

**“CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE BAJO COSTO Y PRÉSTAMO  
HIPOTECARIO”**

**ENTRE:** De una parte, **LA ASOCIACIÓN MOCANA DE AHORROS y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA**, institución mutualista, creada y regida por la Ley No.5897, del 14 de mayo del 1962, con su domicilio social y principal establecimiento en un edificio situado en la calle “Independencia”, esquina “José María Michel”, de la Ciudad de Moca, con su R.N.C. No.4-06-00005-2; representada por su **GERENTE GENERAL \*\*\*\*\* (generales: nombres y apellidos, cédula de identidad y electoral, nacionalidad, estado civil, profesión y domicilio)** ; entidad que en lo que sigue del presente contrato se denominará **LA ASOCIACIÓN**, o por su nombre social completo.-----

De otra parte, \*\*\*\*\*, suscrito en fecha \*\* de \*\*\*\* del año \*\*\*\*, debidamente registrado en la Cámara de Comercio y Producción de \*\*\*\*\* y con el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. \*\*\*\*\*, debidamente representado por la \*\*\*\*\*, entidad de intermediación financiera, de carácter mutualista, organizada y existente de conformidad con la Ley No. 5897 de fecha 14 de mayo 1962, con asiento social y oficina principal en \*\*\*\*\*, provista del Registro Nacional de Contribuyente No. \*\*\*\*\*, representada por su Gerente Legal de Negocios Fiduciarios, \*\*\*\*\*, dominicana, casada, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No.\*\*\*\*\*; y por su Gerente de Negocios Fiduciarios, Licda. \*\*\*\*\*, dominicana, casada, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. \*\*\*\*\*, ambos domiciliados en \*\*\*\*\* quien en adelante se denominará indistintamente **LA FIDUCIARIA**.----

De otra parte, la sociedad \*\*\*\*\*, sociedad de responsabilidad limitada, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su asiento social ubicado en \*\*\*\*\*, con RNC No. \*\*\*\*\* y Registro Mercantil No.\*\*\*\*\*, representada en este acto por el señor \*\*\*\*\* dominicano, según afirma, mayor de edad, casado, arquitecto, domiciliado y residente en \*\*\*\*\*; provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. \*\*\*\*\*, quien actúa en virtud del poder otorgado según consta en la Única Resolución del Acta de Asamblea celebrada por la \*\*\*\*\*, en fecha \*\* de \*\*\*\* del \*\*\*\*; sociedad que en lo adelante del presente contrato se denominará **EL CONSTRUCTOR** o por su denominación social completa.-----

Y de la otra parte, la señora, \*\*\*\*\*, dominicana, mayor de edad, soltera, pensionada, domiciliada y residente en \*\*\*\*\*, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral número \*\*\*\*\*; debidamente representada por la señora \*\*\*\*\*, dominicana, mayor de edad, soltera, comerciante, domiciliada y residente en \*\*\*\*\*, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. \*\*\*\*\*; según Poder Bajo Firma Privada, de fecha \*\* de \*\*\*\* del año del \*\*\*\*, instrumentado y legalizado por el \*\*\*\*\*, notario público de los del número de Moca, con Matrícula No.\*\*\*\*. Quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **LA COMPRADORA-DEUDORA**, o por su nombre completo. -----

**“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”**

Antes de formular las estipulaciones del presente contrato, y con el propósito de que las mismas resulten absolutamente claras y precisas, las partes hacen la siguiente: -----

**EXPOSICIÓN:**

**POR CUANTO: EL CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA**, suscribieron en fecha \*\* de \*\*\*\*\* del \*\*\*\*, un Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Administración para el Desarrollo del Proyecto de Vivienda de Bajo Costo, denominado \*\*\*\*\*, y sus modificaciones, compuesto de \*\*\*\*\* (\*\*\*) **UNIDADES INMOBILIARIAS** de viviendas de bajo costo, y un edificio de \*\* locales comerciales, ubicado \*\*\*\*\* , cual posee una extensión superficial de: \*\*\*\*\* **METROS CUADRADOS (\*\*\*\*\*MT2)**.-----

**POR CUANTO: EL CONSTRUCTOR**, reconoce y acepta que la construcción del proyecto indicado anteriormente fue realizada con recursos propios, por lo que las gestiones de constructor, promotor, gerente, supervisor y/o vendedor, les son inherentes; en tal sentido, declara que la función de **LA FIDUCIARIA**, consiste en recibir, administrar e invertir, los recursos, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso suscrito al efecto, precedentemente referido.-----

**POR CUANTO: LA DEUDORA-COMPRADORA** acepta y reconoce que está adquiriendo un inmueble perteneciente a un proyecto de viviendas desarrollado bajo el régimen de fideicomiso, figura instituida por la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y sus Reglamentos de aplicación. Igualmente, reconoce que \*\*\*\*\* , es la sociedad designada como fiduciaria y administradora del Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario del Proyecto de Vivienda de Bajo Costo \*\*\*\*\* , patrimonio autónomo cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados por los compradores de viviendas para el desarrollo y ejecución del Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario del Proyecto de Vivienda de Bajo Costo \*\*\*\*\* , así como efectuar la solicitud ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en beneficio de los compradores, que califiquen, de la compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11 (Compensación de Vivienda de Bajo Costo). **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce haber recibido un ejemplar del contrato de Fideicomiso suscrito entre \*\*\*\*\* (**Fiduciaria**) y \*\*\*\*\* , (**Fideicomitente**), en fecha \*\*\*\* (\*\*\*) del mes de \*\*\*\*\* del año dos mil \*\*\*\*\* (\*\*\*\*), aceptando los términos y condiciones establecidos en el mismo. -----

**POR CUANTO:** De igual forma **LA DEUDORA-COMPRADORA** acepta y reconoce que la gestión de \*\*\*\*\* en su calidad de fiduciaria y administradora del Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario del Proyecto de Vivienda de Bajo Costo Residencial \*\*\*\*\* , se asimila a la de un gestor profesional, por tanto, la tramitación ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la solicitud de compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11, en beneficio de los compradores que califiquen, es una obligación de medio y no de resultado, en el entendido

***“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”***

de que esta gestión podría encontrarse limitada por aquellas situaciones imputables a terceros que se encuentren fuera del control de la \*\*\*\*\*\*, en la referida calidad.-----

**POR CUANTO: LA COMPRADORA-DEUDORA** acepta y reconoce además, que **EL CONSTRUCTOR** es el responsable en el proyecto \*\*\*\*\*\*, de lo siguiente: a) la construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo; b) la calidad de las viviendas construidas; c) los vicios de construcción que puedan ser detectados en el Residencial o en las unidades habitacionales que lo conforman; d) los aspectos técnicos, económicos o comerciales; e) la titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el resaltado proyecto; f) del cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a cada uno de los adquirentes, en virtud de los contratos suscritos al efecto; g) de cualquier reclamación respecto a las diferentes responsabilidades indicadas anteriormente, las cuales son meramente enunciativas, pero no limitativas. En este sentido **LA COMPRADORA-DEUDORA** deberá reclamar a la entidad \*\*\*\*\*\*, (El Constructor/Fideicomitente). -----

**POR CUANTO: LA COMPRADORA- DEUDORA** declara, acepta y reconoce que fue informado por **EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE \*\*\*\*\*\***, que de ser beneficiado con el Bono o Compensación de Vivienda de Bajo Costo, la vivienda deberá ser habitada por **LA COMPRADORA- DEUDORA**, sus ascendientes, descendientes y/o colaterales, todos hasta un primer grado, no pudiendo así alquilar o transferir la referida vivienda, durante un periodo mínimo de 5 años. De igual modo aceptan y reconocen que en caso de no cumplir con lo requerido, quedarán obligados a devolver el monto otorgado por concepto de la referida compensación, siendo este monto prorrateable de manera lineal por cada año o fracción de año transcurrido, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Norma General 002-2016, que modifica la norma 01-25 sobre el cumplimiento de deberes y obligaciones tributarias del fideicomiso.-----

**POR CUANTO: LA COMPRADORA- DEUDORA** acepta y reconoce que para efectuar la solicitud de Bono o Compensación de Vivienda de Bajo Costo ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), el contrato definitivo de compra-venta no debe tener más de un (1) año de haber sido suscrito, de conformidad con las disposiciones establecidas como parte de los requisitos para optar por la referida compensación.-----

**POR CUANTO: LA COMPRADORA- DEUDORA**, ha solicitado un financiamiento a **LA ASOCIACIÓN** a los fines de adquirir el inmueble que garantizará el préstamo hipotecario descrito más abajo. Solicitud que ha sido aprobada por **LA ASOCIACIÓN**, bajo los términos y condiciones que se establecen más adelante. -----

**POR TANTO** y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante del presente contrato, las partes, de manera libre y voluntaria. -----

**HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

*“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”*

**PRIMERO:** LA FIDUCIARIA por el presente acto, **VENDE, CEDE Y TRANSFIERE**, con todas las garantías legales a favor de **LA COMPRADORA- DEUDORA**, aceptante, el siguiente inmueble:

### DESCRIPCION DE LA GARANTIA

**PÁRRAFO I:** LA FIDUCIARIA justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble descrito anteriormente, en virtud del Certificado de Título marcado con la Matrícula **No. \*\*\*\*\***, expedido a su favor por el Registrador de Títulos de \*\*\*\*\*. -----

**PÁRRAFO II:** EL CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA declaran bajo la fe del juramento que el inmueble vendido, descrito precedentemente, se encuentra libre de cargas, gravámenes y cualesquiera otros derechos que pudieren afectarlo, y se obligan a cancelar cualesquiera cargas o gravámenes que aparezcan inscritos sobre el mismo con anterioridad al registro del presente acto, corriendo por su cuenta todos los gastos y honorarios profesionales que conlleve dicha cancelación.-----

**LA COMPRADORA- DEUDORA** consiente en que una vez inscrita la hipoteca a la cual se refiere este acto, **LA ASOCIACION** por intermedio de la persona calificada designada por ésta, retire del Registro de Títulos correspondiente, el (los) Duplicado (s) descrito precedentemente (s), expedido (s) a su favor, el cual ampara los derechos de éste sobre el (los) inmueble (s) hipotecario y sus mejoras. **LA ASOCIACION** se compromete a entregar el Certificado de Título Duplicado del Dueño a **EL COMPRADOR- DEUDOR** una vez sea inscrita la hipoteca que da origen el presente contrato.-----

**SEGUNDO:** El precio de venta ha sido convenido en la suma de \*\*\*\*\* **PESOS CON 00/100 (RD\$\*\*\*\*\*)**, que **LA FIDUCIARIA** ha recibido a su entera satisfacción en la siguiente forma: a) la suma de \*\*\*\*\* **PESOS CON 00/100 (RD\$\*\*\*\*\*)**, que **LA COMPRADORA- DEUDORA** entrega directamente a **LA FIDUCIARIA**, por la cual, ésta le otorga formal recibo de descargo y finiquito legal; y b) la cantidad de \*\*\*\*\* **PESOS CON 00/100 (RD\$\*\*\*\*\*)**, de manos de **LA ASOCIACIÓN**, quien la entrega a nombre y por orden de **LA COMPRADORA- DEUDORA**, en calidad de préstamo, a **LA FIDUCIARIA**, para completar el precio de venta anteriormente indicado. **LA ASOCIACION** se compromete a entregar a **EL DEUDOR** la tabla de amortización del préstamo. -----

**PÁRRAFO I:** **LA COMPRADORA- DEUDORA** autoriza por este medio a **LA ASOCIACIÓN** entregarle a la parte **VENDEDORA** denominada en el presente contrato como (**LA FIDUCIARIA**) la totalidad del préstamo otorgado para aplicarlo como saldo definitivo del precio de la presente compraventa. Como consecuencia de esta entrega la parte **VENDEDORA** denominada en el presente contrato como (**LA FIDUCIARIA**) le reitera a **LA COMPRADORA- DEUDORA**, Carta de pago y finiquito legal y definitivo por este concepto.-----

**PÁRRAFO II:** Las partes convienen de manera expresa y formal, que si se presentare cualquier inconveniente o situación jurídica que impidiere la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente del presente contrato de venta y préstamo hipotecario en primer rango, esto será causa de resolución del mismo, sin ninguna formalidad judicial y sin responsabilidad alguna para **LA ASOCIACIÓN**, la cual

*“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”*

retendrá la totalidad de la suma prestada en caso de no haberla desembolsado y en caso de haber sido desembolsada, podrá demandar en daños y perjuicios.-----

**TERCERO: EL CONSTRUCTOR** reconoce que está obligado a dar garantía a **LA COMPRADORA-DEUDORA** en caso de evicción y por los vicios o defectos ocultos que tuviere el inmueble vendido; quedando **LA ASOCIACIÓN** exonerada de todo tipo de responsabilidad en ese sentido. -----  
Esta garantía que debe **EL CONSTRUCTOR** al adquirente, tiene dos objetos: a) la pacífica posesión del inmueble vendido; y b) los defectos ocultos del inmueble o sus vicios redhibitorios. La acción redhibitoria (por vicios o defectos ocultos del inmueble deberá ser ejercida por **LA COMPRADORA-DEUDORA** frente a **EL CONSTRUCTOR**, dentro del término de noventa (90) días contados de fecha a fecha inclusive, después de manifestarse los vicios ocultos, de conformidad con el artículo 1648 del Código Civil.-----

**CUARTO: LA COMPRADORA- DEUDORA** se obliga a pagar a **LA ASOCIACIÓN**, a partir de la fecha del desembolso, lo siguiente: a) la cantidad prestada de \*\*\*\*\* **PESOS CON 00/100 (RD\$\*\*\*\*\*)**, en el término de \*\*\*\*\* (\*\*\*) **AÑOS**, en forma de \*\*\*\*\* (\*\*\*) cuotas mensuales y consecutivas de \*\*\*\*\* **PESOS CON \*\*/100 (RD\$\*\*\*\*\*)** cada una, mediante efectivo, cheque o transferencia, conforme tabla de amortización que se anexa al presente contrato y disponible para **LA COMPRADORA- DEUDORA** a su solicitud, la cual podría ser modificada por abonos a su préstamo y por variación de la tasa de interés. Estas cuotas, que incluyen interés a razón del \*\*\*\*\* **POR CIENTO (\*\*%)** anual, calculando dicha tasa de interés sobre la base de un año de 360 días, y sobre el saldo insoluto, las cuales serán pagaderas a partir de los **TREINTA (30)**, días del desembolso del préstamo y hasta la completa amortización de la deuda. A) Cada cuota comprenderá abono al capital prestado y el pago de los intereses sobre el saldo insoluto mensual, de conformidad con los términos de este contrato. Siempre y cuando **LA COMPRADORA-DEUDORA** cumpla oportunamente con el compromiso de pago en las condiciones acordadas.; B) en adición a la indicada cuota, la duodécima parte del monto correspondiente a la prima de seguro (si aplica) en la que se hace referencia en la cláusula Décimo Tercero, en el entendido de que la suma a que ascienda dicha duodécima parte podrá ser modificada, en caso de que la prima del seguro contratado sufra variación; y C) las cuotas anteriormente indicadas deberán ser pagadas a cada vencimiento sin demora alguna, en el asiento social de **LA ASOCIACIÓN**, sin necesidad de requerimiento alguno, en el entendido de que a la falta de pago de **DOS (2)** cuotas vencidas, es decir, cuando el crédito presente **SESENTA (60)** días de mora, hará perder a **EL DEUDOR** el beneficio del término en virtud del presente contrato, haciéndose exigible la totalidad de los valores adeudados a la fecha y ejecutable la hipoteca que por este mismo acto se otorga. Sin embargo, **LA ASOCIACIÓN** se reserva la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota con posterioridad a su fecha de pago, sin que ello implique caducidad alguna del derecho de **LA ASOCIACIÓN** de exigir el pago total de los valores adeudados. -----

Es expresamente convenido que si el pago de una o más cuotas se realizara después de fecha del pago de la misma en la cual es (son) pagadera (s), **LA COMPRADORA- DEUDORA** estará obligado a pagar, por cada mes o parte de mes en retraso, un Cuatro por ciento (4%) sobre el monto de la (s) cuota (s)  
**“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”**

atrasada (s), estipulación que constituye una cláusula penal a cargo de **LA COMPRADORA-DEUDORA**.-----

**QUINTO:** **LA COMPRADORA- DEUDORA** reconoce y expresa que la cantidad recibida como préstamo será destinada exclusivamente a los fines indicados en este contrato, y que los fondos utilizados para pagar dicho préstamo serán originados de fuentes lícitas, autorizando a **LA ASOCIACIÓN** a informar a las autoridades competentes acerca de la (s) transacción (es) que se realice (n) o no entre las partes y demás informaciones relacionadas con la (s) misma (s), ya sea a solicitud de estas o por iniciativa propia, a fin de cumplir con los lineamientos establecidos en las disposiciones legales vigentes.-----

**SEXTO:** Queda convenido que, sin que sea necesario suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación de voluntad adicional de las partes, **LA ASOCIACIÓN** podrá modificar en cualquier momento; a) la tasa de interés, siempre y cuando tenga su origen en una modificación en la normativa aplicable o por incumplimiento de **LA COMPRADORA- DEUDORA**, debiendo **LA ASOCIACIÓN** reanudar la tasa pactada, en caso de que **LA COMPRADORA- DEUDORA** normalicen el cumplimiento de sus obligaciones, de no haber ejercido **LA ASOCIACIÓN** el derecho de ejecutar la garantía, y b) las condiciones del contrato, los gastos y seguros aplicables al crédito, incluidos en el Tarifario (Anexo), por las siguientes causas: I) por disposición de la ley o como consecuencia de normas o disposiciones que adopten las autoridades correspondientes, II) por decisiones comerciales internas, salvo a las causas mencionadas anteriormente, la tasa de interés se mantendrá fija de acuerdo a lo establecido en el presente contrato. -----

Para estos efectos, **LA ASOCIACIÓN** deberá comunicar por escrito la modificación a **LA COMPRADORA- DEUDORA** con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario a la fecha de entrada en vigencia, incluyendo el establecimiento de nuevas tarifas u obligaciones; sin embargo, para la implementación de nuevas tarifas u obligaciones, se requerirá el consentimiento expreso por parte de **LA COMPRADORA- DEUDORA**. -----

En caso de que **LA COMPRADORA- DEUDORA** no esté conforme con las modificaciones comunicadas, podrán dar por concluido el presente contrato, sin penalización alguna, debiendo proceder al pago de lo adeudado y cumplir con las demás obligaciones que pone a su cargo el presente contrato.

**SÉPTIMO:** **LA COMPRADORA- DEUDORA** podrá hacer pagos por adelantado y abonos a su préstamo, esto último siempre y cuando mantenga su crédito al día, pudiendo optar por la reducción de la cuota o del término del préstamo o pagar totalmente el crédito concedido antes del vencimiento del término convenido. Es igualmente convenido que cualquier pago hecho antes de la fecha de vencimiento de cada cuota, conforme se indica en el artículo Cuarto, será considerado, para los fines de acreditar a la amortización y reducir el saldo insoluto. -----

**PARRAFO I:** No obstante, lo establecido en el párrafo anterior, en caso de que **LA COMPRADORA-DEUDORA** hiciera pagos anuales por abono a capital a **LA ASOCIACION** mayores al 20% del capital adeudado, **LA COMPRADORA-DEUDORA**, pagaría a **LA ASOCIACION** un 2% del monto pagado  
*“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”*

durante el primer año, el 1.5% del monto pagado durante el segundo año y un 1% del monto pagado durante el tercer año. Los abonos realizados a capital podrán modificar el monto de la cuota o del tiempo del pago del crédito, a opción de **LA COMPRADORA-DEUDORA**. -----

**PARRAFO II:** Si **LA COMPRADORA-DEUDORA**, decidiere cancelar por anticipado el préstamo deberá pagar a **LA ASOCIACION** un recargo por cancelación anticipada, en cuyo caso **LA ASOCIACION** le cobrará un 2% del balance durante el primer año, el 1.5% del balance durante el segundo año y un 1% del balance durante el tercer año. Esta penalidad no resultará aplicable cuando **LA COMPRADORA-DEUDORA** decidiere cancelar por anticipado este préstamo, debido a la variación por parte de **LA ASOCIACION** de las condiciones originalmente pactadas en el presente contrato. -----

**OCTAVO:** Queda expresamente convenido que **LA ASOCIACIÓN** imputará cualquier valor que reciba de **LA COMPRADORA- DEUDORA** en el siguiente orden: a) para cubrir cualquier pago hecho por **LA ASOCIACIÓN** por cuenta y autorización de **LA COMPRADORA- DEUDORA**; b) para cubrir cualquier obligación en la cual **LA COMPRADORA- DEUDORA** haya incurrido por concepto de la cláusula penal antes mencionada; c) para cubrir cualquier suma a que **LA COMPRADORA- DEUDORA** esté obligado por concepto de interés sobre la deuda y, d) para cubrir los gastos legales relativos a la persecución del cobro del crédito hacia **LA COMPRADORA-DEUDORA**; e) finalmente, la suma restante, si la hubiere, se destinará a fines de amortización del principal adeudado.-----

**NOVENO:** Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada y de los intereses y accesorios que esta devenga, así como de las demás obligaciones que por el presente contrato asume **LA COMPRADORA- DEUDORA** este otorga en hipoteca en primer rango en favor de **LA ASOCIACIÓN**, quien acepta, el inmueble de su propiedad que se describe a continuación:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**LA COMPRADORA- DEUDORA** justifica su derecho de propiedad, sobre el inmueble descrito precedentemente, por este mismo documento. -----

El derecho del acreedor hipotecario recae sobre el siguiente equipo, susceptible de traslado o desmontaje: equipo sanitario completo. -----

**DECIMO:** La presente hipoteca grava no solamente las construcciones y mejoras actualmente existentes, sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicha propiedad por el actual dueño y deudor hipotecario, sus herederos o cesionarios. Sin embargo, las partes convienen que el seguro contra los riesgos de incendio y/o rayo, explosión, terremoto y/o temblor de tierra, huracán, ciclón, tornado y manga de viento; daños por agua a consecuencia de inundación y/o ras de mar; motín y huelga, daños maliciosos, daños por naves aéreas y vehículos terrestres, daños por humo y por agua accidental, granizos, remoción de escombros, colapso de estructuras, pérdidas o daños causados a los edificios y sus

instalaciones que se originen por robo con violencia, de que trata el artículo Décimo Segundo del presente contrato, solo se aplica a la obra o edificación gravada hipotecariamente y financiada por **LA ASOCIACIÓN** y que, por tanto, **LA COMPRADORA- DEUDORA** toma a su cargo la responsabilidad de contratar la póliza o pólizas necesarias para proteger las construcciones o mejoras que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en la misma propiedad hipotecada.-----

En caso de que **LA COMPRADORA-DEUDORA** decidiera contratar la póliza de seguro colectiva, queda entendido que el compromiso de **LA ASOCIACION** en lo que respecta al mencionado seguro, está limitado al valor de tasación de la obra o edificación al momento de suscribirse el presente contrato, y que, en consecuencia, queda a cargo de **LA COMPRADORA- DEUDORA** la obligación de contratar la póliza o pólizas complementarias que en el futuro sean necesarias para mantener actualizado el valor asegurado de la obra o edificación, evitando la aplicación de la cláusula de co-aseguro.-----

**DECIMO PRIMERO: LA COMPRADORA- DEUDORA** se compromete, además formalmente: a) a dar aviso verbal inmediato a **LA ASOCIACIÓN** y a confirmarle por escrito bajo correo certificado, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la ocurrencia, acerca de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra la propiedad; b) a cuidar esmeradamente la propiedad que garantiza la hipoteca otorgada por el presente acto como lo haría un buen padre de familia y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro material en la misma y a mantener la propiedad y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación, autorizando a **LA ASOCIACIÓN** a inspeccionarla periódicamente, obligación que subsistirá a su cargo en caso de alquiler del inmueble; c) a no constituir gravamen ni servidumbre sin el consentimiento por escrito de **LA ASOCIACIÓN**; d) a no vender, donar ni de ninguna otra forma ceder ni traspasar el inmueble hipotecado a persona alguna, sin haber obtenido el consentimiento por escrito de **LA ASOCIACIÓN**; e) a no efectuar Cesión de Crédito alguna, con cargo al préstamo que se le otorga por este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACIÓN**, sin lo cual no será oponible ni tendrá efecto frente a **LA ASOCIACIÓN**; f) a suministrar a **LA ASOCIACIÓN** con la frecuencia establecida en las disposiciones legales vigentes, a partir de la fecha del presente contrato, sus informaciones financieras actualizadas, ya sean declaraciones de su patrimonio debidamente firmadas, estados financieros preparados por un Contador Público Autorizado, o estados financieros debidamente auditados por una firma auditora independiente y cualesquiera otros documentos que requiera la Superintendencia de Bancos y/o autoridad competente a **LA ASOCIACIÓN** como consecuencia del préstamo otorgado a **LA COMPRADORA- DEUDORA** mediante este acto, autorizando a **LA ASOCIACIÓN** a realizar las inspecciones necesarias a fin de comprobar las informaciones reportadas y estando obligado a realizar las gestiones suficientes para facilitar esas labores; g) a cumplir oportunamente con todos los requerimientos de información, documentación, verificación, firmas y demás acciones que le sean solicitados por **LA ASOCIACIÓN**, para cumplir con el Instructivo para Implementar el Procedimiento “Conozca su Cliente” en las Entidades de Intermediación Financiera y Cambiaria, emitido por la Superintendencia de Bancos, y sus respectivas modificaciones, incluyendo los que sean dictados por las Autoridades Competentes y los que adicionalmente **LA ASOCIACIÓN** entienda necesarios para efectuar una correcta y completa identificación, clasificación/calificación y Debida Diligencia respecto a **LA COMPRADORA- DEUDORA**; h) a reclamar directamente a **EL CONSTRUCTOR** sobre cualquier inconveniente que surja con el inmueble adquirido; i) a pagar todos

*“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”*

los gastos que origine la presente hipoteca, así como los de cancelación de la misma en su día. Estos gastos se especificarán en un documento accesorio al presente contrato, comprometiéndose **LA ASOCIACION** a hacerle entrega del mismo a **EL DEUDOR**. La violación por parte de **LA COMPRADORA-DEUDORA** de las obligaciones aquí asumidas, así como su declaratoria de quiebra, producen de pleno derecho la caducidad del término acordado y se hace exigible la presente hipoteca, pudiendo proceder **LA ASOCIACIÓN**, a su ejecución, de conformidad con el procedimiento establecido en las leyes dominicanas para estos fines, dentro de las cuales se encuentra de manera enunciativa y no limitativa la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio de 2011, sus modificaciones y sus reglamentos de aplicación.-----

El retraso de **LA ASOCIACIÓN** en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo. -----

**DECIMO SEGUNDO:** En relación con la hipoteca que garantiza el préstamo objeto del presente contrato, **LA COMPRADORA- DEUDORA** reconoce que es condición resolutoria establecida por **LA ASOCIACIÓN**, que las obras o edificaciones que constituyen parte de dicha garantía queden aseguradas bajo una póliza de seguros que cubra los riesgos de incendio y/o rayo, daños físicos e incendio a consecuencia de terremoto y/o temblor de tierra y explosión, cobertura que deberá entrar en vigor a partir de la fecha de este contrato. **LA COMPRADORA- DEUDORA** tendrá la prerrogativa de elegir la póliza y compañía aseguradora que le sean más convenientes, debiendo comunicar a **LA ASOCIACIÓN** por escrito su decisión, conteniendo en dicha comunicación la póliza y la compañía elegida, de acuerdo a las características suministradas en el presente contrato. A tales fines, **LA COMPRADORA-DEUDORA** acuerda la **SUSCRIPCIÓN** de la **PÓLIZA No. \*\*\*\*\***, expedida por la compañía de seguros **\*\*\*\*\***, por un monto de **\*\*\*\*\* PESOS CON 00/100 (RD\$\*\*\*\*\*)**. ----

En caso de ocurrir los riesgos contemplados en la citada póliza el monto de la indemnización será destinado, a elección de **LA ASOCIACIÓN** y sin que represente para esta obligación alguna, a cualquiera de los siguientes fines: a) si fuere factible, a la adquisición o construcción, sujetándose a las leyes y reglamentos vigentes sobre construcción y a las normas F.H.A., de una edificación, la cual quedará afectada con el gravamen hipotecario consentido mediante este acto y bajo las mismas condiciones; b) a la reparación o reconstrucción de la edificación averiada por el siniestro, y en este caso continuará vigente el gravamen sobre la propiedad reparada o reconstruida; c) a considerar extinguido el término otorgado para el pago del préstamo y exigible la deuda y, en consecuencia, aplicar la indemnización a amortizar o cancelar el préstamo, en el entendido de que, si la indemnización no alcanzare para saldar dicho préstamo, **LA COMPRADORA- DEUDORA** deberá pagar a **LA ASOCIACIÓN** la suma que quedare pendiente.-

En los casos previstos en las letras a) y b), los trabajos de construcción o reconstrucción serán realizados por **LA COMPRADORA- DEUDORA**, bajo la supervisión de **LA ASOCIACIÓN** y de acuerdo con los mecanismos que esta establezca, en procura de preservar la garantía otorgada en préstamo. En dichos casos, **LA ASOCIACIÓN** reembolsará a **LA COMPRADORA- DEUDORA**, según volumen de obra realizada, utilizando para ello los valores que **LA ASOCIACIÓN** haya recibido de la aseguradora con motivo del siniestro, previa deducción hecha de los gastos en que haya podido incurrir **LA**

***“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”***

**ASOCIACIÓN. LA COMPRADORA-DEUDORA**, podrá solicitar a **LA ASOCIACION** los documentos que justifiquen las diligencias que originaron los gastos expresados en este artículo. -----

La pre-indicada póliza ha sido convenida por **LA ASOCIACIÓN** para cubrir las obras o edificaciones financiadas y los demás objetos que se describen en la cláusula Novena, entendiéndose que, en caso necesario, y sin que esté obligado a ello, **LA ASOCIACIÓN** podrá requerir a **LA COMPRADORA-DEUDORA** la contratación de cualesquiera otros seguros equivalentes hasta la terminación de la hipoteca consentida mediante este acto, debidamente fundamentada y justificada la necesidad de dicha contratación. Además. **LA COMPRADORA- DEUDORA** reconoce que desde que haya sido aceptado como asegurado en atención a este artículo, las indemnizaciones por los riesgos cubiertos serán exigibles exclusivamente a la aseguradora contratada, bajo las condiciones previstas en la póliza, sin que la declinatoria de la reclamación por parte de aquella pueda ser alegada frente a **LA ASOCIACIÓN** como justificación del incumplimiento de la obligación de pago por parte de **LA COMPRADORA-DEUDORA**, sus causahabientes o sucesores.-----

El incumplimiento de cualquiera de los compromisos aquí contraídos por **LA COMPRADORA-DEUDORA**, sin perjuicio de lo consignado en otras partes del presente contrato, dará origen a las caducidades y consecuencias aquí previstas. -----

**DECIMO-TERCERO: LA COMPRADORA-DEUDORA** tiene la misma potestad para elegir una póliza y compañía aseguradora respecto del seguro de Vida Decreciente debiendo comunicar a **LA ASOCIACION** por escrito su decisión, conteniendo en dicha comunicación la póliza y la compañía elegida, cuya vigencia deberá ser a partir de la fecha del presente contrato; en caso contrario **LA COMPRADORA-DEUDORA** autoriza, asimismo, a **LA ASOCIACION** a incluirlo, siempre que llene los requisitos de asegurabilidad exigidos por la Póliza de Vida Decreciente que tiene contratada **LA ASOCIACION**, los cuales serán suministrados a **LA COMPRADORA-DEUDORA** en un documento accesorio al presente contrato. El monto de la póliza será cargada de manera proporcional a las cuotas del préstamo. Cualquier variación que se produzca en el costo de la misma, **LA ASOCIACION** le notificará a través de medios fehacientes a **LA COMPRADORA-DEUDORA** con treinta (30) días de anticipación. **LA COMPRADORA-DEUDORA** recibirá de parte de **LA ASOCIACION** el certificado de cobertura de la póliza y todos los documentos relativos a su contratación. A tales fines, **LA COMPRADORA-DEUDORA SUSCRIBE** la **PÓLIZA NO. \*\*\*\*\***, de la Compañía de Seguros **\*\*\*\*\*** por un monto de **\*\*\*\*\* PESOS CON 00/100 (RD\*\*\*\*\*)**. -----

**DECIMO CUARTO: LA COMPRADORA- DEUDORA** autoriza a **LA ASOCIACIÓN** a realizar los siguientes actos: a) a apropiarse de cualquier suma de dinero que esté en poder de **LA ASOCIACIÓN**, bien sea en inversiones, en cuentas de ahorros u otros instrumentos pertenecientes a **LA COMPRADORA- DEUDORA**, debiendo **LA ASOCIACIÓN** dar aviso por escrito a **LA COMPRADORA- DEUDORA** con posterioridad de haberse efectuado la operación, por los medios correspondientes de conformidad con el artículo Décimo Quinto, para con la misma cubrir cualquier valor vencido o exigible a **LA COMPRADORA- DEUDORA** por **LA ASOCIACIÓN** que tenga su origen en el presente acto, indicando la forma en que estos pagos fueron aplicados; b) a suministrar a cualquier

*“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”*

Sociedad de Información Crediticia de su elección, la información patrimonial y extra patrimonial que posea o llegue a poseer en sus archivos con motivo del presente contrato y de cualquier otro vínculo entre **LA COMPRADORA- DEUDORA** y **LA ASOCIACIÓN**, quedando entendido que ese suministro de información por parte de **LA ASOCIACIÓN** se hace con fines de evaluación de créditos por parte de las Sociedades de Información Crediticia y de otras instituciones afiliadas a esas sociedades, de conformidad con lo establecido en la Ley No. 172-13, de fecha 13 de diciembre de 2013, que tiene por objeto la protección integral de los datos personales asentados en archivos, registros públicos, bancos de datos u otros medios técnicos de tratamiento de datos destinados a dar informes, sean estos públicos o privados y sus respectivas modificaciones, reconociendo, **LA COMPRADORA- DEUDORA**, que la revelación de información a que se contrae esta autorización no conlleva violación al secreto profesional a los efectos del artículo 377 del Código Penal, ni generará responsabilidad civil para **LA ASOCIACIÓN** y sus funcionarios, empleados, agentes o delegados. **LA ASOCIACIÓN** queda facultada por **LA COMPRADORA- DEUDORA** a consultar y obtener en cualquier momento durante la vigencia de este contrato: I) los reportes de crédito en las Sociedades de Información Crediticia que mejor considere; y II) las referencias bancarias en las demás entidades de intermediación financiera nacionales o extranjeras que requiera, para cumplir con el Instructivo para Implementar el Procedimiento Conozca su Cliente en las Entidades de Intermediación Financiera y Cambiaria o cualquier otro que lo sustituya y con la Ley 172-13, anteriormente indicada y sus respectivas modificaciones; c) a vender, ceder y traspasar a terceros en las mismas condiciones aquí establecidas, los derechos que esta ha adquirido en relación con la hipoteca que garantiza el préstamo objeto del presente contrato en cualquier momento de su vigencia.-----

**DECIMO QUINTO: LA COMPRADORA- DEUDORA** se compromete formalmente a pagar los costos y las tarifas aplicables al presente contrato para su formalización, acorde la política vigente en **LA ASOCIACIÓN**, la cual es informada por escrito al momento de la firma del presente contrato, a través del Tarifario (Anexo), así como los de inscripción, sellos e impuestos fiscales correspondientes y cualesquiera otros que sean consecuencia de la presente operación previstos en el presente contrato y establecidos en el tarifario de productos y servicios, incluyendo los intereses por la suma desembolsada a partir de la fecha en que inicia el conteo de su primera cuota; si dichos gastos y honorarios, no han sido pagados antes o en ocasión de la firma del presente contrato, **LA COMPRADORA- DEUDORA** autorizan a **LA ASOCIACIÓN** a descontar los mismos directamente de la suma prestada, con cargo al desembolso. Las variaciones que se produzcan en los costos y tarifas establecidas en el Tarifario, en virtud de las revisiones periódicas que le hiciera **LA ASOCIACIÓN**, serán previamente informadas por escrito a **LA COMPRADORA- DEUDORA** de conformidad con lo establecido en el artículo Sexto del presente contrato. En caso de que por cualquier razón **LA ASOCIACIÓN** se vea precisada a apoderar abogados para el cobro de las sumas adeudadas, **LA COMPRADORA- DEUDORA** se compromete a pagar los honorarios y gastos legales de tales abogados, siempre y cuando los honorarios no excedan de un treinta por ciento (30%) de las sumas recuperadas, incluyendo capital, intereses y demás accesorios, debiendo presentar a requerimiento de **LA COMPRADORA- DEUDORA** la documentación que evidencie la ejecución de las gestiones legales realizadas.-----

**DECIMO SEXTO:** Las condiciones de informar a **LA COMPRADORA- DEUDORA**, referidas en este contrato, se entenderán satisfactoriamente cumplidas, cuando se efectúen a través de los medios escritos

*“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”*

directos que **LA ASOCIACIÓN** tenga a su disposición, dándose preferencia a los volantes de pago expedidos del préstamo, avisos escritos al domicilio, mensajes electrónicos (SMS), correos electrónicos u otros medios directos de comunicación a **LA COMPRADORA- DEUDORA**. **LA COMPRADORA- DEUDORA** declara y acepta que dichos mecanismos de comunicación son suficientes y adecuados para tomar conocimiento de las informaciones. -----

**DECIMO SEPTIMO:** Las partes declaran que todas las notificaciones, avisos y envíos que **LA ASOCIACIÓN** le haga a **LA COMPRADORA- DEUDORA** será válido si lo ha enviado por correo ordinario, privado o electrónico a su dirección, tal y como aparece en sus registros. **LA COMPRADORA- DEUDORA** asume la obligación de comunicar a **LA ASOCIACIÓN** los cambios de su domicilio, correo electrónico, número de celular y demás generales. Respecto a **LA ASOCIACIÓN**, tendrán validez legalmente liberatorias las comunicaciones de cualquier género o notificaciones enviadas al último domicilio, dirección electrónica o número de celular (mensajes electrónicos-SMS) informado por **LA COMPRADORA- DEUDORA**, sin perjuicio de la obligación por parte de **LA ASOCIACION** de mantener actualizada sus bases de datos.-----

**DECIMO OCTAVO:** **LA COMPRADORA- DEUDORA**, por este mismo acto, autoriza formalmente al Registrador de Títulos correspondiente a entregar a **LA ASOCIACIÓN**, el Certificado de Título que se expedirá a su nombre con motivo de la ejecución del presente contrato. **LA ASOCIACIÓN** una vez reciba el (los) Certificado de Título a nombre de **LA COMPRADORA- DEUDORA**, le comunicará por el medio que estime conveniente la recepción del mismo, procediendo a entregarlo a **LA COMPRADORA- DEUDORA** al primer requerimiento efectuado, siempre y cuando no existan limitaciones legales para ello. En caso de que **LA COMPRADORA- DEUDORA** no procure la entrega del Certificado de Título, este permanecerá en custodia en **LA ASOCIACIÓN**. La Certificación de Registro de Acreedor será custodiada por **LA ASOCIACIÓN** hasta tanto **LA COMPRADORA- DEUDORA** salden el monto adeudado y de cumplimiento a las políticas vigentes en **LA ASOCIACIÓN**, para procurar su entrega. -----

**DECIMO-NOVENO:** **LA COMPRADORA- 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 cualquiera de sus herederos por la totalidad del saldo deudor.-----

**VIGÉSIMO:** Para la ejecución de este contrato **LA COMPRADORA- DEUDORA** hace formal elección de domicilio en \*\*\*\*\*, que es donde reside la señora \*\*\*\*\*, (*apoderada*). En caso de que **LA COMPRADORA- DEUDORA** no sea localizada en dicho lugar, este elige domicilio para cualquier notificación en el Registro de Títulos de \*\*\*\*\*. -----

**HECHO y FIRMADO** en la ciudad de Moca, República Dominicana, a los \*\*\*\*\* (\*\*) días del mes de \*\*\*\*\* del año **Dos Mil \*\*\*\*\* (\*\*\*\*)**, en Cuatro (4) originales, uno para cada una de las partes y otro para ser depositado en el Registro de Títulos de -----

**POR LA ASOCIACIÓN:**

---

**LIC. MANUEL DE JESUS RUIZ BEATO**

Gerente General

**POR LA FIDUCIARIA:**

---

**LICDA. \*\*\*\*\***

Gerente de negocios fiduciarios

---

\*\*\*\*\*

Gerente legal de negocios fiduciarios

**POR EL CONSTRUCTOR:**

---

\*\*\*\*\*

Gerente

**POR LA COMPRADORA- DEUDORA:**

---

\*\*\*\*\*

Debidamente representada por

\*\*\*\*\*

YO, **LICENCIADO JUAN DE JESÚS SANTOS ROSARIO**, Notario Público de los del Número para el Municipio de Moca, en mi Estudio, sito en un apartamento del edificio marcado con el número Cien, de la Calle Rosario esquina, Calle Mella, de esta ciudad de Moca, matriculado en el colegio Dominicano de Notarios bajo el No. **5248**; **CERTIFICO y DOY FE:** Que las firmas que aparecen al pie de acto que antecede y en la parte superior del acta, fueron puestas en mi presencia libre y voluntariamente por los Señores **LICENCIADO MANUEL DE JESUS RUIZ BEATO, LICDA. \*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***, de generales y calidades que constan en el mismo, y a quienes doy fe conocer.-----

En la ciudad y municipio de Moca, Espaillat, República Dominicana a los **tres (03)** días del mes de **\*\*\*\*\*** del año **Dos Mil \*\*\*\*\* (\*\*\*\*)**.-----

---

**LIC. JUAN DE JESÚS SANTOS ROSARIO**

Notario Público.-

**“Contrato aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2698 de fecha 23 de julio 2019.”**