



**SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS**
REPÚBLICA DOMINICANA

006419

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 Venta con Préstamo Hipotecario (Tripartito)".
referida mediante Consulta SB Interactivo Núm. 66662-2021, d/f. 26/8/2021.
CT No. 21-000529.

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 Venta con Préstamo Hipotecario (Tripartito)**".

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.

006419

SB

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/f5ffc4a9-19bf-4d84-9e16-3c0bb0f870f7>

**CONTRATO DE VENTA CON PRESTAMO HIPOTECARIO
(TRIPARTITO)**

ENTRE:

DE UNA PARTE, LA ASOCIACION 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, domiciliado y residente en la ciudad de *****, Provincia *****, portador de la cédula personal de identidad y electoral No. *****, quien en lo adelante se denominará **"LA ASOCIACIÓN"**.

DE OTRA PARTE: *****, dominicana, mayor de edad, soltera, ama de casa, portadora de la cedula de identidad y electoral No. *****, domiciliada y residente en la calle *****, Baní, Provincia Peravia, Republica dominicana, quien en lo adelante y para los fines de este Contrato se denominará (n) **"LA DEUDORA (COMPRADORA)"**.

Y DE LA OTRA PARTE: *****, dominicano, mayor de edad, soltero, Maestro Constructor, portador de la cedula de identidad y electoral No. *****, domiciliado y residente en la *****, Baní, Provincia Peravia, Republica dominicana, quien en lo adelante y para los fines de este Contrato se denominará **"EL VENDEDOR"**, se ha **CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

CONTRATO

PRIMERO: "EL VENDEDOR" por medio de este acto, **VENDE, CEDE Y TRASPASA**, bajo todas las garantías de derecho a favor del **"DEUDOR (COMPRADOR)"**, quien acepta, bajo las condiciones que más adelante se indican, el (los) inmueble (s) identificado como: **INMUEBLE IDENTIFICADO COMO**.*****

SEGUNDO: LA VENDEDORA declara bajo la fe de juramento no encontrarse inhibida de ser propietaria de manera absoluta del (los) inmueble (s) objeto de esta venta, y que el (los) mismo (s) se encuentra (n) libre (s) de servidumbres o gravámenes de cualquier naturaleza, asimismo, declara no adeudar impuestos fiscales. Ni suma por construcciones ni suministro de materiales para ella y justifica su derecho de propiedad mediante el certificado de Título Matricula No.*****

PÁRRAFO: "EL DEUDOR (COMPRADOR)" a su vez declara haber examinado el (los) inmueble (s) objeto del presente Contrato y haberlo (s) encontrado a su entera satisfacción.

TERCERO: El precio de la presente venta ha sido fijado y pactado en la suma de *****, que **"LOS VENDEDORES"** han recibidos a su entera satisfacción en dinero en efectivo, por lo cual por este mismo acto, otorgan al **"DEUDOR (COMPRADOR)"** formal recibo de descargo, carta de pago y finiquito a la expresada suma.

CUARTO: "EL DEUDOR (COMPRADOR)" ha recibido de **"LA ASOCIACIÓN"**, en calidad de préstamo la cantidad de: _____, suma ésta que ha sido desembolsada para la compra del inmueble a que se refieren las cláusulas anteriores.

PARRAFO I: EL COMPRADOR "DEUDOR HIPOTECARIO" RECONOCE Y ACEPTA que dando cumplimiento a la ley 288-4, específicamente en su artículo 20, deberá pagar un **Tres Por Ciento (3%)** del valor del inmueble, por concepto de transferencia, cuando el valor del inmueble envuelto en la operación sobrepase el monto de operación sobrepase el monto de _____ (RD\$_____).



006419

14 SEP 2021

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.

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 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.

QUINTO: TASA ANUAL DEL PRÉSTAMO: LA ASOCIACIÓN" y "LOS DEUDORES (COMPRADORES) convienen y pactan expresamente que la suma prestada devengará intereses a partir de la fecha del desembolso del préstamo, 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 éste préstamo, 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.

Las partes convienen que durante la vigencia de este Contrato la tasa de interés, que son las vigentes, fueren modificadas por disposición legislativa o por los órganos oficiales competentes y de acuerdo a las condiciones de aumento o disminución prevaleciente en el mercado financiero, la tasa de interés previstas en este contrato quedarán modificadas a las nuevas tasas que fueran establecidas, las cuales serán cargadas al saldo insoluto del préstamo a partir de la fecha en que fue desembolsado y que legalmente entre en vigor la nueva tasa de interés, quedando en consecuencia **"LA ASOCIACIÓN"** debidamente facultada, por **"LOS DEUDORES"** para realizar las modificaciones y ajustes necesarios a la cuota del préstamo mediante este acto contratado, cuya modificación se efectuará en la forma que resulte de la aplicación de la nueva tasa de interés.

PARRAFO 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. **"LA ASOCIACIÓN"**, tendrá a disposición del **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** la tabla de amortización con la nueva cuota.

SEXTO: PLAZO DE AMORTIZACION: EL DEUDOR (COMPRADOR)" se obliga a pagar a **"LA ASOCIACIÓN"** la cantidad precedentemente señalada de ***** (RD\$*****), en el término de ***** (**) AÑOS, ***** (***) MESES), en forma de cuotas mensuales ascendentes a ***** (RD\$*****), dichos pagos podrán realizarse en efectivo, a través de cheques, transferencia, cada una, 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

006419



aumentar pues **"EL DEUDOR (COMPRADOR)"** como condición esencial en el otorgamiento del préstamo, conviene que si durante la vigencia del este contrato la tasa de interés aplicables al financiamiento, cada pago de una cuota comprenderá, el pago de interés que corresponda al mes anterior y una amortización de la parte del saldo insoluto del capital prestado. **"EL DEUDOR (COMPRADOR)"**, efectuará el pago de la cuota a vencimiento sin demora alguna, en el asiento social de **"LA ASOCIACIÓN"**, sin necesidad de requerimiento alguno, en el entendido, de que a falta de cancelación de Dos (02) cuotas en su fecha de pago, hará perder a **"EL DEUDOR (COMPRADOR)"** el beneficio del término y las condiciones de pago que se le otorgan para la cancelación de la suma adeudada, en virtud del presente contrato, haciéndose exigible la totalidad de los valores adeudados a la fecha, y ejecutable la Hipoteca que por este mismo acto se le otorga. Sin embargo, **"LA ASOCIACIÓN"** se reserva la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota con posterioridad a su fecha de pago, sin que ello implique caducidad alguna del derecho de **"LA ASOCIACIÓN"** de exigir el pago total de los valores adeudados. **"LA ASOCIACIÓN"**, tendrá a disposición del **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** la tabla de amortización con las cuotas conjuntamente con el contrato de préstamo.

PARRAFO I: CARGO POR DEMORA: Es expresamente convenido que si el pago de una cuota se realiza después de la fecha en la cual ella es pagadera **"EL DEUDOR (COMPRADOR)"** estará obligado a pagar por cada mes o parte de un mes en retraso, un **CUATRO (4%)** por ciento mensual sobre la cuota total excluyéndose las primas de seguro, estipulación que constituye una cláusula penal a cargo de **"EL DEUDOR (COMPRADOR)"**. Sin embargo **"LA ASOCIACIÓN"** acuerda aceptar cualquier pago completo de una cuota sin esta penalidad si es hecho dentro de la fecha en la cual esa cuota es pagadera.

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.

PARRAFO IV: 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 escrito, una vez realizada la compensación, como fue aplicado el pago.

SÉPTIMO: "LOS DEUDORES (COMPRADORES)" podrán 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 pago fuera hecho el último día del mismo mes, de modo que quede eliminado el cálculo de intereses sobre fracciones de meses.

OCTAVO: Queda expresamente convenido que **"LA ASOCIACIÓN"** imputará cualquier valor que reciba de **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** en el siguiente orden: a) Para cubrir cualquier pago originado en el contrato, hecho de parte de **"LA ASOCIACIÓN"** por cuenta y autorización de **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"**, b) Para cubrir cualquier obligación en la cual **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** hayan incurridos por concepto de la cláusula penal antes mencionada, c) Para cubrir cualquier suma que **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** está obligado por concepto de

006419



interés sobre la deuda hipotecaria, y d) Finalmente, la suma restante se destinará a fines de amortización de la deuda hipotecaria.

NOVENO: 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 asume **"EL DEUDOR (COMPRADOR)"**, estos otorgan una Hipoteca en **PRIMER RANGO** en favor de **"LA ASOCIACIÓN"**, quien acepta, sobre el (los) inmueble (s) de su propiedad, descrito (s) en el párrafo primero de este Contrato y que a continuación señalamos:

El derecho de **"LA ASOCIACIÓN"** igualmente recae sobre el equipo susceptible de traslado o desmontaje, tales como: inodoros, lavamanos, bidet, lámparas, puertas, instalaciones de agua, eléctricas y sanitarias.

DÉCIMO: 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 el actual dueño y **"DEUDOR (COMPRADOR)"**, sus herederos, cesionarios y causahabientes.

DÉCIMO PRIMERO: "LOS DEUDORES (COMPRADORES)" se comprometen además, formalmente:
a) A dar aviso inmediato por correo certificado a **"LA ASOCIACIÓN"** de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra (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 sin el consentimiento escrito de **"LA ASOCIACIÓN"**, d) A no vender, donar, ni 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 **"LA ASOCIACIÓN"**, e) A pagar todos los gastos que origine la presente hipoteca, así como los de su cancelación en su día, según los cálculos previstos en el documento contentivo de los 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.

PARRAFO: 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, en razón de la repercusión que este atraso tendrá, atraso que podrá llegar hasta la adjudicación del inmueble dado en garantía. Ha sido advertido el deudor hipotecario y ha dado su consentimiento.

DÉCIMO SEGUNDO: 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, 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

006419



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) Póliza contra Riesgo de Fallecimiento No. _____, a favor de **EL (LA) DEUDOR (A): ******, expedida por la Compañía de _____, por la suma de _____ (RD\$), expedida por la compañía de seguros***** , 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. La Póliza de seguro estará vigente a partir de la fecha de su emisión definitiva y **EL (LA) DEUDOR (A)**, 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 (LA) DEUDOR (A)**, ser aceptado y asegurado por la compañía aseguradora. **EL ACREEDOR** queda autorizado a cobrar a **EL (LA) DEUDOR (A)**, las primas de Seguros conjuntamente con los intereses que se pagarán mensualmente. **EL ACREEDOR**, se compromete a entregar a **EL (LA) DEUDOR (A)**, el ejemplar de la póliza y todos los documentos relativos a la contratación y cobertura al momento de la contratación de la póliza.

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), 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).

"EL DEUDOR (COMPRADOR)" declara 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 ASOCIACIÓN"** procederá a ejercer este derecho sin formalidad alguna. El retardo de **"LA ASOCIACIÓN"** 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 **"EL DEUDOR (COMPRADOR)"**- 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 **"EL DEUDOR (COMPRADOR)"** de asegurar

006419



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 **"EL DEUDOR (COMPRADOR)"** evaluará 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.

El incumplimiento de cualesquiera de los compromisos aquí contraídos por **"EL DEUDOR (COMPRADOR)"**, dará lugar a las caducidades y consecuencias previstas en este Contrato.

DÉCIMO TERCERO: "EL DEUDOR (COMPRADOR)" contrae las obligaciones que pone a su cargo este Contrato, en el entendido de que las mismas son individuales y, en consecuencia, la Hipoteca que se otorga podrá ser ejecutada individualmente contra cualesquiera de sus herederos o causahabientes, por la totalidad del saldo deudor.

DÉCIMO CUARTO: Es igualmente convenido por **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"**, que la obligación de entregar la obra terminada en caso de construcción, está a cargo de **"EL CONSTRUCTOR"**, con el cual han de suscribir un contrato y en consecuencia libera a **"LA ASOCIACIÓN"** de toda responsabilidad por la entrega tardía de la obra, pues las inspecciones y avalúo que los representante de **"LA ASOCIACIÓN"**, puedan haber practicado, han sido con la única finalidad de verificar las cubicaciones de (los) desembolso (s) realizados por **"LA ASOCIACIÓN"**.

DÉCIMO QUINTO: Es expresamente convenido que **"LA ASOCIACIÓN"** no garantiza, ni se hace responsable, por los vicios ocultos o aparentes de construcción que presentare en cualquier tiempo el inmueble que por medio del presente acto **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** adquieren, ya que la obligación de garantía por vicio oculto o cualquier otra, está a cargo de **EL CONSTRUCTOR**, como consecuencia de su obligación de entregar terminada la casa vendida. Las inspecciones y avalúo que los representantes de **"LA ASOCIACIÓN"** puedan haber practicado sobre el (los) inmueble (s) adquirido (s) en virtud de este Contrato, han sido efectuados con la única finalidad de edificar la aplicación por parte del vendedor o de los constructores de los avances realizados por **"LA ASOCIACIÓN"** dentro del programa de desembolsos, por lo cual **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"**, liberan de todo tipo de responsabilidad a **"LA ASOCIACIÓN"** por cualquier acción que en el futuro pueda ser titular contra **EL CONSTRUCTOR** del (los) inmueble (s) y que tenga su causa u origen en cualquier tipo de vicio de construcción que pudiera presentar el (los) inmueble (s).

DÉCIMO SEXTO: EL DEUDOR HIPOTECARIO, para beneficiarse del término que se le otorga para el pago de la suma adeudada, el cual es igual o superior a los _____, se compromete a pagar mensualmente y de manera sucesiva sus cuotas y cumplir con sus obligaciones.

DÉCIMO SEPTIMO: "LOS DEUDORES (COMPRADORES)" se obligan a pagar a **"LA ASOCIACIÓN"**, a la firma de este Contrato el monto total de los Gastos Legales causados con motivo de este Préstamo y de la Hipoteca que por este mismo acto se otorga; Dichos gastos se evidencian el documento de Gastos de cierre, documento que forma parte integral del presente contrato. **LA ASOCIACIÓN**, a petición de **LOS DEUDORES (COMPRADORES)**, está en la obligación de presentar los documentos justificativos de la ejecución de estos gastos descritos en este artículo.

DÉCIMO OCTAVO: Es obligación de **"LOS DEUDORES (COMPRADORES)"** de pagar a **"LA ASOCIACIÓN"**, quien podrá perseguir su pago por las vías legales-todas las sumas de dinero que tenga

006419



que pagar por concepto de Gastos y Honorarios ocasionados en cualquier actuación judicial o extrajudicial que realice en relación con el presente Contrato, por considerarlas necesarias o útiles a la preservación de sus derechos. 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.

DECIMO NOVENO: Además, las partes convienen, en que serán causas de rescisión de este Contrato, produciendo de pleno derecho la caducidad del término acordado, y haciéndose exigible la presente Hipoteca para su ejecución, lo siguiente: a) Alquilar la propiedad hipotecada sin el consentimiento por escrito de "**LA ASOCIACIÓN**"; b) El hecho de afectar la propiedad hipotecada a una deuda no relacionada con la presente Hipoteca, sin el consentimiento escrito de "**LA ASOCIACIÓN**"; c) El hecho de establecer "**EL DEUDOR (COMPRADOR)**" en el inmueble hipotecado, cualquier comercio de expendio de licor, venta al detalle o cualquier negocio inmoral e ilícito y cualquier otro tipo de establecimiento comercial, sin el consentimiento previo por escrito de "**LA ASOCIACIÓN**". El retardo por parte de "**LA ASOCIACIÓN**" para ejercer sus derechos de conformidad con este Artículo, no implica en forma alguna, renuncia o caducidad de tales derechos.

ADEMÁS, LAS PARTES CONVIENEN: En que el plazo de este Préstamo ha sido pactado en **VEINTE (20) AÑOS**, en favor de su beneficiario, pero como condición para el otorgamiento de este préstamo, sus plazos y estipulaciones inherentes, dichas partes acuerdan revisar periódicamente, por lo menos cada ***** o las tasas de interés convenidas en este Contrato, según las condiciones prevaletientes en el Mercado Financiero Nacional. Dichas tasas de interés podrán variar según lo convenido en este Contrato, por las condiciones prevaletientes en el Mercado Financiero Nacional, o en virtud de las disposiciones que emanen del **BANCO CENTRAL, LA JUNTA MONETARIA, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, EL LEGISLADOR** y/o cualquier otra autoridad de la Nación con potestad para hacerlo, y hasta la completa amortización del pago de esta deuda. También las partes han convenido, que cualquier negociación que implique revisar las condiciones del pago de este Préstamo-polvo su cancelación total o los abonos parciales al Capital prestado implicará una revisión de los intereses, comisiones y cargos, pero esta negociación se iniciará tomando como base la tasa de interés, las comisiones y cargos pactados en este Contrato. En el caso de que ocurra una variación a las medidas ya establecidas, se notificara por escrito al **DEUDOR**, 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.

VIGÉSIMO: Para la ejecución de este Contrato, las partes hacen la siguiente elección de domicilio: "**LA ASOCIACIÓN**", en su Oficina Principal; sita en la Calle Duarte Esq. Sánchez de la ciudad de aní, Provincia Peravia, República Dominicana, y "**EL DEUDOR (COMPRADOR)**" y "**LOS VENDEDORES**", en la calle ***** Baní y en la *****; y/o en la Secretaría del Juzgado de Primera Instancia y/o Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Circunscripción donde se encuentra (n) ubicado (s) el (los) inmueble (s) descrito en este acto.

HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE, en Tres (03) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes y otro para ser depositado en la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente, en la ciudad Baní, Provincia Peravia, República Dominicana, a los ***** (***) días del mes de ***** del año Dos Mil ***** (20**).

POR LA ASOCIACIÓN:



006419

POR EL DEUDOR (COMPRADOR)

POR EL VENDEDOR:

Yo, *****, Notario Público de los del Número del Municipio de Baní, portador de la cédula de identidad y electoral No. *****, Matriculado en el Colegio de Notario bajo el No. ****, con mi domicilio y estudio ***** esta ciudad de Bani, Provincia Peravia, **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, y me han declarado que esas son las firmas que ellos acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas ciudadanas. En la ciudad de Baní, Provincia Peravia, República Dominicana, a los ***** (**) días del mes de ***** del año Dos Mil ***** (20**).

ABOGADO NOTARIO PÚBLICO.-



006419