



ASOCIACIÓN BONAÓ DE AHORROS & PRÉSTAMOS

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

Bonao, Mons. Nouel, República Dominicana

RNC 403-00137-9

CONTRATO COMERCIAL DE COMPRA-VENTA GARANTÍA HIPOTECARIA

ENTRE: **LA ASOCIACIÓN BONAÓ DE AHORROS Y PRÉSTAMOS**, entidad de inter mediación 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, **JUAN ALBERTO VILCHEZ ABREU**, dominicano, mayor de edad, casado, funcionario bancario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. **001-1119479-1**, domiciliado y residente en la Ciudad de Santo Domingo, Provincia de Santo Domingo, 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:

El/la señor/(a): **XXXXXXXXXX**, dominicano/(a), mayor de edad, soltero/(a), portadora de la cédula de identidad y electoral no. **XXXXXXXXXX**,, domiciliado/(a) y residente en la provincia de **XXXXXXXXXX**,, república dominicana, quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominarán **EL/LA VENDEDOR/(A)**.

los señores **XXXXXXXXXX**,, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, empresario y empleada privada, portadores de la cédula de identidad y electoral **NO. XXXXXXXXXXXX**,, domiciliados y residentes en la calle **XXXXXXXXXX**, no. **XXXXXXXXXX**,, de la provincia **XXXXXXXXXX**,, república dominicana, quienes en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominarán **LOS COMPRADORES- DEUDORES**, o por su propio nombre.

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: LA VENDEDORA, o sea; **XXXXXXXXXX**, vende, cede y traspa a favor de los señores **XXXXXXXXXX**,, con todas las garantías legales y de derecho la totalidad del inmueble descrito a continuación:

Todos los derechos que les pertenecen sobre el inmueble identificado como apartamento **NO. XXXXXXXXXXXX**, del condominio residencial **XXXXXXXXXX**,, **MATRÍCULA NO. XXXXXXXXXXXX**,, con una superficie de **XXXXXXXXXX**, **METROS CUADRADOS**, en la **PARCELA XXXXXXXXXXXX**, del distrito catastral **XXXXXXXXXX**,, ubicado en la **XXXXXXXXXX**,. construido de bloques de hormigón y hormigón armado, distribuido de la siguiente manera: balcón sala- estar, comedor, cocina, tres (3) dormitorios, dos (2) baños, área de lavado, cuarto de servicio con su baño y demás dependencias y anexidades, amparado por la **MATRÍCULA NO. XXXXXXXXXXXX**,, ubicado en **XXXXXXXXXX**, calle **XXXXXXXXXX**,, esq. **XXXXXXXXXX**,, de la provincia **XXXXXXXXXX**, , república dominicana.

SEGUNDO: Justificación del derecho de Propiedad. **LA VENDEDORA** justifican su derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente venta mediante **LA MATRÍCULA No. XXXXXXXXXXXX**,, expedido a su nombre en fecha **XXXXXXXXXX**, del mes de **XXXXXXXXXX**,

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante oficio No. **6966** de fecha 21 de octubre del 2022.

AB- DRLA-012 V.01 Jul. 27, 2022

del año **XXXXXXXXXX**, por el **Registrador de Títulos de la Vega**, cuya autenticidad garantiza, así mismo, declaran bajo la fe del juramento, que el inmueble objeto del presente contrato Acto, no ha sido requerido para fines de inscripción judicial, declaratoria de utilidad pública, asentamiento, etc. y que además se encuentra libre de promesa de venta, servidumbre, indivisión, ni gravamen de ningún tipo, requisitos sin los cuales **EL ACREEDOR HIPOTECARIO Y LOS COMPRADORES DEUDORES**, no aceptarían la presente operación.

TERCERO: Precio de Venta. El precio convenido y pactado por las partes para la presente operación ha sido fijado en la suma de **XXXXXXXXXX, PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXX, /100 (DOP XXXXXXXXXXXX)**, suma que **LA VENDEDORA** declaran haber recibido a su entera satisfacción de la manera siguiente, la suma de **XXXXXXXXXX, PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXX, /100 (DOP XXXXXXXXXXXX)**, por parte de **LOS COMPRADORES-DEUDORES** y la cantidad de **XXXXXXXXXX, PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXX, /100 (DOP XXXXXXXXXXXX)**, restante, la recibe de parte de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, para completar el precio de la venta anterior mente citada, por lo que en este mismo Acto otorga **LA VENDEDORA** el más formal, eficaz y definitivo recibo de descargo y finiquito por el precio total a **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, y exceptúan a **EL ACREEDOR-HIPOTECARIO** de cualquier reclamación al respecto.

PÁRRAFO: Las partes convienen de manera expresa y formal, que el pago que realizará **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a nombre de **LOS COMPRADORES-DEUDORES** serán retenido temporal mente por **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, sin que genere intereses de ningún tipo, hasta que se haya producido la inscripción en primer rango de la hipoteca que por medio del presente contrato se otorga, en el entendido de que si se presentare cualquier inconveniente o situación jurídica que impidiere la inscripción de la mencionada hipoteca en primer rango, esto será causa de resolución del presente Contrato, sin ninguna formalidad judicial y sin responsabilidad alguna para **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, el cual retendrá la totalidad de la suma prestada y podrá solicitar el abono de daños y perjuicios.

CUARTO: Monto y Objeto del Préstamo. **LOS COMPRADORES-DEUDORES** reciben de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, en calidad de préstamo la cantidad de **XXXXXXXXXX, PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXX, /100 (DOP XXXXXXXXXXXX)**, suma esta que **LOS COMPRADORES-DEUDORES** declaran haber recibido al momento de la firma del presente contrato, siempre y cuando no operen las excepciones establecidas en el párrafo del Artículo 3 precedentemente descritas, cuyo objetivo del préstamo es para la **XXXXXXXXXX,, Ubicado XXXXXXXXXXXX,, calle XXXXXXXXXXXX,, de la Provincia XXXXXXXXXXXX,, República Dominicana** por medio del cual otorga formal recibo de descargo y finiquito, de la suma recibida, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**.

QUINTO: Interés. Las sumas desembolsadas devengarán partir de sus entregas y sobre el saldo insoluto, el interés a razón del **XXXXXXXXXX, PORCIENTO (XXXXXXXXXX, %)** anual, en base al cálculo de 360 días, **fija por XXXXXXXXXXXX, años (XXXXXXXXXX)**, 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), pagadero mensual mente. Queda entendido entre las partes que la tasa de interés podrá ser revisada por el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, cada vez que ocurran fluctuaciones, o por incumplimientos de pagos en la fecha establecida, o para adaptarlas a las condiciones del mercado, o bien al costo real del dinero. La tasa de interés se aplicará, producto del aumento o disminución de la misma, será puesto en vigencia de conformidad con el saldo insoluto adeudado según el presente contrato. La nueva cuota

aplicada al préstamo deberá ser previamente comunicada por escrito a **LOS COMPRADORES-DEUDORES** con un plazo de 30 días antes de su aplicación y deberá suministrársele además una tabla de amortización modificada de conformidad con la tasa de interés aplicada.

PARRAFO: 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 a "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 calendarios.

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 **XXXXXXXXXX**, POR CIENTO (**XXXXXXXXXX**, %) anual, una clasificación "D" incrementará un **XXXXXXXXXX**, POR CIENTO (**XXXXXXXXXX**, %) 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.

SEXTO: Forma y Lugar de Pago. **LOS COMPRADORES-DEUDORES** se obligan a pagar a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** en su domicilio social principal o en cualquiera de su Red de Sucursales y otras Instituciones que se afilien a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** mediante depósitos en efectivo en las cuentas de ahorros de la institución, cheques o transferencias, durante la vigencia de este Contrato, la cantidad precedentemente señalada de **XXXXXXXXXX**, **PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXX**, /100 (**DOP XXXXXXXXXXXX**), en el término de **XXXXXXXXXX**, (**XXXXXXXXXX**,) AÑOS, o sea; **XXXXXXXXXX**, (**XXXXXXXXXX**,) cuotas fijas, iguales y consecutivas de capital, proporción prima de seguro, e intereses, ascendente a la suma de **XXXXXXXXXX**, **PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXX**, /100 (**DOP XXXXXXXXXXXX**), **A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SEA DESEMBOLSADO ESTE PRÉSTAMO** hasta completar la amortización de la deuda, siempre y cuando dicha tasa no varíe la cual siempre le será notificada y entregada a **LOS COMPRADORES- DEUDORES**.-

PÁRRAFO I: Tasa, Caducidad del Término y Cargos por Mora. Mientras el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, revise la tasa del interés, estas cuotas serán en la actualidad tal como se describe en el párrafo anterior de acuerdo con los términos de este contrato, en el entendido de que estas cuotas podrían aumentar o disminuir si durante la vigencia de este contrato la tasa de interés aplicable al financiamiento fuera aumentada o disminuida por disposición de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, la tasa de interés de este contrato quedará variada en la misma proporción, a la nueva tasa de interés que fuesen establecidas, las cuales se aplicarán al saldo insoluto a la fecha en que legal mente entre en vigor la nueva tasa de interés.

PÁRRAFO II: El pago de cada cuota se efectuará a cada vencimiento, sin demora ni requerimiento alguno, en el asiento social principal de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** o en su red de sucursales, en el entendido de que a la falta de cancelación de la obligación de pago y vencidas dos (02) cuotas es decir sesenta (60) días de atrasos, hará perder a **LOS COMPRADORES- DEUDORES** el beneficio

del término y las condiciones de pago que se le otorgan para la cancelación de la deuda, haciéndose exigible la totalidad de la misma y ejecutoria la hipoteca que por éste mismo Acto se otorga.

PÁRRAFO III: Las partes han convenido y pactado mediante la firma de este contrato, que si el pago de una cuota se realiza vencida la fecha y pasado cinco (05) días del término para la cual sea pagadera, y pasado cinco (05) días **LOS COMPRADORES- DEUDORES** estarán obligados a pagar por cada mes o fracción de mes en retraso, un **CUATRO** por ciento (**4%**) sobre el monto de la deuda en atraso, estipulación esta que constituye una cláusula penal en su contra, en torno a la reservas establecidas en el párrafo anterior por **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**.

PÁRRAFO IV: 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.

PÁRRAFO V: 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 **LA DEUDORA**, 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.

SÉPTIMO: Pagos Anticipados. **LOS COMPRADORES-DEUDORES** podrá hacer pagos mayores que las cuotas fijas estipuladas en el presente contrato, quedando a opción de **LOS COMPRADORES-DEUDORES** la decisión de aplicar el reajuste a la cuota mensual del préstamo, o disminuir el plazo pactado; En consecuencia, **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** deberá entregar a **LOS COMPRADORES-DEUDORES** 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 **LOS COMPRADORES-DEUDORES** decidiera cancelar el presente crédito por anticipado, no obstante, lo establecido en el párrafo anterior, deberá pagar a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** un recargo por cancelación anticipada, en base al **XXXXXXXXXX**, por ciento (**XXXXXXXXXX, %**) 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, **LOS COMPRADORES-DEUDORES** podrá terminar anticipadamente este contrato siempre que su solicitud de terminación este precedida de una modificación unilateral por parte de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, 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 **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**.

OCTAVO: Imputación de los Pagos. Queda expresamente convenido que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** imputara cualquier valor que reciba de **LOS COMPRADORES-DEUDORES** 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 **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** por cuenta y autorización de **LOS COMPRADORES-DEUDORES**; c) para cubrir cualquier obligación en el cual haya incurrido por concepto de la cláusula penal mencionada; d) para cubrir cualquier suma a que esté obligado por concepto de interés, aumento de la cuota de la prima de seguro; e) final mente, lo restante se aplicará a la amortización del capital. 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.

NOVENO: Garantía Hipotecaria. Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada, así como de los intereses que ésta devenga y de las demás obligaciones que por el presente Contrato asuma **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, libre y voluntariamente consiente otorga **HIPOTECA EN PRIMER RANGO**, en favor de **LA ASOCIACIÓN BONA O DE AHORROS Y PRESTAMOS**, quienes aceptan por la suma de **XXXXXXXXXX, PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXXX, /100 (DOP XXXXXXXXXXXX,)** en el término de **XXXXXXXXXX, (XXXXXXXXXX,) AÑOS**, a una tasa de interés de un **XXXXXXXXXX, por ciento (XXXXXXXXXX, %)** fija **XXXXXXXXXX, años (XXXXXXXXXX,)** 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), calculada sobre saldo insoluto sobre el inmueble de su propiedad que se describe a continuación:

Todos los derechos que les pertenecen sobre el inmueble identificado como apartamento **NO. XXXXXXXXXXXX**, del condominio residencial palma real, **MATRÍCULA NO. XXXXXXXXXXXX,** con una superficie de **XXXXXXXXXX, METROS CUADRADOS**, en la **PARCELA XXXXXXXXXXXX,** del distrito **XXXXXXXXXX**, ubicado en **XXXXXXXXXX**, construido de bloques de hormigón y hormigón armado, distribuido de la siguiente manera: balcón sala estar, comedor, cocina, tres (3) dormitorios, dos (2) baños, área de lavado, cuarto de servicio con su baño y demás dependencias y anexidades, amparado por la **MATRICULA NO. XXXXXXXXXXXX,** ubicado en el residencial palma real, calle **XXXXXXXXXX,** esq. **XXXXXXXXXX,** de la provincia **XXXXXXXXXX,** república dominicana. Y su mejora, cuyos derechos se justifican en el párrafo segundo de este Contrato, y la autoriza a retener el Duplicado del Dueño de la **MATRÍCULA NO. XXXXXXXXXXXX,** que el Registrador entregará en manos de dicho **ACREEDOR HIPOTECARIO**. El derecho de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** hipotecaria igual mente recae sobre los siguientes equipos susceptibles de traslado o des montaje, puertas, ventanas, instalaciones de agua, energía eléctrica y teléfono, lavamanos, inodoros, duchas, transformadores, cabrerías, tuberías, panel solar, calentador de agua, planta eléctrica, etc., si los hay y todos los denominados inmuebles por destino o por su naturaleza.

DECIMO: 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 **LOS COMPRADORES- DEUDORES**, sus herederos y cesionarios.

PÁRRAFO I: Autorización Para Enajenar y/o Constituir Otros Gravámenes. **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, reconocen que le estás prohibido consentir nuevas hipotecas o cualquier otro gravamen o cargas sobre el inmueble aquí concedido a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** ni enajenar o en cualquier forma disponer del inmueble durante la vigencia del Préstamo, sin la autorización expresa ni escrita de éste. **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**. A tal efecto, **LOS COMPRADORES-DEUDORES** autorizan 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 **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, consintieren 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. **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, por este mismo Contrato se comprometen a pagar y mantener sin retrasos cada año o fracción de año, los impuestos que recaen sobre el (los) inmuebles puesto (s) en garantía para el préstamo recibido, como lo son el Impuesto Sobre la Propiedad Inmobiliaria (I.P.I) y el Impuesto a la Vivienda Suntuaria (I. V.S. S.) según la Ley 288-04 sobre Reforma Fiscal, 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 **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, no cumplan con esta obligación puede ser deducido dicho impuesto del pago de cualquier cuota que **LOS COMPRADORES-DEUDORES** hagan a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, siempre a cuenta y autorización de **LOS COMPRADORES**, para lo cual **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** debe entregar las certificaciones o cualquier otro documento que justifiquen o motiven el pago realizado.

PÁRRAFO III: Queda entendido entre las partes que en caso de que la propiedad dada en garantía se vea afectada por impuestos fiscales, Arbitrios Municipales o Nacionales, 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**.

PARRAFO IV: LOS COMPRADORES- DEUDORES, aceptan, se comprometen y obligan con **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** respondiendo con sus bienes personales, muebles e inmuebles, autorizándolo a perseguir todos sus bienes para el cumplimiento de la obligación contraída en este Acto; independientemente de la garantía descrita en los párrafos anteriores del presente Contrato.

DECIMO PRIMERO: Gastos y Honorarios. **LOS COMPRADORES- DEUDORES**, se obligan a pagar a **EL ACREEDOR** a la firma de este contrato la suma de **XXXXXXXXXX, PESOS DOMINICANOS CON XXXXXXXXXXX, /100 (DOP XXXXXXXXXXX,)**, por concepto de honorarios y gastos legales concerniente a la redacción y formalización del presente acto. En caso de que **LOS DEUDORES** no hayan pagado dichos honorarios y gastos legales antes de la firma de este contrato, autoriza a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a descontar directamente de la suma prestada, con cargo al desembolso el monto total de los honorarios y gastos legales causados con motivo del préstamo que por este acto se otorga, y el monto de las primas de los seguros consignados en este acto. Los demás gastos pagados por **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, en ningún momento serán reembolsables en caso de cancelen el préstamo antes del plazo del cual fue otorgado, con excepción de los pagos de pólizas anterior mente detallados.

DECIMO SEGUNDO: Autorización a Transferencia. **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, 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 **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, aceptan 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.

DECIMO TERCERO: Obligaciones Adicionales de la COMPRADORES DEUDORES. **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, se comprometen formal mente además a: **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 (**DUPLICADO DEL DUEÑO Y DEL ACREEDOR**), conforme al artículo noveno del presente contrato, y permitir que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, inicie y concluya, con toda diligencia, del procedimiento por pérdida que se refiere el **Artículo 92, párrafo III de la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05**, para lo cual **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, se obliga a entregar las documentaciones pertinentes sobre las actuaciones que originen los gastos precisados; **f)** Se compromete a pagar los gastos de cierre originados del monto del préstamo solicitado, conforme a la tabla de amortización que se entrega para los fines de préstamo solicitado; **g)** Reconoce su obligación de suministrar cada veinticuatro (24) meses una tasación sobre el inmueble, estados financieros, documentos que demuestren su solvencia financiera, y de no hacerlo, autoriza a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a cargar los gastos en que incurra 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. **h)** Por medio del presente Acto **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, se comprometen y obligan a realizar los trabajos de mensuras necesarios a los fines de habilitar el inmueble para la inscripción de Hipoteca, si no lo hiciera en un plazo de seis (6) meses, autorizan a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a iniciar y culminar los trabajos de deslinde del inmueble otorgado en garantía en el presente Acto, y cargarle los gastos que esto genere. La violación por **LOS COMPRADORES-DEUDORES** 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 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.

PÁRRAFO: LOS COMPRADORES-DEUDORES, así mismo, aceptan, 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 **LOS COMPRADORES-DEUDORES**.

DECIMO CUARTO: Autorización de Suministro de Información Crediticia. **LOS DEUDORES** declaran que las informaciones suministradas a **EL ACREEDOR**, son aquellas que se generen con motivo de la presente operación, y las que sean consecuencia son para el uso exclusivo de la transacción crediticia realizada. Que, así mismo, **LOS DEUDORES** durante la permanencia del presente contrato, expresan y autorizan de manera irrevocable 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, la cual **LOS DEUDORES** declaran conocer.

DECIMO QUINTO: Inspecciones e Informes. **LOS COMPRADORES-DEUDORES** se obligos 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, **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, se obligan a presentar, mientras no se haya pagado totalmente el préstamo, a requerimiento de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, estados de situación no auditados, con una frecuencia semestral, 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 del comprador

deudor de las obligaciones asumidas producirá de pleno derecho la caducidad del término acordado y hará exigible la totalidad de la suma adeudada, pudiendo **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** proceder a la ejecución de la garantía acordada.

DÉCIMO SEXTO: Tasaciones. Es obligación de **LOS COMPRADORES-DEUDORES** realizar periódicamente tasaciones del inmueble objeto de la garantía con un periodo de veinticuatro (24) meses, las cuales deberán ser efectuadas por tasadores independientes según normas establecidas por el Reglamento de Evaluación de Activos de la Junta Monetaria, siempre y cuando esta tasación no sea a requerimiento de la Superintendencia de Banco, en cuyo caso su costo será responsabilidad de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**.

DECIMO SÉPTIMO: Colocación de Propaganda. **LOS COMPRADORES-DEUDORES** aceptan que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** coloque en cualquier lugar del inmueble dado en garantía, cualquier tipo de propaganda, letreros o literatura que considere necesarios y beneficioso a sus fines, inclusive la prohibición a terceros, de comprar o dar avances a dicha **COMPRADORA-DEUDORA**, sin la debida autorización de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**.

DECIMO OCTAVO: 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 (los inmuebles) dado (s) en garantía es expropiada por el Estado Dominicano o por cualquier organismo competente, el precio que se pague por dicho (s) inmueble (s) será entregado por el expropiante a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** para aplicarlo al pago de los valores que por concepto de este acto adeudare **LOS COMPRADORES-DEUDORES** a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**., Luego de que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** haya satisfecho el crédito otorgado y sus accesorios contratos, en caso de que opere un excedente sobre el pago de expropiación y la deuda, se compromete a entregarlo a **LOS COMPRADORES-DEUDORES**.

En consecuencia, en caso de que se produzca la expropiación o adquisición **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, autorizan expresamente desde ahora al expropiante o adquiriente a entregar directamente a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** los valores provenientes del precio de dichas operaciones.

DECIMO NOVENO: Indivisibilidad de las Obligaciones. **LOS COMPRADORES- DEUDORES** contraen 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 **ADEUDADO**, accionándose válidamente en el domicilio real dado, o el domicilio de elección indicado en este Acto.

VIGÉSIMO: Reglamento de Evaluación de Activos. **LOS COMPRADORES-DEUDORES** reconocen y aceptan 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 o **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, 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 y constituir 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.

VIGÉSIMO PRIMERO: Descuento de las Cuentas. **LOS COMPRADORES-DEUDORES** autorizan 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 **LOS COMPRADORES-DEUDORES** que estén debidamente vencidas, de la cuenta de ahorros o producto que **LOS COMPRADORES-DEUDORES** pudieran mantener con **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, quien se obliga a notificar por escrito la forma en que se asumen las compensaciones de manera detallada y explícita.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Elección de Domicilio. Para la ejecución de este Contrato las partes hacen la siguiente elección de domicilio, **EL ACREEDOR HIPOTECARIO EN SU DOMICILIO SOCIAL** y establecimiento Principal en el edificio **ABONAP**, situado en la avenida Libertad Esquina Jaragua de la ciudad de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, y **LOS COMPRADORES-DEUDORES** en sus domicilios establecido en este contrato, es decir, en la Calle **XXXXXXXXXX**, No. **XXXXXXXXXX**, de la provincia **XXXXXXXXXX**, a falta de ser localizados, en el Registro de Títulos de **XXXXXXXXXX**, República Dominicana, en donde aceptan les sean válidamente hechas todas las notificaciones, requerimientos, demandas, etc. que fuere menester y que guarden relación con este Contrato.

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 XXXXXXXXXXXX**, y otra para el Notario Público actuante. En el municipio de **XXXXXXXXXX**, provincia **XXXXXXXXXX**, República Dominicana, a los **XXXXXXXXXX**, (**XXXXXXXXXX**) día del mes de **XXXXXXXXXX**, del año **XXXXXXXXXX**, (**XXXXXXXXXX**).

POR LA ASOCIACIÓN BONAÓ DE AHORROS Y PRÉSTAMOS
JUAN ALBERTO VILCHEZ ABREU
CÉDULA No. 001-1119479-1
EL ACREEDOR HIPOTECARIO

CED. No. _____
POR LA VENDEDORA

POR LOS COMPRADORES- DEUDORES

CED. No. _____

CED. No. _____

XXXXXXXXXX, Notario Público de los del Número de la Provincia **XXXXXXXXXX**, República Dominicana, matriculado en el Colegio Dominicano de Notarios con el No **XXXXXXXXXX**, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. **XXXXXXXXXX**; con estudio profesional abierto calle **XXXXXXXXXX**, No. **XXXXXXXXXX**, de la Ciudad de **XXXXXXXXXX**, República Dominicana; **CERTIFICO Y DOY FE** que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente por los señores **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX**, 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 **XXXXXXXXXX**, República Dominicana, a los **XXXXXXXXXX**, (**XXXXXXXXXX**) días del mes de **XXXXXXXXXX**, del año **XXXXXXXXXX**, (**XXXXXXXXXX**).

NOTARIO PÚBLICO
MATRÍCULA No. _____