

**COMPRAVENTA -NO PAGA IVA-
- PROPIEDAD HORIZONTAL - ESTADO**

NUMERO: XXX (00). En la ciudad de Guatemala, el **XXX** de **XXX** de dos mil diecinueve, Ante mí: **XXX XXX XXX**, Notario (a), comparecen: por una parte el señor, Mario Rodolfo Passarelli Bran, de cuarenta años de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, con domicilio en el departamento de Guatemala, quien se identifica con Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación un mil novecientos cuarenta y dos, cero ocho mil setecientos treinta y siete, cero ciento uno, extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP), de la República de Guatemala, quien comparece como **MANDATARIO ESPECIAL CON REPRESENTACIÓN DEL ESTADO DE GUATEMALA**, calidad que acredita con el testimonio de la escritura pública número **VEINTIUNO**, autorizada en la ciudad de Guatemala, el **CINCO** de **ABRIL** del año **DOS MIL DIECINUEVE**, ante los oficios de la Escribano de Cámara y de Gobierno, la Notaria Mylenne Yasmin Monzón Letona, inscrito en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial, al número **CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO** guion **E**, con fecha **OCHO** de **ABRIL** del año **DOS MIL DIECINUEVE**, 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-

[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-

[REDACTED], [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) Que los comparecientes me indican 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

**COMPRAVENTA -NO PAGA IVA-
- PROPIEDAD HORIZONTAL - ESTADO**

Apartamento número [] del [] piso,

Edificio [], Módulo [],

del condominio denominado [],

ubicado en [],

Municipio de [], 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: Manifiesta **EL MANDATARIO**, en la calidad con que actúa, en cumplimiento a 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) emitido por el Presidente de la República de Guatemala “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 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)** El Banco Nacional de la Vivienda; **B)** El Banco Nacional de la Vivienda en liquidación; **C)** La Unidad Para el Desarrollo de Vivienda Popular Popular []

por el precio ya pagado de [],

QUETZALES con [] CENTAVOS, EN **EFFECTIVO** 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

[]

**COMPRAVENTA -NO PAGA IVA-
- PROPIEDAD HORIZONTAL - ESTADO**

y en la Solvencia de Pago número [REDACTED]

de fecha [REDACTED], de [REDACTED], de [REDACTED]

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

[REDACTED]

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

número [REDACTED]

folio [REDACTED]

del libro [REDACTED]

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, a 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", por este acto, constituye **PATRIMONIO FAMILIAR** sobre la finca vendida en este contrato a favor de las personas siguientes:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

por el plazo de [REDACTED] AÑOS (SEGÚN LO QUE ESTABLEZCA LA RESOLUCIÓN) el cual se computa a partir de [REDACTED]

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:** En los términos relacionados, la parte **COMPRADORA** manifiesta que **ACEPTA** la venta que se 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 [REDACTED], de [REDACTED]

de [REDACTED]

(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

**COMPRAVENTA -NO PAGA IVA-
- PROPIEDAD HORIZONTAL - ESTADO**

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 alícuota 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 del Ministerio de Finanzas Publicas, 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 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:** 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 por los otorgantes; **b)** Haber tenido a la vista: el Documento Personal de identificación de cada uno de los comparecientes; el Testimonio de la Escritura Pública en donde se acredita la representación que ejercita **EL MANDATARIO**, y el título con que acredita el derecho de propiedad de su representada; el plano de desmembración respectivo; **c)** Que advierto a los otorgantes de los efectos legales del presente contrato y de la presentación del testimonio del presente instrumento para su inscripción en los registros correspondientes, y la posterior entrega a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO) de una copia simple del mismo debidamente registrado; y, **d)** Que leo íntegramente lo (las) escrito a los otorgantes, quienes enterados (as) de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman juntamente con el (la) Notario (a) que autoriza.

Revisado

DÍA / MES / AÑO
 / /2019

Vo.Bo. Departamento Jurídico