

**PODER ESPECIAL PARA ADQUISICION DE INMUEBLE CON
HIPOTECA O ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE UN INMUEBLE
MEDIANTE COMPRAVENTA O LEASING (CLIENTE – VENDEDOR Y
BANCO UNIÓN S.A.)**

CIUDAD DE UBICACION DEL INMUEBLE: _____

DIRECCION: _____

APTO N°: _____

GARAJE N°.: _____

FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA No: _____

CEDULA CATASTRAL: _____

CONTRATO: COMPRAVENTA CON HIPOTECA O ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

_____, mayores de edad,
identificados como aparece al pie de nuestras firmas, de estado civil
_____, por medio del presente escrito conferimos
poder especial amplio y suficiente a _____,
persona también mayor de edad, e identificada con la cédula de ciudadanía
número _____, para que en nuestro nombre y representación plena
celebre con las entidades que luego en este mismo documento menciono, los negocios
jurídicos y actuaciones administrativas y operativas requeridas para hacerme a la tenencia, a título
de arrendatario financiero

o al dominio, a título compraventa con hipoteca, del inmueble que aparece identificado por su
matrícula inmobiliaria en el encabezado de este poder

En desarrollo de esta facultad mi apoderado podrá ejercer este mandato especial frente a las
siguientes personas jurídicas de derecho privado colombiano, personas naturales y ante el despacho
notarial adelante mencionado:

1. Ante la FIDUCIARIA:

Para celebrar encargo fiduciario de inversión requerido para adquisición del inmueble antes citado,
durante la etapa llamada pre-venta. Esta facultad se extiende a la suscripción de todos los
documentos necesarios para ello, entre otros la vinculación y suscripción del registro de vinculación
de clientes, entre otros al Fondo Común Ordinario, la suscripción de todos los formatos de
autorización, reportes, declaración de origen de fondos, autorizaciones de consulta a centrales de

información crediticia y demás documentos, actuaciones y comprobaciones necesarias para efectos de prevención de operaciones de lavado de activos, tal como lo dispone las normas y circulares que reglamenten la materia.

Como consecuencia de lo anterior el apoderado podrá determinar el plazo del encargo las características del mismo y por ende podrá formular ante la fiduciaria todas las solicitudes que resulten conducentes de manera que se asegure la finalidad de este mandato, incluida la de conciliar y transigir. Esta facultad únicamente se aplicará en el evento de requerirse la apertura del encargo fiduciario.

2. Ante el (los) VENDEDOR Y/O CONSTRUCTOR:

Para celebrar el negocio jurídico de compraventa que incorpore el inmueble a que se hizo referencia en el encabezamiento de este poder, facultad que se entiende extendida a la Notaría, , despacho ante el cual se otorgará la escritura pública que solemniza la compraventa y la hipoteca a favor de **BANCO UNIÓN S.A.** y ante la cual queda también facultado mi apoderado para suscribir todos los documentos precontractuales y contractuales que requieran el perfeccionamiento del negocio jurídico a que se ha hecho mención,

Como consecuencia de lo anterior mi, (nuestro) apoderado podrá formular ante el (los) VENDEDOR(ES) Y/O CONSTRUCTOR (es) todas las solicitudes que considere conducentes para el cabal cumplimiento de este mandato, incluidas las atinentes a conexiones adicionales o especiales con destino a las empresas de servicios públicos domiciliarios, para desistir del negocio jurídico de compraventa, en cuyo caso los dineros recibidos deberán ser restituidos por el VENDEDOR Y/O CONSTRUCTOR al poderdante (S).

En caso de utilizarse financiación bajo la modalidad de arrendamiento financiero o LEASING HABITACIONAL, realizar la cesión del contrato de promesa de compraventa a **BANCO UNIÓN S.A.** , teniendo en cuenta que quedare(mos) como locatario(s) del Leasing Habitacional con esta entidad.

3. Ante BANCO UNIÓN S.A.:

Para que formule la solicitud de crédito requerida para hacerme a la tenencia a título de arrendatario financiero o al dominio a título de compraventa, del inmueble a que se ha hecho referencia, con facultad expresa para diligenciar los formatos de información, vinculación, reportes, declaración de origen de fondos, autorizaciones de consulta a centrales de información crediticia y comprobaciones necesarias para efectos de prevención de operaciones de lavado de activos.

Esta facultad se extiende también al otorgamiento de la hipoteca de primer grado abierta y sin límite de cuantía a favor de **BANCO UNIÓN S.A.** o a la firma del contrato de arrendamiento financiero con **BANCO UNIÓN S.A.**, ante el despacho notarial antes mencionado y en este último caso para el

ejercicio a mi (nuestro) nombre de la opción de compra al cumplimiento del contrato de arrendamiento financiero.

Los efectos de este apoderamiento conllevan la facultad para el apoderado de suscribir el pagaré con espacios en blanco que sea requerido por **BANCO UNIÓN S.A.**, así como su correspondiente carta de instrucciones, bien sea con referencia a un valor en pesos o en unidades de valor real UVR, u otra unidad o medida monetaria que defina el Gobierno de Colombia a criterio absoluto del apoderado, quien además podrá contratar las pólizas de seguro contra incendio, terremoto y rayo que exige **BANCO UNIÓN S.A.** y podrá también determinar la afectación o no del inmueble adquirido a vivienda familiar en los términos de la Ley 258 de 1996, o a patrimonio familiar bajo los supuestos legales correspondientes.

El presente poder faculta al apoderado para que autorice discriminar del monto total aprobado los gastos de gestión y acompañamiento del crédito, así como para que instruya el giro a favor del vendedor y del originador (Bróker) en los porcentajes establecidos según las especificaciones de la solicitud de crédito o el documento correspondiente.

El poder se extiende también a la facultad especial de recibir cualquier notificación judicial o extrajudicial relacionada con el crédito otorgado por **BANCO UNIÓN S.A.**, y en consecuencia para comparecer a proceso y otorgar la representación judicial a que hubiere lugar.

Igualmente, si en algún momento se hace necesario reestructurar la obligación a mi cargo y a favor de **BANCO UNIÓN S.A.** o celebrar acuerdos de pago o entregar en dación en pago a esa entidad o a quien ejerza sus derechos, el inmueble que me ha financiado, mi apoderado queda facultado en los términos del artículo 1279 del Código de Comercio, de manera irrevocable y por el término de duración del contrato de mutuo, para realizar los trámites correspondientes y firmar los documentos y/o la escritura que las perfeccionen, según el caso.

De igual forma, mi apoderado queda ampliamente facultado para que en mi nombre y representación y bajo mi exclusiva responsabilidad, abra una cuenta de ahorros para domiciliar el pago de las cuotas periódicas del crédito que me ha otorgado **BANCO UNIÓN S.A.**

También confiero poder pleno a mi apoderado identificado en el primer párrafo de éste documento, para lo siguiente:

- a) Contestar y adelantar en mi nombre y representación legal ante **BANCO UNIÓN S.A.**, todos los trámites y actuaciones necesarias con el fin de llevar a cabo la entrevista de conocimiento del cliente de que trata la normatividad vigente de la Superintendencia Financiera para la prevención y control del lavado de activos y la financiación del terrorismo.

b) Para que en mi nombre autorice a cualquier intermediario del mercado cambiario, a monetizar y legalizar los recursos necesarios para la adquisición y pagos de mi vivienda en Colombia.

4. El apoderado queda facultado para SI __ NO __ afectar a vivienda familiar y SI constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble adquirido en desarrollo de las facultades otorgadas en el presente poder, de acuerdo a lo establecido por la ley 495 de 1999, 546 de 1999 y 258 de 1996.

PÁRAGRAFO PARA CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE: En los mismos términos Yo _____ identificado(a) con documento de identidad _____ en mi calidad de cónyuge y/o compañero(a) permanente, del comprador, otorgo poder especial, amplio y suficiente a (nombre apoderado del comprador) _____ identificado(a) con cédula de ciudadanía No. _____ de _____ con el fin de que en mi nombre y representación responda acerca de la indagación de la ley 258 de 1996 modificada por la ley 854 del 2003, Por lo cual (escribir si o no) _____ acepto afectar a vivienda familiar el inmueble descrito en el encabezado de este poder.

En el caso de ser afectado el inmueble, según ley 258 de 1996, Modificada por la Ley 854 de 2003, declaro que acepto la Hipoteca que se está constituyendo sobre dicho inmueble con **BANCO UNIÓN S.A.**

5. Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes al ejercicio del presente poder y en especial todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión. Por lo tanto, queda ampliamente autorizado para pagar el precio del inmueble, para disponer, comprometer y ejecutar en mi nombre y representación todas las acciones tendientes a perfeccionar los documentos, contratos y garantías de que trata este documento, sin que en ningún momento pueda afirmarse que no dispone de facultades o que sus atribuciones son insuficientes.

6. Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 por lo que, bajo gravedad de juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Sabemos y conocemos que La Notaria advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informar el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una

base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción.

Para todos los efectos legales otorgo el presente poder a los ____ días del mes de _____ de _____.

El (los) Poderdante(s)

Firma: _____

Nombre: _____

Cédula: _____

Firma: _____

Nombre: _____

Cédula: _____

EL, LA COMPAÑERO(A) Y/O CÓNYUGE,

Firma: _____

Nombre: _____

Cédula: _____

ACEPTO,

El Apoderado,

Firma: _____

Nombre: _____

Cédula: _____