



**SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS**
REPÚBLICA DOMINICANA

006417

14 SEP 2021

Señores

ASOCIACIÓN PERAVIA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS.

Ave. Duarte esq. Sanchez #11

Bani, Provincia Peravia.-

Atención : **Sr. Manuel Emilio Brea Báez**
Gerente General. –

Ref. : **Respuesta a Solicitud de Aprobación Modificación de Modelo de Contrato de Adhesión "Préstamo con Garantía Hipotecaria" referida mediante Consulta SB Interactivo Núm. 66660-2021, d/f. 26/8/2021. CT No. 21-000527.**

Distinguidos señores:

Cortésmente, la superintendencia de Bancos da respuesta a la comunicación de referencia, remitida en fecha 28 de agosto de 2021, por la que solicitan la aprobación del modelo de contrato de adhesión denominado "**Préstamo con Garantía Hipotecaria**". -

Luego de haber examinado el referido modelo de contrato de referencia, al amparo de las disposiciones de: (i) los Artículos 53 de la Ley No. 183-02 que aprueba la Ley Monetaria y Financiera de fecha 21 de noviembre de 2002; (ii) los Artículos 8, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24 del Reglamento de Protección al Usuario de los Productos y Servicios Financieros, emitido mediante Décima Resolución de la Junta Monetaria, de fecha 19 de enero de 2006, y modificado mediante Primera y Cuarta Resoluciones de la Junta Monetaria de fechas 5 de febrero y 30 de septiembre de 2015, respectivamente; (iii) así como las demás Normas Generales para la protección de los derechos del consumidor, esta Superintendencia de Bancos tiene a bien otorgar la **No Objeción** a su contenido, con la observación de que la presente decisión no exime a la entidad de cumplir con los requerimientos legales y regulatorios a los que esté supeditada su implementación.

La referida no objeción se otorga sin renuncia de la facultad de esta Superintendencia de Bancos de determinar y disponer en el futuro modificaciones de cualquier cláusula, en caso de que, al amparo del Reglamento de Protección al Usuario de los Productos y Servicios Financieros y demás disposiciones vigentes en ese momento, sea identificada o considerada como abusiva o no transparente para el usuario.

006417

CSB

Aprovechamos para remitirles, debidamente sellada la versión final del citado documento, con la observación de que ha de incorporarse al pie del mismo la siguiente leyenda: "Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. de fecha ".

Este documento deberá ser utilizado a partir de la recepción de la presente. Cumplimos recordándoles que el referido documento debe estar en consonancia con los Manuales de Procedimientos, Políticas y Controles relativos a la gobernabilidad interna de la entidad.

Atentamente,

Yulianna M. Ramón Martínez
DIRECTORA

YMRM/NSG/ALL/cc/ic
OFICINA DE SERVICIOS Y PROTECCIÓN AL USUARIO (ProUsuario)
C.C. Departamento de Supervisión de Entidades No Sistémicas AA&Sur



Documento firmado digitalmente por:
Natalia Sanchez Garcia (VB) (13/09/2021 CEST), Yulianna Marie Ramon Martinez (14/09/2021 CEST)
<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/sib/v/284a171e-1cef-4aa5-bf6b-765651d31047>

PRÉSTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA

PARCELA : ****,-
MUNICIPIO : ****
PROVINCIA : ****
MEJORA : ****-

ENTRE:

DE UNA PARTE, LA ASOCIACIÓN PERAVIA DE AHORROS Y PRESTAMOS, RNC 415000175, Institución organizada de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 5897 de fecha 14 de Mayo de 1962, con asiento social en la calle Duarte Esq. Sánchez de la ciudad de Baní, Provincia Peravia, representada por su Gerente General, señor *****, Dominicano, mayor de edad, soltero, Funcionario Bancario, portador de la cédula de identidad y electoral No.*****, domiciliado y residente en la ciudad de Baní, Provincia Peravia, República Dominicana, quien en lo adelante se denominará **EL ACREEDOR HIPOTECARIO.-**

Y DE OTRA PARTE: *****, Dominicana, mayor de edad, soltera, estilista, portadora de la cedula de identidad y electoral No.*****, domiciliada y residente en la calle *****, República Dominicana, y quien en lo que sigue para los fines de este contrato se denominará: **EL DEUDOR HIPOTECARIO,** se ha convenido y pactado el siguiente:

CONTRATO

PRIMERO: EL DEUDOR HIPOTECARIO ha recibido de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO,** en calidad de Préstamo, la suma de *****(RD\$*****), que **EL DEUDOR HIPOTECARIO** destinarán para *****.

SEGUNDO: LA ASOCIACIÓN y EL DEUDOR HIPOTECARIO convienen y pactan expresamente que la suma prestada devengará intereses a partir de la fecha del desembolso a una tasa del *****(**%) anual, los cuales serán exigibles y deberán ser pagados conjuntamente con la cuota de amortización del principal adeudado, en el entendido de que como condición esencial en el otorgamiento de este préstamo, la tasa de interés podrán aumentar o disminuir de acuerdo con el máximo de ajuste que haga periódicamente y durante la vigencia del préstamo el Banco Central, la Junta Monetaria o cualquier otro organismo con calidad para ello, y de acuerdo a las condiciones de aumento o disminución prevaletientes en el Mercado Financiero.

PARRAO I: EL MÉTODO DEL CÁLCULO DE LOS INTERESES: El cálculo de los intereses aplicables al presente préstamo, se hará multiplicando la tasa de interés que se esté aplicando al préstamo, por el saldo insoluto del mismo, dividido entre Trescientos Sesenta (360) y el resultado de esa operación se multiplicará por los días facturados.

PARRAFO II: REVISION TASA DE INTERES: En el caso de que ocurra un aumento o disminución de la tasa de interés, la "**LA ASOCIACIÓN**" estará en la obligación de notificar la variación de la misma, por la vía escrita, con un plazo de Treinta (30) días de antelación a la implementación de esta modificación y en el caso que sea por disposición legislativa o por los órganos oficiales competentes, se implementará en la fecha que se disponga su efectividad, en consecuencia el **DEUDOR** dispondrá del

006417
14 SEP 2021



mismo plazo para aceptar o no los cambios "**LA ASOCIACIÓN**", tendrá a disposición del "**LOS DEUDORES (COMPRADORES)**" la tabla de amortización con la nueva cuota.-

TERCERO: EL DEUDOR HIPOTECARIO se obliga a pagar a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** la cantidad precedentemente señalada: ***** (RD\$***), en el término de **** (*) **AÑOS**, equivalentes a (**** (**)) **MESES**), en forma de cuotas mensuales ascendentes a ***** (RD\$****), dichos pagos podrán realizarse en efectivo, a través de cheques, transferencia, a partir de un mes transcurrido y hasta la completa amortización de la deuda de acuerdo con los términos de este contrato, en el entendido de que esta cuota podrá disminuir o aumentar pues **EL DEUDOR HIPOTECARIO** como condición esencial en el otorgamiento del préstamo, conviene que si durante la vigencia de este contrato la tasa de interés aplicables al financiamiento, fueren modificadas por disposición del Banco Central y la Junta Monetaria y sus modificaciones, la Tasa de Interés que fueren establecidas, las cuales se aplicarán al saldo insoluto del préstamo, a partir de la fecha en que legalmente entre en vigor la nueva Tasa de Interés, y de acuerdo a las condiciones de aumento o disminución prevalecientes en el Mercado Financiero. Cada pago de una cuota comprenderá el pago del interés que corresponda al mes anterior y una amortización de parte del saldo insoluto del capital prestado. **EL DEUDOR HIPOTECARIO** efectuará el pago de la cuota a vencimiento, sin demora alguna, en el asiento social de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, sin necesidad de requerimiento alguno. **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, tendrá a disposición del "**LOS DEUDORES (COMPRADORES)**" la tabla de amortización con la nueva cuota conjuntamente con el contrato de préstamo.

PARRAFO I: CARGO POR DEMORA: Es expresamente convenido que si el pago de una cuota se realiza después del día siguiente a la fecha en la cual ella es pagadera **EL DEUDOR HIPOTECARIO** estará obligado a pagar por cada mes o parte de un mes en retraso, un **CUATRO POR CIENTO (4%)** mensual sobre la cuota total excluyéndose las primas de seguro, estipulación que constituye una cláusula penal a cargo de **EL DEUDOR HIPOTECARIO**.

PARRAFO II: EL (LOS) DEUDOR (ES) autoriza (an) al **ACREEDOR** a debitar de sus cuentas de ahorros o de cualquier naturaleza, si las hubiere, las cuotas vencidas correspondiente al préstamo otorgado, siempre que tengan provisión de fondos o sobre los intereses generados, por certificados financiero los valores necesarios para cubrir cualquier cuota, dentro de los términos del presente contrato de préstamo, haciendo el cargo correspondiente a dichas cuentas. **EL ACREEDOR** notificará escrito una vez realizada la compensación, como fue aplicado el pago.

EL DEUDOR HIPOTECARIO pagará con la cuota la duodécima parte del monto correspondiente a las primas de seguros que se hace referencia el presente Contrato.

PARRAFO I: ABONO O PAGO TOTAL ANTES DE VENCIMIENTO. **EL DEUDOR** podrá hacer pagos anticipados y abonos extraordinarios a su préstamo, esto último siempre y cuando mantenga su crédito al día, pudiendo optar por la reducción de la cuota o del término del préstamo o pagar totalmente el crédito concediéndole (cancelación anticipada) antes del vencimiento del término convenido, aplicando la penalidad establecida en el tarifario (anexo).

PARRAFO II: Queda expresamente acordado que los pagos realizados por **EL DEUDOR** mediante la utilización de cheques solo serán considerados efectivos y liberatorios el día en que la entidad de intermediación financiera girada acepté los cheques y efectuó los pagos correspondientes. (Cláusula agregada).

CUARTO: EL DEUDOR HIPOTECARIO podrá hacer por adelantado pagos mayores que las cuotas fijadas estipuladas en el presente contrato, a pagar totalmente el crédito concediéndole antes del vencimiento del término convenido. Es igualmente convenido que cualquier pago hecho dentro de un mes será considerado, para los fines de acreditar a la amortización y reducir el saldo insoluto, como si dicho

006417



pago fuera hecho el último día del mismo mes, de modo que quede eliminado el cálculo de intereses sobre fracciones de meses.

QUINTO: Queda expresamente convenido que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** imputará cualquier valor que reciba de **EL DEUDOR HIPOTECARIO**, en el siguiente orden: a).- Para cubrir cualquier pago hecho de parte de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** por cuenta y autorización de **EL DEUDOR HIPOTECARIO** y que sean originados de este contrato b).- Para cubrir cualquier obligación en la cual **EL DEUDOR HIPOTECARIO** haya incurrido por concepto de la cláusula penal antes mencionada; c).- Para cubrir cualquier suma a que **EL DEUDOR HIPOTECARIO** esté obligado por concepto de interés sobre la deuda hipotecaria; y d).- Finalmente, la suma restante se destinará a fines de amortización del capital.

SEXTO: EL ACREEDOR HIPOTECARIO también tendrá a su cargo los servicios de administración de crédito hipotecario aquí consentido, como si fueran de este contrato, las cuales declara conocer. **EL DEUDOR HIPOTECARIO** acepta además, que esta delegación administrativa de su préstamo, constituye una subrogación, la cual es aplicable a las Pólizas de Seguro de Vida, Incendio y Terremoto u otros, las cuales están consentidas y aceptadas por **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, como una garantía para el otorgamiento del Préstamo Hipotecario y su delegación de la Cláusula Novena de este Contrato, así como su pago, constituyen obligaciones a cargo de **EL DEUDOR HIPOTECARIO**, sin las cuales **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** no tendría la obligación de consentir este crédito y están destinadas exclusivamente en favor de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, para proteger el (los) inmueble (s) en garantía en la Cláusula Sexta y para asegurarle el pago del principal interés.

Esta facultad administrativa no es limitada a las Pólizas de Seguros, Contratos de Arrendamiento con el Municipio, etc., sino también aplicable a cualquier medida que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** en su función como prestamista, considere acta, factible, viable o beneficiosa a la preservación de sus derechos.

Queda entendido, que una vez otorgada esta Hipoteca, el inmueble no puede ser variado o modificado en forma alguna que produzca un cambio sustancial en el valor o uso de la vivienda, sin obtener previamente el consentimiento escrito de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**.

SEXTO: Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada, así como de los intereses que ésta devenga, y de las demás obligaciones que por el presente Contrato se generen, **EL DEUDOR HIPOTECARIO**, otorgan **UNA HIPOTECA** en **PRIMER RANGO** en favor de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, quien acepta sobre el inmueble descrito a continuación:

EL ACREEDOR HIPOTECARIO justifica su derecho de propiedad, mediante el certificado de título matricula No.*****

El derecho de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** igualmente recae sobre el equipo susceptible de traslado o desmontaje, tales como: inodoros, lavamanos, herrajes, lámparas, puertas, instalaciones de agua, eléctricas y sanitarias.

SÉPTIMO: La presente Hipoteca grava, no solamente las construcciones y mejoras actualmente existentes, sino también, las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicha propiedad por los actuales dueños y **DEUDOR HIPOTECARIO**, sus herederos, cesionarios y causahabientes. -

PÁRRAFO I: EL "DEUDOR HIPOTECARIO" AUTORIZA AL REGISTRADOR DE TÍTULOS DEL DEPARTAMENTO CORRESPONDIENTE, a entregar el Certificado de Título (Duplicado del Dueño) conjuntamente con la Certificación de Acreedor, a la **ACREEDORA, LA ASOCIACIÓN PERAVIA DE AHORROS Y PRESTAMOS.**

006417



PARRAFO II: LA ASOCIACIÓN PERAVIA DE AHORROS Y PRESTAMOS tiene la responsabilidad a entregar a **LOS COMPRADORES "DEUDORES HIPOTECARIOS"** el Certificado de Título (Duplicado del Dueño), una vez inscrita la hipoteca sobre el inmueble descrito anteriormente.

PARRAFO III: Queda establecido, que, durante la vigencia de este contrato, las actualizaciones de las Tasaciones, quedan a cargo y a solo costo del propietario o deudor, las cuales se realizarán cada Dieciocho (18) meses. De igual forma el propietario del inmueble o deudor Autoriza a **LA ASOCIACIÓN PERAVIA DE AHORROS Y PRESTAMOS**, a efectuar la Tasación del inmueble por su cuenta, pudiendo la institución gestionar el pago del costo de la misma, directamente al propietario del inmueble o deudor o debitar de su cuenta de ahorros dicho pago. Una vez realizada la tasación y cumplido el pago, **ASOCIACIÓN PERAVIA DE AHORROS Y PRESTAMOS** se compromete a entregar los documentos que justifiquen las diligencias para realizadas para la ejecución de lo planteado.

OCTAVO: EL DEUDOR HIPOTECARIO se compromete además, formalmente: a).- A dar aviso inmediato por correo certificado a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufre (n) la (s) propiedad (es); b).- A cuidar esmeradamente la (s) propiedad (es) que garantiza (n) la Hipoteca otorgada por el presente acto, como lo haría un buen padre de familia y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro de la (s) misma (s), y mantener los edificios y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación, obligación que subsistirá al solo de cargo de **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)**, en caso de alquiler el (los) inmueble (s); C).- A no constituir gravamen ni servidumbre sine l consentimiento escrito de **LA ASOCIACIÓN**; D).- A no vender, donar de ninguna otra forma ceder, ni traspasar el (los) inmueble (s) hipotecado (s) a persona alguna, sin haber obtenido previamente el consentimiento por escrito de **EL ACREEDOR**; E).- A pagar todos los gastos que origine la presente hipoteca, así como los de su cancelación en su día, en virtud del documento de gastos de cierre, el cual forma parte integral de este contrato, y F).- La violación por parte de **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** de las obligaciones aquí asumidas, así como su declaratoria en quiebra, producirán de pleno derecho la caducidad del término acordado para el pago de la hipoteca, pudiendo proceder **EL ACREEDOR**, previo a las formalidades legales correspondientes, a su ejecución. El retardo **"A LA ASOCIACIÓN"** en el ejercicio de estos derechos, no implica, en modo alguno, renuncia a caducidad de los mismos.

NOVENO: POLIZAS DE SEGUROS: En relación con el préstamo que se otorga por el presente acto, es de carácter obligatorio la obtención de la póliza de riesgo de fallecimiento y Protección a la propiedad, la cual es contrata a través de **LA ACREEDORA. EL (LA) DEUDOR (A)** otorga su consentimiento para que sean cubiertos los riesgos que a continuación se indican, con la siguiente póliza de seguro, la cual ha sido seleccionada por el **DEUDOR**, de las Tres (03) opciones de compañías de seguros que el acreedor está en obligación de ofrecerle para su elección.

- 1) **SEGURO DE PROPIEDAD:** No.*****, expedida por **SEGUROS *******, por la suma de *****. De acuerdo con los planos y especificaciones presentados para la aprobación de éste Préstamo y/o la ubicación del (los) inmueble (s), la cobertura de dicha Póliza de Incendio y Terremoto, a consecuencia de **LA ASOCIACIÓN-** puede ser ampliada para cubrir los riesgos contra Ciclón, Ras del Mar y/o Explosión, etc., con la simple notificación a la Compañía Aseguradora de estos requisitos por parte de **LA ASOCIACIÓN** y la Aceptación expresa del **EL DEUDOR HIPOTECARIO**, constituyendo esto, una ampliación a la obligación arriba consentida por **EL DEUDOR HIPOTECARIO**.
- 2) b) Póliza contra Riesgo de Fallecimiento No.*****, a favor de **EL DEUDOR: *******, expedida por la Compañía **SEGUROS*******, por la suma de *****. en la (s) cual (es) deberá constar que ella (s) ha (n) sido otorgada (s) y/o cedida (s), y/o delegada (s) en favor de **EL ACREEDOR**, así como la aceptación de la Entidad Aseguradora.

006417



PARRAFO: Cada Póliza de seguro estará vigente a partir de la fecha de su emisión definitiva y **EL DEUDOR** se obliga a mantener esa vigencia hasta el completo pago de sus obligaciones, mediante el pago de las cuotas correspondientes a las primas de seguro, debiendo además **EL DEUDOR** ser aceptado y asegurado por la compañía aseguradora. **EL ACREEDOR** queda autorizado a cobrar a **EL (LA) DEUDOR** las primas de Seguros conjuntamente con los intereses que se pagarán mensualmente. **EL ACREEDOR**, se compromete a entregar a **EL (LA) DEUDOR**, todos los documentos relativos a la contratación y cobertura al momento de la contratación de la póliza, así como el ejemplar de la póliza una vez adquirida. **EL DEUDOR HIPOTECARIO** libera de toda responsabilidad a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** y, por tanto, hace exigible la presente Hipoteca a sus herederos y/o causahabientes, si por negligencia la Compañía Aseguradora no lo ha aceptado como riesgo asegurable por haberse sometido a los requisitos de exámenes médicos, análisis y cualquier otra prueba requerida por la Compañía Aseguradora para evaluar y asegurar el riesgo de la Deuda Hipotecaria. Así como si durante la tramitación de solicitud de Póliza contra riesgos de fallecimiento, **EL DEUDOR HIPOTECARIO** falleciere sin que se haya definido o aprobado la solicitud de póliza por parte de la Compañía Aseguradora, igualmente **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** queda liberado de toda responsabilidad y por lo tanto las obligaciones contraídas por **EL DEUDOR HIPOTECARIO** se hará exigible bajo iguales condiciones a sus herederos o causahabientes.

"LOS DEUDORES (COMPRADORES)" declaran reconocer que las sumas consignadas en la Póliza de Incendio y Terremoto, es por el valor de la tasación de la obra en el monto de este Contrato y que el pago de la misma, en caso de siniestro, es por la suma proporcional de los daños producidos, con respeto a la totalidad de la obra. No incluye plusvalía, ni las construcciones, mejoras y/o anexos posteriores a la firma de este Contrato. En caso de producirse el daño total de la (s) edificación (es) de la presente hipoteca y/o causas que obliguen a **"LA ASOCIACIÓN"** a solicitar por las condiciones de deterioro de la (s) misma (s), el pago de la totalidad de indemnización descrita en la Compañía Aseguradora, serán causas que producirán de pleno derecho la caducidad del término acordado en éste Contrato, para lo cual **"LA ACREEDORA "** procederá a ejercer este derecho sin formalidad alguna. El retardo de **"LA ACREEDORA "** en ejercer este derecho, no implica, en modo alguno, caducidad del mismo.

Asimismo, **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** reconocen y aceptan que **"LA ASOCIACIÓN"** es el administrador de las referidas Pólizas, en virtud de la delegación operada, en relación con las mismas, las cuales están subrogadas a favor de **"LA ASOCIACIÓN"**, como una garantía para beneficiarse del Préstamo Hipotecario, al amparo de las Leyes Nos. 5894 5897, de fecha 12 y 14 de Mayo de 1962, y sus respectivos Reglamentos para su aplicación.

"LA ASOCIACIÓN" declara que no se opone, ni tiene objeción alguna, a que **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"**- para proteger aún más su (s) inmueble (s)- adquiera por sus propios medios y con cualquier Compañía Aseguradora, Póliza Contra Todo Riesgo, adicionales a las ya consignadas en la presente cláusula, las cuales también delegará y subrogará en favor de **"LA ASOCIACIÓN"**, ya que esta forma de co-aseguro constituirá una prudente decisión de **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** de asegurar el (los) inmueble (s) puesto (s) en garantía a **"LA ASOCIACIÓN"**, de forma y por montos adicionales que le garanticen un retorno de su inversión en caso de siniestro. Es prudencia, como lo sería el ejercicio de un buen padre de familia, que **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** evaluarán periódicamente con su Compañía Aseguradora, los montos asegurados de manera adicional, con el fin de que estén cubiertas las mejoras, anexos y plusvalía, que en el transcurso del préstamo pueda (n) sufrir la (s) propiedad (es) hipotecada (s), por los efectos naturales, de una actualización de los precios que rijan la industria de la construcción. Quedando establecido que la contratación de esta póliza no es obligatoria para los **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"**.

"LA ASOCIACIÓN" no asume ninguna responsabilidad frente a la Compañía que asegure los riesgos de manera adicional.

006417



ABOGADO NOTARIO PÚBLICO.-

Gastos de Cierre

Gastos de Tramitación	
<i>Prestamos con Garantía Hipotecaria</i>	
Hasta RD\$1,000,000	5,000.00
De RD\$1,000,001 en adelante	0.50%
<i>Préstamos de Consumo</i>	
Hasta RD\$100,000	500.00
De RD\$100,001 en adelante	0.50%
<i>Préstamos de Consumo con Garantía de Efectivo</i>	300.00
<i>Préstamos Comerciales</i>	
Hasta RD\$100,000	500.00
De RD\$100,001 en adelante	0.50%

Honorarios Legales	
Hasta RD\$30,000.00 - RD\$500.00	500.00
De RD\$30,000.00 Hasta RD\$200,000.00	1,000.00
De RD\$200,001.00 Hasta RD\$400,000.00	1,500.00
De RD\$400,001.00 Hasta RD\$750,000.00	2,500.00
De RD\$750,001.00 Hasta RD\$1,000,000.00	3,000.00
De RD\$1,000,001.00 En Adelante	4,000.00



006417