



ASOCIACIÓN BONAÓ DE AHORROS & PRÉSTAMOS

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

Bonaó, República Dominicana

RNC 403-00137-9

CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON GARANTÍA HIPOTECARIA

ENTRE: **LA ASOCIACIÓN BONAÓ 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 Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, debidamente representada por su Vicepresidente Ejecutivo, _____, dominicano, mayor de edad, casado, funcionario bancario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral _____, domiciliado y residente en la Ciudad de _____, Provincia de _____, República Dominicana, y accidentalmente en la Ciudad de Bonaó, 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:

FIDEICOMISO _____, **PATRIMONIO** fideicomitido constituido mediante contrato de fideicomiso de fecha _____ (____) de _____ del año dos mil quince (2015), debidamente legalizado por la Dra. _____, notario público de los del número para el distrito nacional, república dominicana, administrada por **FIDUCIARIA** _____, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la república dominicana, con **RNC NO.** _____ **Y REGISTRO MERCANTIL NO.** _____, con domicilio social ubicado en la avenida John f. Kennedy no.135, cuarto piso del edificio corporativo del banco bhd león, s. a. de la ciudad de santo domingo, distrito nacional, república dominicana, debidamente representada en este contrato por el señor _____, colombiano, mayor de edad, soltero, funcionario bancario, portador de la cédula de identidad y electoral no. _____, domiciliado y residente en la ciudad de santo domingo de guzmán, distrito nacional, república dominicana, actuando en funciones de segundo vicepresidente de operaciones; quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **el vendedor fiduciario**, o por su propio nombre.

_____, sociedad comercial constituida y organizada conforme a las leyes de la república dominicana, con **RNC NO.** _____, con asiento social principal ubicado en la calle bienvenido García Gautier no.06, sector colmena, de la ciudad de santo domingo de guzmán, distrito nacional, república dominicana, debidamente representada por el señor _____, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral no. _____, domiciliado y residente en la ciudad de santo domingo de guzmán, distrito nacional, república dominicana, actuando en su calidad de gerente, quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **el FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, o por su propio nombre.

_____, dominicana, mayor de edad, casada con el señor _____, empleada privada, portadora de la cédula de identidad y electoral no. _____, domiciliada y residente en la calle independencia

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. **6709** de fecha 12 de octubre del 2022.

AB-DRLA-022 V.01

no.12, del municipio de piedra blanca, provincia Monseñor Nouel, república dominicana y accidentalmente en el municipio de Pedro Brand, provincia santo domingo, Rep. Dom., quien para los fines del presente contrato se denominará **LA COMPRADORA-DEUDORA**, o por su propio nombre.

EL SEÑOR: _____, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral no.

_____, casado con la señora _____, de igual domicilio y residencia. **firma el presente contrato en señal de aceptación y aprobación del mismo en calidad de esposo común en bienes de la compradora deudora.**

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: EL VENDEDOR FIDUCIARIO, o sea; **EL FIDEICOMISO** _____, vende, cede y traspasa a favor de la señora _____, con todas las garantías legales y de derecho la totalidad del inmueble descrito a continuación:

Todos sus derechos que les pertenecen sobre la unidad funcional _____, identificada como _____, **MATRICULA NO.** _____, del condominio _____, ubicado en _____, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 0.3793% y un voto de la asamblea de condómines, conformada por un sector propio identificado como sp-27-03-002, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a apartamento, con una superficie de 103.41 metros cuadrados; un sector propio identificado como sp-00-01-271, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 11.50 metros cuadrados; un sector propio identificado como sp-00-01-386, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 11.50 metros cuadrados, un sector común de uso exclusivo identificado como se-27-03-004, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta a/a, con una superficie de 0.50 metros cuadrados, un sector común de uso exclusivo identificado como se-27-03-005, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta a/a, con una superficie de 0.50 metros cuadrados, y un sector común de uso exclusivo identificado como se-27-03-006, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta a/a, con superficie de 0.50 metros cuadrados. construido de bloques de hormigón y hormigón armado, distribuido de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, tres (03) dormitorios, dos (02) baños, área de lavado-servicio, medio (½) baño de servicio, balcón y dos parqueos, así como demás dependencias y anexidades, amparado por la **MATRÍCULA NO.** _____, ubicado en el _____, de _____, república dominicana.

SEGUNDO: Justificación del derecho de Propiedad. **EL VENDEDOR FIDUCIARIO** justifica su derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente venta mediante **LA MATRÍCULA No.** _____, expedida en fecha **24 de agosto del 2017**, por el Registrador de Títulos de Santo Domingo, República Dominicana, cuya autenticidad garantiza, asimismo, declaran bajo la fe del juramento, que el inmueble objeto del presente contrato, 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 LA COMPRADORA-DEUDORA**, no aceptarían la presente operación financiera.

TERCERO: Precio de Venta. El precio convenido y pactado por las partes para la presente operación ha sido fijado en la suma de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____)**, suma que **EL VENDEDOR FIDUCIARIO** declara haber recibido a su entera satisfacción de la manera siguiente, la suma de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____)**, por parte de **LA COMPRADORA-DEUDORA** y la cantidad de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100**

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 6709 de fecha 12 de octubre del 2022.

(DOP _____) restante, lo recibe de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, y así completar el precio de la venta anteriormente citada, por lo que en este mismo contrato **EL VENDEDOR FIDUCIARIO** otorga el más formal, eficaz y definitivo recibo de descargo y finiquito por el precio total a **LA COMPRADORA-DEUDORA** y exceptúan a **EL ACREEDOR-HIPOTECARIO** de cualquier reclamación al respecto.

PARRAFO: Las partes convienen de manera expresa y formal, que el pago que realizará **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a nombre de **LA COMPRADORA-DEUDORA** serán retenido temporalmente 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 impidiera 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. **LA COMPRADORA-DEUDORA** ha recibido de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, en calidad de préstamo la cantidad de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____)**, suma ésta que **LA COMPRADORA-DEUDORA** declara haber recibido al momento de la firma del presente contrato, cuyo objetivo es para la _____, que consiste en la unidad funcional _____, identificada como _____: _____, **MATRICULA NO.** _____, del condominio residencial altos de alameda ii (2da etapa), ubicado en santo domingo oeste, santo domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 0.3793% y un voto de la asamblea de condómines, conformada por un sector propio identificado como sp27-03-002, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a apartamento, con una superficie de 103.41 metros cuadrados; un sector propio identificado como sp-00-01-271, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 11.50 metros cuadrados; un sector propio identificado como sp-00-01-386, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 11.50 metros cuadrados, un sector común de uso exclusivo identificado como se-27-03-004, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta a/a, con una superficie de 0.50 metros cuadrados, un sector común de uso exclusivo identificado como se27-03-005, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta a/a, con una superficie de 0.50 metros cuadrados, y un sector común de uso exclusivo identificado como se-27-03-006, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta a/a, con superficie de 0.50 metros cuadrados. construido de bloques de hormigón y hormigón armado, distribuido de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, tres (03) dormitorios, dos (02) baños, área de lavado-servicio, medio (½) baño de servicio, balcón y dos parqueos, así como demás dependencias y anexidades, amparado por la **MATRÍCULA NO.4000360493**, ubicado en el residencial altos de alameda ii, de santo domingo oeste, república dominicana., por medio del cual otorga formal recibo de descargo y finiquito, de la suma recibida, a favor de **EL ACREEDOR- HIPOTECARIO**.

QUINTO: Interés. Las sumas desembolsadas devengarán partir de sus entregas y sobre el saldo insoluto, el interés a razón del _____ **POR CIENTO** (_____ %) anual, en base al cálculo de 360 días, **fija por** _____ (_____) **años, a partir de la firma del presente contrato en ocasión a la feria 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).** 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 **LA COMPRADORA-DEUDORA** 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.

SEXTO: Forma y Lugar de Pago. **LA COMPRADORA-DEUDORA** se obliga 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: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____)** en el término de _____ (____) **AÑOS**, o sea; _____ **CUOTAS** (____) cuotas fijas, iguales y consecutivas de capital, proporción de prima de seguros (si aplica) e intereses, ascendente a la suma de:

_____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____)**, 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 **LA COMPRADORA-DEUDORA--**

PÁRRAFO I: Tasa, Caducidad del Término y Cargos por Mora. Mientras el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, no 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 aumentadas o disminuidas 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 legalmente entre en vigor la nueva tasa de interés. **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** está obligado a notificar las variaciones de las tasas por medios fehacientes a **LA COMPRADORA-DEUDORA**, con un plazo de antelación a su aplicación de 30 días.

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 dos (02) o más cuotas, es decir, cuando el crédito cuente con más de sesenta (60) días de atraso, ,hará perder **LA COMPRADORA-DEUDORA** 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. Sin embargo, **EL ACREEDOR**

HIPOTECARIO, se reserva la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota con posterioridad a su fecha de pago si éste es realizado después de **CINCO (05) DÍAS** al día en que debió ser efectuado el mismo, sin que ello implique renuncia o caducidad alguna a su derecho de exigir el pago total de los valores adeudados.

PÁRRAFO III: Las partes han convenido y pactado mediante la firma de este contrato, que si el pago de una cuota se realiza vencido el término para la cual sea pagadera, **LA COMPRADORA-DEUDORA** 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 moratoria en su contra, en torno a las 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 para **LA COMPRADORA-DEUDORA**.

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. **6709** de fecha 12 de octubre del 2022.

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. **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 _____ por ciento (_____%) 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**.

OCTAVO: Imputación de los Pagos. Queda expresamente convenido que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** imputara cualquier valor que reciba de **LA COMPRADORA-DEUDORA** 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 si aplica; e) finalmente, lo restante se aplicará a la amortización del capital. Los pagos realizados por **LA COMPRADORA DEUDORA** 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 **LA COMPRADORA-DEUDORA**, libre y voluntariamente consiente otorga **HIPOTECA EN PRIMER RANGO**, en favor de **LA ASOCIACIÓN BONA O DE AHORROS Y PRESTAMOS**, quien acepta por la suma de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____)** en el término de _____ (____) **AÑOS**, a una tasa de interés de un _____ **por ciento (_____%) anual, a razón de 360 días, fija por _____ (____) años, a partir del desembolso de la suma prestada mediante el presente contrato en ocasión a la feria 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 sus derechos que les pertenecen sobre la unidad funcional 45302, identificada como _____: _____, **MATRICULA NO.** _____, del condominio residencial altos de alameda ii (2da etapa), ubicado en santo domingo oeste, santo domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 0.3793% y un voto de la asamblea de condómines, conformada por un sector propio identificado como sp-27-03-002, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a apartamento, con una superficie de 103.41 metros cuadrados; un sector propio identificado como sp-00-01-271, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 11.50 metros cuadrados; un sector propio identificado como sp-00-01-386, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 11.50 metros cuadrados, un sector común de uso exclusivo identificado como se-27-03-004, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta a/a, con una superficie de 0.50 metros cuadrados, un sector común de uso exclusivo identificado como se-27-03-005, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta a/a, con una superficie de 0.50 metros cuadrados, y un sector común de uso exclusivo identificado como se-27-03-006, del bloque 27, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta a/a, con superficie de 0.50 metros cuadrados. construido de bloques de hormigón y hormigón armado, distribuido de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, tres (03) dormitorios, dos (02) baños, área de lavado-servicio, medio (½) baño de servicio, balcón y dos parqueos, así como demás dependencias y anexidades, amparado por la **MATRÍCULA NO.4000360493**, ubicado en el residencial altos de alameda ii, de santo domingo oeste, república dominicana.

Los derechos se justifican en el párrafo segundo de este Contrato, y la autoriza a retener el Duplicado del Dueño de la **Matrícula No.** _____, que el Registrador de Santo Domingo entregará en manos de dicho **ACREEDOR HIPOTECARIO**. El derecho de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** hipotecaria igualmente recae sobre los siguientes equipos susceptibles de traslado o desmontaje, 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.

PÁRRAFO I: LA COMPRADORA-DEUDORA aceptan y reconocen que están adquiriendo un inmueble perteneciente a un proyecto de viviendas desarrolladas bajo el régimen del fideicomiso, figura instituida por la Ley No.189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso en la República Dominicana, y sus reglamentos de aplicación. Igualmente reconocen que la _____ es la sociedad designada como fiduciaria y administradora del fideicomiso _____, patrimonio autónomo cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados por los compradores de viviendas para el desarrollo y ejecución del _____. **LA COMPRADORA-DEUDORA** acepta y reconoce los términos y condiciones del contrato de fideicomiso suscrito entre la _____ (**FIDUCIARIA**) Y _____ (**FIDEICOMITENTE PROMOTOR**), **PÁRRAFO II: LA COMPRADORA-DEUDORA** aceptan y reconocen que no obstante la firma del referido contrato de fideicomiso, respecto del _____, la entidad _____ (**FIDEICOMITENTE PROMOTOR**), es la responsable de:

- i) La construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del residencial,
- ii) La calidad de las viviendas construidas en este residencial,
- iii) Los vicios de construcción que puedan ser detectados en el Residencial o en las unidades habitacionales que conforman el mismo,
- iv) Los aspectos técnicos, económicos y comerciales del residencial,

- v) La titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el residencial,
- vi) Del cumplimiento de obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a los compradores, sea en virtud de los contratos suscritos al efecto de la ley.

PÁRRAFO III: LA COMPRADORA-DEUDORA acepta y reconoce que cualquier reclamación en este sentido deberá ser dirigida contra el fideicomiso, o en su defecto, contra la entidad _____ (**FIDEICOMITENTE PROMOTOR**).

PÁRRAFO IV: De igual forma **LA COMPRADORA-DEUDORA** acepta y reconoce que la gestión de la _____ se asimila a la de un gestor profesional, según refiere la Ley No.189-11 Para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso.

DÉCIMO: 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 **LA COMPRADORA-DEUDORA**, sus herederos y cesionarios.

PÁRRAFO I: Autorización Para Enajenar v/o Constituir Otros Gravámenes. **LA COMPRADORA-DEUDORA**, reconoce que le está 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 otorgado en garantía durante la vigencia del Préstamo, sin la autorización expresa ni escrita de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**. A tal efecto, **LA COMPRADORA-DEUDORA** 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 **LA COMPRADORA-DEUDORA**, consintiere contractualmente 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. **LA COMPRADORA-DEUDORA**, por este mismo Contrato se compromete 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 actualmente 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 COMPRADOR-DEUDOR**, no cumpla con esta obligación puede ser deducido dicho impuesto del pago de cualquier cuota que **LA COMPRADORA-DEUDORA** haga a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, siempre a cuenta y autorización de **LA COMPRADORA-DEUDORA**, 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**.

PÁRRAFO IV: **LA COMPRADORA-DEUDORA**, acepta, se compromete y obliga a constituirse en DEUDORA, pudiendo **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, perseguir todos sus bienes personales, muebles e inmuebles, para el cumplimiento de la obligación contraída en este Acto.

DECIMO PRIMERO: Gastos y Honorarios. LA COMPRADORA-DEUDORA, se obliga a pagar a EL ACREEDOR HIPOTECARIO a la firma de este contrato la suma de: **PESOS DOMINICANOS CON 00/100** (DOP _____), por concepto de honorarios y gastos legales concerniente a la redacción y formalización del presente acto. En caso de que LA DEUDORA-COMPRADORA 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 por prima no consumida.

DÉCIMO SEGUNDO: Autorización a Transferencia. LA COMPRADORA-DEUDORA, 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 COMPRADOR-DEUDOR, aceptan las obligaciones 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 TERCERO: Obligaciones Adicionales de LA COMPRADORA-DEUDORA. LA COMPRADORA-DEUDORA, se compromete formalmente 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 65 del Reglamento de Evaluación de Activos, siempre y cuando esta tasación no sea expedida a solicitud de la Superintendencia de Banco; h) Por medio del presente Acto **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, se comprometen y obliga a realizar los trabajos de mensuras necesarios a los fines de habilitar el inmueble para la inscripción de Hipoteca, si no lo hiciere en un plazo de seis (6) meses, autoriza a EL ACREEDOR HIPOTECARIO a iniciar y culminar los trabajos de mensuras 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

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 6709 de fecha 12 de octubre del 2022.

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: LA COMPRADORA-DEUDORA, asimismo, 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 **LA COMPRADORA-DEUDORA**.

DÉCIMO CUARTO: Autorización de Suministro de Información Crediticia. **LA COMPRADORA-DEUDORA**, declara que las informaciones suministradas a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, y aquellas que se genere con motivo de la presente operación, y las que sean consecuencia son para el uso exclusivo de la transacción crediticia realizada. Que, asimismo, **LOS COMPRADORES-DEUDORES**, durante la permanencia del presente contrato, expresan y autorizan de manera irrevocable a suministrar dichas informaciones a centros de información crediticias legalmente establecidos en el país, tal como lo establece la Ley 172-13 sobre protección de datos de carácter personal, así como aquella que no violente la obligación de confidencialidad en atención a la modificación de la Ley Sobre Mercado de Valores No. 249-17, en su Artículo 362.

DÉCIMO QUINTO: Inspecciones e Informes. **LA COMPRADORA-DEUDORA** 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, **LA COMPRADORA-DEUDORA**, se obligan a presentar, mientras no se haya pagado totalmente el préstamo, a requerimiento de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, estados de situación (no) auditados semestralmente, que les permitan evaluar la aplicación de los créditos a su finalidad. Asimismo, 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 **LA COMPRADORA-DEUDORA** realizar periódicamente tasaciones del inmueble objeto de la garantía con una frecuencia de veinticuatro (24) meses, las cuales deberán ser efectuadas por tasadores independientes a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, 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**.

DÉCIMO SÉPTIMO Caso de Expropiación. En caso de expropiación del inmueble 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 **LA COMPRADORA-DEUDORA** a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**. Luego de que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** haya satisfecho el crédito otorgado y sus accesorios contratados, en caso de que opere un excedente sobre el pago de expropiación y la deuda, se compromete a entregarlo a **LA COMPRADORA-DEUDORA**.

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

DÉCIMO OCTAVO: Indivisibilidad de las Obligaciones. LA COMPRADORA-DEUDORA

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 individualmente 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.

DÉCIMO NOVENO: Reglamento de Evaluación de Activos. LA COMPRADORA-DEUDORA 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 o **LA COMPRADORA-DEUDORA**, 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.

VIGÉSIMO: Descuento de las Cuentas. LA COMPRADORA-DEUDORA 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 **LA COMPRADORA-DEUDORA** que estén debidamente vencidas, de la cuenta de ahorros que **LA COMPRADORA-DEUDORA** pudiera tener 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 PRIMERO: 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 ubicado en su Edificio Corporativo de la Avenida Profesor Juan Bosch esquina Jaragua de la Ciudad de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, quedando atribuida la competencia a los Tribunales del Distrito Judicial de Monseñor Nouel en caso de que sea demandado. **LA COMPRADORA-DEUDORA** en su domicilio ubicado en _____, y caso de no ser contactada en el Registro de Títulos de Santo Domingo, en donde aceptan les sean válidamente hechas todas las notificaciones, requerimientos, y demandas que fuere menester y que guarden relación con este contrato; pero podrán hacerse indistintamente en el domicilio real, o en el inmueble dado en garantía y **LA COMPRADORA-DEUDORA** en su domicilio real citado al inicio de 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 Santo Domingo**, República Dominicana, y otra para el Notario Público actuante. En la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los ____ () días del mes de ____ del año **dos mil** ____ ().

POR LA ASOCIACIÓN BONAÓ DE AHORROS Y PRÉSTAMOS

CÉDULA No. _____
EL ACREEDOR HIPOTECARIO

POR EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

POR EL VENDEDOR FIDUCIARIO:

CÉDULA No. _____

FIRMA EL PRESENTE CONTRATO EN REPRESENTACIÓN DEL FIDUCIARIO FIDUCIARIA _____, RCN No. _____, SEGÚN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO ALTOS DE ALAMEDA II, DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2015, LEGALIZADO POR LA DRA. TAMARA DE LA CRUZ BELLO, NOTARIO PÚBLICO DEL DISTRITO NACIONAL, REPÚBLICA DOMINICANA.

CÉDULA No. _____

FIRMA EL PRESENTE CONTRATO EN REPRESENTACIÓN DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR _____ REAL ESTATE INVESTMENT, SRL, RNC No. _____, SEGÚN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO ALTOS DE ALAMEDA II, DE FECHA 26 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2015, LEGALIZADO POR LA DRA. TAMARA DE LA CRUZ BELLO, NOTARIO PÚBLICO DEL DISTRITO NACIONAL, REPÚBLICA DOMINICANA.

CÉDULA
No. _____
POR LA COMPRADORA-DEUDORA

EL SEÑOR: _____, PORTADOR DE LA CÉDULA DE IDENTIDAD Y ELECTORAL No. _____, FIRMA EL PRESENTE CONTRATO EN SEÑAL DE ACEPTACIÓN Y APROBACIÓN DEL MISMO EN CALIDAD DE ESPOSO COMÚN EN BIENES DEL DEUDOR.

_____, Abogado Notario Público de los del Número de Santo Domingo, República Dominicana, matriculado en el Colegio Dominicano de Notarios con el No. _____, con estudio profesional abierto sito en Autopista Duarte No.84, Km.28 del Municipio de Pedro Brand, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, Portador de la cédula de Identidad y Electoral No. _____, **CERTIFICO Y DOY FE:** que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente por los señores: _____, _____, _____, _____ **Y** _____, 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, a los _____ (____) día del mes de _____ del año **dos mil** _____ (____).

NOTARIO PÚBLICO
MATRÍCULA No. _____