En la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Condado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Estados Unidos de América, día \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_/\_\_/20\_\_), ANTE MI: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Notario guatemalteco y colegiado activo número: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ante el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, y facultado para autorizar actos y contratos como notario en el extranjero de conformidad con el artículo cuarenta y tres de la Ley del Organismo Judicial de Guatemala (Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala), comparece una persona que dice llamarse: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien manifiesta ser de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (estado civil), con nacionalidad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , y profesión u oficio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con domicilio actualmente en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Estados Unidos de América, quien por no ser persona de mi anterior conocimiento se identifica con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ extendido por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; quien comparece en nombre propio y, a quien en el curso del presente instrumento se denominará simplemente "EL MANDANTE". DOY FE: De tener a la vista toda la documentación ya identificada; que el compareciente me asegura ser de las generales indicadas, que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles; y que por el presente acto, en idioma castellano que declara el otorgante hablar, escribir, leer y entender perfectamente sin necesidad de requerir intérprete o traductor, manifiesta que en forma voluntaria, sin coerción otorga MANDATO ESPECIAL CON REPRESENTACION, de acuerdo a las siguientes cláusulas: **PRIMERA: DEL MANDATO.** Manifiesta el Mandante que por este acto, y por convenir a sus intereses, en virtud de vivir en el extranjero, otorga **MANDATO ESPECIAL CON REPRESENTACION** a favor de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien se identifica en Guatemala con el Documento Personal de Identificación (DPI) con de Código Único de Identificación (CUI) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, (en adelante llamado simplemente como “EL MANDATARIO") para que lo represente en Guatemala para la adquisición de uno o varios bienes inmuebles, derechos de copropiedad que represente el área común, jardines entre otros, y/o el título valor de acción si fuere el caso, y gravar los mismos o limitarlos en fideicomiso para garantizar el crédito que se le otorgue al mandante, con plena libertad del mandatario de escoger el inmueble del proyecto inmobiliario o residencia que el mandante le haya indicado al mandatario de forma verbal, escrita o electrónica, ubicado en la República de Guatemala (en adelante “el inmueble”). El inmueble estará dotado del suministro de agua potable y otros servicios, por lo que la respectiva cesión de tal derecho podrá celebrarse por separado a la compraventa. Al ejercer el mandato, se tendrá por aceptado el mismo por el Mandatario, en los términos indicados en este mandato. Por lo que se le confiere las facultades siguientes: **A)** Suscribir y/o firmar en nombre y representación del Mandante el respectivo contrato de promesa o preparatorio de la compraventa, si fuere el caso, en documento privado o público, así como el contrato de compraventa, cesión y/o cualesquiera mecanismo autorizado de transmisión de inmueble, y endoso de título de acción, según fuere el caso. **B)** Gestionar y suscribir cualquier tipo de contrato de préstamo bancario o crédito con la entidad **BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA** (en adelante “Banco”) o cualesquiera otras empresas que formen parte del Grupo Financiero Corporación BI, destinado para la compra y/o adquisición del inmueble y título valor de acción si correspondiere; todo esto en el sentido que el deudor de dicho crédito será el Mandante, quien responderá por cualquier saldo no cubierto por la garantía que se constituya, para lo cual también lo podrá representar el Mandatario. **C)** GRAVAR el inmueble que haya comprado el mandatario en nombre del mandante, constituyendo HIPOTECA EN PRIMER LUGAR a favor de la entidad que otorgue el financiamiento para su compra; o bien, emitiendo en su caso, una o varias CEDULAS HIPOTECARIAS con garantía del inmueble y poderlas descontar en el Banco; así como constituir garantía mobiliaria con posesión sobre el título de acción, si fuere el caso, a favor de la entidad que otorgue el financiamiento; en virtud que la compraventa se hará a través de un crédito, queda facultado también en caso el Banco autoriza el préstamo con garantía en fideicomiso, para adherirse irrevocablemente a un fideicomiso de garantía ya constituido o constituir un fideicomiso de garantía, transmitiendo el bien, derechos y títulos, al fideicomiso afectado al fin de garantizar el crédito antes referido. **D)** Recibir el inmueble que adquirirá en su representación. **E)** Aperturar cuenta de depósitos monetarios y/o de ahorro y manejar todo lo relacionado con dicha cuenta, la cual se aperturará para el respectivo desembolso del crédito que se otorgará. **F)** Contratar el suministro de los servicios de agua potable, energía eléctrica y demás servicios que se prestan en el inmueble y dar en garantía a la institución que otorgue el financiamiento tal derecho. **G)** Contratar póliza de seguro de incendio, terremoto, inundación y cualesquiera otros para asegurar el inmueble a satisfacción del Banco y solicitar el respectivo endoso a favor de la institución que otorgue el financiamiento. **H)** Gestionar ante las personas individuales, jurídicas, estatales, autónomas, semiautónomas, o de cualquier otra índole, las autorizaciones, permisos, licencias y demás diligencias o trámites de cualquier tipo que se relacionen con el inmueble. **I)** Otorgar cualquier contrato de aclaración, ampliación, modificación, o novación, derivado de los contratos de compraventa, crédito y/o cualquier otro contrato relacionado con el fideicomiso si fuere el caso; y en su caso, para que pueda rescindir totalmente los contratos de compraventa del inmueble, del crédito, del fideicomiso y cualquier otro contrato relacionado con el inmueble, el crédito y la garantía, o bien permutar el inmueble por otro. **J)**  En caso de incumplimiento en la atención del crédito, y siendo la voluntad del mandante que su persona no incumpla con sus obligaciones, y no tenga posteriores responsabilidades legales y administrativas, el Mandante le faculta a su mandatario para que pueda atender el crédito incumplido de conformidad con los artículos mil cuatrocientos dieciséis (1416) y mil cuatrocientos diecisiete (1417) del Código Civil, en cuanto a ceder el bien en pago de la deuda al Acreedor, toda vez que es voluntad del Mandante y no implica pacto de adjudicación en pago, sino es facultarlo para que eventualmente pueda atenderse el crédito de conformidad con lo consignado en los artículos del Código Civil antes mencionados, siempre y cuando exista incumplimiento de pago de un mínimo de tres (3) cuotas en el crédito y que le sea comunicado o informado por el acreedor, por escrito, que la deuda se encuentra en mora y que el Mandatario pueda atender el crédito promoviendo la venta del mismo, para lo cual también se le faculta a vender el inmueble y título de acción si corresponde a un tercero para que con los fondos pueda atenderse el crédito, por lo que es expresa voluntad del Mandante atender el crédito de esa forma. Así mismo, en el caso de haberse adherido a un fideicomiso de garantía, se le faculta al mandatario para que pueda solicitar al Fiduciario del Fideicomiso, que sea devuelto el bien inmueble a la mandante, y de forma simultánea se ceda el bien en pago al acreedor. Así mismo queda facultado el mandatario a transar o negociar el inmueble relacionado en caso el Acreedor hubiere ejecutado la garantía. **K)** Ceder a un nuevo deudor hipotecario aprobado los derechos del inmueble hipotecado y derechos sobre la parte alícuota y/o titulo valor en su caso, siempre y cuando se de la condición previa de la existencia de mora de tres o más cuotas. **L)** Firmar en nombre del Mandante la respectiva escritura traslativa de dominio, ya sea por cesión, venta, permuta, aportación a una sociedad, transmisión a fideicomiso, o cualesquiera otra forma legal, a favor de la persona individual o jurídica que adquiera el inmueble relacionado. **M)** Negociar, vender, ceder, aportar a sociedades o transmitir el inmueble y título de acción si corresponde, a terceros en caso el préstamo esté totalmente cancelado. **N)** Obligarse en nombre del Mandante como deudor o bien otorgar en su nombre garantía fiduciaria o de fideicomiso, si fuere el caso, por el monto y en las condiciones que la entidad que otorgue el crédito para la compra del inmueble indique, así como para afianzar toda clase de obligaciones derivadas de dicho crédito. **O)** Recibir cualquier tipo de comunicación, citación, informe, ya sea verbal, escrita o de forma electrónica, notificación judicial o extrajudicial de cualquier asunto e índole, sea materia administrativa, judicial, notarial o privada relacionado al crédito, al inmueble o al fideicomiso si fuere el caso, y transmitir este tipo de información al Mandante **SEGUNDA: PLAZO Y SUSTITUCIÓN DEL MANDATO.** **A)** **PLAZO:** Manifiesta el Mandante que expresamente hace constar que este mandato se otorga de forma indefinida y mantendrá su vigencia y validez mientras dure el Crédito a contraerse con el Banco o la entidad que otorgue el financiamiento. **B) SUSTITUCIÓN:** El mandatario podrá sustituir total o parcialmente este mandato, únicamente si existe anuencia expresa del mandante, ya sea en forma escrita o electrónica, identificando expresamente al nuevo mandatario. En caso de incumplimiento en la atención del crédito, y por convenir a los intereses del mandante, podrá el mandatario sustituir este mandato reservándose o no su ejercicio, parcial o totalmente. **TERCERA: ACEPTACIÓN.** Manifiesta el Mandante que acepta el contenido íntegro del presente contrato y desde ya tiene como bien hecho, dando por válido, bueno y exacto lo que el Mandatario haga en su nombre, sobre todo en la elección del inmueble para la adquisición y la constitución de garantía hipotecaria sobre el bien comprado o cédulas hipotecarias libradas por el mismo o limitadas en fideicomiso, librándolo desde ya de cualquier responsabilidad, y que es su expreso deseo que el Mandatario no tenga obstáculo alguno en el legítimo ejercicio de este mandato, por lo que cualquier otra facultad que se hubiese omitido desde ya se tiene por otorgado para el cumplimiento de los fines del mismo. Yo, el Infrascrito Notario: **DOY FE:** De todo lo expuesto; de haber tenido a la vista la documentación mencionada; que leí íntegramente lo escrito al compareciente, quien bien enterado de su contenido, objeto, validez, efectos legales, y de la obligación relativa a su registro, manifiesta que lo acepta, ratifica y firma.