



ASOCIACIÓN BONAEO DE AHORROS & PRÉSTAMOS

Avenida Libertad Esquina Jaragua Tel.: (809) 296-7001

Bonao, República Dominicana

RNC 403-00137-9

CONTRATO COMERCIAL INTERINO CON GARANTIA HIPOTECARIA

ENTRE: LA ASOCIACIÓN BONAEO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, entidad de intermediación financiera organizada de conformidad con las Leyes No. 5897, sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamo del 14 de Mayo de 1962 y 183-02 o Código Monetario y Financiero del 21 de Noviembre del 2002 y sus modificaciones, portadora del Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 403-00137-9, con asiento social ubicado en su Edificio Corporativo de la Avenida Profesor Juan Bosch esquina Jaragua de esta Ciudad de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, debidamente representada por su Vicepresidente Ejecutivo, XXXXXXXXXXXXXXX dominicano, mayor de edad, con estado civil XXXXXXXXXXXXXXX funcionario bancario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. XXXXXXXXXXXXXXX, domiciliado y residente en XXXXXXXXXXXXXXX, Provincia de XXXXXXXXXXXXXXX, República Dominicana, y accidental mente en la Ciudad de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, el cual en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, o por su propio nombre, y de la otra parte:

La razón social XXXXXXXXXXXXXXX, debidamente registrada con su RNC XXXXXXXXXXXXXXX y registro mercantil no. XXXXXXXXXXXXXXX, sociedad organizada de conformidad con las leyes de la república dominicana, con asiento social ubicada en XXXXXXXXXXXXXXX, de esta ciudad de XXXXXXXXXXXXXXX, provincia XXXXXXXXXXXXXXX, república dominicana, representada en este contrato su gerente y presidente XXXXXXXXXXXXXXX, dominicano (a), mayor de edad, con estado civil XXXXXXXXXXXXXXX, portador (a) de la cédula de identidad y electoral no. XXXXXXXXXXXXXXX, domiciliado y residente en esta ciudad de XXXXXXXXXXXXXXX, provincia XXXXXXXXXXXXXXX, república dominicana, según se desprende del acta de XXXXXXXXXXXXXXX, de la referida razón social, Celebrada en fecha XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) de XXXXXXXXXXXXXXX del año XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX); quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **el/la deudor (a)**, o por su propio nombre.

PREÁMBULO

POR CUANTO: En fecha XXXXXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXX del año XXXXXXXXXXXXXXX, LA ASOCIACIÓN BONAEO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, aprobó un préstamo a la XXXXXXXXXXXXXXX, por la suma de XXXXXXXXXXXXXXX PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXXXXX/100 (DOP XXXXXXXXXXXXXXX), el cual será destinado para XXXXXXXXXXXXXXX.

POR CUANTO: LA ACREEDORA HIPOTECARIA O SEA, ASOCIACIÓN BONAEO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, ha consentido en otorgar el préstamo por la suma de XXXXXXXXXXXXXXX PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXXXXX/100 (DOP XXXXXXXXXXXXXXX), a un interés de un **Escriba interés letras PORCIENTO (XXXXXXXXXXXXXXX %)**, fija por XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) año, a partir de la firma del presente contrato en ocasión a la autorización de tasa del comité otorgada por la institución, siempre y cuando los pagos sean realizados en la fecha establecida, y vencido este plazo

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante oficio No. 6703 de fecha 12 de octubre del 2022.

AB- DRLA-007 V.01 Jul. 27, 2022

la acreedora revisará la tasa del mercado a los fines de ajustar la misma a la del mercado actual). Sobre la suma desembolsada.

POR CUANTO: A que la condición sine qua non para el otorgamiento del referido crédito es la sustentación de una garantía hipotecaria.

POR CUANTO: El término para el pago total del préstamo y accesorios es de **XXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX) AÑOS, O XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX) CUOTAS** de interés mensual y capital al vencimiento a partir de la **FECHA EN QUE SEA DESEMBOLSADO ESTE PRÉSTAMO.**

PLASMADOS ESTOS PREÁMBULOS, LOS CUALES FORMAN PARTE DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES CONVIENEN LO SIGUIENTE:

PRIMERO: Monto y Objeto del Préstamo. EL/LA DEUDOR (A) recibirá de EL ACREEDOR HIPOTECARIO en calidad de préstamo la cantidad de **Escriba monto letras PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXXXXXX/100 (DOP XXXXXXXXXXXXXXXX)**, suma ésta que EL/LA DEUDOR (A) tomará mediante desembolsos a medida que avancen los trabajos de **XXXXXXXXXXXXXX**, según las cubicaciones debidamente aportadas por EL/LA DEUDOR (A) a EL ACREEDOR HIPOTECARIO, cuyo destino es para **XXXXXXXXXXXXXX**, por medio del cual irán otorgando formal recibo de descargo y finiquito, por las sumas recibidas en cada desembolso a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO.

SEGUNDO: Interés. Las sumas desembolsadas devengarán a partir de sus entregas y sobre el saldo insoluto, un interés anual a razón del **XXXXXXXXXXXXXX PORCIENTO (XXXXXXXXXXXXXX%)**, interés calculado sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días, fija por un (01) año, y Pagadera mensual mente de manera indivisible y conjunta; **a partir de la firma del presente contrato en ocasión a la autorización de tasa otorgada por el comité de la institución, siempre y cuando los pagos sean realizados en la fecha establecida, y vencido este plazo la acreedora revisará la tasa del mercado a los fines de ajustar la misma a la del mercado actual.**

PARRAFO I: Aplicación de Tasa. Queda entendido entre las partes que la tasa de interés se mantendrá fija por el tiempo establecido, sin embargo, LA ACREEDORA HIPOTECARIA, podrá revisar la tasa otorgada para ajustarla por incumplimiento de pago de EL/LA DEUDOR (A), vencido el plazo, LA ACREEDORA HIPOTECARIA podrá ajustar la tasa cada vez que ocurran fluctuaciones, o para adaptarlas a las condiciones del mercado o bien al costo real del dinero. Así mismo, se han acordado que como condición esencial del otorgamiento del préstamo, la tasa de interés y las condiciones pactadas también podrán aumentar de acuerdo a las disposiciones del Banco Central y/o la Junta Monetaria, así como cualquier ente regulador del estado, con calidad para ello, relativas a la tasa de interés la cual se aplicará a partir de la notificación realizada a EL/LA DEUDOR (A) con un plazo de antelación de treinta (30) días, La cuota mensual para el pago del préstamo quedará aumentada en la forma que resulte de la aplicación de la tasa, previo a notificación a EL/LA DEUDOR (A).

PARRAFO II: Independientemente de la facultad revisora de la tasa de interés otorgada al ACREEDOR HIPOTECARIO en el párrafo anterior, LAS PARTES convienen que, en caso de que LA DEUDORA obtenga una clasificación distinta a la existente al momento de la contratación del presente préstamo, y, pase a ser mayor deudor comercial en el sistema financiero de acuerdo a los criterios que establezca la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, cuando LA DEUDORA presente una clasificación inferior a "A" o "B", por las obligaciones asumidas con las demás entidades de intermediación financieras del sistema nacional financiero, el ACREEDOR HIPOTECARIO, podrá unilateralmente aumentar las tasas de Intereses aplicables al saldo insoluto del

préstamo, a partir de la fecha en que dicho aumento le sea notificado por escrito a **LA DEUDORA** en un plazo no menor a treinta (30) días calendario.

Dichos aumentos o disminución en las tasas de Intereses serán mayores en la medida que la clasificación de la Superintendencia de Bancos sea inferior, entendiéndose que una clasificación “C” incrementará **XXXXXXXXXXXXX POR CIENTO (XXXXXXXXXXXXX %)** anual, una clasificación “D” incrementará un **XXXXXXXXXXXXX POR CIENTO (XXXXXXXXXXXXX %)** anual, y así sucesivamente. En este sentido, **LA DEUDORA** se compromete a suministrar a el **ACREEDOR HIPOTECARIO** toda la documentación y/o información que necesite para mantener la mejor clasificación posible del presente préstamo y como consecuencia mantener o disminuir la tasa pactada.

TERCERO: Forma y Lugar de Pago. **EL/LA DEUDOR (A)**, se obliga también a pagar a **EL ACREEDOR** mediante transferencias bancarias, cheques o depósitos en efectivo en su domicilio social principal o en cualquiera de su Red de Sucursales y otras Instituciones que se afilien a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** durante la vigencia de este contrato, la cantidad precedentemente señalada de **XXXXXXXXXXXXX PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXXXXXX/100 CENTAVOS (DOP XXXXXXXXXXXXXXXX)**, en el término de **XXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX) AÑOS**, Pudiendo hacer abonos parciales. Los pagos se harán mediante cuotas mensuales de interés, más el costo de la prima de seguro, y **CAPITAL AL VENCIMIENTO**, a partir de la fecha en que sea desembolsada este préstamo, para lo cual **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** se obliga a entregar la respectiva tabla de amortización en cada desembolso.

PÁRRAFO I: El presente préstamo comercial interino con garantía hipotecaria se conviene por un término de **XXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX)** años, que inicia a partir de la fecha de suscripción del presente CONTRATO, esta facilidad crediticia será desembolsada mediante:

- Solicitud de desembolsos, a la presentación de cubicación conforme los avances de la obra, bajo la condición del pago de intereses mensuales y capital al vencimiento.
- Cada desembolso otorgado del presente préstamo comercial interino, se realizará a la suscripción de un pagare notarial por el monto solicitado, pagando cuotas de intereses mensuales y capital al vencimiento conforme al termino establecido de **XXXXXXXXXXXXX** años. La suscripción del pagare o de nuevos pagare no implican novación alguna del término del presente contrato. El o Los Pagares que se suscriban en virtud del presente contrato conforman parte integral del mismo.

PÁRRAFO I: Tasa Caducidad del Término y Cargos por Mora. **EL/LA DEUDOR (A) HIPOTECARIO** se compromete a pagar los intereses generados por la suma desembolsada a más tardar los días 30 de cada mes, sin requerimiento alguno, quedando expresamente convenida que, de no efectuarlo, y pasado cinco (05) adicionalmente pagara un **4%** sobre el monto en atraso a título de penalidad moratoria. Al mismo tiempo **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** acepta que **EL/LA DEUDOR (A)** pague o salde el monto del préstamo otorgado al final del término otorgado, pudiendo además **EL/LA DEUDOR (A)** realizar pagos parciales a su discreción o conveniencia.

PÁRRAFO II: Pago en Días Feriados. Todo pago o cualquier otro acto que de acuerdo con este contrato debiera efectuarse en días feriados se extenderán válidamente al primer día hábil posterior al feriado, sin que esto constituya cargo alguno para **EL/LA DEUDOR (A)**.

PÁRRAFO III: Modificación de Tasa. En caso de producirse cualquier modificación relativa a la tasa de interés, la cual es considerada como un aspecto variable en el presente contrato, deberá ser comunicada a **EL/LA DEUDOR (A)**, en el plazo establecido de 30 días, vencido el plazo sin ninguna objeción opera como aceptación tácita, sin que esta aceptación aplique para las condiciones no variables como comisiones, o las demás condiciones pactadas que han sido establecidas mediante este contrato.

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante oficio **No. 6703** de fecha 12 de octubre del 2022.
AB- DRLA-007 V.01 Jul. 27, 2022

CUARTO: Pagos Anticipados. EL/LA DEUDOR (A) podrá hacer pagos mayores que las cuotas fijas estipuladas en el presente contrato, quedando a opción de EL/LA DEUDOR (A) la decisión de aplicar el reajuste a la cuota mensual del préstamo, o disminuir el plazo pactado; En consecuencia, LA ACREEDORA HIPOTECARIA deberá entregar a EL/LA DEUDOR (A), la nueva tabla de amortización; Es igualmente convenido que cualquier pago hecho dentro de un mes será considerado, para los fines de acreditar a la amortización y reducir el saldo insoluto, conforme la imputación de pago establecida en el presente contrato.

PÁRRAFO I: En caso de que EL/LA DEUDOR (A) decidiera cancelar el presente crédito por anticipado, no obstante, lo establecido en el párrafo anterior, deberá pagar a LA ACREEDORA HIPOTECARIA un recargo por cancelación anticipada, en base al XXXXXXXXXXXXXXX por ciento (XXXXXXXXXXXXXXXX %) del saldo insoluto del préstamo, que será cobrado si la cancelación ocurrirá dentro de los dos (02) primeros años de la vigencia del préstamo;

PÁRRAFO II: Sin embargo, EL/LA DEUDOR (A) podrá terminar anticipadamente este contrato siempre que su solicitud de terminación este precedida de una modificación unilateral por parte de LA ACREEDORA HIPOTECARIA, en los términos y condiciones pactados en este contrato, cuya solicitud debe realizarla en forma fehaciente dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días luego de haber recibido la notificación de dicha modificación por parte de LA ACREEDORA HIPOTECARIA.

QUINTO: Imputación de los Pagos. Queda expresamente convenido que LA ACREEDORA HIPOTECARIA hará la imputación de los valores que reciba de EL/LA DEUDOR (A) en el siguiente orden:

a) A los gastos judiciales o extra judiciales a que dé lugar la formalización y ejecución de este contrato; b) para cubrir cualquier pago hecho por LA ACREEDORA HIPOTECARIA por cuenta y autorización de EL/LA DEUDOR (A); c) para cubrir cualquier suma a que esté obligado por concepto de interés, mora, aumento de la prima de seguro; d) para la amortización del capital en los casos que aplique; Los pagos realizados por EL COMPRADOR DEUDOR serán aplicados en el orden indicado, tomando en consideración la antigüedad de estos; El acreedor se reserva la facultad de aceptar el pago de cualquier suma con posterioridad a su vencimiento, es decir, cuando el crédito tenga dos (02) cuotas vencidas, o, sesenta (60) días de atraso; Esto último no implica renuncia de la primera parte al derecho de dar por resuelto el contrato, vencido el término y exigible su pago de acuerdo a lo establecido anteriormente.

SEXTO: Garantía Hipotecaria. Para seguridad y garantía del pago de la suma adeudada, así como de los intereses que ésta devenga y de las demás obligaciones que por el presente contrato asume EL/LA DEUDOR (A), libre y voluntariamente consiente otorga HIPOTECA EN PRIMER RANGO, a favor de ASOCIACIÓN BONA O DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, quien acepta, por la suma de XXXXXXXXXXXXXXX DE PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXXXXX/100 (DOP XXXXXXXXXXXXXXX en el término de XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) AÑOS, a una tasa de interés de un XXXXXXXXXXXXXXX PORCIENTO (XXXXXXXXXXXXXXXX%), FIJA POR Escriba año letras (XXXXXXXXXXXXXXXX) AÑO, A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO EN OCASIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE TASA DEL COMITÉ OTORGADA POR LA INSTITUCIÓN, SIEMPRE Y CUANDO LOS PAGOS SEAN REALIZADOS EN LA FECHA ESTABLECIDA, Y VENCIDO ESTE PLAZO LA ACREEDORA REVISARÁ LA TASA DEL MERCADO A LOS FINES DE AJUSTAR LA MISMA A LA DEL MERCADO ACTUAL), SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO A CONTINUACIÓN:

Todos los derechos que les pertenecen dentro del ámbito de la designación catastral NO. XXXXXXXXXXXXXXX, de XXXXXXXXXXXXXXX, provincia XXXXXXXXXXXXXXX, república dominicana, con una porción de terreno que mide XXXXXXXXXXXXXXX METROS CUADRADOS,

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante oficio No. 6703 de fecha 12 de octubre del 2022.

AB- DRLA-007 V.01 Jul. 27, 2022

consistente en XXXXXXXXXXXXXXXX. y demás dependencias y anexidades, amparado por la **MATRÍCULA NO. XXXXXXXXXXXXXXXX**, el proyecto se localiza en XXXXXXXXXXXXXXXX, próximo a XXXXXXXXXXXXXXXX de esta ciudad de XXXXXXXXXXXXXXXX, provincia XXXXXXXXXXXXXXXX, república dominicana. Y sus mejoras y cuyos derechos se justifican, mediante la Matrícula No. XXXXXXXXXXXXXXXX, expedido a su nombre en fecha XXXXXXXXXXXXXXXX del mes de XXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXXXXX por el Registrador de Títulos de **Monseñor Nouel**, a quien autoriza a retener el Duplicado del Dueño del Certificado de Títulos que entregará en manos de dicho **ACREEDOR HIPOTECARIO**, quien debe entregar el duplicado del dueño una vez inscrita la hipoteca en su favor. El derecho de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** igual mente recae sobre los siguientes equipos susceptibles de traslado o des montaje, puertas, ventanas, instalaciones de agua, energía eléctrica, teléfono, lavamanos, inodoros, duchas, transformadores, cablerías, tuberías, panel solar, calentador de agua, planta eléctrica, etc., si los hay y todos los denominados inmuebles por destino o por su naturaleza.

SÉPTIMO: Ámbito de Aplicación de la Hipoteca. La presente hipoteca grava no solamente las construcciones y mejoras actuales, sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en ámbito de la propiedad, sea por **EL/LA DEUDOR (A)**, sus herederos y cesionarios. Es obligación de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, luego de la inscripción de la hipoteca que garantiza el crédito, entregar el certificado de título a **EL/LA DEUDOR (A)**.

PÁRRAFO I: Autorización Para Enajenar v/o Constituir Otros Gravámenes. **EL/LA DEUDOR (A)** reconoce que le está prohibido consentir nuevas hipotecas o cualquier otro gravamen o cargas sobre el inmueble aquí concedido en hipoteca a **EL ACREEDOR**

HIPOTECARIO ni enajenar el inmueble dispuesto en garantía hipotecaria descrito en el artículo SEXTO del presente contrato, o en cualquier forma disponer del término durante la vigencia del

Préstamo, sin la autorización expresa ni escrita de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**. A tal efecto, **EL/LA DEUDOR (A)** autoriza expresamente al registrador de títulos correspondiente tomar anotación e inscribir la presente prohibición al dorso del certificado de título que ampara el inmueble del que se trata. Por tanto, queda clara y expresamente establecido, que si **EL/LA DEUDOR (A)** consintiere contractual mente o por vía judicial se le tomare hipoteca o gravamen de cualquier tipo sobre los bienes dados en garantía, **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, en cualquier tiempo, tiene derecho a exigir el pago total de la deuda y se hace ejecutoria la hipoteca por esta violación.

PÁRRAFO II: Impuestos Sobre la Propiedad. **EL/LA DEUDOR (A)**, por este mimo Contrato se compromete a pagar y mantener sin retrasos cada año o fracción de año, los impuestos que recaen sobre el inmuebles puesto en garantía para el préstamo recibido, como lo son el Impuesto Sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI) y el Impuesto a la Vivienda Suntuaria (I. V. S. S.) según la Ley 288-04, del año 2004, y cualquier otro impuesto actual mente aplicable o por aplicarse en lo futuro o que fuere creado en lo sucesivo y tenga que ver o afecte con el o los inmuebles que garanticen el préstamo. En caso de que **EL/LA DEUDOR (A)**, no cumpla con esta obligación **LA ACREEDORA** por autorización y cuenta de **EL/LA DEUDOR (A)** puede deducir dichos impuestos del pago de cualquier cuota realizada, quedando sujeta a obligación **LA ACREEDORA** de entregar las documentaciones que justifiquen los fondos deducidos.

PÁRRAFO III: Queda entendido entre las partes que en caso de que la propiedad dada en garantía se vea afectada por impuestos fiscales o arbitrios municipales, como también cuestionada por autoridades dominicanas o extranjeras, referente al lavado de dinero o cualquier otra procedencia ilícita, dicha hipoteca se hace ejecutoria automáticamente a favor de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**.

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante oficio No. 6703 de fecha 12 de octubre del 2022.
AB- DRLA-007 V.01 Jul. 27, 2022

PÁRRAFO IV: EL/LA DEUDOR (A) acepta, se compromete y obliga a constituirse en DEUDORA, respondiendo a **EL ACREEDOR** con el universo de sus bienes personales, muebles e inmuebles para el cumplimiento de la obligación contraída en este Acto; independientemente de la garantía descrita en los párrafos anteriores del presente Contrato.

OCTAVO: Gastos y Honorarios. **EL/LA DEUDOR (A)** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a la firma de este contrato la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXX PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXXXXXX/100 (DOP XXXXXXXXXXXXXXXX)**, por concepto de: honorarios y gastos legales concerniente a la redacción y formalización del presente acto. En caso de que **EL/LA DEUDOR (A)** no haya pagado dichos honorarios o gastos legales de la firma de este acto, autoriza a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a descontar directamente de la suma prestada, con cargo al primer desembolso el monto total de los gastos indicados, el monto total de los honorarios y gastos legales causados con motivo del préstamo, y de la hipoteca que por este acto se otorga, y el monto de la prima de seguro consignado en este acto. Los demás gastos pagados por **EL/LA DEUDOR (A)**, en ningún momento serán reembolsables en caso de que **EL/LA DEUDOR (A)** cancele el préstamo antes del plazo del cual fue otorgado, con excepción del pago de la prima de seguro no consumida.

NOVENO: Autorización a Transferencia. **EL/LA DEUDOR (A)** de manera formal y expresa autoriza a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, mediante este mismo acto, a vender, ceder y/o transferir los derechos hipotecarios que se originan mediante el préstamo concedido y al mismo tiempo **EL/LA DEUDOR (A)** acepta la obligación de pagar directamente al Tercero adquirente de los derechos hipotecarios, la totalidad o porción de la hipoteca vendida y/o cedida, bajo los mismos términos y condiciones pactados en este contrato.

DÉCIMO: Obligaciones Adicionales de EL/LA DEUDOR (A). **EL/LA DEUDOR (A)** se compromete formal mente además: **a)** Dar aviso inmediato por correo certificado a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra la propiedad; **b)** Cuidar esmeradamente las propiedades que garantizan la hipoteca otorgada por el presente Contrato, y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro material en la misma, y mantener en la misma las mejoras en buen estado de conservación y reparación; obligación que subsistirá a su cargo aún en el caso de alquiler del inmueble; **c)** No constituir ni permitir que se le tome gravamen ni servidumbre sin el consentimiento previo y por escrito de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, como señala el Artículo 36 de la Ley 5897, y 37 de la Ley 6186 de Fomento Agrícola de la República Dominicana; **d)** No vender, donar, ni de ninguna otra forma ceder ni traspasar todos los bienes hipotecados, sin obtener previamente la autorización de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**; **e)** Pagar todos los gastos que origine la presente hipoteca y su cancelación en caso de pérdida o extravío del Certificado de Título (**DUPLICADOS DEL DUEÑO Y DEL ACREEDOR HIPOTECARIO**), permitir que , **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, inicie y concluya, con toda diligencia, el procedimiento por pérdida que se refiere el Artículo 92 PÁRRAFO III de la Ley N° 108-05, de Registro de Tierras; **f)** Se compromete a pagar los gastos de cierre originados del monto del préstamo solicitado; **g)** Reconoce su obligación de suministrar cada veinticuatro (24) meses una tasación sobre el inmueble, estados financieros, documentos que de muestren su solvencia financiera, y de no hacerlo, autoriza a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a cargar los gastos en que incurran sobre el proceso de tasación establecido en artículo 68 del Reglamento de Evaluación de Activos, siempre y cuando esta tasación no sea expedida a solicitud de la Superintendencia de Bancos, **LOS DEUDORES**; **h)** En caso de que el inmueble que se ofrece en garantía se encontrara en algún proceso de mensura, **EL/LA DEUDOR (A)**, se compromete y obliga a realizar dichos trabajos en un plazo de seis (6) meses, en caso contrario autoriza a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a iniciar y culminar los trabajos de mensura en que se encuentre el inmueble otorgado en garantía en el presente Acto, y cargarle los gastos que esto genere a **EL/LA DEUDOR (A)**. Para los gastos estipulados en los

acápites g) y h) los cuales **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** realiza a cuenta y autorización de **EL/LA DEUDOR (A)**, se entregarán las documentaciones justificativas de la ejecución de la diligencia que los originaron.

La violación por **EL/LA DEUDOR (A)** de las obligaciones aquí asumidas, así como su declaratoria en quiebra o la toma de cualquier gravamen, produce de pleno derecho la caducidad del término acordado, haciéndose exigible el pago total de la deuda y ejecutoria la hipoteca, pudiendo proceder **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, con las formalidades de ejecución de la garantía legamente establecida. El retraso en el ejercicio de éste o cualquier derecho, no implica en modo alguna renuncia o caducidad de los mismos.

PÁRRAFO: EL/LA DEUDOR (A), acepta, que en caso de que el inmueble puesto en garantía resultare insuficiente para cubrir el monto adeudado, al momento de la ejecución, por cualquier causa que fuere, **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** puede perseguir el pago de la cantidad restante, sobre todos los bienes, muebles e inmuebles, presentes y futuros, propiedad de **EL/LA DEUDOR (A)**.

DÉCIMO PRIMERO: Autorización de Suministro de Información Crediticia. **EL/LA DEUDOR (A)** declara que las informaciones suministradas a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** y aquellas que se genere con motivo de la presente operación, y las que sean su consecuencia, son para el uso exclusivo de la transacción crediticia realizada. Que, así mismo, **EL/LA DEUDOR (A)** autoriza expresa e irrevocablemente durante la permanencia del presente contrato a suministrar dichas informaciones a centros de información crediticias legal mente establecidos en el país tal como lo establece la Ley 172-13 sobre protección de datos de carácter personal, así como también aquellas que no violenten el sistema bancario y la obligación de confidencialidad previsto en el artículo 362 de la Ley No. 249-17, sobre el mercados de valores que modifica la Ley Monetaria y Financiera No. 183/02, las cuales **EL/LA DEUDOR (A)** declara conocer.

DÉCIMO SEGUNDO: Inspecciones e Informes. **EL/LA DEUDOR (A)** se obliga a permitir que los funcionarios, técnicos y demás expertos que envíen **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, examinen en cualquier momento las garantías a que se refiere este contrato y los documentos que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** estime conocer. Las inversiones de los fondos de los préstamos deberán ser contabilizadas. Además, **EL/LA DEUDOR (A)** se obliga a presentar, mi entras no se haya pagado total mente el préstamo, a requerimiento de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, estados de situación (no) auditados semestral mente, que les permitan evaluar la aplicación de los créditos a su finalidad. Así mismo, cualesquiera otros documentos que requiera.

EL ACREEDOR HIPOTECARIO, la superintendencia de bancos y/o autoridad competente a consecuencia del crédito que le es otorgado mediante este acto. El incumplimiento por parte de **EL/LA DEUDOR (A)** de las obligaciones asumidas, particular mente del pago de las cuotas pactadas, cuando el crédito se encuentre con sesenta (60) días de atrasos, es decir dos (02) cuotas vencidas, produce de pleno derecho la caducidad del término acordado, haciéndose exigible el pago total de la deuda, pudiendo proceder **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, con las formalidades de ley para su ejecución. El retraso en el ejercicio de éste o cualquier derecho, no implica en modo alguna renuncia o caducidad de los mismos.

DÉCIMO TERCERO: Suministros de Estados Financieros. **EL/LA DEUDOR (A)** está obligada a suministrar a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente contrato, sus estados financieros debidamente auditados y cualesquiera otros documentos que requiera **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** de forma anual, la Superintendencia de Bancos y/o autoridad competente, a consecuencia del crédito que le es otorgado mediante el presente contrato de préstamo. El incumplimiento por parte de **EL/LA DEUDOR (A)** y las obligaciones asumidas producirá

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante oficio **No. 6703** de fecha 12 de octubre del 2022.

AB- DRLA-007 V.01 Jul. 27, 2022

en pleno derecho la caducidad del término acordado y hará exigible la totalidad de la suma adeudada pudiendo **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a la ejecución de la garantía aportada.

DÉCIMO CUARTO: Caso de Expropiación. En caso de expropiación del inmuebles por parte del Estado Dominicano, se conviene expresamente que si la parte o la totalidad del inmueble dado en garantía es expropiada por el Estado, o por cualquier organismo competente, el precio que se pague por dicho inmueble será entregado por el expropiante a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** para aplicarlo al pago de los valores que por concepto de este contrato adeudare **EL/LA DEUDOR (A)** a la **ASOCIACIÓN BONAO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS**, En caso de que el valor de la expropiación supere las sumas adeudas por **EL/LA DEUDOR (A)** con **EL ACREEDOR** esta última operara una devolución por el excedente a favor de **EL/LA DEUDOR (A)**, siempre que el capital, interés, moras u cualquier otro gastos generado por este contrato y este cubierto con anterioridad. En consecuencia, en caso de que se produzca la expropiación o adquisición, **EL/LA DEUDOR (A)** autoriza expresamente desde ahora, al expropiante o adquiriente a entregar directamente a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** los valores provenientes del precio de dichas operaciones.

DÉCIMO QUINTO: Indivisibilidad de las Obligaciones. **EL/LA DEUDOR (A)** 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 individual mente contra cualesquiera de sus integrantes o de sus herederos o de uno cualquiera de éstos, por la totalidad del saldo, accionándose válida mente en el domicilio real, o el domicilio de elección indicado en este contrato por **EL/LA DEUDOR (A)**.

DÉCIMO SEXTO: Reglamento de Evaluación de Activos. **EL/LA DEUDOR (A)** reconoce y acepta lo siguiente: a) Que mediante la Segunda Resolución de fecha 28 de septiembre del año 2017, y sus modificaciones, dictada por la Junta Monetaria, se establecen normas prudenciales en relación con los préstamos otorgados por las Instituciones Bancarias para regular el comportamiento y la capacidad de pago del **EL/LA DEUDOR (A)**, el nivel de las garantías y la calidad de los préstamos; b) que de acuerdo a lo dispuesto en la indicada Resolución, **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** tiene la obligación de asumir provisiones de acuerdo al grado de deterioro que sufran el o los créditos concedidos; c) Que el incumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo en virtud del presente Contrato de Préstamo, puede dar lugar al aumento de la tasa de interés, conforme se establece en el artículo segundo.

DÉCIMO SÉPTIMO: Descuento de las Cuentas. **EL/LA DEUDOR (A)**, autoriza expresamente a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** para que este pueda en cualquier momento y a su elección descontar los pagos de las cuotas de capital, interés y demás obligaciones surgidas de este contrato adeudadas por **EL/LA DEUDOR (A)** que estén debidamente vencidas, de la cuenta de ahorro que **EL/LA DEUDOR (A)** pudiera mantener con **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, quien se obliga a comunicar por escrito la forma en que se asumen las compensaciones de manera detallada y explícita y en caso de que el préstamo se encontrare en gestión de cobros con atrasos de UNA (1) CUOTA, éste autoriza por medio del presente contrato debitar los montos en atrasos de sus cuentas de ahorros activa con nuestra institución. **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, se compromete a notificar a **EL/LA DEUDOR (A)** la forma precisa en que se realizan dichas compensaciones.

CLÁUSULA PENAL: **EL/LA DEUDOR (A)** estará obligada a presentar los informes por escrito de las cubicaciones realizadas sobre la **CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO**, hecha por el experto en la materia, a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**. No podrán realizarse desembolsos hasta tanto estas cubicaciones hayan sido aportadas, ya que el destino del crédito es a los fines de **CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO XXXXXXXXXXXXXXXX** En caso de incumplimiento de esta

cláusula, queda rescindido el contrato suscrito por las partes, sin responsabilidad para **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**.

DÉCIMO OCTAVO: Elección de Domicilio. Para la ejecución de este contrato, las partes involucradas hacen la siguiente elección de domicilio: **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** en su domicilio social y establecimiento Principal, situado en la Avenida Libertad esquina Jaragua de esta Ciudad de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, **EL/LA DEUDOR (A)** en su domicilio principal ubicado en la Calle **XXXXXXXXXXXXXXXX** No. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, Provincia **XXXXXXXXXXXXXXXX**, lugar donde acepta les sean válidamente hechas todas las notificaciones, requerimientos y actuaciones procesales que fuere menester, y que guarden relación con este contrato de préstamo; pero además podrán hacerse indistintamente en el domicilio real o inmueble dado en garantía, según preceptúa la normativa legal.

HECHO Y FIRMADO de buena fe, en cuatro originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes, otra para ser depositada en el **Registro de Títulos de Monseñor Nouel**, República Dominicana, y para el Notario Público actuante. En la ciudad de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, a los **XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)** días del mes de **XXXXXXXXXXXXXXXX** del año **XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)**.

POR LA ASOCIACIÓN BONAO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS

CÉDULA No.

EL ACREEDOR HIPOTECARIO

La razón social **XXXXXXXXXXXXXXXX**, debidamente registrada con su **RNC XXXXXXXXXXXXXXXX** y **registro mercantil no. XXXXXXXXXXXXXXXX** sociedad organizada de conformidad con las leyes de la república dominicana, con asiento social ubicada en **XXXXXXXXXXXXXXXX**, de esta ciudad de **XXXXXXXXXXXXXXXX** provincia **XXXXXXXXXXXXXXXX** república dominicana, representada en este contrato su gerente y presidente **XXXXXXXXXXXXXXXX**, portador de la cédula de identidad y electoral **no. XXXXXXXXXXXXXXXX** según se desprende del **acta de XXXXXXXXXXXXXXXX**, de la referida razón social, celebrada en fecha **XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)** de **XXXXXXXXXXXXXXXX** del **año XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)**;

XXXXXXXXXXXXXXXX, Abogado Notario Público de los del Número del Municipio de Monseñor Nouel, República Dominicana, matriculado en el Colegio Dominicano de Notarios con el No. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. **XXXXXXXXXXXXXXXX**; con estudio profesional abierto sito en la **XXXXXXXXXXXXXXXX**, de esta ciudad de **XXXXXXXXXXXXXXXX**, Provincia **XXXXXXXXXXXXXXXX**, República Dominicana. **CERTIFICO Y DOY FE** que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente por los Señores **XXXXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXX** de generales y calidades que constan y quienes me declararon bajo la fe del juramento que son las mismas que acostumbran a usar en todos sus actos tanto públicos como privados. En la Ciudad de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, a los **XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)** días del mes de **XXXXXXXXXXXXXXXX** del año **XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)**.

NOTARIO PÚBLICO
MATRÍCULA No.
