

0000067

14 ENE 2021

ASOCIACION PERAVIA DE AHORROS Y PRESTAMOS.

Calle Duarte No.27

Baní, Provincia Peravia.-

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

Referencia : Solicitud mediante Consulta SIB Interactivo No. 61202-2020, d/f 8/12/2020
"Contrato Préstamo Compra-Venta e Hipoteca Fideicomiso Inmobiliario". -
CT. No. 20-000247

Distinguidos señores:

En atención a su solicitud, y luego de haber examinado el modelo de contrato de referencia, al amparo de las disposiciones de: (i) el Artículo 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, aprobado por la Junta Monetaria mediante Primera Resolución de fecha 5 de febrero de 2015 y sus modificaciones; (iii) así como las demás Normas Generales para la protección de los derechos del consumidor, tiene a bien comunicar 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: "Cláusula aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. de fecha ".

0000067

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.

Para toda información u orientación adicional, nos reiteramos a su disposición.

Atentamente



Yullanna Ramón Martínez
Directora
Oficina de Servicios y Protección al Usuario


YRM/NSG/All/cc
C.C. Dirección Supervisión II

**CONTRATO PRESTAMO COMPRA-VENTA E HIPOTECA
FIDEICOMISO INMOBILIARIO**

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 principal en la calle Duarte Esq. Sánchez de la ciudad de Baní, Provincia Peravia, Republica Dominicana (y con su sucursal en la ciudad de) 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**".

_____, **NACIONALIDAD DEUDOR**, mayor de edad, **ESTADO CIVIL DEUDOR**, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. **ID DEUDOR**, con domicilio y residencia en **DIRECCIÓN DEUDOR**; quien en lo adelante del presente contrato se denominará **EL DEUDOR** o por su propio nombre;

FIDEICOMISO _____, Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número _____, persona debidamente representada por su administradora que es la **FIDUCIARIA** _____, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número _____, con domicilio social en _____, debidamente representada por _____, el señor _____, **NACIONALIDAD**, mayor de edad, **ESTADO CIVIL**, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. **ID**, con domicilio y residencia en **DIRECCIÓN**; **INDICAR DOCUMENTO QUE AUTORIZA**, quien (es) en lo adelante y para los fines de este contrato se denominará **EL PROPIETARIO**;

_____, sociedad de comercio, constituida y organizada de conformidad con las Leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. _____ y Registro Mercantil Num. _____, con domicilio social en _____, debidamente representada por _____, el señor _____, **NACIONALIDAD**, mayor de edad, **ESTADO CIVIL**, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. **ID**, con domicilio y residencia en **DIRECCIÓN**; **INDICAR DOCUMENTO QUE AUTORIZA**, quien en lo adelante y para los fines de este contrato se denominará **LA CONSTRUCTORA/FIDEICOMITENTE**.

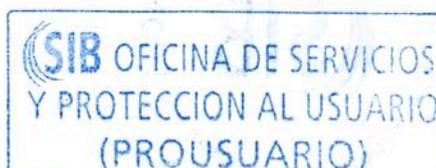
HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

I. REGLAS DE INTERPRETACION

ARTÍCULO 1. Este Contrato deberá ser interpretado conforme los criterios que se detallan a continuación:

- a) Las palabras que indican el singular incluyen el plural, y viceversa; las palabras que impliquen cualquier género incluyen el género opuesto, y las referencias a una persona incluyen a sus sucesores y cesionarios autorizados;
- b) Toda referencia a días, incluyendo, pero no limitado a días de pago o de cumplimiento de cualquier otra obligación, se refiere a días calendario de la República Dominicana, a menos que el texto indique lo contrario;
- c) Donde se haga referencia al término "Contrato", "Acuerdo", "Convenio", "Acto" o cualquier otro sinónimo, habrá de entenderse que se refiere al presente documento, salvo que se especifique lo contrario;

0000067
14 ENE 2021



- d) Los encabezados de los Artículos y de los Párrafos se incluyen para fines de conveniencia y referencia únicamente, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o afectar la interpretación del texto a que anteceden, por lo que en consecuencia tiene referencia el referido texto;
- e) Los términos establecidos en este Contrato, vencidos en días no laborables en la República Dominicana, deberán considerarse como válidos, en su fecha de vencimiento y el pago realizado en el día hábil siguiente no entraña penalidad contra EL DEUDOR.
- f) Cuando EL DEUDOR se trate de una persona física, las partes convienen y acuerdan que no tendrán aplicación las cláusulas, términos y condiciones establecidos en el presente contrato para el caso de los clientes persona moral.

ARTÍCULO 2. DEFINICIONES

- a) **Cambio Material Adverso:** significa, con relación a una persona física o moral, cualquier acción, evento, omisión, efecto o situación de cualquier naturaleza, que afecte la condición financiera, las operaciones de negocios, los bienes e ingresos de **EL DEUDOR** o la capacidad de esta para ejecutar las obligaciones puestas a su cargo en este Contrato;
- b) **Contrato, Convenio, Acto o Acuerdo:** significa e incluye el presente Contrato de Préstamo, incluyendo todos sus anexos, los cuales forman parte integrante del mismo, así como los demás documentos accesorios y pagarés, en cada caso según fueren enmendados o de otra manera modificados periódicamente, conforme las disposiciones establecidas contractualmente;
- c) **Documentos Corporativos Legales:** significa los documentos constitutivos, estatutos y autorizaciones vigentes además de los acuerdos o pactos entre accionistas, así como todo acuerdo o resolución adoptada por las mismas y todo poder o autorización emitido en relación con la Facilidad y con el presente Contrato.
- d) **Eventos de Incumplimiento:** significa la no satisfacción por parte de **EL DEUDOR**, de las obligaciones puestas a su cargo en virtud del presente Contrato;
- e) **Facilidad:** significa el crédito concedido por **LA ASOCIACIÓN** a favor de **EL DEUDOR**, de conformidad con los términos y condiciones pactados en el presente Contrato;
- f) **Garantías:** Aquellas Garantías Reales o personales que servirán para garantizar el préstamo de que se trate y que quedarán consignadas en el presente contrato ya sea por **EL DEUDOR** o un tercero.
- g) **Impuestos:** significa todo impuesto, tasa, honorario, gravamen, obligación o cargo de cualquier índole (ya sea impuesto de retención o deducción u otro) establecido por las autoridades gubernamentales de la República Dominicana;
- h) **Obligaciones:** se refiere a las obligaciones que asume **EL DEUDOR** frente a **LA ASOCIACIÓN** con respecto a: (a) el pago de la Facilidad, avances, pasivos y obligaciones de cualquier naturaleza, adeudadas por **EL DEUDOR** a **LA ASOCIACIÓN** de forma directa o indirecta, absolutas o contingentes, vencidas o por vencer, existentes o futuras, incluyendo todos los intereses, honorarios, cargos, costos, gastos que puedan ser cargados a **EL DEUDOR** conforme el presente contrato y que corren por cuenta y autorización de **EL DEUDOR**; (b) el pago de cualesquiera y todos los montos avanzados por **LA ASOCIACIÓN** por cuenta de **EL DEUDOR**; (c) los gastos y honorarios, justos, razonables y proporcionales a la complejidad e importancia de la materia y monto en discusión, que fueren necesarios para hacer cumplir las obligaciones de **EL DEUDOR** establecidas en este Contrato, incluyendo los gastos y honorarios necesarios para la inscripción y ejecución de posibles garantías reales y/o prendarias; (d) cualesquiera otras obligaciones establecidas en este Contrato o alguno de los documentos accesorios al mismo, incluyendo, pero no limitándose a, pagarés, declaraciones, acuerdos de prórroga y enmiendas; en el entendido de que los gastos relativos a la inscripción de la garantía accesoria al presente contrato se encuentran incluidos en el Tarifario de **LA ASOCIACIÓN**.

II. DE LA VENTA

ARTÍCULO 3. OBJETO DEL CONTRATO: EL PROPIETARIO por medio del presente acto **VENDE, CEDE Y TRASPASA**, con todas las garantías ordinarias de Derecho, sin ningún tipo de limitación ni reserva, a favor de **EL DEUDOR**, quien acepta, el inmueble de su propiedad que se describe a continuación:

INCLUIR DESCRIPCIÓN (y que en lo adelante se define como "El Inmueble")

2.1 EL PROPIETARIO justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble descrito en virtud del _____ expedido en su favor por el Registrador de Títulos _____ en fecha _____.



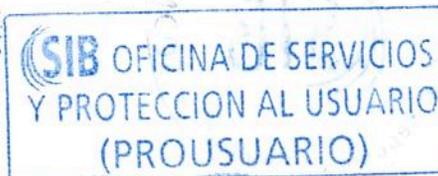
2.2 **EL PROPIETARIO**, por medio del presente documento, autoriza formal y expresamente al Registrador de Títulos correspondiente a fin de que proceda a transferir el derecho de propiedad sobre el inmueble vendido a que se refiere el presente contrato a favor de **EL DEUDOR**.

ARTÍCULO 4. DECLARACIONES DE EL PROPIETARIO CON RESPECTO AL INMUEBLE VENDIDO MEDIANTE EL PRESENTE ACTO.- EL PROPIETARIO declara y garantiza a EL DEUDOR lo siguiente:

1. Que tiene un derecho legal y legítimo sobre el inmueble vendido mediante el presente acto y que el mismo se encuentra libre y fuera de cualquier ocupación, embargo, cargas, gravámenes o restricciones de cualquier naturaleza;
2. Que no existe ninguna deuda pendiente ni contingente por ningún concepto que afecte el inmueble y en especial en lo relativo al pago del Impuesto de la Propiedad Inmobiliaria, Impuesto Sobre Activos cualquier tributo municipal, cualquier otro tributo, tasa, cargo, impuesto o servicio de cualquier naturaleza que fuere;
3. Que el inmueble vendido se encuentra libre de todo gravamen o servidumbre (legal o convencional). Tampoco existe ninguna oposición a la realización de actos traslativos de la propiedad sobre el mismo, ni ha sido incoada por ante tribunal alguno litis sobre terrenos registrados concerniente a dicho inmueble, o cualquier otra acción, instancia, inscripción o gravamen, ocupantes e intrusos, que afecte de manera directa o indirecta la propiedad o posesión del inmueble vendido. **EL PROPIETARIO** adicionalmente acuerda indemnizar y mantener indemne a **EL DEUDOR** de cualquier pérdida o daño que resulte de cualquier gravamen, oposición o cualquier otra clase de documento, incluyendo en todos los casos, el reembolso de todos los gastos y costos legales, así como los honorarios de abogado en que **EL DEUDOR** deba incurrir en defensa de sus derechos. En caso de cualquier contingencia o posible inscripción, de perturbación de cualquier tercero que alegue tener derechos o de cualquier perturbación a **EL DEUDOR**, **EL PROPIETARIO** declara hacerse responsable y otorga la garantía del vendedor prevista en los artículos 1626 y siguientes del Código Civil;
4. Que es el único responsable del pago de los impuestos, recargos, intereses y sanciones pecuniarias ocasionadas por concepto de la falta de pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), Impuesto Sobre Activos, arbitrios municipales y/o cualquier otro tributo que afecte directamente el inmueble vendido, que hayan surgido o hayan sido ocasionados en la fecha o con anterioridad a la fecha del presente Contrato. **EL PROPIETARIO** adicionalmente acuerda indemnizar **EL DEUDOR** por cualquier otro cobro que pudiese iniciar cualquier autoridad gubernamental de la República Dominicana en contra de **EL DEUDOR** por los conceptos aquí indicados, incluyendo en todos los casos, el reembolso de todos los gastos y costos legales, así como los honorarios de abogado en que **EL DEUDOR** deba incurrir en defensa de sus derechos; siempre que el hecho generador sea anterior a la fecha de suscripción del presente contrato.
5. Que deberá entregar el inmueble libre de todo tipo de deudas de cualquier naturaleza, y declara que se hace responsable ante cualquier reclamación que pueda surgir en relación con dicho inmueble que se haya originado con anterioridad a la entrega del mismo;
6. Que la suscripción y ejecución del Contrato, la consumación de la transacción, y la realización y el cumplimiento de los términos y condiciones establecidos en el mismo por **EL PROPIETARIO** no es violatorio de ningún contrato, ley, estatuto, reglamento u ordenanza, o alguna decisión de un tribunal o autoridad gubernamental competente;
7. Que se compromete mediante el presente Contrato, a suscribir cualquier documento que sea necesario, en favor de **LA ASOCIACIÓN** o de **EL DEUDOR** a los fines de que **EL DEUDOR** pueda realizar la transferencia definitiva del Inmueble vendido a su favor, tanto por ante la Dirección General de Impuestos Internos, como por ante el Registro de Títulos del Departamento de _____, o el que corresponda en un futuro;

LAS PARTES declaran que poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este Contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente Contrato, en nombre y representación de cada una de ellas, declaran y garantizan que están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano competente para suscribir el presente contrato en nombre de cada una de las entidades que representan.

0000067



ARTÍCULO 5. PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO.- Las partes han convenido como precio de venta del referido inmueble la suma de _____ suma que será pagada por **EL DEUDOR** de la manera siguiente:

1. Un pago inicial de _____, entregado por **EL DEUDOR** en manos de **EL PROPIETARIO** en fecha _____, por lo cual **EL PROPIETARIO** otorga a favor de **EL DEUDOR** el más amplio descargo legal y finiquito, por dicha suma y concepto.
2. Un segundo y último pago ascendente a la suma de _____, que será entregada por LN en manos de **EL PROPIETARIO** en fecha _____ contra entrega de toda la documentación requerida para lograr el depósito de la documentación de traspaso del inmueble por ante el Registro de Títulos correspondiente y la hipoteca que se indica más adelante

ARTÍCULO 6. ENTREGA DE DOCUMENTOS CONCERNIENTES A EL INMUEBLE: EL PROPIETARIO ha suministrado a **EL DEUDOR** en manos de **LA ASOCIACIÓN** los documentos descritos a continuación:

1. Certificado de Título, Duplicado del Dueño o Carta Constancia matrícula número _____, expedido en su favor por el Registrador de Títulos _____ en fecha _____;
2. Original de la Certificación de Impuesto de Propiedad Inmobiliaria (IPI) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos vigente;
3. Original de la Certificación de Estatus Jurídico del inmueble vigente;
4. Original de los comprobantes de pago de servicios comunes y cuotas de mantenimiento, cuando aplique;
5. Copia de la Cédula de Identidad y Electoral de **EL PROPIETARIO** o su representante, así como toda la documentación corporativa que fuera requerida.

III. DEL FIDEICOMISO

ARTÍCULO 7. Del Proyecto de Construcción.- EL DEUDOR acepta y reconoce que el proyecto de viviendas de desarrolló bajo el régimen de fideicomiso, figura instituida por la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y sus Reglamentos de aplicación, así como que FIDUCIARIA XXXXX, xxxxxx., es la sociedad designada como fiduciaria y administradora del Fideicomiso para el Desarrollo del Residencial XXXXXX, Patrimonio autónomo cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados por los compradores de viviendas para el desarrollo y ejecución del Residencial XXXXXXXX.

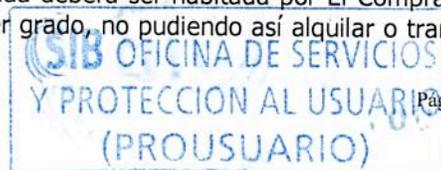
7.1 **EL DEUDOR** acepta y reconoce que no obstante la firma de referido contrato de fideicomiso, respecto del Residencial XXXXXXXX, **LA CONSTRUCTORA**, es la única responsable de: 1) La construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del Residencial. 2) La calidad de las viviendas construidas en este Residencial. 3) Los vicios de construcción que puedan ser detectados en el Residencial o en las unidades habitacionales que conforman el mismo. 4) Los aspectos técnicos, económicos o comerciales del Residencial. 5) La titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el Residencial. 6) del cumplimiento de obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a los Compradores, sea en virtud de los contratos suscritos al efecto o de la ley.

7.2 **EL DEUDOR** acepta y reconoce que cualquier reclamación descrita en el presente artículo y en el párrafo anterior deberá ser dirigida contra el fideicomiso o, en su defecto, contra **LA CONSTRUCTORA**.

7.3 De igual forma **EL DEUDOR** acepta y reconoce que la gestión de **FIDUCIARIA XXXXXXXX** se asimila a la de un gestor profesional, por tanto, la tramitación ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la solicitud de compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11, en beneficio de los compradores que califiquen, es una obligación de medio y no de resultado.

EL DEUDOR declara, acepta y reconoce que fue informado por **FIDUCIARIA xxxxxxxxx.**, que de ser beneficiado con el Bono o Compensación de Vivienda de Bajo Costo, la vivienda deberá ser habitada por El Comprador, sus ascendientes, descendientes y/o colaterales, todos hasta un primer grado, no pudiendo así alquilar o transferir la

0000067



referida vivienda, durante un periodo mínimo de 5 años. De igual modo acepta y reconoce que en caso de no cumplir con lo requerido, quedará obligado a devolver el monto otorgado por concepto de la referida compensación, siendo este monto prorrateable de manera lineal por cada año o fracción de año transcurrido, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Norma General 002-2016, que modifica la norma 01-25 sobre el cumplimiento de deberes y obligaciones tributarias del fideicomiso.

7.4 Responsabilidad De La Fiduciaria. El presente contrato conjuntamente con sus anexos, constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del acuerdo arribado por **LA CONSTRUCTORA y EL DEUDOR** obligándoles a lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la Ley. **LA CONSTRUCTORA y EL DEUDOR** declaran y reconocen, de manera conjunta, que todo convenio, acto, acuerdo o contrato, verbal o por escrito, realizado entre, **LA CONSTRUCTORA y EL DEUDOR** o cualquier otro tercero, en relación con El Inmueble, su unidad de Parqueo y el Fideicomiso, y sin el consentimiento expreso y por escrito de **EL PROPIETARIO**, no surtirá efectos jurídicos para ésta entidad. Por lo tanto, **LA CONSTRUCTORA** se compromete a mantener indemne y libre de responsabilidad civil, penal, laboral, o de cualquier otra naturaleza a **EL PROPIETARIO** y a **LA ASOCIACIÓN** y éstas no serán responsables por las obligaciones, derechos y responsabilidades expresamente establecidas en dichos acuerdos. **LA CONSTRUCTORA** deberá responder por **EL PROPIETARIO** y **LA ASOCIACIÓN** en caso de cualquier trámite, reclamación, demanda, judicial o extrajudicial, que sea interpuesto en su contra o que le sea notificado en ocasión a los referidos acuerdos suscritos por **LA CONSTRUCTORA** sin la autorización expresa y por escrita de **EL PROPIETARIO** y **LA ASOCIACIÓN**.

7.5 Del Reglamento de Condominio. **EL DEUDOR** declara y reconoce que la compra del Inmueble y su unidad de parqueo, implica adhesión a la Declaración de Condominio y Reglamento de Copropiedad y Administración del Proyecto, la cual regulará los derechos y obligaciones de los copropietarios, así como las resoluciones, reglas y normas dictadas por los organismos competentes en virtud del referido reglamento, así como de la Ley 5038, sobre Régimen de Condominios, copia del cual ha sido entregado a **EL DEUDOR** por **LA CONSTRUCTORA**.

IV. DEL PRESTAMO

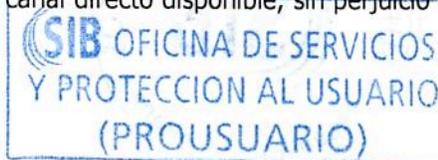
ARTÍCULO 8. Monto del Préstamo.- **EL DEUDOR** recibe de **LA ASOCIACIÓN** en calidad de préstamo la cantidad de _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ _____)**, **EL DEUDOR** ha destinado para completar el precio de compra del inmueble objeto de este contrato. **EL DEUDOR** autoriza a **LA ASOCIACIÓN** a desembolsar dicha suma por cuenta de él para el objeto indicado una vez el presente contrato se deposite, para fines de inscripción, en el Registro de Títulos del Departamento correspondiente.

ARTÍCULO 9. Intereses.

Intereses. El préstamo objeto del presente contrato devengará intereses calculados sobre la base de un (1) año de trescientos sesenta (360) días, con una tasa fija por el tiempo que dure el préstamo, del _____ POR CIENTO (____%) ANUAL, contados a partir de la fecha del desembolso, y pagaderos mensualmente sobre los saldos insolutos del mismo.

Revisión de la Tasa de Interés. Queda convenido entre las partes que una vez llegado el término del plazo antes indicado, la tasa de interés será revisada cada _____, por lo que aumentará o disminuirá siempre y cuando la tasa de interés de **LA ASOCIACIÓN** para préstamos de la misma naturaleza sea diferente a la establecida en el período anterior y sin que sea necesario suscribir al efecto ningún otro acuerdo. La falta de objeción por parte de **EL DEUDOR** implicará aceptación de la nueva tasa. En caso de objeción, **EL DEUDOR** deberá comunicarlo por escrito a **LA ASOCIACIÓN** con acuse de recibo, y de no llegar a un acuerdo, dispondrá de un plazo de treinta (30) días contados a partir de la notificación del cambio de tasa para cancelar la suma adeudada en capital, intereses, seguros y accesorios, a la tasa prevaleciente hasta el momento de la notificación del cambio.

Comunicación de variación en la tasa de interés. **LA ASOCIACIÓN** comunicará cualquier variación en la tasa de interés por escrito, con treinta (30) días de anticipación a su efectividad, por cualquier vía fehaciente, tales como carta, correo electrónico, mensaje SMS, o cualquier canal directo disponible, sin perjuicio de cualquier otro medio



que adicionalmente **LA ASOCIACIÓN** disponga y sea previamente informado a **EL DEUDOR**, quien se compromete y obliga a pagar a **LA ASOCIACIÓN** los ajustes en la tasa de interés al vencimiento del indicado plazo, salvo que **EL DEUDOR** salde el préstamo dentro del referido plazo.

ARTÍCULO 10. Término y Forma de Pago. **EL DEUDOR** se obliga a pagar a **LA ASOCIACIÓN** la cantidad señalada de _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100** (RD\$ _____), en el término de _____ (_____) años, mediante el pago de _____ (_____) cuotas de _____ (RD\$ _____), las cuales comprenderán el pago de los intereses, capital y gastos de seguros cuando apliquen, según lo expresado en este acuerdo. Dichas cuotas serán pagaderas en efectivo, cheque o transferencia, cada mes, comenzando el pago a partir de un mes transcurrido y hasta la completa amortización del capital de acuerdo con los términos de este contrato. En consecuencia, **LA ASOCIACIÓN** entrega a **EL DEUDOR** al momento de la firma del presente contrato la Tabla de Amortización correspondiente. **EL DEUDOR** deberá efectuar los pagos por cualquiera de las vías físicas o electrónicas disponibles.

10.1 **Modalidades de Pago.** Las cuotas periódicas de este préstamo deberán ser pagadas al vencimiento de cada mes, contado a partir de la fecha efectiva del desembolso. Dichos pagos deberán ser realizados en cada vencimiento en el domicilio de **LA ASOCIACIÓN** o en cualquiera de sus sucursales, mediante las modalidades siguientes:

- a) En efectivo, en cheque o por transferencia desde cuentas en **LA ASOCIACIÓN** o de otras entidades.
- b) Por cargo a la cuenta de ahorro de **EL DEUDOR**, previa autorización expresa y por escrito de éste, siempre y cuando exista disponibilidad que pueda ser debitada y aplicada a la cuota ya sea de manera parcial o total.
- c) Con las opciones del servicio pagos electrónicos provistos por **LA ASOCIACIÓN** y a los que **EL DEUDOR** este suscrito. A través del servicio de pagos electrónicos, **EL DEUDOR** no podrá realizar abonos a capital de los préstamos ni saldarlos; los cuales solo podrán realizarse a través de las sucursales de **LA ASOCIACIÓN**.
- d) **EL DEUDOR** deberá realizar el pago de su cuota a través de (i) las sucursales de **LA ASOCIACIÓN**, (ii) vía electrónica por internet o contestador automático, (iii) desde otra entidad de intermediación financiera a través de LBTR, en los horarios autorizados para ello por **LA ASOCIACIÓN** o el sistema LBTR, según sea el caso; y que han sido comunicados por **LA ASOCIACIÓN** a **EL DEUDOR**.
- e) Cuando el vencimiento coincida con un día feriado o no laborable, **EL DEUDOR** deberá realizar su pago en el día hábil subsiguiente al vencimiento, siempre que dicho pago se efectúe dentro de los horarios autorizados.
- f) En caso de que el pago se efectúe fuera de los horarios establecidos en este artículo o fuera de los horarios especiales que por medios públicos haya notificado **LA ASOCIACIÓN**, la cuota se considerará vencida y estará sujeta a las penalidades estipuladas en el presente contrato.

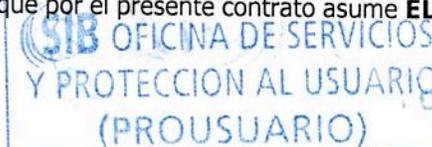
10.2 **Pagos mediante Cheques.** Los pagos realizados por **EL DEUDOR** a **LA ASOCIACIÓN** mediante cheques se considerarán efectivos el día en que los fondos correspondientes a los mismos estén disponibles y se hagan efectivos los pagos correspondientes. Queda expresamente entendido que es responsabilidad exclusiva de **EL DEUDOR** que los cheques tengan la debida provisión de fondos para no incurrir en cargo por cheque devuelto conforme Tarifario Vigente de **LA ASOCIACIÓN** al momento de producirse la insuficiencia de fondos. **DEUDOR** se compromete el mantenerse pendiente de los cargos a cuenta que puedan realizarse de conformidad con lo pactado en este Contrato, pues los mismos pueden reducir el balance de su(s) cuenta(s), por lo que deben tomar las medidas de lugar para evitar expedir cheques u ordenar transferencias que carezcan de la debida provisión de fondos.

10.3 **Pagos Vía Transferencia.** **EL DEUDOR** reconoce y acepta que los pagos enviados a **LA ASOCIACIÓN** a través de plataformas transaccionales de otras entidades de intermediación financiera serán acreditados en la fecha y hora de recepción de la transacción electrónica en los sistemas de **LA ASOCIACIÓN**, independientemente de la fecha y hora de realización de la transacción de que se trate. Como consecuencia de lo anterior y siempre que no se verifique falta imputable a **LA ASOCIACIÓN**, los pagos recibidos de manera tardía no estarán sujetos a reversión de cargos por mora, sin perjuicio del derecho de la reclamación de **EL DEUDOR**.

V. DE LA GARANTIA

ARTÍCULO 11. Garantía del Préstamo. Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada y de los intereses que esta devenga, así como de las demás obligaciones que por el presente contrato asume **EL DEUDOR**,

0000067



este consiente en que sobre el inmueble objeto del presente contrato se inscriba una hipoteca en primer rango a favor de **LA ASOCIACIÓN**, quien acepta, sobre el inmueble que se describe seguidas. Esta hipoteca igualmente recae sobre: **TODO EL EQUIPO SANITARIO Y OTROS**, cuando aplique.

11.1 **Mejoras y Construcciones edificadas sobre el inmueble hipotecado.**- La hipoteca grava no solamente las construcciones y mejoras actualmente existentes sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicho (s) inmueble (s) por el actual dueño y deudor hipotecario o cualquier otra persona.

11.1.1 **EL DEUDOR** por este mismo contrato, autoriza y solicita al Registrador de Títulos correspondiente, a inscribir la garantía hipotecaria acordada en el presente Contrato, y conjuntamente con la misma, una anotación tendente a que se impida el registro de nuevas cargas convencionales sin la previa autorización por escrito de **LA ASOCIACIÓN**, quedando entendido que una vez inscrita esta cláusula en los certificados de título o constancias correspondientes de los Inmuebles en garantía al tenor de este Contrato, **LA ASOCIACIÓN** podrá plantear en cualquier estado de causa o instancia la inoponibilidad con relación a él de los actos realizados en violación a esta cláusula.

11.2 **Extensión de la Hipoteca en el Espacio.** La hipoteca consentida en virtud del presente Contrato comprende todas las mejoras existentes y que en lo sucesivo se edifiquen en los Inmuebles por su actual dueño, herederos, cesionarios o causahabientes, a cualquier título, conforme a las disposiciones del artículo 2114 del Código Civil. En este sentido, la presente hipoteca, no sólo recae sobre los Inmuebles descritos en este Contrato, sino también sobre los elementos considerados como inmuebles por destino incluyendo todas las maquinarias e instalaciones.

11.3 **Impuestos y Otros.** **EL DEUDOR** se compromete a pagar y mantener sin retrasos los impuestos que recaen sobre los Inmuebles constituidos en garantía como son el Impuesto sobre Propiedad Inmobiliaria (IPI) o el Impuesto sobre Activos (ISA), según corresponda; y cualquier otro impuesto actualmente aplicable o por aplicarse en el futuro o que fuere creado en lo sucesivo y tenga que ver con los Inmuebles que garantizan sus Obligaciones bajo el presente contrato; así como del pago de las cuotas de mantenimiento que aplicaren, recogida de basura, agua, luz, y tasas municipales.

11.4 **Tasaciones.** 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 ____ () años (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 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.

De conformidad con el Artículo 68, literal c) del Reglamento de Evaluación de Activos, la tasación de los inmuebles dados en garantía será actualizada conforme el monto del valor asegurado por una compañía de seguros, debidamente autorizada por la Superintendencia de Seguros de conformidad con el Reglamento de Evaluación de Activos. Cuando deban efectuarse tasaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos, su costo correrá por cuenta de **LA ASOCIACIÓN**.

11.5 **Ejecución de la Garantía.** **LA ASOCIACIÓN** está facultado a ejecutar la hipoteca, sujeto a los términos, condiciones y procedimientos previstos en la ley, en este contrato y en los casos que proceda a tales fines podrá otorgar poder de representación para la ejecución de embargo de los Inmuebles hipotecados por el saldo insoluto a la fecha de que se trate, más los intereses, mora y gastos de seguro cuando aplique y demás gastos que estuvieren pendientes de pago conforme este acuerdo y las que estuviere **EL DEUDOR** obligado a pagar de acuerdo a lo estipulado en este Contrato; pudiendo **LA ASOCIACIÓN** constituir abogados y auxiliares judiciales cuando fuere necesario para la cabal ejecución de la garantía hipotecaria y cobro de las sumas adeudadas.

11.6 **Prohibiciones de Enajenación.** **EL DEUDOR** reconoce que le está prohibido enajenar, vender, alquilar, arrendar, gravar o dar en prenda a favor de terceros los Inmuebles dados en hipoteca conforme a este Contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACIÓN**.

0000067



11.7 **Transformación de la Garantía.** Los bienes dados en hipoteca no podrán sufrir modificaciones, sin el consentimiento por escrito de **LA ASOCIACIÓN**, salvo en casos que la preservación de los Inmuebles lo exija.

11.8 **Inspecciones.** **LA ASOCIACIÓN** podrá, a través de sus empleados o profesionales contratados, hacer inspecciones sobre los inmuebles dados en garantía con la frecuencia que determine, y en días Laborables, dando aviso previo a **EL DEUDOR** con al menos tres (3) días de antelación al a fecha de inspección, para percatarse del estado de mantenimiento de los Inmuebles, debiendo **EL DEUDOR** permitir el acceso a los inspectores designados por **LA ASOCIACIÓN** a estos fines. **EL DEUDOR** se comprometen a dar acceso a los Inmuebles a cualquier funcionario, o mandatario de **LA ASOCIACIÓN** debidamente identificado, a fin de que se lleven a cabo las inspecciones mencionadas.

11.9 **Autorización para custodiar Certificado de Título.-** **EL DEUDOR** al momento de la firma del presente contrato autoriza al Registro de Títulos del Departamento Correspondiente, a que una vez se realice las inscripciones de lugar entregue a **LA ASOCIACIÓN** el Certificado de Título (Duplicado de Dueño) que se expida. Queda entendido entre las partes, que **LA ASOCIACIÓN** se compromete y obliga a dar aviso a **EL DEUDOR** de que se ha retirado el Certificado de Título Duplicado del Dueño y entregar dicho documento en manos de **EL DEUDOR**, a su primer requerimiento.

11.10 **Expropiación de Inmueble hipotecado.** Se conviene expresamente en que si parte o la totalidad del (de los) inmueble (s) dado (s) en hipoteca por el presente acto es expropiado por el Estado Dominicano o por cualquier organismo competente, o vendido de grado a grado, el precio que se pague por dicho (s) inmueble (s) será entregado por el expropiante o adquirente a **LA ASOCIACIÓN** para aplicarlo al pago de los valores que por concepto de este acto adeudare **EL DEUDOR** a **LA ASOCIACIÓN**. En consecuencia, en caso de que se produzca esa expropiación, **EL DEUDOR** autoriza expresamente desde ahora al expropiante o adquirente a entregar directamente a **LA ASOCIACIÓN** los valores provenientes del precio de dichas operaciones.

11.11 **Obligaciones del deudor respecto de la garantía:** **EL DEUDOR** se compromete formalmente:

- a) A dar aviso inmediato por carta con acuse de recibo o por cualquier medio que permita hacer constar acuse de recibo a **LA ASOCIACIÓN** de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufran los Inmuebles dados en garantía.
- b) A no constituir ninguna otra hipoteca, gravamen ni servidumbre sobre los Inmuebles sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACIÓN**.
- c) A no vender, donar, ni de ninguna otra forma ceder o traspasar los Inmuebles hipotecados, a persona alguna sin haber obtenido el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACIÓN**.

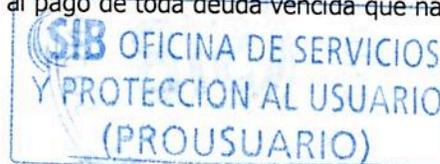
11.12.1 **LA ASOCIACIÓN** queda facultado expresamente a requerir del Registrador de Títulos correspondiente, las inscripciones de las variaciones que se produjeren en las tasas de intereses del Préstamo otorgado a través de este Contrato, mediante simple carta o instancia dirigida a dicho Registrador, quien por este medio queda expresa y formalmente autorizado a realizar estas inscripciones en los Certificados de Título que amparan el derecho de propiedad de los Inmuebles hipotecados.

VI. COBROS

ARTÍCULO 12. Cobros. **EL DEUDOR** reconoce y acepta que **LA ASOCIACIÓN** podrá utilizar todas las vías legalmente permitidas para obtener el pago del préstamo en gastos, seguros que aplicaren, mora, interés y capital, pudiendo para ello contratar asesores de cobro, retener abogados, asimismo podrá disponer y/o contratar servicio de llamadas de cobro, comprometiéndose para ello a respetar los horarios de contacto a **EL DEUDOR** legalmente permitidos en la República Dominicana.

12.1 **Autorización de Débitos.** **EL DEUDOR** autoriza y faculta expresamente a **LA ASOCIACIÓN** a cobrarse en cualquier momento de las cuentas o cualquier otro título vigente acreditado o perteneciente a **EL DEUDOR**, abierto en las oficinas de **LA ASOCIACIÓN**, los valores correspondientes a las cuotas de capital, intereses, gastos de seguros que aplicaren y accesorios convencionales previstos o de derecho o cualquier otra suma que esté pendiente de pago en el presente contrato, para aplicarlos al pago de toda deuda vencida que naciere con motivo

0000067



de este contrato. En caso de que se efectúe la compensación según lo anteriormente indicado, **LA ASOCIACIÓN** notificará por escrito a **EL DEUDOR**, detallando la forma en que fueron aplicados los pagos.

12.2 **Insuficiencia o Indisponibilidad De Fondos.** En caso de que las cuentas de **EL DEUDOR** no tuviesen los fondos suficientes para poder cargarles los pagos completos de cualesquiera obligaciones por concepto de capital, intereses, moras, gastos y otros conceptos derivados del presente Contrato, o en el caso de que los fondos depositados en las mismas se encuentren retenidos por efecto de embargos u oposiciones a pago de cualquier tipo, **LA ASOCIACIÓN** no estará obligado a efectuar un cargo que resulte sólo en un pago parcial de la obligación vencida, ni tendrá que dar aviso a **EL DEUDOR** de que sus cuentas carecen de fondos para efectuar el cargo, por lo que la responsabilidad de **EL DEUDOR** de pagar todas las Obligaciones puestas a su cargo en virtud de este Contrato, en las fechas de vencimiento acordadas, se mantendrán sin ninguna alteración; y cualquier penalidad o caducidad del término de cualquiera de las obligaciones resultantes de este Contrato, será de la responsabilidad única y absoluta de **EL DEUDOR**, quien deberá en todo momento tomar las medidas y precauciones necesarias para que el balance de su(s) cuenta(s), permita efectuar a **LA ASOCIACIÓN**, el cobro total de cualquier obligación vencida por concepto de capital, intereses, moras, gastos y demás accesorios derivados del presente contrato, o de lo contrario efectuar los pagos directamente y por sí mismos en las fechas de vencimiento de las Obligaciones contraídas en el presente Contrato y en cualquier otro documento o acto accesorio al mismo.

12.3 **Aplicación De Los Pagos.** Los pagos hechos por **EL DEUDOR** o cualquier otra persona, por cuenta de **EL DEUDOR**, por concepto de valores adeudados se aplicarán de la manera siguiente y en el orden que están listados, lo cual será notificado por **LA ASOCIACIÓN** a **EL DEUDOR** cuando fueren aplicados:

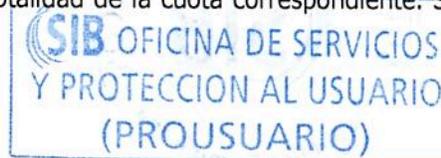
- a) A los pagos que hubiere avanzado **LA ASOCIACIÓN** a terceros por cuenta de **EL DEUDOR** y autorizados por éste, para cubrir honorarios legales para perfeccionamiento del presente acuerdo, impuestos, gastos de seguro cuando apliquen y demás accesorios aprobados por **EL DEUDOR**;
- b) A los intereses moratorios aplicables;
- c) A los intereses devengados y/o vencidos;
- d) A los pagos de capital vencidos por orden de antigüedad;
- e) A las deudas que por cualquier otro concepto tenga **EL DEUDOR** frente a **LA ASOCIACIÓN** conforme a lo previsto en el presente contrato.

12.3.1 **LA ASOCIACIÓN** comunicará la aplicación de los pagos que se realicen por escrito, por cualquier vía fehaciente, tales como carta, correo electrónico, mensaje SMS, o cualquier canal directo disponible, sin perjuicio de cualquier otro medio que adicionalmente **LA ASOCIACIÓN** disponga.

12.4 **Mora por Incumplimiento de Pago.** Es expresamente convenido entre las partes que si el pago de (1) una o más cuotas se realiza en una fecha posterior a la fecha en la cual ella es pagadera **EL DEUDOR** estará obligado a pagar la(s) cuota(s) atrasada(s) más los intereses diarios devengados por el capital vencido no pagado, y en adición pagará por cada mes o parte de un mes una mora, un **CUATRO (4%)** por ciento mensual sobre la cuota total excluyéndose las primas de seguro, conforme el por ciento estipulado en el Tarifario de **LA ASOCIACIÓN** puesto a disposición de **EL DEUDOR**, acumulativa aplicable sobre las sumas pendientes de pago y hasta tanto se efectúe el pago total del monto en atraso, estipulación que constituye una cláusula penal a cargo de **EL DEUDOR**. **EL DEUDOR** reconoce además que **LA ASOCIACIÓN** se reserva el derecho de ajustar dicho porcentaje para ajustarlo a las fluctuaciones del mercado, lo cual será incluido en el Tarifario de **LA ASOCIACIÓN** e informado a **EL DEUDOR** para su conocimiento con treinta (30) días de antelación a la fecha de entrada en vigencia del nuevo porcentaje. No obstante, **LA ASOCIACIÓN** tendrá la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota de intereses y capital, con posterioridad a su fecha de pago o vencimiento, a manera de prórroga indefinida, y sin que ello implique caducidad alguna del derecho de **LA ASOCIACIÓN** de exigir en cualquier momento el pago total de los valores adeudados en caso de atraso de dos (2) cuotas.

12.5 **Pagos por adelantado:** **EL DEUDOR** podrá pagar por adelantado valores iguales o mayores a la cuota mensual de su préstamo, las cuales sólo serán abonadas en la fecha de vencimiento de pago correspondiente a el (a los) mes (es) pagado (s) por adelantado. Si al momento de aplicar el pago, la cuota mensual ha sufrido incrementos derivados de cambios en las tasas de interés, cargos por seguros o cualquier otro cargo estipulado en el presente contrato o aceptado expresamente por **EL DEUDOR** en el futuro, **EL DEUDOR** deberá pagar a **LA ASOCIACIÓN** el valor faltante hasta completar la totalidad de la cuota correspondiente. Si la cuota mensual ha

0000067



disminuido como consecuencia de reducción en las tasas, y gastos indicados anteriormente, el valor sobrante será abonado al saldo de capital de la próxima cuota exigible.

12.6 **Abonos a Capital:** **EL DEUDOR** podrá realizar abonos a capital, sin ningún tipo de penalidad, los cuales se traducirán, a opción de **EL DEUDOR**, en una disminución del (i) monto total de las cuotas a pagar mensualmente por **EL DEUDOR** o (ii) del término de amortización del préstamo concedido en virtud del presente documento; en el entendido expreso de que estas disminuciones son excluyentes la una de la otra. **EL DEUDOR** reconoce y acepta que **LA ASOCIACIÓN** podrá aprobar una penalidad por abonos a capital lo cual será notificado a **EL DEUDOR** con treinta (30) días de antelación a la fecha prevista para la entrada en vigencia de dicha penalidad y conforme el Tarifario de Servicios vigente de **LA ASOCIACIÓN**, cuya implementación está condicionada a la aceptación expresa de **EL DEUDOR**.

12.7 **Pérdida del Beneficio del Término.** Queda entendido entre las partes que la falta de pago de dos (2) cuotas en su fecha de vencimiento hará perder a **EL DEUDOR** el beneficio del término y las condiciones que se le otorgan para el pago de la suma adeudada en virtud del presente contrato, todo lo anterior, sin perjuicio del derecho de **LA ASOCIACIÓN** de exigir en cualquier momento el pago total de los valores adeudados por **EL DEUDOR** luego de dos (2) cuotas de atraso, notificando por escrito a **EL DEUDOR** la rescisión del contrato por esta causa conforme lo acordado. El retraso de **LA ASOCIACIÓN** en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

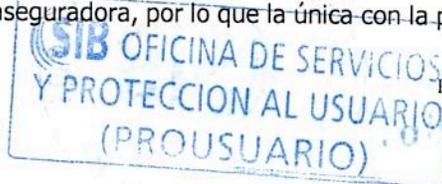
VII. SEGUROS

ARTÍCULO 13. Pólizas de Seguros.- **EL DEUDOR** se obliga a suscribir la (las) Póliza (s) señalada (s) más adelante, con la (las) Compañía (s) de Seguro (s) aceptada (s) por **EL ACREEDOR** y seleccionada (s) por **EL DEUDOR**, de las tres (3) compañías de seguros autorizadas por **EL ACREEDOR**, y de las cuales se entrega en manos de **EL DEUDOR**, los documentos relativos a la cobertura de las mismas; a saber:

- a) Póliza contra Incendio y/o Líneas Aliadas de la compañía de Seguros _____ No. _____, para cubrir estos riesgos respecto de las mejoras del (de los) inmueble (s) y de los equipos que son hipotecados y que se describen anteriormente;
- b) Póliza Seguro de Vida de **EL DEUDOR** de la compañía de Seguros _____ No. _____, que cubre el saldo insoluto del préstamo en caso de fallecimiento del deudor.

13.1 **EL DEUDOR** se obliga a pagar las primas de los seguros de las indicadas pólizas que corresponden a la cobertura de los riesgos señalados. Las preindicadas pólizas son delegadas en favor de **LA ASOCIACIÓN** y en dichas pólizas se hará constar la delegación operada, así como su aceptación por la (s) compañía (s) aseguradora (s) de que hará (n) en manos de **LA ASOCIACIÓN** los pagos por siniestro para cubrir los créditos de **LA ASOCIACIÓN** contra **EL DEUDOR** en virtud del presente contrato, hasta el monto de dichos créditos. **EL DEUDOR** se compromete a mantener la vigencia de las referidas pólizas o a obtener y mantener otros seguros equivalentes que fueren requeridos por **LA ASOCIACIÓN** y que tuvieren estipulaciones a favor de este que se ajusten a las cláusulas del presente contrato, hasta el pago total de las obligaciones de **EL DEUDOR** resultantes de este mismo contrato. **EL DEUDOR** declara que el pago a **LA ASOCIACIÓN**, en virtud de la indicada póliza de seguro de vida, si los hubiere, consistirá en la suma que la tabla de amortización del préstamo consigne como el balance adeudado por este, en la fecha de la defunción, o sea el balance que adeudaría **EL DEUDOR** por este préstamo si hubiere realizado todos los pagos a su cargo, hasta esa fecha, de acuerdo con este contrato. En consecuencia, quedará a cargo de los herederos de **EL DEUDOR** el pago de cualquier deuda de **EL DEUDOR** en virtud de este contrato que no quedare cubierta por dicho pago porque **EL DEUDOR** haya dejado de efectuar el pago de cualquier cuota en la fecha indicada en este contrato o por cualquier otra causa. **EL DEUDOR** declara que reconoce que la suma consignada en la Póliza de Incendio y Terremoto es el valor de tasación de las mejoras del (de los) inmueble (s) hipotecado (s) así como del equipo indicado anteriormente, al momento de celebrarse el mismo y que esta póliza no cubre plusvalía ni cualquier anexo o mejora que posteriormente se hicieren a dicho (s) inmueble (s) y que el pago de la misma en caso de siniestro es por la suma proporcional a los daños ocurridos con respecto a la totalidad del valor asegurado del inmueble. El incumplimiento de cualesquiera de los compromisos contraídos por **EL DEUDOR** en este Artículo dará origen a las caducidades y consecuencias previstas para incumplimientos de obligaciones de **EL DEUDOR** indicadas en el presente contrato. **EL DEUDOR** reconoce que **LA ASOCIACIÓN** no tiene calidad de aseguradora, por lo que la única con la potestad de

0090067



procesar las reclamaciones que sean recibidas, acoger y rechazar la ejecución de determinada póliza de seguro, es la entidad aseguradora contratada por **EL DEUDOR** en este contrato, en ese sentido, **EL DEUDOR** descarga a **LA ASOCIACIÓN** de cualquier obligación o responsabilidad que por dicha reclamación pueda surgir, salvo cuando exista falta imputable a **LA ASOCIACIÓN** en el proceso de reclamación. Sin perjuicio de lo indicado precedentemente, **LA ASOCIACIÓN** se compromete a entregar a **EL DEUDOR** el ejemplar de las pólizas, contratadas a su favor, y todos los documentos relativos a las coberturas, así como tramitar con la compañía aseguradora cualquier solicitud interpuesta por **EL DEUDOR** y asistir al mismo cuando este así lo requiera durante el proceso.

13.2 El deudor podrá optar por adherirse a otra(s) pólizas(s) de seguro(s) colectivas de las ofrecida(s) por **LA ASOCIACIÓN**, a cuyo efecto **EL DEUDOR** deberá firmar los documentos de soporte relacionados con la contratación de la referida póliza, debiendo **LA ASOCIACIÓN** proceder a entregar en manos de **EL DEUDOR**, los documentos relativos a la cobertura de la misma. La validez de la contratación estará sujeta a la aceptación de **EL DEUDOR** mediante la firma del documento que aplique conforme la Póliza a contratar y cuya prima será incluida en la cuota del préstamo.

13.3 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. **LA ASOCIACIÓN** queda autorizado a cobrar a **EL DEUDOR** las primas de Seguros conjuntamente con los intereses que se pagarán mensualmente. **LA ASOCIACIÓN**, se compromete a entregar a **EL 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.

VIII. DISPOSICIONES GENERALES

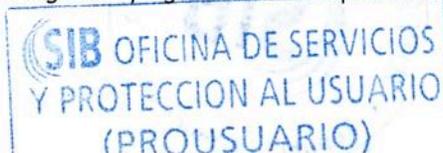
ARTÍCULO 14. Descuentos del Monto del Préstamo.- **EL DEUDOR** autoriza a **LA ASOCIACIÓN** a descontar directamente de la suma prestada con cargo al desembolso, el monto total de los gastos legales causados con motivo del préstamo y de la hipoteca que por este acto otorga, si este no las hubiere pagado a **LA ASOCIACIÓN** antes o en ocasión de la firma de este contrato. **LA ASOCIACIÓN** entrega a **EL DEUDOR** al momento de la firma del presente contrato, una lista contentiva de los gastos ocasionados con motivo del cierre del préstamo. **LA ASOCIACIÓN** se obliga a entregar a **EL DEUDOR** a su primer requerimiento los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias que motiven los gastos antes indicados.

ARTÍCULO 15. Impuestos, Gastos Judiciales y Extrajudiciales.- Es obligación de **EL DEUDOR** de pagar a **LA ASOCIACIÓN**, quien podrá perseguir su pago por todas las vías legales, todas las sumas de dinero que tenga que pagar a **LA ASOCIACIÓN** por concepto de gastos judiciales y extrajudiciales así como cualquier impuesto con motivo de la ejecución de las garantías aquí acordadas, honorarios razonables de asesores y abogados, costas judiciales y otros similares en que **LA ASOCIACIÓN** haya debido incurrir para recuperación del crédito y sus accesorios. **LA ASOCIACIÓN** se obliga a entregar a **EL DEUDOR** a su primer requerimiento los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias que motiven los gastos antes indicados.

ARTÍCULO 16. De las Diversas Obligaciones de EL DEUDOR. **EL DEUDOR** se compromete formalmente a:

1. Cumplir con todas las obligaciones de cualquier contrato presente o futuro de préstamo vigente con **LA ASOCIACIÓN** o cualesquiera otras entidades financieras o crediticias.
2. Notificar a **LA ASOCIACIÓN** de cualesquiera préstamos y obligaciones en que incurra **EL DEUDOR**, así como garantías y fianzas que preste a favor de terceras personas durante la vigencia del presente contrato.
3. Notificar a **LA ASOCIACIÓN** sobre la evacuación de cualquier fallo judicial, aún en primer grado contra **EL DEUDOR**.
4. Mantener, llevar de manera regular y ordenada y remitir a **LA ASOCIACIÓN** copia certificada de todos los registros y libros de conformidad con el Código de Comercio de la República Dominicana, la Ley No. 479-08 que regula las Sociedades Comerciales en la República Dominicana, la Ley de Registro Mercantil No. 3-02, y demás normativas legales vigentes que le apliquen a comerciantes y empresarios, y que aconsejen las buenas normas de contabilidad, para mantener en forma correcta todos los ingresos y egresos de sus operaciones;

0000067



5. Suministrar a **LA ASOCIACIÓN**, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que éste lo requiera, cualquier información o documentos relativos a las cifras financieras y sobre los negocios de **EL DEUDOR**, autorizando a sus mandatarios, empleados u oficiales a discutir dichos asuntos con los funcionarios que designe **LA ASOCIACIÓN**;
6. Implementar y mantener procedimientos internos y sistemas de control, de acuerdo a lo requerido por las leyes de la República Dominicana, para facilitar el adecuado conocimiento de sus clientes y operaciones, con el objeto de prevenir la realización de actividades consideradas sospechosas de conformidad con la Ley No. 155-17 sobre Prevención de Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Financiamiento del Terrorismo y que puedan ser utilizadas como instrumento de Terceros para el lavado de activos, fraudes u otras formas de corrupción o actividad ilícita; el incumplimiento de esta obligación generará a favor de **LA ASOCIACIÓN** el derecho a terminar de manera inmediata el presente acuerdo, sin necesidad de puesta en mora o comunicación previa de aviso salvo información a **EL DEUDOR** de que se estará ejerciendo el derecho de terminación anticipada, lo cual no generará responsabilidad para **LA ASOCIACIÓN**.
7. Cumplir con todas las leyes, regulaciones, sentencias, órdenes, decretos y resoluciones, así como con todas las restricciones impuestas por todas las entidades gubernamentales o autoridades, judiciales o administrativas, aplicables a sus negocios, en especial las relativas al pago de impuestos o tributos, siempre que, en el caso de las sentencias, órdenes, resoluciones o restricciones, éstas hayan adquirido el carácter de no recurribles y definitivas;
8. Obtener, mantener vigentes y cumplir con todas las autorizaciones estatales o gubernamentales requeridas para que **EL DEUDOR** pueda llevar a cabo sus operaciones, negocios y actividades, y en general todas aquellas autorizaciones que fueren requeridas para el debido cumplimiento de las disposiciones legales aplicables a las actividades de **EL DEUDOR**;
9. No transferir, ceder o de cualquier forma traspasar total o parcialmente cualesquiera de los derechos y obligaciones establecidos en el presente Contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACIÓN**, quien no lo denegará o demorará injustificadamente.

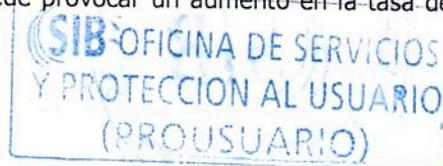
15.1 En caso de violación de cualquiera de las obligaciones señaladas en este acuerdo, se perderá de pleno derecho el beneficio del término otorgado para el pago convenido, haciéndose exigible inmediatamente la totalidad de lo adeudado en capital, intereses convencionales y moratorios, gastos y accesorios, y convirtiéndose en ejecutables las garantías concedidas por este acuerdo, conforme la legislación vigente, lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 11.8 de este contrato.

ARTÍCULO 17. Suministro de Información Crediticia. **EL DEUDOR** autoriza expresa y formalmente a **LA ASOCIACIÓN**, a suministrar y recibir de los centros de información crediticia la información patrimonial y extrapatrimonial necesaria a los fines de evaluación del crédito y mientras permanezca vigente el contrato, por parte de otras instituciones suscriptores de dichos centros de información, reconociendo y garantizando que la revelación de dichas informaciones por parte de **LA ASOCIACIÓN** y/o por los centros de información crediticia y/o por sus respectivos empleados, funcionarios y accionistas no conllevará violación a la Ley No. 172-13 sobre Protección de Datos de Carácter Personal o a la Obligación de Confidencialidad contemplada en la Ley 183-02 Monetaria y Financiera según fuera modificada por la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores.

ARTÍCULO 18. Fatca: **EL DEUDOR** autoriza formalmente, en caso de que devenga ciudadano o residente de los Estados Unidos de Norteamérica durante la vigencia del presente contrato, **LA ASOCIACIÓN** podrá otorgar cualquier información relativa a **EL DEUDOR**, sus productos con **LA ASOCIACIÓN** a las autoridades de la República Dominicana y/o de los Estados Unidos de Norteamérica para dar cumplimiento a la Ley **FATCA** (Foreign Account Tax Compliance Act) que regula la provisión de información personal financiera respecto de ciudadanos y/o residentes norteamericanos para fines impositivos, conforme los acuerdos suscritos al efecto.

ARTÍCULO 19. Reglamento de Evaluación Activos.- **EL DEUDOR** reconoce y acepta: a) Que mediante Segunda Resolución de fecha 28 de septiembre del 2017, sobre el Reglamento de Evaluación de Activos, dictada por la Junta Monetaria se establecieron normas en relación con los préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera para regular, evaluar, provisionar y castigar el comportamiento y la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de los préstamos; b) Que de acuerdo a lo dispuesto en la indicada Resolución, **LA ASOCIACIÓN** tiene la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado de deterioro que sufran los créditos concedidos; c) Que el incumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo en virtud del presente contrato de préstamo, puede dar lugar a un grave perjuicio para **LA ASOCIACIÓN**, el cual debe ser compensado; y d) Que en tal virtud, esta situación puede provocar un aumento en la tasa de interés o que **EL**

0000067



DEUDOR se comprometa y obligue a proveer a **LA ASOCIACIÓN** de garantías reales o tangibles suficientes para cubrir las provisiones.

ARTÍCULO 20. Prevención De Lavado De Activos. **EL DEUDOR** declara, reconoce y acepta haber sido informado por **LA ASOCIACIÓN** de los lineamientos establecidos en la Ley No. 155-17 sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo, quedando obligado a las regulaciones emanadas de la misma y a los actos dictados por las autoridades del sistema Monetario y Financiero. En consecuencia, **EL DEUDOR** se comprometen a suministrar a **LA ASOCIACIÓN** las informaciones que le sean solicitadas, de manera veraz y sin demora, reconociendo y aceptando que el incumplimiento en estas obligaciones constituye una violación del presente documento, lo cual generará a favor de **LA ASOCIACIÓN** la opción de terminar de manera inmediata el mismo sin que ello implique responsabilidad alguna para este último, en cuyo caso **LA ASOCIACIÓN** procederá a notificar por escrito su decisión con indicación del motivo.

ARTÍCULO 21. Cesión de Contrato. - Queda convenido entre las partes que **LA ASOCIACIÓN** podrá ceder el crédito resultante del presente contrato, así como los derechos sobre la garantía hipotecaria otorgada a su favor, valiendo el presente contrato como consentimiento de **EL DEUDOR** a dicha cesión. Asimismo, **EL DEUDOR** reconoce y acepta que **LA ASOCIACIÓN** podrá, si así lo estimare conveniente y previo cumplimiento de las disposiciones de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y sus Reglamentos, incluir este crédito en un proceso de venta de cartera para fines de titularización.

ARTÍCULO 22. Recordatorio De Pago No Vencido. Queda entendido entre las partes que en virtud a lo establecido en la Resolución No. 010-16, Artículo Tercero, Párrafo II, del Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL,) que aprueba la Norma para el Uso de los Servicios Públicos de Telecomunicaciones para fines de Cobro de Deudas, **EL DEUDOR** acepta y autoriza, mediante el presente documento, que **LA ASOCIACIÓN** programe llamadas de Recordatorio de Pago No Vencido. Asimismo queda entendido entre las partes, que si durante la vigencia del presente contrato **EL DEUDOR** no desea continuar recibiendo este servicio deberá notificarlo por escrito a **LA ASOCIACIÓN** con treinta (30) días de anticipación. De igual forma, si **EL DEUDOR** no desea recibir llamadas a su lugar de trabajo por parte de **LA ASOCIACIÓN**, o Representantes autorizados, deberá notificarlo por escrito a este, debiendo **LA ASOCIACIÓN** discontinuar las mismas el día de la solicitud.

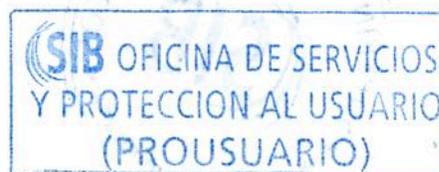
ARTÍCULO 23. Disposiciones Misceláneas. Con la suscripción del presente contrato Las Partes reconocen y aceptan lo siguiente:

a) Enmiendas: Ninguna enmienda ni renuncia de alguna disposición del presente Contrato, ni consentimiento de ninguna modificación por parte de **EL DEUDOR** será efectiva, a menos que la misma se haga por escrito y sea firmada por **LA ASOCIACIÓN**, en el entendido de que entonces dicha renuncia o consentimiento tendrá vigencia únicamente en la instancia específica y para el objetivo específico por el cual fuera concedido;

b) Fallecimiento: Para poder realizar la reclamación en caso de fallecimiento del **DEUDOR**, el préstamo debe estar al día en el pago de sus cuotas. Si por causa justificada la compañía aseguradora no acepta la reclamación, se gestionará el pago del préstamo con los herederos o familiares directos del **DEUDOR** fallecido, en caso de no obtenerse, se iniciará con el proceso de ejecución conforme aplique.

c) Compensación y Gastos: **EL DEUDOR** se compromete a compensar y mantener indemne a **LA ASOCIACIÓN** contra todo reclamo, pérdida y responsabilidad (incluyendo, pero no limitándose a impuestos producto de, u originado por el presente contrato, incluyendo sin límite la ejecución del presente contrato, exceptuando aquellos reclamos, pérdidas o responsabilidades resultado de la negligencia, falta o dolo de **LA ASOCIACIÓN**. **EL DEUDOR** deberá pagar a **LA ASOCIACIÓN** las sumas por concepto de la totalidad de los gastos razonablemente incurridos por **LA ASOCIACIÓN**, incluyendo los honorarios y gastos razonables de sus asesores legales y de cualquier experto y/o agente, en conexión con: (ii) el ejercicio o la ejecución de cualquiera de los derechos de **LA ASOCIACIÓN** bajo el presente contrato; o, (iii) el incumplimiento o (ii) la inobservancia por parte de **EL DEUDOR** de cualquiera de las disposiciones del presente contrato. A requerimiento de **EL DEUDOR**, **LA ASOCIACIÓN** pondrá a disposición de éste los documentos que justifiquen las diligencias que motivaron los gastos consignados en este acápite.

0090067



d) Notificaciones: Todas las notificaciones, solicitudes y aprobaciones que se relacionen con este contrato, para surtir efectos, deberán ser por escrito; y las partes convienen y acuerdan que todas la notificaciones de **LA ASOCIACIÓN** a **EL DEUDOR** serán realizadas vía comunicación escrita, correo electrónico, SMS, volante de pago, y cualquier otro medio que **LA ASOCIACIÓN** decida implementar en el futuro similar a los anteriores.

e) Elección de Domicilio: Para la ejecución de este contrato las partes hacen la siguiente elección de domicilio:

- **LA ASOCIACIÓN**, en su oficina ubicada en la _____;
- y
- **EL DEUDOR**, en el inmueble objeto de este contrato, ubicado en _____,

f) Divisibilidad: Cuando sea posible, cada disposición del presente contrato será interpretada de tal manera que sea efectiva y válida bajo la ley aplicable, pero en el caso de que cualquier disposición del presente contrato sea prohibida o anulada bajo dicha ley, dicha disposición será inefectiva en cuanto dicha prohibición o nulidad, sin anular el resto de dicha disposición o las demás disposiciones del presente contrato;

g) Ley Aplicable: Los términos del presente contrato se rigen por y serán interpretados de conformidad con las leyes de la República Dominicana. En el caso de cualquier disputa, controversia, reclamo o diferencia que surja en conexión con el presente contrato, Las Partes convienen someterse a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la República Dominicana, sin perjuicio de las vías recursivas administrativas de que dispone **EL DEUDOR**.

h) Constancia: Durante los procedimientos de ejecución relacionados al presente contrato, se permitirá Las Partes presenten cualquier documentación o utilicen cualquier medio de prueba permitido bajo la ley de la República Dominicana como prueba o constancia de que haya ocurrido una violación a este contrato;

i) Ninguna Renuncia: Se conviene que la inejecución de alguno de los convenios aquí contenidos no podrá, en modo alguno, interpretarse como una renuncia a los términos especificados en este contrato;

HECHO, LEIDO Y FIRMADO, en cuatro (4) originales, uno para cada una de las partes, y el otro para ser depositado en el Registro de Títulos del Departamento Correspondiente, en la ciudad de _____, República Dominicana, a los **ESCRIBIR DIA EN LETRAS** (**ESCRIBIR DIA EN NUMERO**) días mes de **ESCRIBIR MES ACTUAL** del año dos mil _____ (____)

POR LA ASOCIACION:

POR EL DEUDOR:

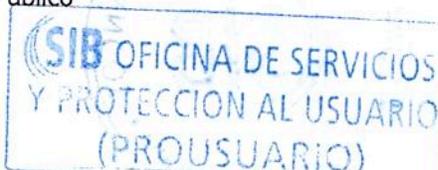
POR EL PROPIETARIO:

LA CONSTRUCTORA/FIDEICOMITENTE:

Yo, _____, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Matrícula No. _____, del Colegio Dominicano de Notarios, CERTIFICO Y DOY FE: Que por ante mi han comparecido personalmente los señores: _____, personas cuyas generales y calidades consta, a quienes doy fe conocer y bajo la fe del juramento me han declarado que las firmas que han estampado en mi presencia en el documento que antecede son las mismas que ellos acostumbran a usar en todos sus actos, motivo por el cual se le confiere carácter de autenticidad. en la ciudad de _____, República Dominicana a los **ESCRIBIR DIA EN LETRAS** (**ESCRIBIR DIA EN NUMERO**) días mes de **ESCRIBIR MES ACTUAL** del año dos mil _____ (____).

Notario Público

0000067



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

