**NUMERO \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_).- CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES-** En la ciudad de Guatemala, el día \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del año dos mil diecisiete, **ANTE MI: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, Notario, comparecen: **A. ALVARO ROBLES SAMAYOA**, de treinta y tres años, casado, Arquitecto, guatemalteco, con domicilio en el departamento de Guatemala, persona de mi anterior conocimiento, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil cuatrocientos veintinueve, noventa y siete mil setecientos ocho, cero ciento uno (2429 97708 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de **PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, lo cual acredita con el Acta Notarial en la cual se hizo constar su nombramiento autorizada en la ciudad de Guatemala, el día seis de agosto del año dos mil catorce por el Notario Luis Pedro Bermejo Quiñónez, la cual se encuentra inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala bajo el número de Registro cuatrocientos treinta y dos mil ochocientos diez (432,810), folio doscientos treinta y siete (237) del libro trescientos sesenta (360) de Auxiliares de Comercio, que tengo a la vista.La entidad **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA** se encuentra inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala bajo el número de registro ciento tres mil ochocientos veintiuno (103,821), folio quinientos seis (506) del Libro ciento noventa y siete (197) de Sociedades Mercantiles y tiene Número de Identificación Tributario (NIT) ocho millones trescientos setenta y ocho mil trescientos cuarenta y siete guión cuatro (8378347-4). A la entidad **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA** en el transcurso del presente instrumento público también se le podrá denominar **“LA PARTE VENDEDORA”**. **B.** Propietarios99. **DOY FE**: a. Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación relacionados, capaces y de hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; b. Que tuve a la vista los documentos relacionados con anterioridad; c. Que la representación que se ejercita es amplia y suficiente de conformidad con la ley y a mi juicio para la celebración del presente acto; d. Que por el presente instrumento los comparecientes celebran **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES** que se contiene en las cláusulas siguientes: **PRIMERA**: **DE LA PROPIEDAD.** Manifiestael señor **ALVARO ROBLES SAMAYOA,** en la calidad con que actúa, que su representada, la entidad **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA** es única y legítima propietaria de los bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad bajo el número: Inmuebles99. Todos los inmuebles anteriormente descritos se encuentran ubicados en la tercera calle nueve guión noventa de la zona diez, Colonia Ciudad Vieja, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala y se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal del **Edificio Fabra Ciudad Vieja** inscrito en el Registro General de la Propiedad con el número de **Finca** cuatro mil trescientos treinta y cuatro (4,334); **Folio** trescientos treinta y cuatro (334); del **Libro** ochocientos sesenta y nueve E (869 E) **de GUATEMALA**. **SEGUNDA: DE LA COMPRAVENTA:** Manifiesta el señor Alvaro Robles Samayoa, en la calidad con que actúa, que por este medio su representada **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA,** vende a favor de NombresCliente99**,** los bienes inmuebles identificados en la cláusula anterior, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a dichos inmuebles, de acuerdo a lo siguiente: **A. DEL PRECIO:** La venta se hace por el precio de **PrecioVenta99,** más **PrecioIva99** en concepto del Impuesto al Valor Agregado (IVA) que grava la presente transacción. Lo cual hacen un total de **PrecioTotal99,** equivalente a **PrecioTotalDolares99.** **B. ASIGNACIÓN DE VALOR**: Al efecto, deberá asignarse los siguientes valores a cada una de las propiedades inscritas en el Registro General de la Propiedad: Inmuebles299**.** **Los montos descritos anteriormente no incluyen el Impuesto al Valor Agregado**. **C.** **FORMA DE PAGO:** El precio de los inmuebles antes indicados, fueron cancelados por medio de FormaPago99 y que la vendedora manifiesta haber recibido a su entera satisfacción. Continúa manifestando **LA PARTE VENDEDORA** que en la venta se incluye todo cuando de hecho y por derecho, y en virtud de cualquier título o causa corresponda o pudiera corresponder a los inmuebles, incluyendo el uso de las áreas comunes del Edificio, todos los usos, costumbres y servicios que les correspondan, de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Copropiedad y Administración al cual se encuentran sometidos. Se entiende transmitida en las ventas la parte proporcional en los elementos y áreas comunes del Edificio que corresponden a cada finca filial. La parte compradora no podrá enajenar en forma separada las fincas filiales de las áreas comunes que les corresponden. **TERCERA: GRAVÁMENES:** Por advertencia del infrascrito Notario, en cuanto a las obligaciones y responsabilidades a que se refiere el artículo treinta (30) del Código de Notariado, declara **LA PARTE VENDEDORA** que sobre el inmueble objeto del presente contrato no pesan gravámenes, anotaciones o limitaciones que pudieran perjudicar los derechos del comprador, salvo: **a.** El sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Fabra Ciudad Vieja, y al **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN** tal como consta en sus respectivas inscripciones de dominio y la inscripción del régimen de propiedad horizontal en la finca matriz; **b.** Una hipoteca que ocupa primer lugar a favor del Banco Industrial, Sociedad Anónima, la cual deberá ser cancelada previamente a la inscripción de esta compraventa. Todos los gravámenes antes indicados se encuentran debidamente inscritos en el Registro General de la Propiedad en sus respectivas inscripciones de dominio e hipotecas, los cuales la compradora declara conocer y aceptar. Asimismo, declara que todas las cuentas por los servicios, impuestos, tributos, tasas y contribuciones que grava al inmueble se encuentran totalmente cancelados al día de hoy, obligándose de forma expresa en todo caso al saneamiento de ley.  **CUARTA: PACTOS ESPECIALES:** Manifiestan los comparecientes que el presente contrato se regirá por los siguientes pactos especiales: **A.** A partir de hoy será por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA** el pago de todo tributo, impuesto, contribución especial o tasa que grave el inmueble objeto del presente contrato; cuidar las áreas comunes e infraestructura del Edificio a manera que no se dañen o afecten sus estructuras o áreas comunes; cumplir con el pago de la cuota de mantenimiento, cuyo pago es mensual y anticipado, ante la Administración del Edificio. **B. LA PARTE COMPRADORA** declara conocer el Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio y el Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio “Fabra Ciudad Vieja” a que se encuentran sometidos los inmuebles objeto del presente contrato y por este acto expresa su consentimiento y conformidad, aceptando que irrevocablemente se somete a los mismos, así como a las normas de convivencia y resoluciones que adopte: i. la Asamblea de Propietarios; ii. la Junta Directiva y/o iii. la Administración del Edificio; **C. LA PARTE COMPRADORA** asume desde ya la responsabilidad que sus dependientes, visitantes, usufructuarios, inquilinos u ocupantes por cualquier título o causa se sometan y acaten el mencionado Régimen, Reglamento y normas de convivencia del Edificio; **D. LA PARTE COMPRADORA** se obliga a no variar el destino del inmueble objeto de la compraventa, de conformidad con el Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio; **E. LA PARTE COMPRADORA** manifiesta que conoce el inmueble objeto del presente contrato, así como sus ubicación y situación registral. **F. LA PARTE COMPRADORA** desde ya acepta que la administración y mantenimiento provisional del Edificio estará a cargo de **HEROCHA, SOCIEDAD ANONIMA**, de acuerdo a los términos establecidos en las disposiciones transitorias de la escritura de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, la cual a su vez podrá fijar las cuotas comunes (ordinarias de mantenimiento); **G.** La presente compraventa de inmuebles está sujeta al tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios que contempla el artículo treinta y cinco “A” (35 “A”) de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto diez guión dos mil doce (10-2012) del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, por lo que, la transferencia de los inmuebles conlleva la transferencia de la acción o acciones correspondientes de la entidad Edificio Fabra Ciudad Vieja, Sociedad Anónima, y su tenencia estará sujeta a los derechos y obligaciones que se disponen en el Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio Fabra Ciudad Vieja. **QUINTA:** **ACEPTACIÓN DE LA VENTA:** Manifiesta **LA PARTE COMPRADORA** que en los términos relacionados en las cláusulas anteriores acepta expresamente la venta que se hace a su favor, manifestando que ha inspeccionado los mismos, y que se encuentra conforme con sus construcciones y acabados, declarando que los recibe a su entera satisfacción. **SEXTA: ACEPTACIÓN GENERAL.** Manifiestan el señor **ALVARO ROBLES SAMAYOA,** en nombre de su representada **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, y NombresCliente99, que, en los términos relacionados en las cláusulas anteriores, que todo lo manifestado en este instrumento es verdad, especialmente lo que respecta al precio pactado y su forma de pago, y que aceptan expresamente el presente instrumento. Yo, el Notario, **DOY FE:** de todo lo expuesto; de haber tenido a la vista la documentación relacionada en este instrumento, especialmente el documento con el cual la entidad **HEROCHA, SOCIEDAD ANÓNIMA** acredita que es propietaria de los inmuebles objeto del presente contrato, consistente en los testimonios de las escrituras públicas número: a. dos (2), autorizada en la ciudad de Guatemala, veintiséis de enero de dos mil diecisiete por el Notario Luis Pedro Bermejo Quiñónez; b. tres (3), autorizada en la ciudad de Guatemala, trece de febrero de dos mil diecisiete por el Notario Luis Pedro Bermejo Quiñónez; de haber advertido a los otorgantes de los efectos legales y cláusulas generales que aseguran la validez del acto; de lo relativo al pago del Impuesto al Valor Agregado que grava este contrato y de lo relativo al registro del testimonio de esta escritura; y de que por designación de los mismos di integra lectura a lo escrito y bien impuestos de su contenido, objeto, validez y efectos legales, me manifiestan que lo ratifican, aceptan y firman juntamente con el Notario.