

1. Partes del Contrato	Acreeedor Hipotecario	Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (ABONAP) – RNC 403-00137-9
	Vendedor(es)	Nombre Completo – Documento de Identidad
	Comprador (es), Deudor(es)	Nombre Completo – Documento de Identidad
2.Objeto	Prestamo con Garantía Hipotecaria con el objetivo de que sea adquirido un inmueble por la suma de <u>escriba monto prestado en letra y (RD\$/US\$ _____.__)</u>, conforme las disposiciones regulatorias de la Junta Monetaria y Superintendencia de Bancos	
3. Características y Operatividad	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 Deudor, libre y voluntariamente consiente otorga Hipoteca en <u>Escriba Primer</u> Rango, a favor de El Acreeedor, quien acepta, por la suma determinada en el contrato. El Deudor(es) declara(n) haber recibido las sumas objeto del contrato a su entera satisfacción. 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 Deudor, sus herederos y cesionarios El Deudor reconoce que le está prohibido consentir nuevas hipotecas o cualquier otro gravamen o cargas sobre el inmueble aquí concedido en hipoteca a El Acreeedor. Se aplicarán las prerrogativas del FACTA cuando apliquen y en todo momento, el protocolo de prevención de lavado de activos. Se ejecutará conforme la Ley Núm. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, en caso de que aplique. Se anexa carta de derechos y deberes de los usuarios de los productos y servicios financieros.	
4. Descripción de Inmueble puesto en Garantía Hipotecaria y que se esta comprando	Todos los derechos que les pertenecen sobre el inmueble identificado como: apartamento número _____ del condominio residencial _____, Matricula número _____, con una superficie de _____ Metros Cuadrados, en la Parcela _____, del distrito catastral _____, ubicado en _____, _____, construido de _____, distribuido de la siguiente manera: balcón, sala-estar, comedor, cocina _____ () dormitorios, _____ () baños, área de lavado, cuarto de servicio con su baño y demás dependencias y anexidades, amparado por la Matricula _____, expedida por el Registrador de Títulos de _____, en fecha _____, ubicado en el residencial _____, calle _____, de la provincia _____, República Dominicana.	
5. Condiciones financieras del producto	Al capital prestado se le aplicará un interés de un <u>escriba porcentaje de tasa en letra y número %</u>, MENSUAL sobre el saldo insoluto, calculadas en base a 360 días, pagaderos mediante <u>escriba cuotas en letras y números</u> cuotas mensuales, iguales y consecutivas de capital, interés y la prima de seguro (si aplica), ascendentes a la suma de <u>escriba monto de cuotas en letra</u>, a partir del desembolso del préstamo concedido, cuyos pagos mensuales deberá realizarlo El Deudor en el domicilio social El Acreeedor, o en cualquiera de su red de sucursales u otras entidades afiliadas, mediante pagos en efectivo, cheques o transferencias. la tasa de interés podrá aumentarse si El Acreeedor se ve obligado a realizar provisiones de cartera o de requerimiento con relación al préstamo concedido o cualquier otra razón, decisión que deberá notificar con al menos 30 días de anticipación.	
6. Costos y penalidades del producto	Retraso en el pago	Si El Deudor se retrasare con mas de 2 cuotas vencidas y/o 60 días de atraso, se aplicará una mora de un 4% sobre las cuotas vencidas, mas intereses, gastos y honorarios ocasionados.
	Penalidad por pago anticipato	En caso de que El Deudor decidiera cancelar el presente crédito por anticipado, no obstante, lo establecido en el párrafo anterior, deberá pagar a El Acreeedor un recargo por cancelación anticipada, en base al <u>escriba tasa en letras por ciento (escriba tasa en número %)</u> del saldo insoluto del préstamo, que será cobrado si la cancelación ocurrirá dentro de los dos (02) primeros años de la vigencia del préstamo.
7. Principales obligaciones de las partes	Acreeedor Hipotecario	Dar cumplimiento a las policitas y condiciones establecidas en el contrato y el mandato de los organismos competentes.
	Deudor	Realizar los pagos dentro del plazo y formas establecidos en el contrato principal.

		Se compromete a pagar y mantener sin retrasos cada año o fracción de año los impuestos. El Deudor se compromete con el universo de sus bienes personales, muebles e inmuebles para el cumplimiento de la obligación contraída en el Contrato. Pagar los gatos que se originen por El Contrato, gastos de cierre, impuestos hipotecarios, suministrar informaciones de interés, entre otros.
8. Principales derechos de las partes	Acreeedor Hipotecario	Autorización de Cesión de Crédito: El Acreeedor queda autorizado a vender, ceder y/o transferir los derechos hipotecarios que se originan mediante el préstamo concedido y al mismo tiempo El deudor acepta la obligación de pagar directamente al Tercero adquiriente 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. Autorización de Investigación en Buró Crediticio y vinculados: El Deudor, autoriza (n) expresa e irrevocablemente a ABONAP a investigar y comprobar la veracidad de la información suministrada para la autorización del préstamo en virtud del presente contrato, así como consultar a los Buró de Información Crediticia o cualquier otra fuente de información disponible, bajo las condiciones establecidas en la ley 172-13 y las normas que regulan esta materia, la información necesaria que ayude a ABONAP determinar el origen de los ingresos de El Deudor. Afectación de garantía: Ante la afectación por impuestos fiscales o arbitrios municipales, lavado de dinero o cualquier otra procedencia ilícita, dicha hipoteca se hace ejecutoria automáticamente. Expropiación de Inmueble: Si parte o la totalidad del inmueble 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 Acreeedor para aplicarlo al pago y sus remanentes o faltantes serán coordinados. Descuento a cuenta: El Deudo(es) autorizan a El Acreeedor para que este pueda a su elección descontar los pagos de las cuotas de capital, interés y demás obligaciones vencidas surgidas de este contrato. Activar llamada de recordatorio conforme Resolución Núm. 010-16 del INDOTEL. Activar la clausula de Pacto Comisorio Expreso, para terminar de pleno derecho el contrato, sin necesidad de notificación previa y pudiendo exigir el pago correspondiente. Dar cumplimiento al Reglamento de Evaluación de Activo.
	Deudor	Recibir una tabla de amortización del préstamo, y en caso de modificación de la tasa de interés, se tendrá disponible para cuando así éste lo requiera.
9. Riesgos y beneficios	Amortizaciones	El deudor podrá hacerlas, bajo los términos y condiciones establecidas en el contrato.
	Fuerza Mayor	Lo establecido en el Derecho Común
10. Duración o vigencia	El presente préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de inmueble se conviene por un término de _____ (_____) años, que inicia a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato, sin embargo, si vigencia y efecto jurídico se mantendrá, mientras existan obligaciones pendientes.	
11. Terminación	Dentro del plazo establecido, siempre que haya saldado las cuotas, intereses y/o cargos adicionales existentes.	
12. Procedimiento de reclamaciones	En caso de reclamación, la misma deberá materializarse por los canales disponibles y por los medios establecidos en los reglamentos vinculados.	
13. Canales disponibles para consulta o asistencia	Teléfono: 809-296-7001 Correo: servicioalcliente@abonap.com.do Canales Presenciales y Digitales	
14. Notificaciones y ley aplicable	Las notificaciones y cualquier otro acto se harán en los domicilios, correos y/o medios escritos de cada parte, de conformidad con las leyes vigentes de la República Dominicana.	

15. Anexo a Contrato	El presente forma parte integral del contrato principal, no obstante, ante cualquier duda o diferenciación, prevalecerán los términos establecidos en el contrato principal.
----------------------	--



ASOCIACIÓN BONAÓ DE AHORROS & PRÉSTAMOS

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

Bonao, República Dominicana

RNC 403-00137-9

CONTRATO DE COMPRA-VENTA CONSUMO 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 de su 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, _____, dominicano, mayor de edad, con estado civil _____, funcionario bancario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. _____, domiciliado y residente en _____, Provincia de _____, República Dominicana, y accidentalmente 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:

Los señores: _____, dominicanos, mayores de edad, con estado civil _____, portadores de la cédula de identidad y electoral **NO.** _____ y _____, domiciliados y residentes en _____, provincia _____, República Dominicana. quienes en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominarán **LOS VENDEDORES** o por su propio nombre.

El/la señor (a): _____, dominicano (a), mayor de edad, con estado civil _____, se dedica a _____, portador (a) de la cédula de identidad y electoral **NO.** _____, domiciliado y

residente en _____, sector _____, de esta ciudad de _____, provincia _____, república dominicana. quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **EL/LA COMPRADOR (A) DEUDOR**, o por su propio nombre.

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: LOS VENDEDORES, o sea; _____, venden, ceden y traspasan a favor del señor: _____ con todas las garantías legales y de derecho la totalidad del inmueble descrito a continuación:

Todos sus derechos que les pertenecen dentro del ámbito de la **DESIGNACIÓN CATASTRAL NO.** _____, de Monseñor Nouel, con una porción de terreno que mide _____ **METROS CUADRADOS**, consistente en un solar baldío, amparado por la **MATRÍCULA NO.** _____, ubicado en _____, de esta ciudad de Bonao, provincia monseñor Nouel, Rep. Dom.

SEGUNDO: Justificación del derecho de Propiedad. **LOS VENDEDORES** justifican su derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente venta mediante la **MATRÍCULA No.** _____, expedido a su nombre en fecha ____ de ____ del _____, por el

Registrador de Títulos, de **Monseñor Nouel**, cuya autenticidad garantiza, asimismo, declaran bajo la fe del juramento, que el inmueble objeto del presente 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 EL COMPRADOR DEUDOR**, 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: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP_____)**, suma que **LOS VENDEDORES** declaran haber recibido a su entera satisfacción de la manera siguiente, la suma de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP_____)** por parte de **EL COMPRADOR DEUDOR** y la cantidad de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP_____)** restante, lo recibe de parte de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, para completar el precio de la venta anteriormente citada, por lo que en este mismo Acto **LOS VENDEDORES** otorga a **EL**

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 6716 de fecha 12 de octubre del 2022.

AB-DRLA-014 V.01 Jul. 27, 2022

COMPRADOR DEUDOR el más formal, eficaz y definitivo recibo de descargo y finiquito por el precio total 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 **EL COMPRADOR DEUDOR** serán retenidos 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 Acto 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**, la cual retendrá la totalidad de la suma prestada y podrá solicitar el abono de daños y perjuicios.

CUARTO: Monto y Objeto del Préstamo. **EL COMPRADOR DEUDOR** ha recibido de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, en calidad de préstamo la cantidad de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____)** suma esta que **EL COMPRADOR DEUDOR** otorga formal recibo de descargo a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, luego de haberse materializado la hipoteca convencional descrita en el en el cuerpo del presente contrato, cuyo objetivo es para la _____ 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 _____ **POR CIENTO (____%)** anual, calculado a razón de 360 días, **fija por _____ (____) años, 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),** Queda entendido entre las partes que la tasa de interés podrá ser revisada por el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, cada vez que ocurran fluctuaciones, o por incumplimiento de pago 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 **EL COMPRADOR DEUDOR** con un plazo de antelación de 30 días, y deberá suministrársele además una tabla de amortización modificada de conformidad con la tasa de interés aplicada.

SEXTO: Forma y Lugar de Pago. **EL COMPRADOR DEUDOR** se obliga también 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** durante la vigencia de este Contrato, mediante depósitos en efectivo, cheques o transferencias bancarias ,la cantidad precedentemente señalada de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____)**, en el término de _____ **(____) AÑOS**, o sea; _____ **(____)** cuotas fijas, iguales y consecutivas de capital, interés y la proporción de la prima de seguro, ascendente a la suma de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____)**, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SEA DESEMBOLSADO ESTE PRÉSTAMO, conforme a la tabla de amortización que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, entregara a **EL COMPRADOR DEUDOR**.-

PARRAFO 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 aumentada o disminuida por disposición de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, la tasa de interés de este contrato quedará automáticamente aumentada 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, luego de la debida notificación por escrito dentro del plazo de 30 días a **EL COMPRADOR DEUDOR**.

PARRAFO 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) cuotas, es decir, con sesenta (60) días de atraso en la fecha de pago, hará perder **EL COMPRADOR DEUDOR** 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.

PARRAFO 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, **EL COMPRADOR DEUDOR** estará obligado a pagar por cada mes o fracción de mes en retraso, un

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio **No. 6716** de fecha 12 de octubre del 2022.

AB-DRLA-014 V.01 Jul. 27, 2022

CUATRO por ciento (**4%**) sobre el monto de la deuda en atraso, calculada sobre saldo insoluto, estipulación esta que constituye una cláusula penal en su contra, en torno a la reservas establecidas en el párrafo anterior por **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**.

PARRAFO IV: Pago en Días Feriados. Todo pago o cualquier otro acto que de acuerdo con este contrato debiera efectuarse en días feriados, se entenderá válidamente efectuado en el primer día hábil que subsiga sin que en tal caso proceda recargo alguno para **EL COMPRADOR DEUDOR**.

PARRAFO 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 COMPRADOR DEUDOR** podrá hacer pagos mayores que las cuotas fijas estipuladas en el presente contrato, quedando a opción de **EL COMPRADOR DEUDOR** 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 **EL COMPRADOR DEUDOR** 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 COMPRADOR DEUDOR** 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 _____ (____%) 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 COMPRADOR DEUDOR** 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 **EL COMPRADOR DEUDOR** 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 **EL COMPRADOR DEUDOR**; 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, cuota de la prima de la póliza de seguro si aplica; e) finalmente, 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 al 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 **EL COMPRADOR DEUDOR**, libre y voluntariamente consiente otorga **HIPOTECA EN PRIMER RANGO**, en favor de **LA ASOCIACIÓN BONA O DE AHORROS Y PRÉSTAMOS**, 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 (____%) FIJA POR _____ (____) AÑOS**, 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) anual, calculada sobre saldo insoluto sobre el inmueble de su propiedad que se describe a continuación:

Todos sus derechos que les pertenecen dentro del ámbito de la **DESIGNACIÓN CATASTRAL NO. _____**, de Monseñor Nouel, con una porción de terreno que mide _____ **METROS CUADRADOS**, consistente en un solar baldío, amparado por la **MATRÍCULA NO. _____**, **UBICADO EN _____, DE ESTA CIUDAD DE _____, PROVINCIA _____, REP. DOM.** 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 N° _____**, que el Registrador 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.

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 **EL COMPRADOR DEUDOR**, sus herederos y cesionarios.

PARRAFO I: Autorización Para Enajenar y/o Constituir Otros Gravámenes. **EL COMPRADOR DEUDOR**, 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 término durante la vigencia del Préstamo, sin la autorización expresa ni escrita de **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**. A tal efecto, **EL COMPRADOR DEUDOR** 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 COMPRADOR DEUDOR**, 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.

PARRAFO II: Impuestos Sobre la Propiedad. **EL COMPRADOR DEUDOR**, 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 y el Impuesto a la Vivienda Suntuaria (I.V.S.S.) según la Ley 288-04 o 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 autoriza a que sean deducidos dichos impuestos del pago de cualquier cuota que **LA DEUDORA** haga a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, para lo cual se le entregaran las certificaciones o documentaciones que justifiquen el pago.

PARRAFO 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: EL COMPRADOR DEUDOR, acepta, se compromete y obliga ante **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, respondiendo con 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.

DECIMO PRIMERO: Gastos y Honorarios. **EL COMPRADOR DEUDOR**, 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 **EL COMPRADOR DEUDOR** no haya pagado dichos honorarios, gastos en o antes 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 indicado, 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 la Póliza colectiva, consignada en este acto. La comisión y los demás gastos pagados por **LA DEUDORA**, en ningún momento serán reembolsables en caso de que **LA DEUDORA** cancele el préstamo antes del plazo del cual fue otorgado.

DECIMO SEGUNDO: Autorización a Transferencia. **EL COMPRADOR DEUDOR**, 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**, 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.

DECIMO TERCERO: Obligaciones Adicionales del COMPRADOR DEUDOR. **EL COMPRADOR DEUDOR**, 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;

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 6716 de fecha 12 de octubre del 2022.

AB-DRLA-014 V.01 Jul. 27, 2022

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 sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamo para la Vivienda 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 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.

PARRAFO: EL COMPRADOR DEUDOR, 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 **EL COMPRADOR DEUDOR**.

DECIMO CUARTO: Autorización de Suministro de Información Crediticia. **EL COMPRADOR DEUDOR**, 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, **EL COMPRADOR DEUDOR**, durante la permanencia del presente contrato, expresa y autoriza 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.

DECIMO QUINTO: Inspecciones e Informes. **EL COMPRADOR DEUDOR** 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 COMPRADOR DEUDOR**, se obliga 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. 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 **EL COMPRADOR DEUDOR** realizar periódicamente tasaciones del inmueble objeto de la garantía con una frecuencia 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: 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 **EL COMPRADOR DEUDOR** a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**. Luego de que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** haya satisfecho el crédito otorgado y sus accesorios, en caso de que opere un excedente sobre el pago de expropiación y la deuda, se compromete a entregarlo a **LA DEUDORA**.

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

DECIMO OCTAVO: Indivisibilidad de las Obligaciones. **EL COMPRADOR DEUDOR** contrae las obligaciones que pone a su cargo este Contrato, en el entendido de que las mismas son indivisibles y en consecuencia la hipoteca que se otorga podrá ser ejecutada individualmente contra cualesquiera de sus 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.

DECIMO NOVENO: Reglamento de Evaluación de Activos. **EL COMPRADOR DEUDOR** 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 **COMPRADOR DEUDOR**, 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.

VIGESIMO: Descuento de las Cuentas. **EL COMPRADOR DEUDOR** autoriza expresamente a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** para que éste pueda descontar los pagos de las cuotas de capital, interés y/o comisiones y demás obligaciones surgidas de este contrato adeudadas por **EL COMPRADOR DEUDOR** el último día laborable del mes, de la cuenta de ahorros o productos que **EL DEUDOR** pudiera 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 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 en el edificio **ABONAP**, situado en la Av.

Libertad Esquina Jaragua y/o, en la calle 16 de Agosto esquina Sánchez, en esta Ciudad de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, quedando atribuida la competencia a los Tribunales de esta Ciudad en caso de que sea demandado. **EL COMPRADOR DEUDOR** en su domicilio y residencia establecido en la _____, Provincia _____, o en su defecto en caso de no ser contactados en el **Registro de Títulos de Monseñor Nouel**, en donde aceptan les sean válidamente hechas todas las notificaciones, requerimientos, demandas, etc. 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 **EL COMPRADOR DEUDOR** en su domicilio real citado al inicio de este Acto.

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 y otra para el Notario Público actuante. En el Municipio de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, R.D., República Dominicana, a los _____ (__) día del mes de _____ del año **dos mil** _____ (20____).

POR LA ASOCIACIÓN BONAO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS

CÉDULA No. _____
EL ACREEDOR HIPOTECARIO

POR LOS VENDEDORES:

CÉDULA No._____

CÉDULA No._____

No._____
CÉDULA
POR EL COMPRADOR DEUDOR

DR. _____, Abogado Notario Público de los del Número del Municipio de Monseñor Nouel, República Dominicana, matriculado en el Colegio Dominicano de Notarios con el **No.**_____, portador de la Cédula de Identidad y Electoral **No.**_____; con estudio profesional abierto sito en _____, de esta ciudad de _____, Provincia _____, República Dominicana. **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. En la Ciudad de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, a los _____ (__) días del mes de _____ del año **dos mil** _____ (20____).

DR. _____
NOTARIO PUBLICO
MATRÍCULA No._____