

COMPRAVENTA AL CONTADO Y CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR

FRACCION DE FINCA



NUMERO: 000. En la ciudad de Guatemala, el **XXXX** de **XXXX** de dos mil dieciocho, Ante mí: **XXX XXX XXX XXX** 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, Notaria Mylène 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

de _____ años de edad, (estado civil) _____

guatemalteco (a), (profesión/oficio) _____, con domicilio en el departamento de _____,

quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- con el Código Único de Identificación –CUI- número

_____.

_____ extendido por el Registro Nacional de las Personas –RENAP- de la República de Guatemala;

(si fuese copropiedad) y _____.

de _____ años de edad, (estado civil) _____, guatemalteco (a), (profesión/oficio) _____

con domicilio en el departamento de _____, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- con el Código

Único de Identificación –CUI- número número _____.

_____ extendido por el Registro Nacional de las Personas –RENAP- de la República de Guatemala,

a quien (es) en adelante se le 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 Y DESMEMBRACIÓN DE FRACCIÓN DE BIEN INMUEBLE AL CONTADO Y CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR**, contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Manifiesta **EL MANDATARIO** que su representado, , es único y legítimo propietario de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad(**Ó Segundo Registro de la Propiedad**) al

número _____

folio _____,

del libro _____, de _____

adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, **SEGUNDA:** Continúa manifestando **EL MANDATARIO**, en la calidad con que actúa, que en cumplimiento con lo establecido en el Decreto número nueve guión dos mil doce (9-2012) del Congreso de la República de Guatemala “Ley de Vivienda”; Acuerdo Gubernativo número trescientos doce guión dos mil doce (312-2012) “Reglamento de la Ley de Vivienda”, y en el Decreto número veinticinco guión cero cuatro (25-04), del Congreso de la República de Guatemala, y en virtud que la Parte **COMPRADORA**, ha llenado los requisitos establecidos para la adjudicación de vivienda social, por este acto, el Estado de Guatemala, de conformidad con la resolución número _____

de fecha _____ de _____ de _____

emitida por **(ESCRIBA UNA OPCIÓN):** **A)** Banco Nacional de la Vivienda; **B)** Banco Nacional de la Vivienda en liquidación; **C)** Unidad Para el Desarrollo de Vivienda Popular _____

por el precio ya pagado de _____

QUETZALES con _____ CENTAVOS, EN **EFFECTIVO** 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** una fracción de terreno urbanizado ubicada en _____

Municipio de _____, Departamento de _____,

compuesta de _____ metros cuadrados la que

deberá desmembrarse de la finca identificada en la cláusula anterior y deberá formar nueva finca en el Registro General de la Propiedad o (**Segundo Registro de la**

Propiedad), de conformidad con el plano de desmembración autorizado por el (**ESCRIBA: Ingeniero o Arquitecto**) _____

(**consignar nombres y apellidos completos del Ingeniero o Arquitecto**), _____

Colegiado número _____

Con las siguientes medidas y colindancias: (CONSIGNAR AZIMUT O RUMBO, SEGÚN LO INDIQUE EL PLANO)

De la Estación _____ al Punto Observado _____ [un azimut de] **Ó** [con rumbo _____]

_____ **grados**, _____ **minutos**,

_____ **segundos**, con una distancia de _____ metros,

colinda con (**indicar lote, avenida, calle, etc. con que colinda**) _____ ;

De la Estación _____ al Punto Observado _____ [un azimut de] **Ó** [con rumbo _____]

_____ **grados**, _____ **minutos**,

_____ **segundos**, con una distancia de _____ metros,

colinda con (**indicar lote, avenida, calle, etc. con que colinda**) _____ ;

De la Estación _____ al Punto Observado _____ [un azimut de] **Ó** [con rumbo _____]
 _____ **grados,** _____ **minutos,**
 _____ **segundos,** con una distancia de _____ metros,
 colinda con **(indicar lote, avenida, calle, etc. con que colinda)** _____ ;

De la Estación _____ al Punto Observado _____ [un azimut de] **Ó** [con rumbo _____]
 _____ **grados,** _____ **minutos,**
 _____ **segundos,** con una distancia de _____ metros,
 colinda con **(indicar lote, avenida, calle, etc. con que colinda)** _____ ;

De la Estación _____ al Punto Observado _____ [un azimut de] **Ó** [con rumbo _____]
 _____ **grados,** _____ **minutos,**
 _____ **segundos,** con una distancia de _____ metros,
 colinda con **(indicar lote, avenida, calle, etc. con que colinda)** _____ ;

incluyendo en la venta todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a dicha fracción. **TERCERA:** Por advertencia del (de la) infrascrito (a) Notario (a), **EL MANDATARIO**, en la calidad con que actúa, declara que sobre la finca antes relacionada, no pesan gravámenes, anotaciones, ni limitaciones que puedan afectar los derechos de la Parte **COMPRADORA**, quedando sujeta únicamente a la que más adelante se especifica. **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 **(SEGÚN LO QUE ESTABLEZCA LA RESOLUCIÓN)**, el cual se computa a partir de _____

y durante su vigencia la finca vendida en este instrumento 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:** La parte **COMPRADORA**, por este acto **ACEPTA** la venta del bien inmueble que se le hace; asimismo la constitución de Patrimonio Familiar y para los efectos de la exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA), tal y como lo regula la ley. **SEXTA:** Continúa 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 guión noventa y dos (27-92) del Congreso de la República de Guatemala “Ley del Impuesto al Valor Agregado”, reformado por el Artículo setenta y ocho (78) segundo párrafo, del Decreto número nueve guión dos mil doce (9-2012) del

Congreso de la República de Guatemala “Ley de Vivienda”. **SÉPTIMA:** Ambos otorgantes manifiestan que **ACEPTAN** el contenido íntegro de este contrato. Yo, el (la) Notario (a), **DOY FE:** **a)** Que todo lo escrito me fue expuesto **por los otorgantes;** **b)** Que tuve a la vista: El testimonio de la escritura pública número cincuenta y ocho en donde acredita el “EL MANDATARIO” la representación que se ejercita; los documentos de identificación de los comparecientes; el título de propiedad con que la parte vendedora acredita 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 “según sea el caso”**) de la Propiedad y de los avisos debidamente operados y, **d)** Que leo íntegramente lo escrito a los (las) otorgantes, quienes bien enterados (as) de su contenido, objeto, validez, efectos legales, aceptan, ratifican 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.