



**SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS**
REPÚBLICA DOMINICANA

006422

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 “Contrato de Préstamo Personal Con Garantía Hipotecaria” referida mediante Consulta SB Interactivo Núm. 66661-2021, d/f. 26/8/2021. CT No. 21-000533.

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 “**Contrato de Préstamo Personal 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.

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 García (VB) (13/09/2021 CEST), Yulianna Marie Ramon Martinez (14/09/2021 CEST)

<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/sib/v/ccfe3bbf-5c25-40d0-85ee-89c3ed48e7a2>

PRESTAMO PERSONAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

ENTRE:

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 principal en la calle Duarte, esq. Sánchez de esta ciudad de Baní, Provincia Peravia, representada por su Director-Gerente, señor *****, Dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula personal de identidad y electoral No. ***** de **UNA PARTE**, la que en lo adelante se denominará **EL ACREEDOR**, y la señora: *****, Dominicanos, mayores de edad, casados entre si, comerciantes, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. _____ domiciliados y residentes en ***** , Republica Dominicana, quien (es) en lo adelante se denominará **LA DEUDORA**.

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE

PRIMERO: EL ACREEDOR concede a **LOS DEUDORES** mediante el presente Contrato un Préstamo de dinero en efectivo por la cantidad **S***** (RD\$*****)**, que **LOS DEUDORES** declaran haber recibido a su entera satisfacción y que destinará a la **COMPRA DE MOBILIARIOS**, en el entendido de que este préstamo se otorga conforme a la tercera Resolución de la Junta monetaria de fecha 23 de enero de 1985, que autoriza a las Asociaciones de Ahorros y Préstamos a conceder préstamos a Corto Plazo denominados "Personales", para los fines específicos de dichas Resoluciones.

Queda entendido que el monto del préstamo presente no será aumentado y **EL ACREEDOR** no está obligado a prestar una suma mayor si se elevan los costos de **LOS DEUDORES** para los fines señalados, cual que fuera la causa de tal acrecentamiento.

SEGUNDO: LOS DEUDORES reconocen que la citada suma de ***** (RD\$*****), es productora de intereses a razón de un **** (**%) **POR CIENTO ANUAL** conforme a lo convenido pagadera en su totalidad en el término de *** (**) **AÑOS** contar de la fecha del desembolso del préstamo, conviniéndose que si durante la vigencia de este Contrato la tasa de interés, así como las comisiones aplicadas a este financiamiento, que son las vigentes, fueren modificadas a las nuevas tasas que fueran establecidas, las cuales serán cargadas automáticamente al saldo insoluto del préstamo a partir de la fecha en que legalmente entre en vigor la nueva tasa de interés, según Resolución de la Junta Monetaria de fecha 28 de noviembre de 1985, que modifica las Ordinales 2 y 7 de la Tercera Resolución de fecha 23 de enero de 1985.-

PARRAO I: EL MÉTODO DEL CÁLCULO DE LOS INTERESES: El cálculo de los interés 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 multiplicara 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 mismo plazo para aceptar o no los cambios. Así mismo debe queda establecido que cuando la modificación corresponda a la implementación de una obligación adicional a las originalmente pactadas en el contrato, se ha de contar con la aceptación expresa del **EL (LOS) DEUDOR (ES)**. "**LA ASOCIACIÓN**", tendrá a disposición del "**LOS DEUDORES (COMPRADORES)**" la tabla de amortización con la nueva cuota.

TERCERO: LOS DEUDORES se comprometen a pagar la citada suma de ***** (RD\$*****), en el término de ***** (**) **AÑOS**, mediante el pago de **CUOTAS** mensuales, de la siguiente forma: ***** (RD\$*****), **(INCLUYE: CAPITAL E INTERESES,**

006422
14 SEP 2021



PRIMAS DE SEGUROS), dichos pagos podrán realizarse en efectivo, a través de cheques, transferencia, a partir mes de ***** y hasta la completa amortización de la deuda de acuerdo con los términos de este contrato. Cada cuota comprende abonos directos al capital y serán pagaderos cada mes a partir del desembolso del préstamo y hasta su total amortización o pago de la deuda de conformidad con los términos del presente contrato.

PÁRRAFO I: EL (LOS) DEUDOR (ES), realizarán pagos al préstamo que se le otorga por este Contrato, y los mismos se imputarán de la manera siguiente: **Primero:** A saldar cualquier suma de dinero que **EL ACREEDOR** haya pagado o avanzado por cuenta y autorización de **EL (LOS) DEUDOR (ES),** o de cualquier otra suma que por cualquier otro concepto que se origine en esta contrato, éste tenga que pagarle o entregarle a **EL ACREEDOR, Segundo:** A los intereses sobre la suma prestada, **Tercero:** y en último lugar, al saldo si lo hubiere, a la amortización del capital.

PARRAFO II: 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 III: 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.

PÁRRAFO IV: LOS DEUDORES se obligan a efectuar el pago tanto del capital prestado como los intereses vencidos a que se hace referencia en este Ordinal, dichos pagos podrán realizarse en efectivo, a través de cheques, transferencia, y en la fecha convenida, sin demora alguna, en las Oficinas de **EL ACREEDOR,** sin necesidad de ningún requerimiento.

CUARTO: La tasa de interés podrá 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 prevaleciente en el mercado financiero.

QUINTO: GASTOS LEGALES: Los gastos legales corren por cuenta de **LOS DEUDORES,** entendiéndose por este concepto, la instrumentación de éste contrato por los abogados de **EL ACREEDOR,** así como los demás contratos complementarios y colaterales o conexos de éste préstamo, así como las consultas, investigaciones y dictámenes solicitados a tales abogados, y en general, cualquier gasto que sea necesario realizar para la instrumentación de este Contrato y los contratos conexos, 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. **LOS DEUDORES** pagarán dichos gastos antes de la suscripción del presente contrato. En caso de no hacerlo **LOS DEUDORES** autorizan a **EL ACREEDOR,** por este acto, a descontarlos del desembolso del préstamo, para que proceda a pagarlos o hacerlo pagar por cuenta de **LOS DEUDORES.** El cobro de los gastos referidos en este artículo, pueden ser verificados por **LOS DEUDORES (COMPRADORES),** con la presentación de los documentos que justifiquen dichas diligencias.

SEXTO: CARGOS POR DEMORA: Pagará a **EL ACREEDOR** un **CUATRO (4%)** por cada mes o parte del mes en retraso, sobre el monto del o de cada uno de los pagos atrasados, a título compensatorio y sin necesidad de intervención judicial ni procedimiento alguno quedando entendido que esta obligación es contraída por **LOS DEUDORES,** a título de cláusula penal e independientemente de su obligación de pagar el principal adeudado, sus intereses, así como cualquier otras sumas que puedan adeudar a **EL ACREEDOR,** del simple retardo de **LOS DEUDORES** en el cumplimiento de dicha obligación. El porcentaje a cobrar por mora puede ser modificado de acuerdo a las disposiciones legislativas o por organismos oficiales competentes, así como por las condiciones financieras reinantes en el mercado

006422



financiero dominicano, en caso de haber alguna variación **EL ACREEDOR** notificará a **LOS DEUDORES**, con un plazo de treinta (30) días de antelación para su aplicación.

PARRAFO: 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 interés 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 por cualquiera de los medios fehacientes establecidos una vez realizada la compensación, como fue aplicado el pago.

SEPTIMO: POLIZAS DE SEGUROS: En relación con el préstamo que se otorga por el presente acto, es de carácter obligatorio la obtención de las pólizas a que hace referencia este contrato,

EL (LA) DEUDOR (A) otorga su consentimiento para que sean cubiertos los riesgos que a continuación se indican, con las siguientes pólizas de seguro, las cuales han sido seleccionadas de las Tres (03) opciones de compañías de seguros que el acreedor está en obligación de ofrecerle para su elección.

- 1) Póliza contra Incendio y Terremoto 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**, 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.

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 (A) PRENDARIO (A)**, 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. Queda establecido que la contratación de las pólizas de seguro, no es obligatorio para el **DEUDOR (A)**. La Póliza de Vida cubre el total de la deuda pendiente de **LOS DEUDORES** en el momento de su muerte y hasta el monto total de la suma asegurada. Si por cualquier causa el importe de la póliza no alcanza para cancelar totalmente dicha deuda, los herederos de **LOS DEUDORES** quedarán adeudando al **EL ACREEDOR** el saldo respectivo, cuyo pago continuará asegurado por las garantías que se otorgan por medio de este Acto, y por las que se otorguen por acto separado, sin que el recibo del importe de la póliza menoscabe los derechos de **EL ACREEDOR** como acreedor del saldo. Esta póliza entrará en vigencia al momento de su inclusión en el reporte mensual correspondiente.

OCTAVO: CAUSAS DE CADUCIDAD DEL TERMINO Y DE LA EJECUCION DE LAS GARANTIAS, las faltas siguientes harán perder **LOS DEUDORES** de pleno derecho, el beneficio del término que le es acordado por este Acto o por Acto separado. A) La falta de pago de dos (02) mensualidades de los intereses vencidos y/o las comisiones establecidas en este contrato, y/o de cualquier otra suma de dinero que **LOS DEUDORES** deban pagar o entregar a **EL ACREEDOR** como consecuencia directa o indirecta de este Contrato. b).- La falta de aviso inmediato personalmente o por correo certificado a **EL**

006422



ACREEDOR de cualquier daño material que por fuero u otro accidente sufran los bienes en garantía. C) El consentimiento por parte de **LOS DEUDORES** de nuevos gravámenes en favor de terceros sobre los bienes que sirven de base de las garantías del préstamo sin la autorización previa y por escrito de **EL ACREEDOR**. d) La no contratación de la póliza de seguro indicada en este Acto y en el o los contratos de otorgamiento de las garantías adicionales o la ausencia del pago de las primas de renovación de dicha póliza. e) La falta de pago del préstamo al vencimiento de este contrato, y f) El incumplimiento de una de cualquiera de las obligaciones de este Contrato puestas a cargo de **LOS DEUDORES**, pues todas son condiciones sin las cuales **EL ACREEDOR** se reserva el derecho de recibir cualquier pago o suma adeudada o que le deba ser entregada con posteridad a su vencimiento, sin que ello implique renuncia a la facultad que le es acordada en este artículo.-----

CLÁUSULA ESPECIAL: Las partes Contratantes han acordado que el procedimiento para el cobro de las mensualidades vencidas y no pagadas, se iniciará indefectiblemente, tan pronto existan dos (02) mensualidades vencidas y no pagadas y perderá el beneficio del termino del contrato; en razón de la repercusión que este atraso tendrá, atraso que podrá llegar hasta la adjudicación del inmueble dado en garantía. Ha sido advertido a los deudores hipotecarios y ha dado su consentimiento.-----

NOVENO: GARANTÍA HIPOTECARIA: para seguridad y garantía del pago del préstamo otorgado por **EL ACREEDOR** a favor de **LOS DEUDORES** por este Contrato, así como los intereses que este devenga y de las demás obligaciones que asume por este contrato **LOS DEUDORES**, otorga **UNA HIPOTECA** en **PRIMER RANGO** a favor de **EL ACREEDOR**, quien acepta, por la suma de ******* (RD\$****)**, a un plazo de **(***) AÑOS** y al ***** (**%)** de interés anual sobre los siguientes inmuebles:

Haciendo constar de manera expresa que sin el consentimiento de la Asociación, previo y por escrito, la Deudora no podrá Vender, Ceder, Hipotecar, Modificar, el Inmueble puesto en Garantía.

EL DEUDOR justifica su derecho de propiedad mediante el certificado de Título Matricula No. *********

PÁRRAFO I: LOS "DEUDORES HIPOTECARIOS" AUTORIZAN AL REGISTRADOR DE TÍTULOS 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.**

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 inmuebles descrito anteriormente.

PÁRRAFO III: EL (LOS) "DEUDOR (ES) HIPOTECARIO (S)" AUTORIZAN a la **ACREEDORA, LA ASOCIACIÓN PERAVIA DE AHORROS Y PRESTAMOS,** a representarlo por ante el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original correspondiente, a los fines de Tramitar Proceso de Deslinde o Saneamiento, o el procedimiento que amerite para la obtención del Certificado de Título del Inmueble dado en Garantía a este Préstamo.

CLÁUSULA ESPECIAL: 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 realizaran cada dos (02) años. 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 el 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.

006422



DÉCIMO: Para seguridad y garantía de pago tanto del capital adeudado como de los intereses y demás obligaciones que por el presente Contrato la presente hipoteca será inscrita en el Registro de Títulos correspondiente.

DÉCIMO PRIMERO: ÁMBITO DE HIPOTECA: Es convenido que la hipoteca que se otorga por el presente acto, asegura y garantiza el pago del capital prestado por este Contrato, los intereses que devenga, las condiciones pactada los cargos por mora, las primas de seguros, los gastos y honorarios causados con motivo de las diligencias judiciales y extrajudiciales, de los cuales **LOS DEUDORES** se comprometen a pagar y, del registro y de la ejecución de las otras garantías del préstamo que haga **EL ACREEDOR** por cuenta de **LOS DEUDORES**, todo en relación con la ejecución de este Contrato. El cobro de los gastos referidos en este artículo, pueden ser verificados por **LOS DEUDORES (COMPRADORES)**, con la presentación de los documentos que justifiquen dichas diligencias.

DÉCIMO SEGUNDO: ELECCIÓN DE DOMICILIO: para los fines de ejecución de este contrato, las partes hacen elección de domicilio en esta ciudad de la siguiente manera: a) **EL ACREEDOR** en su domicilio y asiento social situado en la calle Duarte esq. Sánchez, y b) **LOS DEUDORES** en la calle *****, Bani, Provincia Peravia y/o en la Secretaría del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia.

HECHO Y FIRMADO EN TRES (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes y otro para ser depositado en el **REGISTRO DE TITULOS CORRESPONDIENTE**.

En la ciudad de Bani, Provincia Peravia, República Dominicana, a los *** (**) día del mes de **** del año Dos Mil **** (20****).

POR LA ASOCIACION PERAVIA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS

POR LOS DEUDORES:

*****,-

Yo. *****, Notario Público de los del Número del *****, portador de la cédula de identidad y electoral No. *****, Matriculado en el Colegio de Notario bajo el No. *****, con mi domicilio y estudio abierto en la ***** de esta ciudad de *****, Provincia *****, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que por ante mí **COMPARECIERON** los señores *****, de generales que constan en el documento que antecede, y en sus calidades respectivas **FIRMAN** por ante mí, declarándome que esas son las firmas que ellos acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas ciudadanas. En la ciudad *****, Provincia *****, República Dominicana, a los **** (*) días del mes de **** del año Dos Mil **** (20**).

*****,-
NOTARIO PÚBLICO.-

006422



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



006422