

CONTRATO DE VENTA Y PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO _____, CERTIFICADO (S) DE TÍTULO (S) EN PROCESO.

ENTRE:

LA ASOCIACIÓN CIBAO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, institución organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social principal en la Torre Corporativa ACAP ubicada en la autopista Duarte, esquina avenida Piky Lora Iglesias, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, Provincia de Santiago, República Dominicana, registrada en la Superintendencia de Bancos bajo el núm. I 4-002-1-00-2501, RNC 4-02-00186-4, representada en este acto por _____ (generales: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, portador(a) de la cédula de identidad y electoral núm. _____ y domicilio-solo la ciudad), quien actúa en su calidad de _____ de la Oficina _____, localizada en _____ de la ciudad de _____, la cual en lo adelante y para los fines del presente contrato, se denominará **LA ASOCIACIÓN**, de una parte;

FIDUCIARIA (Generales), sociedad comercial que actúa por cuenta del FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO _____ (Generales del fideicomiso, RNC), en su calidad de administradora de EL FIDEICOMISO, quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, de otra parte;

Generales: persona moral (nombre del constructor o promotor), *sociedad comercial* organizada y existente conforme las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social principal ubicado en (dirección completa), RNC _____, Registro Mercantil núm. _____, debidamente representada en este contrato por (generales del representante: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, portador(a) de la cédula de identidad y electoral núm. _____ o pasaporte núm. _____ si es extranjero y domicilio-solo la ciudad), en su calidad de _____, quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **EL CONSTRUCTOR**, de otra parte; y

(Generales del cliente: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil (si es casado (a) especificar las generales del (de la) cónyuge y la firma del (de la) mismo (a), esto último al final del acto), profesión, portador(a) de la cédula de identidad y electoral núm. _____ o pasaporte núm. _____ e ID núm. _____ si es extranjero y domicilio-dirección completa), quien(es) en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará(n) **EL DEUDOR**, de la otra parte.

LA ASOCIACIÓN y **EL DEUDOR** conjuntamente se denominarán Las Partes.

Antes de formular las estipulaciones del presente contrato, y con el propósito de que las mismas resulten absolutamente claras y precisas, **LA ASOCIACIÓN**, **LA FIDUCIARIA**, **EL CONSTRUCTOR** y **EL DEUDOR** hacen la siguiente:

EXPOSICIÓN:

POR CUANTO: EL CONSTRUCTOR y **LA FIDUCIARIA**, suscribieron en fecha _____, un Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Administración para el Desarrollo del Proyecto de Vivienda de Bajo Costo, denominado _____, y sus modificaciones, efectuadas en fechas _____, _____ y _____.

POR CUANTO: EL CONSTRUCTOR reconoce y acepta que la construcción del proyecto indicado precedentemente fue realizada con recursos propios, por lo que las gestiones de constructor, promotor, gerente, supervisor y/o vendedor, le son inherentes; en tal sentido, declara que la función de **LA FIDUCIARIA**, consiste en recibir, administrar e invertir, los recursos, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso suscrito al efecto, precedentemente referido.

POR CUANTO: EL CONSTRUCTOR y **LA FIDUCIARIA**, han manifestado el interés de vender una (s) de la (s) unidades funcionales del Proyecto a **EL DEUDOR**, quien desea adquirirla (s), declarando que a la fecha del presente contrato, se encuentra sometido (s) por ante las autoridades correspondientes a un proceso de *deslinde y/o refundición y/o subdivisión y/o régimen de condominio*, en tal virtud, el (los) Certificado (s) de Título (s), aún no ha (n) sido emitido (s), por el Registrador de Títulos correspondiente, en consecuencia, **EL CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** amparados en la Circular núm. 008/18, de fecha 9 de marzo de 2018, que pone en vigencia la tercera versión del Instructivo sobre Formalización, Registro y Control de Garantías, emitida por la Superintendencia de Bancos, han

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de 2023.

004816
02 AGO 2023



requerido a **LA ASOCIACIÓN** procesar el (los) financiamiento (s) del (de los) adquirente (s) del (de los) inmueble (es) del resaltado proyecto, bajo las condiciones que serán establecidas más adelante, en este sentido, lo cual ha sido aceptado por **EL DEUDOR**.

POR CUANTO: **EL DEUDOR** acepta y reconoce que el proyecto descrito precedentemente, se desarrolló bajo el régimen de fideicomiso, instituido 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 **LA FIDUCIARIA**, es la sociedad designada por **EL CONSTRUCTOR** como administradora de dicho Fideicomiso Inmobiliario, patrimonio autónomo cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados por los compradores de dichas viviendas.

POR CUANTO: De igual forma **EL DEUDOR** acepta y reconoce que la gestión de **LA FIDUCIARIA** se asimila a la de un gestor profesional, en cumplimiento de las disposiciones de la Ley núm. 189-11 y el acto de Fideicomiso enunciado anteriormente, *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), en beneficio de EL DEUDOR que califique, es una obligación de medio y no de resultado.*

POR CUANTO: **EL DEUDOR** acepta y reconoce además, que **EL CONSTRUCTOR** es el responsable en este proyecto, de lo siguiente: a) de la construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo; b) de la calidad de las viviendas y áreas comunes construidas; c) de los vicios de construcción que puedan ser detectados en el Residencial o en las unidades habitacionales que lo conforman; d) de los aspectos técnicos, económicos o comerciales; e) de la titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el proyecto; f) del cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a cada uno de los adquirentes, en virtud de los contratos suscritos al efecto; y, g) de cualquier reclamación respecto a las diferentes responsabilidades indicadas anteriormente, las cuales son meramente enunciativas, pero no limitativas; **EL DEUDOR** acepta y reconoce que cualquier reclamación en este sentido, deberá ser dirigida contra **EL CONSTRUCTOR**.

POR CUANTO: **EL DEUDOR** acepta y reconoce que para efectuar la solicitud de Bono o Compensación de Vivienda de Bajo Costo ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), debe ser realizada en el lapso de tiempo un (1) año contado a partir de la suscripción del presente contrato, de conformidad con las disposiciones establecidas como parte de los requisitos para optar por la referida compensación.

POR CUANTO: **EL DEUDOR** declara, acepta y reconoce también que fue informado por **LA FIDUCIARIA**, que de ser beneficiado con el Bono o Compensación de Vivienda de Bajo Costo, el inmueble debe ser habitado por **EL DEUDOR**, sus ascendientes, descendientes y/o colaterales, todos hasta un primer grado, no pudiendo alquilarlo o transferirlo, durante un período mínimo de cinco (5) años.

POR CUANTO: De igual modo **EL DEUDOR**, acepta y reconoce que en caso de no cumplir con lo requerido precedentemente, quedará obligado a devolver el monto otorgado por concepto de la referida compensación, pudiendo este monto ser prorrateado de manera lineal por cada año o fracción de año transcurrido, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Norma General 002-2016 de la DGII, que modifica la Norma 01-2015, sobre el cumplimiento de deberes y obligaciones tributarias del fideicomiso, reconociendo **EL DEUDOR**, que lo anteriormente indicado no vincula bajo ningún concepto la responsabilidad de pago asumida bajo los términos del presente contrato de préstamo otorgado por **LA ASOCIACIÓN**, para la adquisición del inmueble en cuestión.

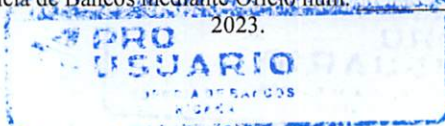
POR CUANTO: **EL DEUDOR** reconoce que la unidad funcional y su unidad de parqueo, esto último en los casos que aplique, implica adhesión a la Declaración de Condominio y Reglamento del Régimen de Condominio del Proyecto, los cuales regularán los derechos y obligaciones de los copropietarios, así como las resoluciones, reglas y normas dictadas por los Organismos competentes en virtud del referido Reglamento, así como a la Ley núm. 5038, sobre Régimen de Condominios, copia de los cuales han sido entregados por **EL CONSTRUCTOR** a **EL DEUDOR** en esta misma fecha.

POR CUANTO: **LA FIDUCIARIA**, **EL CONSTRUCTOR** y **EL DEUDOR** declaran y reconocen, de manera conjunta, que todo convenio, acto, acuerdo o contrato, verbal o por escrito, realizado entre **EL CONSTRUCTOR** y **EL DEUDOR** o cualquier otro tercero relacionado a este, en relación con el inmueble, su unidad de parqueo, áreas comunes y el Fideicomiso, y sin el consentimiento expreso y por escrito de **LA FIDUCIARIA**, no surtirá efectos jurídicos para **LA FIDUCIARIA**. Por lo tanto, **EL CONSTRUCTOR** se compromete a mantener indemne y libre de responsabilidad civil, penal, laboral, o de cualquier otra naturaleza a **LA FIDUCIARIA** y ésta no será responsable por las obligaciones, derechos y responsabilidades expresamente establecidas en dichos acuerdos. **EL CONSTRUCTOR** deberá responder

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de

2023.

004816



por **LA FIDUCIARIA** en caso de cualquier trámite, reclamación, demanda, judicial o extrajudicial, que sea interpuesta en su contra o que le sea notificada en ocasión a los referidos acuerdos pactados por **EL CONSTRUCTOR** sin la autorización expresa y por escrito de **LA FIDUCIARIA**.

POR CUANTO: **EL DEUDOR** ha solicitado un financiamiento a **LA ASOCIACIÓN** a los fines de adquirir el inmueble que garantizará el préstamo hipotecario descrito más abajo; solicitud que ha sido aprobada por **LA ASOCIACIÓN**, bajo los términos y condiciones que se establecen más adelante.

POR TANTO y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante del presente contrato, **LA ASOCIACIÓN, LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR** y **EL DEUDOR**, de manera libre y voluntaria,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO. **LA FIDUCIARIA**, en representación de **EL FIDEICOMISO** vende, cede y traspasa a **EL DEUDOR**, quien acepta, el (los) siguiente (s) inmueble (s):

Descripción Provisional:

_____, con todas sus mejoras.

PÁRRAFO I: **LA FIDUCIARIA**, en representación de **EL FIDEICOMISO** declara que **EL FIDEICOMISO** es propietario de manera absoluta del (de los) mencionado (s) inmueble (s), el (los) cual (es) ha (n) sido sometido (s) a un proceso *de deslinde y/o refundición y/o subdivisión y/o régimen de condominio*, por lo que el (los) Certificado (s) de Título (s) que ampara (n) la propiedad, aún no ha (n) sido emitido (s) o habiendo sido emitido (s), no ha (n) sido retirado (s) de las oficinas del Registro de Títulos correspondiente, o no ha (n) sido entregado (s) a **LA ASOCIACIÓN**, en tal virtud, las partes reconocen que al momento de su entrega, el (los) Certificado (s) de Título (s) podría (n) tener una fecha anterior o posterior a la fecha del presente contrato, lo que no será objetado, siempre y cuando la fecha del mismo sea congruente con la fecha del Oficio y/o Sentencia que le da origen.

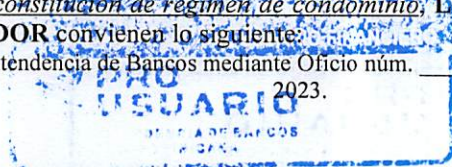
PÁRRAFO II: **EL DEUDOR**, reconociendo que está adquiriendo un (unos) inmueble (s) que está (n) siendo sometido (s) a procesos catastrales que implicarán una (s) nueva (s) designación (es) catastral (es) y la emisión de un (unos) nuevo (s) Certificado (s) de Título (s), por medio del presente documento, otorga poder tan amplio y suficiente como en derecho fuere necesario a _____, para que pueda corregir, ampliar o incluir la descripción definitiva del (de los) inmueble (s) descrito (s) en la parte capital de este artículo resultante luego de culminados los trabajos técnicos mencionados en el párrafo anterior sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s): (INCLUIR LOS DATOS DEL (DE LOS) CERTIFICADOS (S) DE TITULO (S) MADRE). En tal sentido, _____ está facultado (a) para: i) modificar, corregir, ampliar o incluir mediante nota al pie o al margen o mediante anexo del presente contrato, la descripción definitiva del (de los) inmueble (s) una vez emitido (s) el (los) Certificado (s) de Título (s) definitivo (s) correspondiente (s) a la (s) unidad (es) descrita (s) en la parte capital de este artículo; y, ii) suscribir para todos los fines indicados, toda la documentación que fuere requerida. En ese sentido, se formalizará e inscribirá en el Registro de Títulos la transferencia del derecho de propiedad y la hipoteca en primer rango otorgada mediante este contrato a favor de **LA ASOCIACIÓN**.

PÁRRAFO III: Las Partes convienen, de manera expresa, que si al momento de la entrega del (de los) Certificado (s) de Título (s) por parte de **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** a **LA ASOCIACIÓN**, se hace necesaria la firma de una enmienda al presente contrato, se comprometen de manera formal a suscribirla, en caso de diferir en cualquier aspecto la designación catastral contenida en el (los) Certificado (s) de Título (s), a la consignada en este contrato; dicha enmienda constituirá un anexo del presente contrato de venta y préstamo hipotecario. Declaran, además, que lo expuesto anteriormente, constituye un reconocimiento de dicha situación, por lo que, en principio bastará para la ejecución del presente contrato, como autorización al Registro de Títulos correspondiente, a tales fines.

PÁRRAFO IV: Por encontrarse el (los) inmueble (s) sometido (s) a un proceso de *deslinde y/o refundición y/o subdivisión y/o aprobación de constitución de régimen de condominio*, **LA ASOCIACIÓN, LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR** y **EL DEUDOR** convienen lo siguiente:

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de _____

004816



- a) **EL CONSTRUCTOR** entrega, a la firma del presente contrato, copia de los planos particulares provisionales correspondientes al (a los) inmueble (s) que se describe (n) en la parte capital de este artículo;
- b) **EL DEUDOR** reconoce que una vez obtenido el (los) Certificado (s) de Título (s), se procederá a declarar el (los) inmueble (s) por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y que producto de esta declaración el avalúo que realice la DGII del (de los) inmueble (s), pudiera resultar más alto que el monto establecido como precio del (de los) inmueble (s) en el presente contrato, generando esto una diferencia en los impuestos a ser liquidados por la transferencia del (de los) inmueble (s); en ese sentido, **EL DEUDOR** acepta que **LA ASOCIACIÓN** debite dicha diferencia con cargo a cualesquiera de la (s) suma (s) de dinero que esté en poder de **LA ASOCIACIÓN**, bien sea en inversiones, cuentas de ahorros u otros instrumentos pertenecientes a **EL DEUDOR**, debiendo **LA ASOCIACIÓN** dar aviso por escrito a **EL DEUDOR** con posterioridad de haberse efectuado la operación, por los medios correspondientes establecidos en el presente contrato, para con la misma cubrir dicha diferencia, indicando la forma en que estos pagos fueron aplicados o en su defecto, **LA ASOCIACIÓN** realice el pago por cuenta de **EL DEUDOR**. El reembolso de la diferencia pagada por **LA ASOCIACIÓN**, deberá ser sufragado por **EL DEUDOR** en un plazo máximo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la fecha del recibo de pago emitido por la DGII, presentado a **EL DEUDOR** por **LA ASOCIACIÓN**, por los medios establecidos más adelante en este acto; en el entendido de que el incumplimiento de este compromiso por parte de **EL DEUDOR** dará origen a las caducidades y consecuencias previstas en este contrato;
- c) Cuando se concluya con el proceso de *deslinde y/o refundición y/o subdivisión y/o aprobación de constitución de régimen de condominio* ya mencionado, **LA FIDUCIARIA** entregará en manos de **LA ASOCIACIÓN**, el (los) Certificado (s) de Título (s) correspondiente (s) al (a los) inmueble (s), a los fines de que **LA ASOCIACIÓN** deposite el (los) mismo (s) conjuntamente con el presente contrato y los documentos requeridos por ante el Registrador de Títulos, para proceder con la transferencia del (de los) inmueble (s) y la inscripción de la hipoteca a que se hace referencia más adelante; y
- d) Queda expresamente acordado entre Las Partes que **LA FIDUCIARIA** tendrá un plazo máximo de dieciocho (18) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, para entregar a **LA ASOCIACIÓN** el (los) Certificado (s) de Título (s) individualizado (s) que ampare (n) el derecho de propiedad del (de los) inmueble (s) dado (s) en garantía descrito (s) en la parte capital de este artículo, resultante de los trabajos técnicos ya sea de *refundición y/o subdivisión y/o deslinde y/o régimen de condominio*. En el caso eventual de que, transcurrido el plazo antes indicado, **LA FIDUCIARIA** no haya hecho entrega a **LA ASOCIACIÓN** del (de los) Certificado (s) de Título (s) debidamente individualizado (s), **EL DEUDOR**, **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** reconocen que **LA ASOCIACIÓN** tendrá la facultad de dar por rescindido el presente contrato, el cual será ejecutado, en el entendido de que el no ejercicio por parte de **LA ASOCIACIÓN** de esta facultad durante la vigencia del préstamo no implica renuncia ni caducidad de este derecho.

PÁRRAFO V: **EL DEUDOR** reconoce que la obligación de entrega del (de los) Certificado (s) de Título (s), que ampara (n) el derecho de propiedad sobre el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, una vez concluido el proceso al que se encuentra sometido el mismo, está a cargo de **LA FIDUCIARIA**, por lo cual otorga formal descargo a **LA ASOCIACIÓN** por este concepto, aun saldado el préstamo antes de los dieciocho (18) meses indicados en el párrafo siguiente.

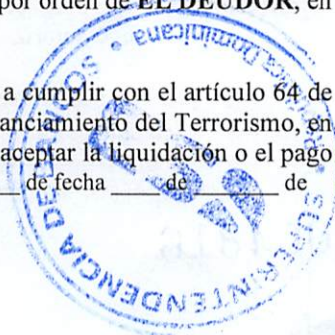
PÁRRAFO VI: **EL CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** declaran bajo la fe del juramento que el (los) inmueble (s) vendido (s), descrito (s) precedentemente, se encuentra (n) libre (s) de cargas, gravámenes y cualesquiera otros derechos que pudieren afectarlo (s), y se obligan a cancelar cualesquiera cargas o gravámenes que aparezcan inscritos sobre el (los) mismo (s) con anterioridad al registro del presente acto, corriendo por su cuenta todos los gastos y honorarios profesionales que conlleve dicha cancelación.

SEGUNDO: PRECIO DE VENTA. El precio de venta ha sido convenido en la suma de _____ (RD\$ _____), que **LA FIDUCIARIA** en su calidad de administradora de **EL FIDEICOMISO** ha recibido a su entera satisfacción en la siguiente forma: a) la suma de _____ (RD\$ _____), que **EL DEUDOR** entrega directamente a **LA FIDUCIARIA**, por la cual, este le otorga formal recibo de descargo y finiquito legal; y, b) la cantidad de _____ (RD\$ _____), de manos de **LA ASOCIACIÓN**, quien la entrega a nombre y por orden de **EL DEUDOR**, en calidad de préstamo, para completar el precio de venta anteriormente indicado.

PÁRRAFO I: **EL DEUDOR**, **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** se obligan a cumplir con el artículo 64 de la Ley núm. 155-17 de fecha 01 de junio de 2017, Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, en lo relativo a la prohibición a toda persona, física o moral, de liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o el pago

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm: _____ de fecha _____ de _____ de _____

004810



de actos u operaciones mediante el uso de efectivo, monedas y billetes, en moneda nacional o cualquier otra, por encima de los umbrales establecidos en este (por tipos de transacciones), considerando las Resoluciones del Comité Nacional Contra el Lavado de Activos, que correspondan a la indexación de cualesquiera de estos umbrales.

PÁRRAFO II: EL DEUDOR, por medio del presente contrato, libre y voluntariamente autoriza a **LA ASOCIACIÓN** para que realice el desembolso del préstamo de que se trata, a través de transferencia electrónica, cheques girados a nombre de EL FIDEICOMISO, créditos a la cuenta de ahorros de EL FIDEICOMISO u otros medios que **LA ASOCIACIÓN** le ofrezca en el futuro.

PÁRRAFO III: Las Partes, **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** convienen de manera expresa y formal, que si se presentare cualquier inconveniente o situación jurídica que impidiere la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente del presente contrato de venta y préstamo hipotecario en primer rango, será causa de resolución del mismo, sin ninguna formalidad judicial y sin responsabilidad alguna para **LA ASOCIACIÓN**, la cual retendrá la totalidad de la suma prestada en caso de no haberla desembolsado y podrá solicitar el abono de daños y perjuicios.

TERCERO: GARANTÍA DEL CONSTRUCTOR: EL CONSTRUCTOR reconoce que está obligado a dar garantía a **EL DEUDOR** en caso de evicción y por los vicios o defectos ocultos que tuviere (n) el (los) inmueble (s) vendido (s); quedando **LA ASOCIACIÓN** exonerada de todo tipo de responsabilidad en ese sentido.

PÁRRAFO I: Esta garantía que debe **EL CONSTRUCTOR** al adquirente, tiene dos objetos: a) la pacífica posesión del (de los) inmueble (s) vendido (s); y, b) los defectos ocultos del (de los) inmueble (s) o sus vicios redhibitorios.

PÁRRAFO II: La acción redhibitoria (por vicios o defectos ocultos del (de los) inmueble (s)) deberá ser ejercida por **EL DEUDOR** frente a **EL CONSTRUCTOR**, dentro del término de noventa (90) días contados de fecha a fecha inclusive, después de manifestarse los vicios ocultos, de conformidad con el artículo 1648 del Código Civil Dominicano.

CUARTO: DESEMBOLSO. FORMA DE PAGO. INTERESES. PENALIDAD. EL DEUDOR se obliga a pagar a **LA ASOCIACIÓN**, a partir de la fecha del desembolso, lo siguiente: a) la cantidad prestada de _____ (RD\$ _____), en el término de _____ (____) años (____ meses) en forma de cuotas mensuales y consecutivas de _____ (RD\$ _____) cada una, iniciando el pago de la primera cuota a los _____ (____) días de realizado el desembolso, siendo esta la fecha establecida para el pago de las cuotas posteriores, conforme tabla de amortización que se anexa al presente contrato, la cual podría ser modificada en caso de variación de la tasa de interés y por abonos a su préstamo y estará disponible para **EL DEUDOR** a su solicitud; *(texto aplicable para préstamos con período de gracia para el pago de la primera cuota mayor a treinta (30) días e igual o menor a sesenta (60) días) los intereses generados desde la fecha de desembolso del préstamo serán distribuidos en las cuotas del mismo, haciendo que la (s) primera (s) cuota (s) presente (n) una proporción mayor de intereses que de capital, tal como se indica en la referida tabla de amortización.* Estas cuotas, que incluyen interés a razón del _____ por ciento (____%) anual sobre un año base de 360 días, culminarán en _____ (____) años (____ meses) posteriores a la fecha de desembolso, siempre y cuando **EL DEUDOR** cumpla oportunamente con el compromiso de pago en las condiciones acordadas. Cada cuota comprenderá una amortización proporcional del capital prestado e interés sobre el saldo insoluto, de acuerdo con las disposiciones de la normativa vigente aplicable, hasta su completo pago; b) en adición a la indicada cuota, la duodécima parte del monto correspondiente a la (s) prima (s) de seguro (s) a que se hace referencia en la cláusula Décima, en el entendido de que la suma a que ascienda (n) dicha (s) duodécima (s) parte (s) podrá ser modificada, en caso de que la (s) prima (s) del (de los) seguro (s) contratado (s) sufra (n) variación; y, c) las cuotas anteriormente indicadas deberán ser pagadas a cada vencimiento sin demora alguna, en el domicilio social de **LA ASOCIACIÓN** o en cualquiera de sus oficinas o establecimientos autorizados por esta, a través de cheques girados a nombre de **LA ASOCIACIÓN**, en efectivo, transferencia electrónica u otros medios que **LA ASOCIACIÓN** le ofrezca en el futuro, sin necesidad de requerimiento alguno, en el entendido de que la falta de cancelación de dos (2) cuota (s) continuas, le hará perder a **EL DEUDOR** 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 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.

PÁRRAFO I: Queda convenido que el préstamo que por este contrato se otorga, devengará una tasa de interés anual fija durante el *primer/segundo/tercer (1er./2do./3er.) mes/año* de vigencia del préstamo; luego de transcurrido el *primer/segundo/tercer (1er./2do./3er.) mes/año*, la tasa será variable y se ajustará, conforme se indica más adelante. Es entendido entre Las Partes, que el atraso en el pago de dos (2) cuotas consecutivas durante el período para la tasa fija
 Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de _____ 2023.

004810



conforme se estipula en el presente contrato, le hará perder a **EL DEUDOR** el beneficio de la tasa acordada y la misma se ajustará a la que rija en **LA ASOCIACIÓN** tomando en consideración sus políticas vigentes, notificando a **EL DEUDOR** conforme se indica en el artículo Sexto del presente contrato.

PÁRRAFO II: Es expresamente convenido que si el pago de una o más cuotas se realizara después de la fecha en la cual es (son) pagadera (s), **EL DEUDOR** estará obligado a pagar a **LA ASOCIACIÓN**, por cada mes o parte de mes en retraso y a título de cláusula penal y como indemnización por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento, un ____ por ciento (____%) mensual sobre el monto de la (s) cuota (s) atrasada (s), sin necesidad de intervención judicial alguna.

QUINTO: LICITUD DE LOS PAGOS. VENCIMIENTO EN DÍAS FERIADOS O NO LABORABLES. EL DEUDOR, con la firma del presente contrato, reconoce y expresa que la cantidad recibida como préstamo será destinada exclusivamente a los fines indicados en este contrato, y que los fondos utilizados para pagar dicho préstamo serán originados de fuentes lícitas, autorizando a **LA ASOCIACIÓN** a informar a las autoridades nacionales e internacionales competentes acerca de la (s) transacción (es) que se realice (n) o no entre Las Partes y demás informaciones relacionadas con la (s) misma (s), ya sea a solicitud de estas o por iniciativa propia, a fin de cumplir con los lineamientos establecidos en las disposiciones legales vigentes.

PÁRRAFO: En caso de que la fecha para el pago de una mensualidad, o la fecha de vencimiento de cualquier plazo establecido en el contrato, resulte ser un día feriado o no laborable, el pago de la cuota podrá ser realizado el próximo día laborable.

SEXTO: REVISIÓN DE LA TASA DE INTERÉS Y CONDICIONES DEL CONTRATO. Queda convenido que, sin que sea necesario suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación de voluntad adicional de Las Partes, **LA ASOCIACIÓN** podrá modificar en cualquier momento la cuota mensual de capital e interés, atendiendo a los cambios en la tasa de interés de conformidad a sus políticas vigentes, a partir del *primer/segundo/tercer (1er./2do./3er.)* mes/año de la fecha de este contrato, así como las condiciones del contrato, tales como los gastos, comisiones y penalidad aplicables al crédito, incluidos en el Tarifario anexo, así como el (los) seguro (s) indicado (s) en la hoja de cálculo de liquidación del préstamo, anexa al presente contrato, por las siguientes causas: i) por disposición de la ley o como consecuencia de normas o disposiciones que adopten las autoridades correspondientes, ii) por decisiones comerciales internas; y, iii) porque **EL DEUDOR** presenta una clasificación de riesgo mayor.

PÁRRAFO I: Para los efectos establecidos anteriormente, salvo en lo previsto en el inciso i) precedente, que tendrá aplicación inmediata sin requerir comunicación previa, conforme la entrada en vigencia de la normativa relacionada; **LA ASOCIACIÓN** deberá comunicar por escrito la modificación a **EL DEUDOR** con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario a la fecha de entrada en vigencia, incluyendo el establecimiento de nuevas tarifas u obligaciones.

PÁRRAFO II: Cualquier variación que se realice en el presente contrato a los aspectos reservados como variables (tasas, cargos, comisiones, fechas y lugares de pago, entre otros) deberá ser notificada a **EL DEUDOR** previo a la realización del cambio, en la forma dispuesta en el artículo Décimo Cuarto. En caso de transcurrir el plazo acordado y no haber objeción por parte de **EL DEUDOR**, esto se interpretará como una aceptación. Sin embargo, en los casos de implementación de nuevos cargos, comisiones y servicios o establecimiento de nuevas obligaciones, el consentimiento debe manifestarse de forma expresa.

PÁRRAFO III: En caso de que **EL DEUDOR** presente objeción a las variaciones comunicadas por **LA ASOCIACIÓN** o al establecimiento de nuevas tarifas u obligaciones, dentro del plazo indicado en el Párrafo I anterior, este podrá dar por terminado el presente contrato por decisión unilateral, no aplicándole la penalidad establecida en el artículo Séptimo del presente contrato, debiendo proceder al pago de lo adeudado y cumplir con las demás obligaciones que pone a su cargo el presente contrato, siempre y cuando sean exigibles.

PÁRRAFO IV: La disminución de la tasa de interés, al momento de la revisión, será aplicada por **LA ASOCIACIÓN**, siempre que la categoría de riesgo del crédito sea "A", determinada siguiendo lo establecido en las disposiciones legales vigentes, quedando a opción de **LA ASOCIACIÓN** aplicar la disminución cuando la clasificación de riesgo resulte mayor.

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de _____

004810



PÁRRAFO V: Las nuevas tasas de interés que fuesen establecidas se aplicarán al saldo insoluto del préstamo a partir del trigésimo primer día en que **LA ASOCIACIÓN** comunique por escrito la modificación a **EL DEUDOR**, sin necesidad de suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación adicional de Las Partes.

SÉPTIMO: ABONO O PAGO TOTAL ANTES DEL VENCIMIENTO. EL DEUDOR podrá: i) hacer abonos extraordinarios a su préstamo, siempre y cuando mantenga su crédito al día, aplicando una reducción de la cuota, en caso de que **EL DEUDOR** prefiera la reducción del término del préstamo deberá solicitarlo al momento de realizar el abono; o, ii) pagar totalmente el crédito concedido (cancelación anticipada) antes del vencimiento del término convenido. Aplicando en ambos casos la penalidad establecida en el Tarifario anexo al presente contrato o el que rija al momento que corresponda. Luego de transcurrido el plazo indicado en el Tarifario, los abonos extraordinarios y cancelaciones anticipadas no conllevarán penalidad.

PÁRRAFO: 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 acepte los cheques y efectúe los pagos correspondientes.

OCTAVO: APLICACIÓN DE LOS PAGOS. Queda expresamente convenido que **LA ASOCIACIÓN** imputará cualquier valor que reciba de **EL DEUDOR** en el siguiente orden: a) para cubrir cualquier pago que **LA ASOCIACIÓN** haya avanzado o pagado por cuenta de **EL DEUDOR** previa autorización de este último, o de otra suma que por cualquier concepto este tenga que pagarle o entregarle que tenga su origen en el presente contrato; b) para cubrir los gastos y honorarios legales, judiciales o extrajudiciales en que se incurra con motivo de este contrato y su ejecución, de conformidad con lo que establece el artículo Décimo Tercero de este contrato; c) para cubrir cualquier obligación en la cual **EL DEUDOR** haya incurrido por concepto de la cláusula penal establecida en el artículo Cuarto de este acto; d) para cubrir cualquier suma a que **EL DEUDOR** esté obligado por concepto de interés sobre la suma adeudada; y, e) finalmente, la suma restante, si la hubiere, se destinará a fines de amortización del monto principal adeudado. En todo caso, la distribución de estos cobros tendrá como prelación la cuota más antigua y sus componentes, hasta la cuota más reciente.

NOVENO: GARANTÍA. Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada y de los intereses y accesorios que esta devenga, así como de las demás obligaciones que por el presente contrato asume **EL DEUDOR**, este otorga en hipoteca en primer rango en favor de **LA ASOCIACIÓN**, quien acepta, el (los) inmueble (s) de su propiedad que se describe (n) a continuación:

Descripción Provisional:

_____, con todas sus mejoras.

PÁRRAFO I: **EL DEUDOR** justifica su derecho de propiedad, sobre el (los) inmueble (s) descrito (s) precedentemente, por este mismo documento.

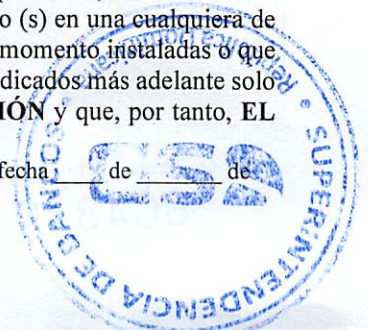
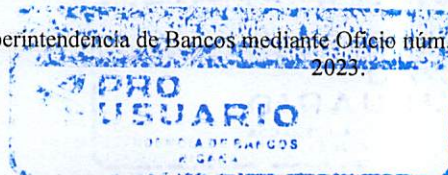
PÁRRAFO II: El derecho del acreedor hipotecario recae sobre el siguiente equipo, susceptible de traslado o desmontaje: equipo sanitario completo.

PÁRRAFO III: Queda entendido entre Las Partes que, una vez otorgada la hipoteca a que refiere este artículo, el (los) inmueble (s) no puede (n) ser modificado (s) o variado (s) en forma alguna que produzca un cambio substancial en el valor, estructura o uso de las mejoras y el terreno, sin obtener previamente el consentimiento escrito de **LA ASOCIACIÓN**.

DÉCIMO: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA EN EL ESPACIO. PÓLIZA (S) DE SEGURO (S). 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 (s) propiedad (es) por el actual dueño y deudor hipotecario, sus herederos o cesionarios, incluso todas las cosas que, por estar afectadas al (a los) inmueble (s) hipotecado (s) en una cualquiera de las formas determinadas por la ley, resulten ser inmuebles por destino, ya sea que estén en el momento instaladas o que en el futuro se instalen. Sin embargo, Las Partes convienen que el seguro contra los riesgos indicados más adelante solo se aplica a la obra o edificación gravada hipotecariamente y financiada por **LA ASOCIACIÓN** y que, por tanto, **EL**

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de _____ 2023.

004810



DEUDOR toma a su cargo la responsabilidad de contratar la (s) póliza (s) necesaria (s) para proteger las construcciones o mejoras que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en la (s) misma (s) propiedad (es) hipotecada (s).

PÁRRAFO I: Queda entendido también que el compromiso de **LA ASOCIACIÓN**, en lo que respecta al mencionado seguro, está limitado al valor de tasación de la obra o edificación al momento de suscribirse el presente contrato y que, en consecuencia, queda a cargo de **EL DEUDOR** la obligación de contratar la (s) póliza (s) complementaria (s) que en el futuro sea (n) necesaria (s) para mantener actualizado el valor asegurado de la obra o edificación, evitando la aplicación de la cláusula de co-aseguro.

PÁRRAFO II: En relación con la hipoteca que garantiza el préstamo objeto del presente contrato, **EL DEUDOR** reconoce que es condición resolutoria establecida por **LA ASOCIACIÓN** que la obra o edificación que constituye parte de dicha garantía quede asegurada bajo una póliza colectiva elegida de común acuerdo entre Las Partes, del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado por **LA ASOCIACIÓN**, contratada por **LA ASOCIACIÓN** y de la cual es beneficiaria, debiendo **EL DEUDOR** firmar los documentos requeridos para su inclusión, de ser el caso, póliza que cubre los riesgos de incendio y/o rayo, explosión, terremoto y/o temblor de tierra, huracán, ciclón, tornado y manga de viento; daños por agua a consecuencia de inundación y/o ras de mar; motín y huelga, daños maliciosos, daños por naves aéreas y vehículos terrestres, daños por humo y por agua accidental, granizos, remoción de escombros, colapso de estructuras, pérdidas o daños causados a los edificios y sus instalaciones que se originen por robo con violencia, cobertura que entra en vigor a partir de la fecha de este contrato. El detalle de la cobertura de la referida póliza, con sus especificaciones, es entregado a **EL DEUDOR** en esta misma fecha, el cual firma en señal de aceptación y conformidad y forma parte del presente contrato. A solicitud de **EL DEUDOR** la cobertura de dicha póliza, podría hacerse extensiva para cubrir otros riesgos que en la misma son considerados riesgos opcionales.

PÁRRAFO III: En caso de ocurrir cualquiera de los siniestros contemplados en la citada póliza se considerará extinguido el término otorgado para el pago del préstamo y exigible la deuda; en consecuencia, el monto de la indemnización será destinado a amortizar o cancelar el referido préstamo, en el entendido de que, si la indemnización no alcanzare para saldar dicho préstamo, **EL DEUDOR** deberá pagar a **LA ASOCIACIÓN** la suma que quedare pendiente, en un plazo no mayor de treinta (30) días de la notificación efectuada por **LA ASOCIACIÓN**, en este sentido.

PÁRRAFO IV: **EL DEUDOR** autoriza, asimismo, a **LA ASOCIACIÓN** a incluirlo, siempre que dicho **DEUDOR** llene los requisitos de asegurabilidad exigidos en la Póliza Colectiva de Vida Decreciente elegida de común acuerdo entre Las Partes, del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado por **LA ASOCIACIÓN**, contratada por **LA ASOCIACIÓN** que se especifica más adelante, debiendo **EL DEUDOR** firmar los documentos requeridos para su inclusión, de ser el caso, cuyo valor asegurado individual, en caso de ocurrir la muerte de **EL DEUDOR**, será en ese momento igual al saldo insoluto que tendría el préstamo de no existir cuotas vencidas. El detalle de la cobertura de la referida póliza, con sus especificaciones, es entregado a **EL DEUDOR** en esta misma fecha, el cual firma en señal de aceptación y conformidad y forma parte del presente contrato. Dicha póliza es la núm. _____, expedida por la Compañía _____, por la suma de RD\$ _____.

PÁRRAFO V: En caso de muerte de **EL DEUDOR** estando al día en el pago de las cuotas mensuales y al recibo de la indemnización correspondiente, **LA ASOCIACIÓN** la aplicará a cancelar el balance del préstamo. En caso de que **EL DEUDOR** no estuviese, en el momento de ocurrir su muerte, al día en el pago de dichas cuotas **LA ASOCIACIÓN** aplicará la indemnización correspondiente, al recibo de la misma, a amortizar el balance del préstamo, quedando los herederos o causahabientes de **EL DEUDOR** obligados a pagar las cuotas atrasadas y todos sus accesorios hasta que el préstamo quede totalmente saldado.

PÁRRAFO VI: La (s) preindicada (s) póliza (s) ha (n) sido convenida (s) por **LA ASOCIACIÓN** para cubrir las obras o edificaciones financiadas y los demás objetos que se describen en la cláusula Novena, así como la vida de **EL DEUDOR** entendiéndose que, en caso necesario, y sin que esté obligado a ello, **LA ASOCIACIÓN** podrá requerir a **EL DEUDOR** la contratación de cualesquiera otros seguros equivalentes, hasta la terminación de la hipoteca consentida mediante este acto, previa selección de común acuerdo de la aseguradora, del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado por **LA ASOCIACIÓN**, debidamente fundamentada y justificada la necesidad de dicha contratación. Además, **EL DEUDOR** se compromete a obtener y mantener cualesquiera pólizas de seguros que puedan exigirse las autoridades monetarias y/o **LA ASOCIACIÓN** durante la vigencia del presente contrato. Cualquier variación que se realice a la (s) preindicada (s) póliza (s) será comunicada a **EL DEUDOR** por **LA ASOCIACIÓN**, en la forma dispuesta en el artículo Sexto de este contrato.

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de _____ 2023.

004816



PÁRRAFO VII: EL DEUDOR reconoce que desde que haya sido aceptado como asegurado en atención a este artículo, las indemnizaciones por los riesgos cubiertos serán exigibles exclusivamente a la (s) aseguradora (s) contratada (s), bajo las condiciones previstas en la (s) póliza (s), sin que la declinatoria de la reclamación por parte de aquella (s) pueda ser alegada frente a **LA ASOCIACIÓN** como justificación del incumplimiento de la obligación de pago por parte de **EL DEUDOR**, sus causahabientes o sucesores.

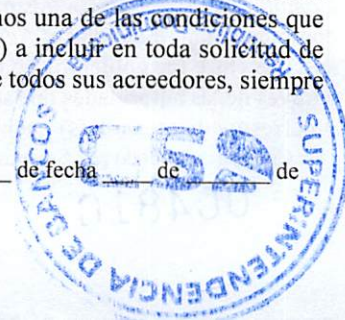
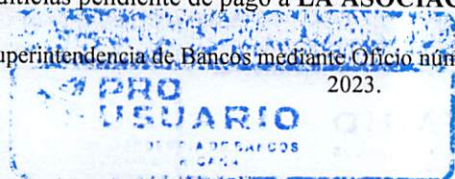
DÉCIMO PRIMERO: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A CARGO DE EL DEUDOR. **EL DEUDOR** se compromete además, formalmente: a) a evaluar la conveniencia, para facilidad del pago del préstamo, de mantener abierta en **LA ASOCIACIÓN** una cuenta de ahorros, durante la vigencia del presente contrato con fondos suficientes y disponibles, para lo cual autoriza a **LA ASOCIACIÓN**, en caso de su apertura, siempre y cuando **EL DEUDOR** no haya efectuado el (los) pago(s) en la(s) fecha(s) establecida(s), a realizar los cargos correspondientes a la cuenta para el pago de la (s) mensualidad (es) y demás gastos relativos a este crédito, acorde a la política vigente en **LA ASOCIACIÓN**, la cual es informada por escrito al momento de la firma del presente contrato, a través del Tarifario anexo. A estos fines, **LA ASOCIACIÓN** deberá notificar a **EL DEUDOR**, por los medios previstos en el artículo Décimo Cuarto del presente contrato, con indicación de la forma en que fueron aplicados los pagos, en caso de aplicar la compensación descrita precedentemente; b) a dar aviso verbal inmediato a **LA ASOCIACIÓN** y a confirmarle por escrito bajo correo certificado, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de la ocurrencia, acerca de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra (n) la (s) propiedad (es); c) a cuidar esmeradamente la (s) propiedad (es) que garantiza (n) la hipoteca otorgada por el presente acto y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro material en la (s) misma (s) y a mantener la (s) propiedad (es) y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación, autorizando a **LA ASOCIACIÓN** a inspeccionarla (s) periódicamente, obligación que subsistirá a su cargo en caso de alquiler del (de los) inmueble (s); d) a no constituir gravamen ni servidumbre sin el consentimiento por escrito de **LA ASOCIACIÓN**, mientras se encuentre vigente y no haya sido legalmente cancelada la hipoteca en primer rango consentida en virtud de este contrato; e) a no vender, donar ni de ninguna otra forma ceder ni traspasar el (los) inmueble (s) hipotecado (s) a persona alguna, sin haber obtenido el consentimiento por escrito de **LA ASOCIACIÓN**; f) a no efectuar cesión de crédito alguna, con cargo al préstamo que se le otorga por este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACIÓN**, sin lo cual no será oponible ni tendrá efecto frente a **LA ASOCIACIÓN**; g) a suministrar a **LA ASOCIACIÓN** con la frecuencia establecida en las disposiciones legales vigentes, a partir de la fecha del presente contrato, sus informaciones financieras actualizadas, ya sean declaraciones de su patrimonio debidamente firmadas, estados financieros preparados por un Contador Público Autorizado, o estados financieros debidamente auditados por una firma auditora independiente, y cualesquiera otros documentos que requiera la Superintendencia de Bancos y/o autoridad competente a **LA ASOCIACIÓN** como consecuencia del préstamo otorgado a **EL DEUDOR** mediante este acto, autorizando a **LA ASOCIACIÓN** a realizar las inspecciones necesarias a fin de comprobar las informaciones reportadas y estando obligado a realizar las gestiones suficientes para facilitar esas labores; h) a cumplir oportunamente con todos los requerimientos de información, documentación, verificación, firmas y demás acciones que le sean solicitados por **LA ASOCIACIÓN** para cumplir con el Instructivo sobre "Debida Diligencia" en las Entidades de Intermediación Financiera y Cambiaria, emitido por la Superintendencia de Bancos y sus respectivas modificaciones, incluyendo los que sean dictados por las autoridades competentes y los que adicionalmente **LA ASOCIACIÓN** entienda necesarios para efectuar una correcta y completa identificación, clasificación/calificación y Debida Diligencia respecto a **EL DEUDOR**, incluida la correspondiente a la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras de los Estados Unidos de América (FATCA); i) a reclamar directamente a **EL CONSTRUCTOR** sobre cualquier inconveniente que surja con el inmueble adquirido; y, j) a pagar todos los gastos que origine la presente hipoteca, así como los de cancelación de la misma en su día, conforme se indica en el artículo Décimo Tercero.

PÁRRAFO: En caso de que **EL DEUDOR** comerciante o alguno de sus acreedores se acoja a la Ley núm.141-15, de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, su Reglamento de aplicación, y sus modificaciones, o aquella que la sustituya, **EL DEUDOR** se compromete: a) a notificar a **LA ASOCIACIÓN** en un plazo no mayor de dos (2) días laborables previo al sometimiento al tribunal el Acuerdo Previo de Plan que será sometido; b) a notificar a **LA ASOCIACIÓN** treinta días (30) antes de solicitar **EL DEUDOR** la reestructuración al tribunal u órganos correspondientes, adjuntando a dicha notificación las razones que fundamentan la solicitud y el posible plan de reestructuración; c) a notificar a **LA ASOCIACIÓN** cuando se trate de una solicitud de reestructuración iniciada por uno o más acreedores de **EL DEUDOR**, a más tardar el día siguiente de recibir la notificación de la solicitud de reestructuración; d) a informar a **LA ASOCIACIÓN** cuando se encuentre en al menos una de las condiciones que fundamentan la solicitud de Reestructuración de conformidad con la indicada Ley; y, e) a incluir en toda solicitud de reestructuración de deuda, a **LA ASOCIACIÓN** como acreedor de este en la relación de todos sus acreedores, siempre que existan facilidades crediticias pendiente de pago a **LA ASOCIACIÓN**.

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____

2023.

004816

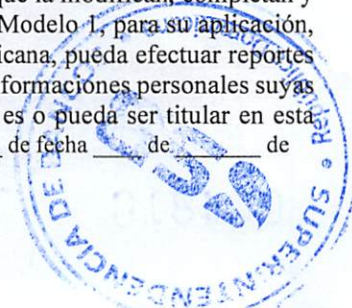


DÉCIMO SEGUNDO: AUTORIZACIÓN OTORGADA POR EL DEUDOR A LA ASOCIACIÓN. EL DEUDOR autoriza a LA ASOCIACIÓN a realizar los siguientes actos: a) a apropiarse de cualquier suma de dinero que esté en poder de LA ASOCIACIÓN, bien sea en inversiones, en cuentas de ahorros u otros instrumentos pertenecientes a EL DEUDOR, debiendo LA ASOCIACIÓN dar aviso por escrito a EL DEUDOR con posterioridad de haberse efectuado la operación, por los medios correspondientes de conformidad con el artículo Décimo Cuarto, para con la misma cubrir cualquier valor vencido o exigible a EL DEUDOR por LA ASOCIACIÓN que tenga su origen en el presente acto, indicando la forma en que estos pagos fueron aplicados; b) en cuanto al acceso, intercambio y utilización de información: EL DEUDOR, a través del presente contrato, desde el momento de su firma y durante toda su vigencia, autoriza a LA ASOCIACIÓN (incluyendo a los miembros de su personal, y cualquier tipo de vinculado que actúe como o en nombre de LA ASOCIACIÓN) o a cualquier tercero designado para ello por este último a requerir, consultar y acceder a la información particular, crediticia, patrimonial y extrapatrimonial de este, que se encuentre registrada o contenida en los registros de las Sociedades de Información Crediticia (en adelante "SIC"), tanto nacionales como extranjeras, en los casos que aplique. En consecuencia, LA ASOCIACIÓN se compromete a requerir, consultar y acceder a la información antes descrita de conformidad con lo previsto en la Ley núm. 172-13, sobre Protección de Datos de Carácter Personal o aquella que la modifique o la sustituya, el literal b) del artículo 56 de la Ley núm. 183-02 Monetaria y Financiera, modificado por el artículo 362 de la Ley núm. 249-17 sobre el Mercado de Valores, de fecha 19 de diciembre de 2017 y en las Políticas internas de LA ASOCIACIÓN sobre privacidad de la información y protección de datos, disponibles en la página Web de LA ASOCIACIÓN, las cuales podrán ser modificadas siguiendo lo establecido en el presente contrato (en adelante el conjunto de las normas antes citadas se denominarán como "Normas sobre Protección de Datos"). Asimismo, LA ASOCIACIÓN se compromete a que la información a la cual se le autoriza a acceder mediante el presente contrato solo tendrá como objetivo el conocimiento de su titular, para analizar y evaluar su condición crediticia, para dar cumplimiento a las obligaciones sobre debida diligencia y cumplimiento regulatorio aplicables a LA ASOCIACIÓN respecto de sus clientes y usuarios, así como para fines de mercadeo e información de servicios, publicaciones de LA ASOCIACIÓN, noticias o hechos vinculados a la misma, ya sea por vía física o a través de correos electrónicos u otros mecanismos o vías de comunicación. A su vez, EL DEUDOR a través del presente contrato, autoriza a LA ASOCIACIÓN a suministrar a las SIC aquellas informaciones particulares, patrimoniales y extrapatrimoniales que son permitidas por las Normas sobre Protección de Datos y necesarias para conformar la base de datos de las SIC, en el entendido de que dichas informaciones serán suministradas para analizar y evaluar su condición crediticia por parte de las SIC y de otras instituciones afiliadas esas sociedades. De igual manera, EL DEUDOR autoriza a LA ASOCIACIÓN, a suministrar a sus gestores de cobro las informaciones otorgadas, incluyendo informaciones biográficas que reposen en sus archivos, en caso de incumplimiento de sus obligaciones conforme se establece en el presente contrato, para la ejecución del proceso de cobro. De la misma forma, estas informaciones podrán ser utilizadas para fines mercadológicos, tanto por LA ASOCIACIÓN como por sus relacionados comerciales, manteniendo EL DEUDOR la facultad de solicitar que sus datos sean rectificadas, actualizados, y, cuando corresponda, suprimidos. LA ASOCIACIÓN, mediante contratos suscritos con los terceros mencionados en este apartado, hará del conocimiento de los mismos que deben cumplir con las siguientes obligaciones: i) guardar la debida confidencialidad sobre las informaciones suministradas; ii) disponer de medidas para la protección de la data contra los riesgos de alteración, pérdida, acceso y tratamiento no autorizado; y, iii) utilizar dichas informaciones únicamente por las personas que en razón del cumplimiento del mandato dado por LA ASOCIACIÓN tengan la obligación de acceder a ella, y acorde al fin para el que fue obtenida o cedida. EL DEUDOR reconoce y acepta que la recepción y el suministro de la referida información por parte de LA ASOCIACIÓN y/o las SIC, o por cualquier director, accionista, funcionario o empleado de estas, no constituirá una violación a la obligación de confidencialidad consagrada en las Normas sobre Protección de Datos, ni de ninguna otra previsión o disposición legal, reglamentaria y/o contractual, por lo que EL DEUDOR renuncia formal, expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier acción, demanda o reclamación a fin de obtener una compensación en daños y perjuicios o cualquier otro tipo de sanción por la revelación de información autorizada mediante el presente contrato, salvo en caso de la comisión de una falta imputable a LA ASOCIACIÓN de conformidad con la normativa vigente.; y, c) a vender, ceder y traspasar a terceros, en las mismas condiciones aquí establecidas, los derechos que esta ha adquirido en relación con la hipoteca que garantiza el préstamo objeto del presente contrato en cualquier momento de su vigencia.

PÁRRAFO I: EL DEUDOR autoriza a LA ASOCIACIÓN, como entidad de intermediación financiera participante del régimen y obligaciones instituidas por la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras de los Estados Unidos de América (FATCA por las siglas de la correspondiente traducción del idioma inglés de *Foreign Account Tax Compliance Act*) a que la misma, de conformidad con esta normativa y los documentos que la modifican, completan y complementan, incluidos el Acuerdo Intergubernamental (IGA por sus siglas en inglés) Modelo 1, para su aplicación, suscrito entre los gobiernos de los Estados Unidos de América y de la República Dominicana, pueda efectuar reportes a través de las autoridades que se designan en dicho Acuerdo, conteniendo cualesquiera informaciones personales suyas y correspondientes a la(s) cuenta(s) y/o producto(s) financiero(s) de la del (de los) que es o pueda ser titular en esta

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de _____

004810



entidad de intermediación financiera, especialmente relativas a las transacciones que se realicen o afecten la(s) el (los) mismo(s), siempre que estos reportes resulten aplicables de conformidad con estas normativas.

PÁRRAFO II: Adicionalmente, en pleno conocimiento de las sanciones aplicables al que cometiere la infracción de Perjurio, previstas por el Código Penal de la República Dominicana, **EL DEUDOR** declara de manera formal, expresa e irrevocable, bajo la fe del juramento, que si fuere una persona considerada como estadounidense de conformidad con "FATCA" se obliga a proporcionar todas las informaciones y documentaciones que sean requeridas por **LA ASOCIACIÓN**, de conformidad con esta normativa y con los documentos que la modifican y completan, así como a que de no proveerlas en un máximo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de suscripción de este documento o de la que se efectúe(n) este (estos) requerimiento(s), podrá ser considerado como un cliente recalitrante, pudiendo ser retenido en su perjuicio y en el de las otras personas que aparezcan como cotitulares en la(s) cuenta(s) y/o producto(s) financiero(s) de la/del (de los) que es (son) titular (es), un treinta por ciento (30%) del importe de las transacciones que las afecten, cuando estas representen un(os) pago(s) recibido(s) de una fuente estadounidense.

DÉCIMO TERCERO: DE LOS GASTOS Y HONORARIOS. **EL DEUDOR** se compromete formalmente a pagar los costos y las tarifas aplicables al presente contrato para su formalización, acorde a la política vigente en **LA ASOCIACIÓN**, la cual es informada por escrito al momento de la firma del presente contrato, a través del Tarifario anexo, así como los de inscripción, sellos e impuestos fiscales correspondientes y cualesquiera otros que sean consecuencia de la presente operación, incluyendo los intereses por la suma desembolsada hasta la fecha en que inicia el conteo de su primera cuota, conforme se establece en la hoja de cálculo de liquidación del préstamo, anexa al presente contrato; por lo que, si dichos gastos y honorarios indicados anteriormente, relativos a la formalización de la presente operación, no han sido pagados antes o en ocasión de la firma del presente contrato, **EL DEUDOR** autoriza a **LA ASOCIACIÓN** a descontar los mismos directamente de la suma prestada, con cargo al desembolso, debiendo **LA ASOCIACIÓN** presentar a requerimiento de **EL DEUDOR** la documentación que evidencia la ejecución de las diligencias que originaron los gastos enunciados.

PÁRRAFO I: Las variaciones que se produzcan en los costos y tarifas establecidas en el Tarifario anexo, en virtud de las revisiones periódicas que le hiciera **LA ASOCIACIÓN**, serán previamente informadas por escrito a **EL DEUDOR** de conformidad con lo establecido en el artículo Sexto del presente contrato.

PÁRRAFO II: En caso de que por cualquier razón **LA ASOCIACIÓN** se vea precisada a apoderar abogados para el cobro de las sumas adeudadas, **EL DEUDOR** se compromete a pagar los honorarios y gastos legales de tales abogados, siempre y cuando los honorarios no excedan de un treinta por ciento (30%) de las sumas recuperadas, incluyendo capital, intereses y demás accesorios estipulados en el presente contrato, debiendo presentar, a requerimiento de **EL DEUDOR**, la documentación que evidencie la ejecución de las gestiones legales realizadas, así como también, de ser el caso, aquellos gastos y honorarios que se deriven de acciones judiciales, administrativas, entre otras, ejercidas por **EL DEUDOR** en contra de **LA ASOCIACIÓN**, que tenga por objeto el presente contrato, en cuyo caso, **EL DEUDOR** reconoce que dichos gastos y honorarios que originen tales acciones, serán adicionados al monto adeudado; la adición de estos costos al monto adeudado no implicará la aplicación de interés, sobre estos últimos.

DÉCIMO CUARTO: FORMALIDAD DE LAS COMUNICACIONES. Las condiciones de informar a **EL DEUDOR**, referidas en este contrato, se entenderán satisfactoriamente cumplidas cuando se efectúen a través de los medios escritos directos que **LA ASOCIACIÓN** tenga a su disposición, dándose preferencia a los volantes de pago expedidos del préstamo, avisos escritos al domicilio, mensajes electrónicos (SMS), correos electrónicos u otros medios directos de comunicación a **EL DEUDOR**. **EL DEUDOR** declara y acepta que dichos mecanismos de comunicación son suficientes y adecuados para tomar conocimiento de las informaciones.

DÉCIMO QUINTO: NOTIFICACIONES. Las Partes declaran que todas las notificaciones, avisos y envíos que **LA ASOCIACIÓN** le haga a **EL DEUDOR** serán válidos si los ha enviado por correo ordinario, privado o electrónico a su dirección o número de teléfono, tal y como aparecen en sus registros. **EL DEUDOR** asume la obligación de comunicar a **LA ASOCIACIÓN** los cambios de su domicilio, correo electrónico, número de celular y demás generales. Respecto a **LA ASOCIACIÓN**, tendrán validez legalmente liberatorias las comunicaciones de cualquier género o notificaciones enviadas al último domicilio, dirección electrónica o número de celular (mensajes electrónicos-SMS) informado por **EL DEUDOR**.

DÉCIMO SEXTO: AUTORIZACIÓN DE ENTREGA DE CERTIFICADO (S) DE TÍTULO (S)/CERTIFICACIÓN (ES) DE REGISTRO DE ACREEDOR (ES). **EL DEUDOR**, por este mismo acto, autoriza formalmente al Registrador de Títulos correspondiente a entregar a **LA ASOCIACIÓN**, el (los) Certificado (s) de Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de 2023.

004810



Título (s) que se expedirá (n) a su nombre con motivo de la ejecución del presente contrato. **LA ASOCIACIÓN**, una vez reciba el (los) Certificado (s) de Título (s) a nombre de **EL DEUDOR**, le comunicará por el medio que estime conveniente la recepción del (de los) mismo (s), procediendo a entregarlo (s) a **EL DEUDOR** al primer requerimiento efectuado, siempre y cuando no existan limitaciones legales para ello. En caso de que **EL DEUDOR** no procure la entrega del (de los) Certificado (s) de Título (s), este (estos) permanecerá (n) en custodia en **LA ASOCIACIÓN**. La (s) Certificación (es) de Registro de Acreedor será (n) custodiada (s) por **LA ASOCIACIÓN** hasta tanto **EL DEUDOR** salde el monto adeudado y de cumplimiento a las políticas vigentes en **LA ASOCIACIÓN** para procurar su entrega.

DÉCIMO SÉPTIMO: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Independientemente del vencimiento del término estipulado en el artículo Cuarto de este contrato, y de otras causas anteriormente previstas, este contrato podrá terminar: a) por mutuo acuerdo entre Las Partes (previo saldo del total adeudado); b) por decisión unilateral de **EL DEUDOR**, (previo saldo del total adeudado); c) por falta de pago de **EL DEUDOR** de dos (2) cuotas; d) cambio en la situación patrimonial de **EL DEUDOR** que ponga en riesgo el cobro del crédito de **LA ASOCIACIÓN**; y, e) uso de los fondos para algún propósito diferente al indicado por **EL DEUDOR** como destino del préstamo, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACIÓN**.

PÁRRAFO I: Pérdida del beneficio del término. Este contrato terminará asimismo, de pleno derecho, sin necesidad de ninguna formalidad previa legal ni intervención de sentencia judicial, pudiendo **LA ASOCIACIÓN** exigir el pago de la totalidad del crédito, sus intereses y accesorios, y en consecuencia, ejecutar por las vías legales el cobro de los valores adeudados, de conformidad con el procedimiento establecido en las leyes dominicanas para estos fines, dentro de las cuales se encuentra de manera enunciativa y no limitativa la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio de 2011, sus modificaciones y sus reglamentos de aplicación, en los siguientes casos: a) si **LA ASOCIACIÓN** recibiere de **EL DEUDOR** uno o más cheques devueltos por insuficiencia de fondos; b) si se notifica a **LA ASOCIACIÓN** la sentencia que ordena la apertura de liquidación judicial, de conformidad con las disposiciones de la Ley núm. 141-15, de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, su Reglamento de aplicación, y sus modificaciones, o aquella que la sustituya; c) si **EL DEUDOR** es demandado en justicia o se produce el secuestro, embargo o cualquier otra medida conservatoria en su perjuicio; d) si **EL DEUDOR** deja de cumplir cualquiera de las obligaciones que este documento u otro relacionado con él pongan a su cargo; y, e) si **LA ASOCIACIÓN** recibe un requerimiento o una orden de restricción de parte de una autoridad competente en contra de **EL DEUDOR**. El retraso de **LA ASOCIACIÓN** en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

PÁRRAFO II: Aviso de terminación. En todos los casos de terminación previstos en este contrato, **LA ASOCIACIÓN** participará a **EL DEUDOR** la ruptura del mismo, al momento en que se adopte la decisión, por los medios establecidos en el artículo Décimo Cuarto del presente contrato.

DÉCIMO OCTAVO: NORMAS PRUDENCIALES. **EL DEUDOR** reconoce y acepta: a) que mediante el Reglamento de Evaluación de Activos (REA) dictado por la Junta Monetaria en fecha 28 de septiembre de 2017, así como sus modificaciones, se establecieron normas bancarias con relación a las facilidades crediticias otorgadas por las entidades de intermediación financiera para regular el comportamiento, la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de dichas facilidades; b) que de acuerdo a lo dispuesto por el señalado reglamento, **LA ASOCIACIÓN** tiene la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado del deterioro que sufran los créditos concedidos; c) que el incumplimiento de las obligaciones puestas a cargo de **EL DEUDOR** en virtud del presente contrato puede afectar las cuentas de resultado de **LA ASOCIACIÓN**; y, d) que en tal virtud, **EL DEUDOR** reconoce y se compromete a proveer a **LA ASOCIACIÓN** de garantías reales, en caso de que la clasificación de su crédito baje de categoría "B", así como a pagar a **LA ASOCIACIÓN** un incremento en la tasa de interés pactada relativa al crédito, lo cual le será comunicado por escrito a **EL DEUDOR**, de conformidad con lo indicado en el artículo Sexto.

PÁRRAFO: En caso de que **LA ASOCIACIÓN** sea notificada de que **EL DEUDOR** comercial se encuentra en un proceso de reestructuración, el cual ha sido aceptado por parte del tribunal y adquirido el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada, acorde con lo establecido en la Ley núm.141-15, de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, su Reglamento de aplicación, y sus modificaciones, o aquella que la sustituya, **LA ASOCIACIÓN** no deberá degradar o afectar la clasificación de riesgo de **EL DEUDOR**, ni las facilidades crediticias, así como constituir nuevas provisiones, aun cuando **EL DEUDOR** no esté cumpliendo con sus pagos, y hasta tanto finalice por cualquier razón el Plan de Reestructuración o el proceso de conciliación.

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de _____

004816



DÉCIMO NOVENO: INDIVISIBILIDAD. EL DEUDOR contrae las obligaciones que pone a su cargo este contrato, en el entendido de que las mismas son indivisibles y en consecuencia la hipoteca que se otorga podrá ser ejecutada individualmente contra cualesquiera de sus herederos por la totalidad del saldo adeudado.

VIGÉSIMO: NULIDAD DE CLÁUSULAS. En caso de que por cualquier circunstancia una o varias cláusulas contenidas en este contrato fueran total o parcialmente invalidadas o declaradas nulas, ilegales o inejecutables las previsiones restantes permanecerán siendo válidas y ejecutables.

VIGÉSIMO PRIMERO: JURISDICCIÓN APLICABLE. Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, así como para la solución de las controversias y litigios que puedan resultar de su ejecución o terminación, o que se relacionen con el mismo, Las Partes, **EL CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** se someten a las leyes de la República Dominicana.

VIGÉSIMO SEGUNDO: ELECCIÓN DE DOMICILIO. Para la ejecución de este contrato, Las Partes, **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR**, hacen formal elección de domicilio en sus respectivas direcciones indicadas al inicio del mismo. En caso de que **EL DEUDOR** no sea localizado en dicho lugar, este elige domicilio para cualquier notificación en _____.

Hecho y firmado en la ciudad de _____, República Dominicana, a los dos (02) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), en cinco originales, uno para cada una de Las Partes, uno para el Notario actuante y otro para ser depositado en el Registro de Títulos _____.

Por la Asociación

Por el Deudor

Por el Deudor

Por la Fiduciaria

Por el Constructor

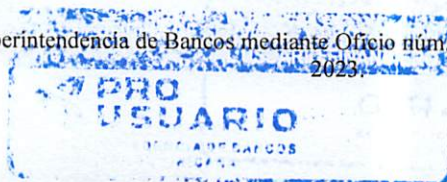
Yo, _____, Notario Público de los del número para _____, según Decreto número _____ de fecha ____ de ____ de _____, con mi estudio abierto en esta ciudad, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., Matrícula núm. _____, CERTIFICO: Que las firmas que aparecen al pie del presente acto fueron puestas voluntariamente en mi presencia por los señores _____, _____ y _____, cuyas demás generales constan en el mismo, a quienes he identificado por sus documentos de identidad correspondientes y me declaran bajo la fe del juramento que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos.

_____, R. D.
02 de agosto de 2023

NOTARIO PÚBLICO

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de _____

OC4810



ANEXO:

*FIDUCIARIA (Generales), sociedad comercial que actúa por cuenta del FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO _____ (Generales del fideicomiso, RNC), en su calidad de administradora de EL FIDEICOMISO/ Generales: persona moral (nombre del constructor o promotor), sociedad comercial organizada y existente conforme las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social principal ubicado en (dirección completa), RNC _____, Registro Mercantil núm. _____, debidamente representada en este contrato por (generales del representante: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, portador(a) de la cédula de identidad y electoral núm. ___ o pasaporte núm. _____ si es extranjero y domicilio-solo la ciudad), en su calidad de _____, DECLARA que, en ocasión del Oficio de Aprobación de los trabajos de División para la constitución del Condominio _____ emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales de _____ de fecha _____, la nueva descripción catastral que se indica a continuación corresponde al (a los) inmueble (s) objeto del presente contrato, que se encuentra (n) descrito (s) en los artículos *primero* y *noveno*, el (los) cual (es) ha (n) sido el resultado de la aprobación de los trabajos de *deslinde y/o refundición y/o subdivisión y/o régimen de condominio*. La presente descripción forma parte integral del contrato y por tanto debe dársele entera fe y crédito.*

INCLUIR LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE CONFORME LA
DESIGNACIÓN CATASTRAL RESULTANTE DE LA
CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO

Hecho y firmado en la ciudad de _____, República Dominicana, a los dos (02) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

Por la Fiduciaria/El Constructor

LEGALIZACIÓN DE FIRMA DEL REPRESENTANTE DE LA FIDUCIARIA

Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio núm. _____ de fecha _____ de _____ de _____ 2023.

004816

