

COMPRA VENTA "PH" -BANVI- NO PAGA IVA

NUMERO: XXX (00). En la ciudad de Guatemala, el XXX de XXX de dos mil veintitrés, Ante mí: XXX XXX XXX, Notario (a), comparece por una parte el señor **OBDULIO RAMOS ESTRADA**, de sesenta y seis años de edad (**a partir del 18/07/2023, deberá consignarse "sesenta y siete años"**), casado, guatemalteco, perito contador, con domicilio en el Departamento de Guatemala, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación un mil novecientos setenta, cincuenta y nueve mil ochocientos ochenta, cero quinientos seis (1970 59880 0506), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP), de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de **MANDATARIO ESPECIAL CON REPRESENTACION DEL ESTADO DE GUATEMALA**, calidad que acredita con el testimonio de la escritura pública número diecisiete (17) autorizada en la ciudad de Guatemala, el treinta y uno de marzo del año dos mil veintitrés, 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 uno (1) del poder seiscientos setenta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho guion E (678848-E), con fecha diez de mayo del año dos mil veintitrés, representación que es suficiente conforme a la ley y a mi juicio para el otorgamiento del presente instrumento público, a quien en adelante también se le denominará **EL MANDATARIO**; y Por la otra parte

[]

(NOMBRE COMPLETO DEL ADJUDICATARIO)

de [] () años de edad, [] (ESTADO CIVIL)

(EDAD)

(ESTADO CIVIL)

guatemalteco (a), [] (profesión/ocupación u oficio), con domicilio en el departamento de

[], quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con el Código Único de Identificación -CUI-

[] []
[] (, ,)

extendido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, a quien en adelante también se le denominará **LA PARTE COMPRADORA**;

LLENAR EN CASOS DE COPROPIEDAD

[]

(NOMBRE COMPLETO DEL ADJUDICATARIO)

de [] () años de edad, [] (ESTADO CIVIL)

(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-

[] []
[] (, ,)

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

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 otorgan **SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DEL TITULAR DE LA PROPIEDAD, CONTRATO DE COMPRAVENTA AL CONTADO Y CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR**, contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Manifiesta **EL MANDATARIO**, que de conformidad con lo que preceptúa el Artículo ocho (8) del Decreto número treinta guion dos mil dos (30-2002) del Congreso de la República de Guatemala, el cual establece que "Los inmuebles inscritos en favor del Banco Nacional de la Vivienda en los Registros de la Propiedad de la República, así como sus gravámenes hipotecarios, servidumbres, anotaciones y limitaciones, que la Comisión Liquidadora traslade al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, deberán ser inscritos en dichos registros en favor del Estado y adscritos al referido Ministerio, sin más requisito que la solicitud del mismo"; previo a efectuar la operación que se indica en las cláusulas siguientes de este

instrumento, por este acto, en la calidad con que actúa, solicita al Registro General de la Propiedad que la finca filial

número ()
 folio ()
 del libro ()

de **PROPIEDAD HORIZONTAL DE GUATEMALA**, que consiste en

Apartamento número ()
 del () piso
 edificio ()
 modulo ()

del condominio denominado

ubicado en

(COLOCAR DIRECCIÓN DEL INMUEBLE ADJUDICADO, LO ENCUENTRA EN EL HISTORIAL DE LA FINCA FILIAL Y LA RESOLUCION)

del Municipio de , departamento de ,

con los datos, medidas y colindancias que aparecen en el Registro General de la Propiedad, que actualmente se encuentra inscrita como propiedad del **BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA (ó EN LIQUIDACION si fuera el caso)** (Verificar en el Historial), sea inscrita en propiedad a favor del **ESTADO DE GUATEMALA**, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a dicha finca, en especial el derecho proporcional sobre los elementos comunes de la finca matriz, la cual está sometida al régimen de Propiedad Horizontal, la cual se encuentra inscrita en el Registro General de la Propiedad como finca:

(DATOS DE LA FINCA MATRIZ)

número ()
 folio ()
 del libro ()
 de

SEGUNDA: Continúa manifestando **EL MANDATARIO**, en la calidad con que actúa, que en cumplimiento de lo establecido en el Decreto número nueve guion dos mil doce (9-2012) del Congreso de la República de Guatemala "Ley de Vivienda"; Acuerdo Gubernativo número trescientos doce guion 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 guion 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

()

(NUMERO DE RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN)

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 -UDEVIPO-

por el precio ya pagado de QUETZALES

con CENTAVOS, (Q.) **EN EFECTIVO** 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

expedido por

(ESCRIBA UNA OPCIÓN):

A) El Banco Nacional de la Vivienda;

B) El Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación;

C) Servicios Hipotecarios de Centroamérica, Sociedad Anónima;

D) El Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima

y en la Solvencia de Pago número

de fecha

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

(CONSIGNAR NUMERO DE CUENTA QUE SE ENCUENTRA EN LA SOLVENCIA DE PAGO)

Por este acto 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 clausula anterior, la cual se encuentra sometida al Régimen de Propiedad Horizontal. **TERCERA:** Por advertencia del (de la) infrascrito (a) Notario (a), **EL MANDATARIO**, en la calidad con que actúa declara que, sobre los inmuebles antes identificados, no pesan gravámenes, anotaciones, ni limitaciones que puedan afectar los derechos de **LA PARTE COMPRADORA**, quedando sujeta únicamente a lo que más adelante se especifica. **CUARTA:** Manifiesta **EL MANDATARIO**, en la calidad con que actúa, con fundamento en los artículos dos (2) inciso o) y p), y cincuenta y cinco (55) del Acuerdo Gubernativo trescientos doce guion dos mil doce (312-2012) "Reglamento de la Ley de Vivienda" y en los artículos siete (7) y ocho (8) del Decreto número veinticinco guion 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, el cual se computa
(SEGÚN LO QUE ESTABLECE LA RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN)

a partir de de 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:** En los términos relacionados **LA PARTE COMPRADORA**, manifiesta que **ACEPTA** la venta que se le hace en el presente instrumento público, 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 la que indique la resolución)

asimismo, la constitución de Patrimonio Familiar y **ACEPTA** que son por su cuenta el pago de: **a)** Los honorarios, registro, gastos, 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 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 para los efectos de la exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA), tal y como lo regula la ley 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 Avalúo de Bienes Inmuebles las cuales tengo a la vista para efecto 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), del Decreto número nueve guion 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 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 con el cual se acredita la representación que ejercita "EL MANDATARIO"; y el título con que acredita el derecho de propiedad de su representada; **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.

NOMBRE DEL NOTARIO:

COLEGIADO:

TELÉFONO:

CORREO:

REVISADO POR:

DIA / MES / AÑO

/ / 2023

Vo.Bo. Departamento Jurídico

OBSERVACIONES:

REQUISITOS MINUTA COMPRAVENTA

"P.H." / NO PAGA IVA /

PROPIEDAD HORIZONTAL

No.	DOCUMENTO	SOLICITAR EN:
1	<u>CERTIFICACIÓN HISTORIAL DE LA FINCA FILIAL.</u> (NO MAYOR A 6 MESES).	REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD -RGP-
2	<u>SOLVENCIA DE PAGO (original)</u> otorgada por la UDEVIPO.	DEPARTAMENTO DE CARTERA -UDEVIPO-
3	<u>ULTIMO RECIBO DE PAGO</u> (Original o certificado).	DEPARTAMENTO DE CARTERA -UDEVIPO-
4	<p>a) <u>DPI. (vigente)</u> Copia, fiel, legible y completa del Documento Personal de Identificación (no ampliada, no escaneada, no fotografía)</p> <p>b) <u>CERTIFICACION ORIGINAL DE PARTIDA DE NACIMIENTO</u> (De cada uno de los Integrantes en el Cuadro Familiar) (NO MAYOR DE 6 MESES A LA FECHA DE INGRESO).</p>	Registro Nacional de las Personas - RENAP-
5	<u>RESOLUCION DE ADJUDICACION</u> (Original o certificada).	DEPARTAMENTO SOCIAL -UDEVIPO-
6	<u>CUADRO FAMILIAR.</u> (Original o certificada).	DEPARTAMENTO SOCIAL -UDEVIPO-
7	<u>ACTA DE ENTREGA O CONVENIO DE PAGO</u> (Original o certificada). Si la tuviere.	DEPARTAMENTO SOCIAL -UDEVIPO-
8	<u>CARENCIA DE BIENES</u> Constancia de Carencia de bienes del adjudicatario y todos los integrantes del grupo familiar (NO MAYOR A 6 MESES).	MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.

OBSERVACIONES:

- Presentar el expediente en folder manila (color natural), tamaño oficio, con gancho, debidamente foliado.
- Presentar copia de la minuta para firmar y sellar de recibido.
- Al ser aprobada la minuta presentar el expediente completo adjuntando las hojas de protocolo en una bolsa plástica protectora al frente del expediente.