

**COMPRA VENTA “FINCA DESMEMBRADA” -ESTADO- 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, [ ]

(EDAD)

(ESTADO CIVIL)

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

[ ], 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, [ ]

(EDAD)

(ESTADO CIVIL)

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

[ ], 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 **CONTRATO DE COMPRAVENTA 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**) identificada al

número  ()  
folio  ()  
del libro  ()  
de

ubicada en

(COLOCAR DIRECCIÓN DEL INMUEBLE)

del Municipio de , departamento de ,

con los datos, medidas y colindancias que constan en su primera inscripción de dominio, adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, **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  de  de   
( / / )

expedido por

(ESCRIBA UNA OPCIÓN):

- A)** El Banco Nacional de la Vivienda; **C)** Servicios Hipotecarios de Centroamérica, Sociedad Anónima;  
**B)** El Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación; **D)** El Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima

y en la Solvencia de Pago número

[ ] ( )

de fecha

[ ] de [ ] de [ ]  
[ ] / [ ] / [ ]

de

[ ]

de

[ ]

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 antes incluyendo en la venta todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a dicha finca. **TERCERA:** Por advertencia del (de la) infrascrito (a) Notario (a), **EL MANDATARIO**, en la calidad con que actúa declara que, sobre la fracción de finca antes relacionada, 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, que 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 [ ]  
[ ] / [ ] / [ ]

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: LA PARTE COMPRADORA**, por este acto **ACEPTA** la venta del bien inmueble que se le hace; asimismo la constitución de Patrimonio Familiar. **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 de Catastro y 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. 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 ejerce **"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:**

---

---

---

---

---

---

---

---