de la finca vendida en este instrumento; **c)** Las cuotas o gastos mensuales de mantenimiento, reparaciones y administración del Condominio antes relacionado, aprobados o que apruebe la Asamblea General del citado Condominio; **d)** La contratación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y demás servicios que requiera el inmueble aquí vendido; y, **e)** A contratar en forma alicuota a través de la Junta Directiva del Condominio, un seguro contra todo riesgo de todos los edificios que componen el conjunto habitacional relacionado, sin perjuicio de los seguros particulares que acuerde la mayoría de propietarios, así como la constitución del patrimonio familiar sobre el inmueble vendido en este instrumento; **SEXTA:** Continua manifestando la parte **COMPRADORA**, que tanto él (ella) o (ellos) como su grupo familiar no poseen bienes inmuebles, extremo que acredita con las constancias de Carencia de Bienes Inmuebles respectivas, extendidas por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles las cuales tengo a la vista, y para sus efectos de la exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA), como lo regula el Artículo siete (7) numeral doce (12) del Decreto número veintisiete guion noventa y dos (27-92) del Congreso de la República de Guatemala "Ley del Impuesto Agregado", reformado por el Artículo setenta y ocho (78) segundo párrafo, del Decreto número nueve guion dos mil doce (9-2012) del Congreso de la República de Guatemala "Ley de Vivienda". **SÉPTIMA:** Manifiestan los otorgantes, en las calidades con que actúan, que aceptan el presente contrato, incluyendo **EL PATRIMONIO FAMILIAR** constituido. **Yo,** el (la) Notario (a), **DOY FE:** **a)** Que todo lo escrito me fue expuesto; **b)** Que tuve a la vista: el Testimonio de la Escritura número cincuenta y ocho en donde acredita el MANDATARIO la representación que se ejercita; los documentos de identificación de los comparecientes; **el título de propiedad y las certificaciones de la inscripciones** de dominio de las fincas indicadas en este contrato, que acreditan el derecho de propiedad relacionado; **c)** Que advierto a los otorgantes los efectos legales del presente contrato, así como la obligación de registro del testimonio de esta escritura y la entrega a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO– de una copia simple del mismo debidamente inscrito y razonado por el Registro General (Segundo Registro) de la Propiedad y de los avisos debidamente operados y, **d)** Que leí íntegramente lo escrito a los (las) otorgantes, quienes bien enterados (as) de su contenido, objeto, validez, efectos legales y, lo ratifican, aceptan y firman juntamente con el (la) Notario (a) que autoriza y que de todo lo actuado da fe.

REVISADO y AUTORIZADO POR: _____ FECHA _____

Vo. Bo. Jefatura del Departamento Jurídico.