**COMPRA VENTA** “LOTE” **-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,

( )

 **(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 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**) identificada al

número

 **( )**

folio

 **( )**

del libro

 **( )**

de

con los datos, medidas y colindancias que aparecen 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)** ElBanco Nacional de la Vivienda en Liquidación;

 **C)** LaUnidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-

por el precio ya pagado de QUETZALES con CENTAVOS, EN **EFECTIVO** que recibe a su entera

**(Q. )**

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)** ElBanco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima

yen la Solvencia de Pago número

 **( )**

de fecha 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** una fracción de la finca antes identificada y que pasará a formar finca nueva en el Registro General de la Propiedad (o segundo Registro de Propiedad, según sea el caso) a la que le corresponden conforme el plano de desmembración autorizado por el (la) (Ingeniero o Arquitecto)

**(COLOCAR EL NOMBRE DEL INGENIERO O ARQUITECTO QUE ELABORÓ EL PLANO)**

colegiado número

 **( )**

los datos siguientes: finca nueva urbana, ubicada en

**(COLOCAR DIRECCIÓN DEL INMUEBLE ADJUDICADO, LO ENCUENTRA EN EL PLANO Y LA RESOLUCION)**

del Municipio de , departamento de ,

con un área de

  **( )**

metros cuadrados con las medidas y colindancias siguientes:

 **(CONSIGNAR AZIMUT, SEGÚN PLANO)**

De la Estación , al punto Observado , un azimut de

 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

 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

 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

 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

 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 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

 **/ /**

y durantesu 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 Inmueblesrespectivas, 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 Articulo 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 Articulo 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 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.

**NOMBRE DEL NOTARIO:**

**COLEGIADO:**

**TELÉFONO:**

**CORREO:**

**REVISADO POR:**

**DIA / MES /AÑO**

 **/ /2023**

**Vo.Bo.** Departamento Jurídico

**OBSERVACIONES:**