

| | | |
|---|--|--|
| 1. Partes del Contrato | Acreeador Hipotecario | Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (ABONAP) – RNC 403-00137-9 |
| | Deudor | Razón Social – RNC - Nombre Completo – Documento de Identidad |
| 2. Objeto | Préstamo con Garantía Hipotecaria para cancelar los préstamos _____ por la suma de escriba monto prestado en letra y (RD\$/US\$_____), conforme las disposiciones regulatorias de la Junta Monetaria y Superintendencia de Bancos | |
| 3. Fecha de aprobación de préstamo Hipotecario | Colocar Fecha de Aprobación | |
| 4. Características y Operatividad | <p>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 Rango</u>, a favor de El Acreedor, quien acepta, por la suma determinada en el contrato.</p> <p>El Deudor declara haberlas recibido a la firma del presente contrato.</p> <p>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</p> <p>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 Acreedor.</p> <p>Se aplicarán las prerrogativas del FACTA cuando apliquen y en todo momento, el protocolo de prevención de lavado de activos.</p> <p>Se ejecutará conforme la Ley Núm. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, en caso de que aplique.</p> <p>Se anexa carta de derechos y deberes de los usuarios de los productos y servicios financieros.</p> | |
| 5. Descripción de Inmueble puesto en Garantía Hipotecaria | <p>Todos los derechos que les pertenecen dentro del ámbito de la designación catastral número _____, de _____, provincia _____, república dominicana, con una porción de terreno que mide _____ Metros Cuadrados, consistente en _____ y demás dependencias y anexidades, amparado por la Matricula número _____ el proyecto se localiza en _____, próximo a _____, de la ciudad de _____, provincia _____, República Dominicana. Y sus mejoras y cuyos derechos se justifican, mediante la Matrícula No. _____, expedido a su nombre en fecha _____ del mes de _____ del _____ por el Registrador de Títulos de _____.</p> | |
| 6. Condiciones financieras del producto | <p>Al capital prestado se le aplicará un interés de un escriba porcentaje de tasa en letra y número%, MENSUAL sobre el saldo insoluto, calculadas en base a 360 días, pagaderos mediante cuotas en letras y números cuotas mensuales, iguales y consecutivas de capital, interés y la prima de seguro (si aplica), ascendentes a la suma de escriba monto de cuotas en letra, a partir del desembolso del préstamo</p> | |

| | | |
|---|-------------------------------|--|
| | | <p>concedido, cuyos pagos mensuales deberá realizarlo El Deudor en el domicilio social El Acreedor, o en cualquiera de su red de sucursales u otras entidades afiliadas, mediante pagos en efectivo, cheques o transferencias.</p> <p>la tasa de interés podrá aumentarse si El Acreedor 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.</p> |
| 7. 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 Acreedor un recargo por cancelación anticipada, en base al escriba tasa en letras por ciento (escriba tasa en número%) del saldo insoluto del préstamo, que será cobrado si la cancelación ocurrirá dentro de los dos (02) primeros años de la vigencia del préstamo. |
| 8. Principales obligaciones de las partes | Acreedor Hipotecario | Dar cumplimiento a las policitas y condiciones establecidas en el contrato y el mandato de los organismos competentes. |
| | Deudor | <p>Realizar los pagos dentro del plazo y formas establecidos en el contrato principal.</p> <p>Se compromete a pagar y mantener sin retrasos cada año o fracción de año los impuestos.</p> <p>El Deudor se compromete con el universo de sus bienes personales, muebles e inmuebles.</p> <p>Pagar los gatos que se originen por El Contrato.</p> |
| 9. Principales derechos de las partes | Acreedor Hipotecario | <p>El Acreedor puede ceder los créditos y derechos del contrato sin notificar al Deudor, quien no puede ceder sus derechos según la ley. Además, el Deudor autoriza a El Acreedor a verificar la información conforme a la Ley 172-13.</p> <p>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.</p> <p>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 Acreedor para aplicarlo al pago y sus remanentes o faltantes serán coordinados.</p> <p>Activar llamada de recordatorio conforme Resolución Núm. 010-16 del INDOTEL.</p> <p>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.</p> <p>Dar cumplimiento al Reglamento de Evaluación de Activo.</p> |
| | 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. |

| | | |
|--|---|--|
| 10. 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 |
| 11. Duración o vigencia | El presente préstamo comercial interino con garantía hipotecaria 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. | |
| 12. Terminación | Dentro del plazo establecido, siempre que haya saldado las cuotas, intereses y/o cargos adicionales existentes. | |
| 13. Procedimiento de reclamaciones | En caso de reclamación, la misma deberá materializarse por los canales disponibles y por los medios establecidos en los reglamentos vinculados. | |
| 14. Canales disponibles para consulta o asistencia | Teléfono: <u>809-296-7001</u> ; Correo: <u>servicioalcliente@abonap.com.do</u> ; Canales Presenciales y Digitales | |
| 15. 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. | |
| 16. 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 4-03-00137-9

CONTRATO COMERCIAL GARANTÍA HIPOTECARIA (RAZÓN SOCIAL)

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, situado en 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, casado, funcionario bancario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. _____, quien para los fines de presente acto hace elección de domiciliado en el edificio corporativo de ABONAP, sito en la Avenida Profesor Juan Bosch esquina Jaragua de esta Ciudad de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana; El cual en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, o por su propio nombre, y de la otra parte:

La razón social _____, sociedad comercial constituida y creada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente registrada con su **RNC No.** _____ Y SU **REGISTRO MERCANTÍL No.** _____, con su asiento social en la calle Los Santos No. 89, de esta Ciudad de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, debidamente representada por su gerente el señor _____, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral **No.** _____, domiciliado y residente, en esta Ciudad de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, mediante acta de asamblea General Ordinaria, celebrada en fecha **ocho (08)** del mes de **febrero** del año **dos mil veinte (2020)**, debidamente registrada en la cámara de comercio y producción de Monseñor Nouel. Quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **LA DEUDORA** o por su propio nombre, y de la otra parte:

PREÁMBULO

POR CUANTO: En fecha ____ de **febrero** del año ____, La Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos, aprobó un préstamo a la sociedad comercial _____, por la suma de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 CENTAVOS (DOP _____)**, el cual será destinado para _____.

POR CUANTO: **EL ACREEDOR**, o sea; **LA ASOCIACIÓN BONAÓ DE AHORROS Y PRÉSTAMOS**, ha consentido en otorgar este préstamo por la suma de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____)**, a un interés de un ____ **PUNTO _____ POR CIENTO** (____ %), anual a razón de trescientos sesenta (360) días.

POR CUANTO: El término para el pago total del préstamo y accesorios es de **XXXXXX (XX) AÑOS, O SEA;** _____ (____) **CUOTAS** consecutivas ascendentes a la Suma de: _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOPXXXXXXXX)**, a partir **DE LA FECHA EN QUE SEA DESEMBOLSADO ESTE PRÉSTAMO**, o sea; que vence en fecha ____ (____) del mes de ____ del año ____ (____).

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

PRIMERO: Monto y Objeto del Préstamo. LA DEUDORA ha recibido de EL ACREEDOR HIPOTECARIO, en calidad de préstamo la cantidad de: _____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP _____), suma esta que LA DEUDORA declara haber recibido al momento de la firma del presente contrato, el cual será destinado para CANCELAR _____, y por medio del cual otorga formal recibo de descargo y finiquito, de la suma recibida, a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO.

SEGUNDO: Interés La suma desembolsada devengarán a partir de sus entregas y sobre el saldo insoluto, el interés a razón del _____ PUNTO _____ POR CIENTO (____ %), anual a razón de trescientos sesenta (360) días, pagadera mensualmente al momento de realizarlo de manera indivisible y conjunta, A PARTIR DEL DESEMBOLSO CONFORME AL PRESENTE CONTRATO EN OCASIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE TASA DEL COMITE 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 los 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 DEUDORA con un plazo de treinta (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 _____ POR CIENTO (____ %) anual, una clasificación "D" incrementará un _____ POR CIENTO (____ %) anual, y así sucesivamente. En este sentido, LA DEUDORA se compromete a suministrar a el ACREEDOR HIPOTECARIO toda la documentación y/o información que necesite para mantener la mejor clasificación posible del presente préstamo y como consecuencia mantener o disminuir la tasa pactada.

TERCERO: Forma y Lugar de Pago. LA DEUDORA se obliga también a pagar a EL ACREEDOR 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 en las cuentas de ahorros de la institución, cheques o transferencias, 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, e intereses, más la proporción de la prima de seguro si aplica, 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 obligándose el ACREEDOR HIPOTECARIO, a entregar o notificar por escrito la respectiva tabla de amortización a LA DEUDORA.**

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 legalmente 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, con sesenta (60) días de atrasos, hará perder **LA 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 o abono a capital con posterioridad a su fecha de pago si éste es realizado posterior a los **CINCO (05) DÍAS** que sigue 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, y pasados cinco (05) días, **LA DEUDORA** estará obligada 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 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 para **LA DEUDORA**.

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.

PARRAFO VI: Destino del Préstamo. Este préstamo será destinado para **CANCELAR PRÉSTAMO No. _____, EN: _____, Y _____.**

CUARTO: Pagos Anticipados. **LA DEUDORA** podrá hacer pagos mayores que las cuotas fijas estipuladas en el presente contrato, quedando a opción de **LA DEUDORA** 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 **LA DEUDORA**, 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 **LA DEUDORA** 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 ____ 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, **LA DEUDORA** 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**.

QUINTO: Imputación de los Pagos. Queda expresamente convenido que **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** imputara cualquier valor que reciba de **LA 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 **LA DEUDORA**; 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 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.

SEXTO: 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 DEUDORA**, 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: ____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP ____)** en el término de ____ (____) **AÑOS**, a una tasa de interés de un ____ por ciento (____ %), **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. _____** del condominio residencial palma real, **MATRÍCULA NO. _____**, con una superficie de _____ **METROS CUADRADOS**, en la **PARCELA _____**, del distrito catastral _____, ubicado en la vega, la vega. 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. _____**, ubicado en el residencial Palma Real, calle club de leones, esq. calle hortensias, gamundy, de la provincia la vega, 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. _____**, 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.

SEPTIMO: 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 DEUDORA**, sus herederos y cesionarios.

PARRAFO I: Impuestos Sobre la Propiedad. **LA 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 y el Impuesto a la Vivienda Suntuaria (I.V.S.S.) según la Ley 288-04 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 **LA DEUDORA** 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 realizado.

PARRAFO II: Queda entendido entre las partes que en caso de que la propiedad dada en garantía se vea afectada por impuestos fiscales, regulaciones 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**.

OCTAVO: Gastos y Honorarios. **LA 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** no haya pagado dichos honorarios antes de la firma de este acto, autoriza a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a descontar directamente de la suma prestada, al momento del desembolso 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 las primas mensuales de la póliza colectiva consignada en caso de que aplique. 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, con excepción de los pagos de pólizas por prima no consumida.

NOVENO: Autorización a Transferencia. **LA 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 **LA DEUDORA** 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: Obligaciones Adicionales de LA DEUDORA. **LA 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**), por parte del DEUDOR,; Así mismo 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 Bancos. h) Por medio del presente Acto **LA DEUDORA**, se compromete y obliga 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 de mensuras del inmueble otorgado en garantía en el presente Acto, y cargarle los gastos que esto genere. La violación por **LA DEUDORA** de las obligaciones aquí asumidas, particularmente la obligación de pago, cuando el crédito se encuentre con sesenta (60) días de atrasos, es decir dos (02) cuotas vencidas, produce de pleno derecho la caducidad del término acordado, haciéndose exigible el pago total de la deuda, pudiendo proceder **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, con las formalidades de ley para su ejecución. El retraso en el ejercicio de éste o cualquier derecho no implica en modo alguna renuncia o caducidad de los mismos.

PARRAFO: LA 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 DEUDORA**.

DECIMO PRIMERO: Autorización de Suministro de Información Crediticia. **LA DEUDORA** declara que las informaciones suministradas a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, y aquellas que se genere con motivo de la presente operación de crédito, y las que sean consecuencia son para el uso exclusivo de la transacción del préstamo realizado. Que, asimismo, **LA DEUDORA** 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 prevista en el artículo 56, Literal B, Conforme la Ley 183-02, Ley Monetaria y Financiera.

DECIMO SEGUNDO: De los Seguros. (Incluir cláusula de seguro de vida aprobada por la SB, conforme aplique)

DECIMO TERCERO: Inspecciones, Suministro de Estados Financiero e Informes. **LA DEUDORA** se obliga a permitir que los funcionarios, técnicos y demás expertos que envíe **EL ACREEDOR**, examinen en cualquier momento las inversiones de los fondos del préstamo. Además, **LA DEUDORA** se obliga a presentar, mientras no se haya pagado totalmente el préstamo, a requerimiento de **EL ACREEDOR**, los siguientes documentos: i)- Los estados financieros anuales auditados por una firma de auditores independientes, inscrita en el ICPARD, al día treinta y uno (31) del mes de diciembre de cada año, los cuales deberán ser remitidos a **EL ACREEDOR**, dentro de los

ciento veinte (120) días siguientes al cierre del año fiscal, conjuntamente con la evidencia de que estos fueron presentados a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) (IR-2); **ii)**- Los estados financieros semestrales interinos, dentro de los sesenta (60) días posteriores a la fecha de cierre del primer semestre de cada año fiscal; **iii)**- Los movimientos de cuentas bancarias semestralmente. El incumplimiento de **LA DEUDORA** 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** proceder a la ejecución de la obligación acordada.

DÉCIMO CUARTO: Tasaciones. Es obligación de **LA 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**.

DECIMO QUINTO: Condiciones Financieras, No Financieras y de Reporte. **LA DEUDORA** reconoce y acepta que, mediante la firma del presente contrato, asume las obligaciones frente a **EL ACREEDOR** de cumplir con las condiciones financieras, no financieras y de reporte descritas en el presente contrato, durante la vigencia de este. En caso de que **LA DEUDORA** no cumpla con las mismas, perderá 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 suma adeudada por **LA DEUDORA** en capital, intereses, comisiones, accesorios convencionales o de derecho o que por cualquier otro concepto adeudare a **EL ACREEDOR** en virtud del presente contrato, al momento de la ocurrencia del incumplimiento.

PÁRRAFO I: Los indicadores financieros tales como niveles de ventas, liquidez, apalancamiento y rentabilidad, serán verificados semestralmente por **EL ACREEDOR** a los fines de validar su cumplimiento, en consecuencia, **LA DEUDORA** se obliga, frente a **EL ACREEDOR** durante la vigencia del presente contrato a mantener su condición conforme la aprobación del crédito, y los niveles de aceptación establecidos en las políticas de crédito.

PÁRRAFO II: **LA DEUDORA** se compromete a mantenerse durante la vigencia del presente contrato, dentro de los niveles y parámetros exigidos por **EL ACREEDOR**, conforme las políticas crediticias de la institución y la legislación vigente, sus indicadores financieros tales como niveles de ventas, liquidez, apalancamiento y rentabilidad, ajustados al monto del crédito aprobado, tal y como lo faculta las disposiciones de la Primera Resolución de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017) y sus modificaciones, dictada por la Junta Monetaria, donde se estableció el Reglamento de Evaluación de Activos (REA).

DECIMO SEXTO: 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 adeudaren **LA DEUDORA** 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 **LA DEUDORA**.

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

DECIMO SEPTIMO: Indivisibilidad de las Obligaciones. LA DEUDORA 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 OCTAVO: Reglamento de Evaluación de Activos. LA 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 de LA 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.

DECIMO NOVENO: Descuento de las Cuentas. LA DEUDORA 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 LA DEUDORA el último día laborable del mes, de la cuenta de ahorros o productos que LA DEUDORA 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: Perdida del Beneficio del Término. EL ACREEDOR podrá exigir, sin necesidad de cumplir formalidad judicial, previa puesta en mora, el pago de la totalidad de la suma adeudada, en los siguientes casos: **i)** Si el crédito contara con dos cuotas (02) de atrasos, es decir, con más de sesenta (60) días de impago, tanto en la facilidad crediticia, como las primas de seguro si aplica; **ii)** Si el pago fuere efectuado con cheque y este fuera rehusado, independientemente de las formalidades de ley No. 2859; **iii)** En caso de disolución, si fuera una persona moral, o por muerte, si se trata de una persona física; **iv)** De no cumplir con los gastos y honorarios, obligados bajo el presente contrato; **v)** Si LA DEUDORA se encontrara en una situación virtual de cesación de pago; **vi)** Por la falsedad, omisión u ocultación de cualquier información relativa a LA DEUDORA, con la intención de obtener el presente crédito; **vii)** Si LA DEUDORA incumpliera sus obligaciones tributarias, constituyendo dicho incumplimiento un delito tributario; **viii)** Por incumplimiento de LA DEUDORA de alguna de las disposiciones establecidas en la Ley 155-17 que prevé y sanciona el lavado de activo; **ix)** Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas, así como, por las estipulaciones del pacto comisorio establecido en el presente contrato.

VIGÉSIMO PRIMERO: Pacto Comisorio Expreso. Este contrato terminará, asimismo, de pleno derecho, sin necesidad de ninguna formalidad previa legal ni intervención de sentencia judicial, en los siguientes casos, pudiendo EL ACREEDOR exigir el pago de la totalidad del crédito, sus intereses y accesorios, y, en consecuencia, ejecutar por las vías legales el cobro de los valores adeudados:

- a)) Si EL/LA DEUDOR(A) deja de cumplir cualquiera de las obligaciones que este documento ponga a su cargo, igualmente, por el cumplimiento contractual o de obligación de pago contenida en los demás servicios bancarios que EL ACREEDOR pueda ofrecer a EL/LA DEUDOR(A).
- b) Si EL ACREEDOR recibe un requerimiento o una orden de restricción de parte de una autoridad competente en contra de EL/LA DEUDOR(A).

- c) Si **EL ACREEDOR** recibiere de **EL/LA DEUDOR(A)** uno o más cheques devueltos por insuficiencia de fondos, fuera del proceso judicial conforme a la Ley de Cheques (Ley 2859) de la República Dominicana.
- d) Si se produce la insolvencia o quiebra de **EL/LA DEUDOR(A)**.
- e) Si **EL/LA DEUDOR(A)** es demandado en justicia o se produce el secuestro, embargo o cualquier otra medida conservatoria en su perjuicio.

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 y/o calle 16 de Agosto Esq. Sánchez, en la ciudad de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, quedando atribuida la competencia a los tribunales de esta ciudad en caso de que sea demandada. **LA DEUDORA** en su domicilio establecido, y en caso de no ser contactado en el **Registro de Títulos de Monseñor Nouel**, en donde acepta 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.

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 la ciudad de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, a los ____ (____) días del mes de _____ del año **dos mil ____ (20 ____)**.

POR EL ACREEDOR HIPOTECARIO, LA ASOCIACIÓN BONAÓ DE AHORROS Y PRÉSTAMOS,

CÉDULA No. _____
GERENTE.

POR LA DEUDORA, _____ S.R.L.:

CÉDULA No. _____
GERENTE

DR. ROBERTO ARTEMIO ROSARIO PEÑA, Abogado Notario Público de los del Número del Municipio de Monseñor Nouel, República Dominicana, matriculado en el Colegio Dominicano de Notarios con el No.5390, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.048-0011958-0; con estudio

profesional abierto sito en la Avenida Aniana Vargas No.12, de esta ciudad de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, 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. ROBERTO A. ROSARIO PEÑA

NOTARIO PÚBLICO

MATRÍCULA No.5390