

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

=====

DESIGNACION CATASTRAL :
MATRICULA :
MEJORAS :

=====

ENTRE: DE UNA PARTE: La **ASOCIACION ROMANA DE AHORROS Y PRESTAMOS, RNC 4-12-00016-9, Registro Mercantil No. 3576LR**, constituida y organizada conforme a la Ley No.5897, sobre ASOCIACIONES DE AHORROS Y PRESTAMOS, de fecha 14 de MAYO DE 1962, regulada por la Ley Monetaria y Financiera No.183-02 de fecha 21 de Noviembre del año Dos Mil Dos (2002), con asiento social y Oficina Principal en el Edificio No.40, de la calle Francisco Xavier del Castillo Márquez a esquina Duarte, de la ciudad de La Romana, República Dominicana, debidamente representada en este Acto por su Gerente General (nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, titular de la cédula de identidad y electoral número ____ y domicilio (solo la ciudad), el cual actúa autorizado por Resolución del Consejo de Directores de dicha Asociación, adoptada el día () del mes de del Año _____ (), y quien en lo adelante se denominará, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA;**

Y DE OTRA PARTE;

PARA PERSONAS JURIDICAS:

(Nombre de la Institución, organizada y existente conforme a las Leyes de la República Dominicana, con su domicilio social principal ubicado en (dirección completa), RNC _____, debidamente representada en este contrato por (generales del representante: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, portador (a) de la cédula de identidad y electoral número ____ o pasaporte No. ____, e ID No. ____, si es extranjero y domicilio – dirección completa, quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará _____.

PARA PERSONAS FISICAS:

nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil (si es casado especificar las generales del (de la) conyugue y la firma del (de la) mismo (a), esto último al final del acto firmando, reconociendo y consintiendo la deuda), profesión, portador (a) de la cédula de identidad y electoral número ____ o pasaporte No. ____, o ID No. ____, si es extranjero y domicilio – dirección completa, quienes en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominarán: **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS.**

SE HA CONVENIDO Y PACTADO EL SIGUIENTE CONTRATO DE PRESTAMO

PRIMERO: LA ACREEDORA HIPOTECARIA, por medio del presente Acto, concede a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, un **Préstamo con Garantía Hipotecaria** en **PRIMER RANGO**, por la suma de: ----- (RD\$-----), moneda de curso legal, la cual será destinada para (**TIPO DE SOLICITUD**) y devengará intereses de un **POR CIENTO (%) POR CIENTO ANUAL**. Calculado sobre un año base de 360 días, sobre el saldo insoluto.

Es expresamente convenido entre las partes, que los intereses podrán aumentar o disminuir cuando **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** lo determine de acuerdo con las condiciones del

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

mercado y el costo del dinero. Asimismo, las partes acuerdan que, en caso de producirse un cambio en la tasa de interés indicada anteriormente, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** lo comunicara por escrito a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** con al menos treinta (30) días de antelación, a la ocurrencia del mismo por ante cualquier medio escrito, incluyendo volantes de pago, mensajes de textos SMS, correo electrónico, entre otros, comprometiéndose a entregar a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, la nueva tabla de amortización.

SEGUNDO: De que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** se **OBLIGAN** a pagar a **LA ACREEDORA** el capital adeudado, en un plazo de _____ (), todos los meses, a partir de _____ del año _____ (), mediante el pago de ____ () cuotas fijas, mensuales, iguales y consecutivas, contentivas de intereses, la correspondiente amortización al capital y la duodécima parte del monto correspondiente a la prima de seguro a que se hace referencia en la Cláusula Novena por la suma de: _____ (RD\$ ____). El día exacto del pago (30 días contados a partir del desembolso) que le será informado a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, mediante la correspondiente Carta de Primer Pago, Tabla de Amortización, tarifario y Copia del presente contrato que le entregará **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**.

PARRAFO: Las cuotas anteriormente indicadas deberán ser pagadas a vencimiento sin demora alguna, en el domicilio social de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, o en cualquiera de sus oficinas o establecimientos autorizados por esta, a través de cheques girados a nombre de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, en efectivo, transferencias electrónicas u otros medios que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** le ofrezca en el futuro, sin necesidad de requerimiento alguno.

Cada pago de una cuota comprenderá el pago del interés que corresponda al mes, la amortización de parte del saldo insoluto del capital prestado y duodécima parte del costo de la póliza de seguros. **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** efectuarán el pago de la cuota a vencimiento y sin demora alguna, en el asiento social de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, sin necesidad de ningún requerimiento, en el entendido de que la falta de cancelación de 2 cuotas consecutivas dará lugar a perder a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, el beneficio del término y las condiciones de pagos que se le otorga a este convenio para la cancelación de la suma adeudada. Sin embargo, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se reserva el derecho y la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota con posterioridad a la fecha de pago aquí estipulada, sin que ello implique caducidad alguna del derecho de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, de exigir el pago total del valor de las cuotas.

Queda entendido y aceptado, que si el pago de una o más cuotas se realiza después de la fecha en la cual es (son) pagaderas (s), **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** estarán obligados a pagar a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** por cada mes o fracción de mes en retraso y a título de clausula penal y como indemnización por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento una suma equivalente al Cuatro (4%) sobre el monto de la (s) cuota (s) atrasada (s), sin necesidad de intervención judicial alguna.

Sin embargo, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** acuerda aceptar el pago completo de cualquier cuota, sin esta penalidad, siempre que éste se efectúe dentro del mes que corresponda, contado a partir de la fecha en que la cuota señalada en el Acápito Segundo de este Contrato, es pagadera. **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** pagarán con la cuota, la duodécima parte del monto correspondiente a las Primas de Seguros a que se hace referencia en la Cláusula Novena.

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

TERCERO: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS podrán efectuar pagos extraordinarios a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** en adición a la cuota estipulada en el presente contrato, quedando a opción de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** la decisión de aplicar el reajuste a la cuota mensual del préstamo, o disminuir el plazo pactado en el presente contrato, en **consecuencia, LA ACREEDORA HIPOTECARIA** deberá entregar a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** una 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, como si dicho pago fuera hecho el último día del mismo mes, de modo que queda eliminado el cálculo de intereses sobre fracciones de meses. Se establece, asimismo que, si el pago de una cuota relativa a este contrato coincide con un día feriado, éste se realizará el primer día hábil.

CUARTO: Queda concertado, que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** aplicará cualquier valor que reciba de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, por cuenta y autorización de estos, en el siguiente orden: a) Para cubrir cualquier pago hecho de parte de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** por cuenta de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**; b) Para cubrir cualquier obligación en la cual **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** hayan incurrido por concepto de la penalidad contractual antes mencionada; c) Para cubrir cualquier suma a que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** estén obligados por concepto de intereses sobre la deuda Hipotecaria; y d) Finalmente, la suma restante se destinará para la amortización del capital.

QUINTO: LA ACREEDORA HIPOTECARIA, además de su función como Prestamista, tiene a su cargo los Servicios de la Administración del Crédito Hipotecario aquí consentido, en el entendido de que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** se comprometen a observar las normas concernientes a este Contrato y las cuales declaran conocer.

LOS DEUDORES HIPOTECARIOS reconocen y aceptan, que la Delegación Administrativa de su Préstamo Hipotecario constituye una subrogación en favor de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, la cual es también extensiva a las Pólizas de Seguros de Vida, Incendio, Terremoto y Líneas Aliadas, que le han sido admitidas por el subrogado, como una garantía necesaria para el otorgamiento del Préstamo en cuestión, y que la delegación y pago consignados en la **Cláusula Novena** de este Convenio, constituyen deberes a cargo del subrogante, sin los cuales, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** no tendría la obligación de consentir este crédito.

La precitada Delegación Administrativa, además tiene por finalidad, proteger el Inmueble puesto en garantía en la **Cláusula Sexta** de este Pacto; asegurarle a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, el pago del Capital e Interés, y también se aplica a cualquier medida que ésta, en su condición de **Prestamista**, considere factible, viable, apta o beneficiosa a la preservación de sus derechos, tales como: Subrogación de derechos, demanda por daños y perjuicios, proceso de ejecución por falta de pago de la deuda, acordándose que en el ejercicio de esta prerrogativa, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** tendrá que rendir cuenta a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** a requerimiento de estos, en atención a los derechos de información de que disponen, todo ello conforme al Reglamento de protección al Usuario de los Productos y Servicios Financieros.

Las partes convienen, que una vez consentida la Hipoteca, si **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** no obtienen previamente por escrito la autorización de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, no podrán realizar en el inmueble y sus mejoras, **ninguna modificación o variación**, que produzcan un cambio sustancial en el valor o uso del mismo.

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

SEXTO: Se establece, asimismo, que, para la seguridad y garantía legal del pago de la suma prestada, de los Intereses que ésta devenga, así como de las demás obligaciones que por el presente contrato asumen **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, los mismos otorgan, libre y voluntariamente, en favor de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, quien acepta, **UNA HIPOTECA EN PRIMER RANGO**, sobre el inmueble de su propiedad, que se describe a continuación:

DESCRIPCION INMUEBLE

PARRAFO I: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS por medio del presente documento otorgan su autorización para que, una vez inscrita la hipoteca en primer rango a favor de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, el Registro de Título de _____ proceda a entregar los Certificados de Títulos correspondientes a los propietarios, junto a la Certificación de Acreedor, a la Notario Actuante o a la persona que **LA ASOCIACION ROMANA DE AHORROS Y PRESTAMOS** designe. Queda entendido entre las partes, que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se compromete y obliga a entregar a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, a su primer requerimiento, el Certificado de Título del Dueño (propietario).

PARRAFO II: Por éste mismo documento **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, otorgan **PODER** tan amplio y suficiente como en derecho fuere necesario al representante de la **ASOCIACION ROMANA DE AHORROS Y PRESTAMOS**, para que pueda válidamente realizar todas las gestiones que sean necesarias por ante la oficina de la Dirección General de Impuestos Internos, como son: inscripción si es necesario, solicitar y retirar certificación de IPI, realizar el pago de hipoteca, entre otras actuaciones que se requieran para la Inscripción de la presente Hipoteca. Cuando se realicen estas gestiones, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a requerimiento de **LOS DEUDORES COMPRADORES** hará entrega de los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias realizadas y de los costos incurridos.

Queda acordado entre las partes, que el derecho de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** no es solamente sobre el Inmueble y sus mejoras precedentemente descritas, sino que también recae sobre los Equipos susceptibles de traslados o desmontaje, tales como: Inodoros, Lavamanos, Bidés, Lámparas, Puertas, instalaciones de Agua, Eléctricas y Sanitarias.

SEPTIMO: LA HIPOTECA EN PRIMER RANGO aquí consentida, no solamente grava las construcciones y mejoras actualmente existentes en el Inmueble puesto en garantía en la **Cláusula Sexta** de este Contrato, sino, además, las que en lo sucesivo se construyan, realicen o edifiquen en el mismo, por el actual dueño, sus herederos, cesionarios o causahabientes.

OCTAVO: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS se comprometen frente a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, a cumplir con las estipulaciones siguientes:

- a) Darle aviso inmediato por Correo, acerca de cualquier daño material, que por fuego u otro accidente sufra el Inmueble y sus mejoras;
- b) Mantener, conservar y cuidar esmeradamente el Inmueble, edificaciones y otras mejoras que garantizan la **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** consentida en este Acto, como lo haría un buen Padre de Familia, y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro del mismo, obligación que se mantendrá a su cargo, aún en el caso de que alquile el Inmueble;

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

c) A no vender, ni ceder, ni traspasar a persona alguna, el Inmueble hipotecado; ni constituir gravamen, ni servidumbre sobre el mismo, sin el previo consentimiento por escrito de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**;

d) A pagar los gastos que se originen en ocasión de la inscripción de la Hipoteca que se otorga, así como los de la cancelación de la misma a su vencimiento (de acuerdo a lo estipulado en el artículo Decimo Tercero y en el tarifario que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** entrega a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** a la firma del presente contrato, estableciéndose además, que la violación por parte de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, de las obligaciones asumidas en este Convenio, así como su declaratoria de quiebra, producen de pleno derecho la caducidad del término acordado y hacen exigible la presente Hipoteca, pudiendo **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** proceder a su ejecución, mediante las vías legales correspondientes, previa notificación a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**. El retardo de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** en el ejercicio de estos derechos, no implica, en modo alguno, renuncia o caducidad de los mismos.

NOVENO: **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** reconocen que es condición resolutoria establecida por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** que sean incluidos en una Póliza de Seguros contra riesgo de fallecimiento, y por el presente documento autorizan a incluirlos, entendiendo que deben llenar los requisitos de asegurabilidad exigidos en la Póliza colectiva de vida decreciente, elegida por **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado y contratada por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, que se especifica más adelante, debiendo **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** firmar los documentos requeridos para su inclusión, en el entendido de que la contratación será realizada por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**. El valor asegurado individual, en caso de ocurrir la muerte de uno de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, será en ese momento igual al saldo insoluto que tendría el préstamo de no existir cuotas vencidas. Dicha Póliza es la numero _____. El detalle de la cobertura de la referida Póliza, por sus especificaciones, es entregado, a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** en esta misma fecha.

a) Póliza contra Riesgo de Fallecimiento, expedida por la Compañía -----, por la suma de -----.

En lo relativo a la Póliza contra Riesgos de Fallecimiento, **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** consienten en liberar de toda responsabilidad a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, y por lo tanto acepta que sea exigible la presente Hipoteca a sus herederos y/o causahabientes si por su negligencia o faltas solamente imputables a ellos, la Compañía Aseguradora no lo ha aceptado como riesgo asegurable, por no haberse sometido a los requisitos de Exámenes Médicos, análisis y cualesquiera otras pruebas requeridas a estos fines por la Compañía Aseguradora, indispensables para evaluar y asegurar el riesgo de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**. Todo ello previo a la entrega de un listado con los requisitos que han de cumplir **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, para la aceptación de la compañía aseguradora.

En relación con la **HIPOTECA** que garantiza el préstamo objeto del presente contrato, **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** reconocen que es condición resolutoria establecida por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** que el inmueble que constituye la garantía quede asegurado bajo una Póliza Colectiva elegida por **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado y contratada por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** y de la cual es beneficiaria, debiendo **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** de ser el caso en el entendido de

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

que la cotización será realizada por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** firmar los documentos requeridos para su inclusión. La Póliza que cubre los riesgos de incendio, terremoto y/o temblor de tierra, huracán, ciclón, tornado, manga de viento, daños por agua a consecuencia de inundación y 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 estructura, pérdida o daños causados a los edificios y sus instalaciones que se originen por robo con violencia, cobertura que entra en vigor a partir de la fecha de este contrato. El detalle de la cobertura de la referida Póliza, por sus especificaciones, es entregado, a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** en esta misma fecha la cobertura de dicha póliza podría hacerse extensiva para cubrir otros riesgos que en la misma son considerados riesgos opcionales.

Dicha póliza es la No. _____

a) Póliza contra Incendio y Terremoto, expedida por la Compañía **SEGUROS** _____, por la suma de: _____.

Esta Póliza de Incendio y Terremoto, a conveniencia de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** y de acuerdo con los Planos y especificaciones presentados para la aprobación de este Préstamo y ubicación del Inmueble, puede ser ampliada en su cobertura, para cubrir los riesgos contra Ciclón, Ras de Mar, Rayo y/o Explosión, etc., con la simple notificación de éste a la Compañía Aseguradora, en tal sentido; constituyendo esto un acrecentamiento a la obligación arriba consentida por **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**.

Las Pólizas ya descritas son delegadas por **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** a favor de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, y con el fin específico de proteger el pago de la acreencia en caso de fallecimiento del titular, así también con el fin de proteger el Inmueble y sus mejoras, así como los demás objetos que se describen en la **Cláusula Novena**, entendiéndose que en dichas Pólizas se hará constar la delegación operada y su aceptación por la Compañía Aseguradora. **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** se comprometen formalmente a mantener la vigencia de las referidas Pólizas mediante el pago de las primas hasta la Radiación de la Hipoteca consentida en este Acto.

LOS DEUDORES HIPOTECARIOS con la firma del presente contrato, en señal de aceptación y conformidad se comprometen a pagar en adición al interés y la correspondiente amortización al capital (según tabla de amortización), la duodécima parte del monto correspondiente a las primas de las pólizas indicadas anteriormente, quedando entendido que la suma a que asciendan dichas duodécimas partes, podrán ser modificadas, en caso de que las primas de los seguros contratados sufran variación. Cualquier cambio en dichas pólizas, será informado por escrito a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** con 30 días de antelación a la fecha efectiva de implementación.

En caso de muerte de uno o ambos **DEUDORES HIPOTECARIOS** estando al día en el pago de las cuotas mensuales y al recibo la indemnización correspondiente, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** la aplicara a cancelar el balance del préstamo. En caso de que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** no estuviesen, en el momento de ocurrir su muerte, al día en el pago de dichas cuotas **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** aplicara la indemnización correspondiente, al recibo de la misma, a amortizar el balance del préstamo quedando los herederos o causahabientes de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** obligados a pagar las cuotas atrasadas y todos sus accesorios hasta que el préstamo quede totalmente saldado

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

Asimismo, **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** reconocen y aceptan que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** es la Administradora de las referidas Pólizas, en virtud de la delegación operada, las cuales quedan subrogadas en su favor, como una garantía para beneficiarse del Préstamo Hipotecario, al amparo de las Leyes Nos.5894 y 5897, de fechas 12 y 14 de MAYO de 1962 y sus respectivos Reglamentos, dictados para su aplicación, teniendo **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, el derecho a solicitar cualquier información que requiera sobre la administración de las Pólizas a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**.

LA ACREEDORA HIPOTECARIA declara que no se opone, ni objeta que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** adquieran por sus propios medios y con distintas Compañías Aseguradoras, otras Pólizas con coberturas más amplias de riesgo, en adición a las que se indican en este Contrato, para dar así una mejor y mayor protección al Inmueble y sus mejoras que sirven de garantía al Préstamo, ya que esta forma de coaseguro, constituirá una prudente decisión de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, de asegurar el Inmueble puesto en garantía a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, de forma y por montos adicionales que le garanticen un retorno de su inversión, en caso de siniestro. Es prudencia, como lo sería el ejercicio de un buen Padre de Familia, que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** evaluarán periódicamente con su Compañía Aseguradora, los montos asegurados de manera adicional, con el fin de que estén cubiertas las mejoras y anexos, así como la plusvalía que en el transcurso del Préstamo pueda recibir el Inmueble Hipotecado, por los efectos naturales de la actualización de los precios que rijan la Industria de la Construcción. **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** no asume ninguna responsabilidad frente a la Compañía que asegure los Riesgos Adicionales.

El incumplimiento por parte de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** de cualesquiera de los compromisos aquí contraído por él, darán lugar a las caducidades y a las consecuencias previstas en la Cláusula Octava de este Contrato.

LOS DEUDORES HIPOTECARIOS reconocen y aceptan que las referidas Pólizas son contratadas por el plazo estipulado para el presente préstamo, y serán renovables anualmente, o en su defecto, si el crédito es saldado antes de su vencimiento inmediatamente quedarán sin efecto las coberturas.

En el entendido de que cada vez que sean renovadas las Pólizas, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se obliga a entregar a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** la nueva Póliza, así como todos los documentos relativos a su contratación.

DECIMO: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS aceptan y se comprometen a cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo en este Contrato, en el entendido de que las mismas son indivisibles y, en consecuencia, la **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** que otorga en favor de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, podrá ser ejecutable individualmente, por la totalidad del saldo deudor, contra cualesquiera de sus herederos o causahabientes.

DECIMOPRIMERO: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, para beneficiarse del término y condiciones que se le otorgan para el pago de la suma adeudada, se comprometen a satisfacer mensualmente, de manera continua y sucesiva, a partir de la fecha del cumplimiento de la primera obligación, un interés del ----- (**---%**) **ANUAL**, sobre el monto del saldo insoluto que corresponda, que será computado a partir de la fecha del desembolso. -

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

DECIMOSEGUNDO: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS se obligan a pagar a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, a la firma de este Contrato el monto total de los Honorarios Legales causados con motivo de este Préstamo, de acuerdo al tarifario anexo, el valor de Ley para el pago de los impuestos de inscripción de la **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** que por este mismo Acto se otorga, y la duodécima parte del monto a pagar anual por las Primas de Seguros consignadas en la **Cláusula Novena**. Autorizando a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a descontar directamente el monto total de estos valores con cargo al primer desembolso. **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se obliga a entregar a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** a requerimiento de estos últimos los documentos que sustentan la ejecución de todas las diligencias que motivaron los cargos.

DECIMOTERCERO: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS se comprometen formalmente a pagar los costos y las tarifas aplicables al presente contrato para su formalización, acorde a la política vigente de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, 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 correspondientes y cualesquiera otros que sean consecuencia de la presente operación, incluyendo los intereses por la suma desembolsada hasta la fecha en que inicia el conteo de su primera cuota, conforme se establece en la hoja de cálculo de liquidación del préstamo, anexa al presente contrato; por lo que, si dichos gastos y honorarios indicados anteriormente, relativos a la formalización de la presente operación, no han sido pagados antes o en ocasión de la firma del presente contrato, **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** autorizan a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a descontar los mismos directamente de la suma prestada, con cargo al desembolso, debiendo **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** presentar a requerimiento de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** la documentación que evidencia la ejecución de las diligencias que originaron los gastos enunciados.

PARRAFO I: Las variaciones que se produzcan en los costos y tarifas establecidas en el Tarifario (anexo), en virtud de las revisiones periódicas que le hiciera **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, serán previamente informadas por escrito a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

PARRAFO II: En caso de que por cualquier razón **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se vea precisada a apoderar abogados para el cobro de las sumas adeudadas, **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** se comprometen 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 estipulados en el presente contrato, debiendo presentar, a requerimiento de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, la documentación que evidencie la ejecución de las gestiones realizadas, así como también, de ser el caso, aquellos gastos y honorarios que se deriven de acciones judiciales, administrativas, entre otras, ejercidas por **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** en contra de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, que tenga por objeto el presente contrato, en cuyo caso, **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** reconocen que dichos gastos y honorarios que originen tales acciones, serán adicionados al monto adeudado; la adición de estos costos al monto adeudado no implicará la aplicación de interés, sobre estos últimos. Debiendo **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** presentar a requerimiento de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** la documentación que evidencia la ejecución de las diligencias que originaron los gastos enunciados.

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

DECIMO CUARTO: Las partes convienen que serán causas de rescisión de este Contrato, produciendo de pleno derecho la caducidad del término acordado y haciéndose exigible y ejecutable la **HIPOTECA EN PRIMER RANGO** que se otorga lo siguiente: a) La falta de registro del presente Contrato en la forma que determine la Ley, o sea, en la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente, siempre y cuando esto sea causado por una falta imputable de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**; b) Alquilar la propiedad hipotecada, sin el previo consentimiento por escrito de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**; c) El hecho de afectar el Inmueble hipotecado con una deuda no relacionada con la presente hipoteca, sin el previo consentimiento por escrito de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**; d) El hecho de establecer en el Inmueble y/o la vivienda hipotecada, cualquier Comercio de expendio de Licor, Venta al Detalle o cualquier otro tipo de Establecimiento Comercial, sin el previo consentimiento por escrito de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, o la instalación de un Negocio inmoral e ilícito que atente contra el orden, la moral y las buenas costumbres. El retardo de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** en ejercer sus derechos, de conformidad con este Artículo, no implicará, en modo alguno, renuncia o caducidad de tales derechos.

DECIMOQUINTO: Queda convenido que, sin que sea necesario suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación de voluntad adicional de las partes, que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** podrá modificar en cualquier momento la cuota mensual de capital e interés atendiendo a los cambios en la tasa de interés de conformidad a sus políticas vigentes, así como las condiciones del contrato, tales como los gastos y penalidad aplicables al crédito, incluidos en el tarifario (anexo) así como el (los) seguro (s) indicado (s) en la hoja de cálculo de liquidación del préstamo, anexa, al presente contrato, 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; y
III) A causa de que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** presentan una clasificación de riesgo mayor.

a) Para los efectos establecidos anteriormente, salvo en lo previsto en el inciso i) precedente, que tendrá aplicación inmediata sin requerir comunicación previa, conforme la entrada en vigencia de la normativa relacionada; **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** deberá comunicar por escrito la modificación a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** con una anticipación no menor de treinta (30) días calendario a la fecha de entrada en vigencia, incluyendo el establecimiento de nuevas tarifas u obligaciones.

b) Cualquier variación que se realice en el presente contrato a los aspectos reservados como variables (tasas, cargos, comisiones, fechas y lugares de pago, entre otros) deberá ser notificada a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** previo a la realización del cambio, en la forma dispuesta en el artículo párrafo anterior. En caso de transcurrir el plazo acordado y no haber objeción por parte de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, esto se interpretará como una aceptación. Sin embargo, en los casos de implementarse nuevos cargos, comisiones y servicios o establecimiento de nuevas obligaciones, el consentimiento debe manifestarse de forma expresa.

c): En caso de que **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** presenten objeción a las variaciones comunicadas por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** o al establecimiento de nuevas tarifas u

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

obligaciones, dentro del plazo indicado en el literal A (artículo decimoquinto), este podrá dar por terminado el presente contrato por decisión unilateral, no aplicándole la penalidad establecida en el artículo sexto del presente contrato, debiendo proceder al pago de lo adeudado y cumplir con las demás obligaciones que pone a su cargo el presente contrato.

d): La disminución de la tasa de interés, al momento de la revisión, será aplicada por **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, siempre que la categoría de riesgo del crédito sea "A", determinada siguiendo lo establecido en las disposiciones legales vigentes, quedando a opción de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** aplicar la disminución cuando la clasificación de riesgo resulte mayor.

e): Las nuevas tasas de interés que fuesen establecidas se aplicaran al saldo insoluto del préstamo a partir del trigésimo primer día en que **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** comunique por escrito la modificación a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, sin necesidad de suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación adicional de las partes.

PARRAFO I: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS reconocen y aceptan:

a) Que mediante el Reglamento de Evaluación de Activos (REA) dictado por la Junta Monetaria en fecha 28 de Septiembre de 2017, así como sus modificaciones, se establecieron normas bancarias con relación a las facilidades crediticias otorgadas por las entidades de intermediación financiera para regular el comportamiento, la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de dichas facilidades; b) Que de acuerdo a lo dispuesto por el señalado reglamento, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** tiene la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado del deterioro que sufran los créditos concedidos; c) Que el incumplimiento de las obligaciones puestas a cargo de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** en virtud del presente contrato puede afectar las cuentas de resultado de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**; y, d) Que en tal virtud, **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** reconocen y se comprometen a proveer a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** de garantías reales, en caso de que la clasificación de su crédito baje de categoría "B", así como a pagar a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** un incremento de la tasa de interés pactada relativa al crédito, lo cual le será comunicado por escrito el costo del monto de la provisión que esta se vea obligada a hacer en relación con el préstamo de que se trata, calculado sobre la base de la tasa de interés pactada, en el entendido de que esta compensación es adicional a los demás costos financieros previstos para el préstamo.

PARRAFO II: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS declaran bajo fe del juramento que toda la información suministrada por ellos, en el presente contrato, es verdadera, así como que conocen las consecuencias legales, tanto nacionales como internacionales, que podrían acarrearle en caso de perjurio, falsedad y/o inexactitud de las declaraciones contenidas y efectuadas, bajo la fe del juramento, en este contrato y/o en violación de la Ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (Foreign Account Tax Compliance Act-Fatca)

PARRAFO III: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS se obligan a cumplir con el artículo 64 de la Ley No. 155-17 de fecha 01 de junio 2017, Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, en lo relativo a la prohibición a toda persona, física o moral, de liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o el pago de actos u operaciones mediante el uso de efectivo, monedas y billetes, en moneda nacional o cualquier otra, por encima de los umbrales

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

establecidos en este (por tipo de transacciones), considerando las Resoluciones del Comité Nacional Contra el Lavado de Activos, que correspondan a la indexación de cualesquiera de estos umbrales.

PARRAFO IV: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS autorizan a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a suministrar y solicitar a los Buró de Información Crediticia instituidos conforme a las disposiciones de la Ley 172-13, la información crediticia necesaria a los fines de permitir la evaluación de créditos por parte de aquellas Entidades de Intermediación Financiera suscritas a dichos centros de información. **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** reconocen y aceptan que el suministro de la referida información por parte de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** y/o los centros de información crediticia, o por cualquier socio, funcionario o empleado de una de éstas, dentro del marco de las estipulaciones de la antes mencionada Ley 172-13, no constituirá una violación del secreto profesional de acuerdo al artículo 377 del Código Penal. Asimismo, **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** reconoce que sólo podrá divulgar información crediticia de **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** en adición a los Buró de Información Crediticia, a las autoridades competentes: Superintendencia de Bancos, el Banco Central, Autoridad Tributaria y a los órganos jurisdiccionales o en cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la prevención del lavado de activos, en cumplimiento de las disposiciones del inciso b) del artículo 56 de la Ley Monetaria y Financiera, número 183-02. En consecuencia, renunciamos formal y expresamente a ejercer cualquier acción, demanda o reclamación a fines de obtener una compensación en daños y perjuicios por la búsqueda, revelación de información o por haber suministrado una información inexacta, siempre y cuando dicha información inexacta no haya sido suministrada por **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, en cumplimiento de las disposiciones legales precedentemente indicadas. Igualmente autorizamos a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** a que consulte en todo momento, cualquier registro público o privado a los fines de validación de su identidad, información laboral, crediticia, policial y judicial, en especial la consulta en el padrón electoral de la Junta Central Electoral.

PARRAFO V: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS autorizan formalmente a **LA ASOCIACION ROMANA DE AHORROS Y PRESTAMOS**, a retirar de cualquier cuenta que pudieren tener en la institución, para cubrir sumas vencidas o exigibles generadas por el presente crédito, haciendo el cargo correspondiente a dichas cuentas; **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** se compromete a que una vez realizado el cargo notificara por escrito la forma en que fueron aplicados los pagos a **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**.

PARRAFO VI: Además **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS** se comprometen a dar respuestas a las informaciones que les requieran, los auditores internos y externos de **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, así como a las requeridas por los organismos que regulan el Sistema Financiero Nacional, en especial a los Auditores de la Superintendencia de Bancos, por la vía que se les soliciten: mediante correspondencias, correos electrónicos, vía telefónica, y cualquier otro medio.

DECIMOSEXTO: LOS DEUDORES HIPOTECARIOS declaran tener conocimiento de sus **DERECHOS Y DEBERES** frente a **LA ACREEDORA HIPOTECARIA** los cuales se indican a continuación:

DEBERES: I) VERIFICAR: Que la entidad este en el Registro de Entidades Autorizadas de la Superintendencia de Bancos; **II) SUMINISTRAR DATOS:** e información verídica a la entidad; **III) SOLICITAR INFORMACION DETALLADA:** sobre los productos y servicios que desees

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

adquirir; **IV) LEER BIEN:** el contenido de los contratos y documentos antes de firmarlos. No firmes sin leer. **V) UTILIZAR:** los productos y servicios de acuerdo con lo establecido en tu contrato. **VI) CUMPLIR CON LOS PAGOS:** de tus créditos en la fecha acordada y **VII) PROTEGER:** la integridad de tus datos personales.

DERECHOS: I) OBTENER: la información o documentación que necesites; **II) ACCEDER:** a productos y servicios sin discriminación alguna; **III) RECLAMAR:** a tu entidad financiera ante cualquier vulneración de tus derechos; **IV) ELEGIR:** el producto y la entidad que quieras, de forma libre y voluntaria; **V) TENER PROTECCION:** y exigir la aplicación de las leyes por parte de las entidades Y **VI) EDUCARTE:** financieramente y recibir orientación. (Clausula aprobada por la Oficina de Servicios y Protección al usuario de la Superintendencia de Bancos, mediante oficio No. 004755 de fecha 13 de Julio 2022).

DECIMOSEPTIMO: Para la ejecución de este Contrato, las partes hacen la siguiente elección de domicilio: **LA ACREEDORA HIPOTECARIA**, en la sede de su Oficina Principal, situada en el Edificio No.40, de la calle Francisco Xavier del Castillo Márquez a esquina Duarte, de la ciudad de La Romana; **LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, en el lugar de su domicilio y residencia indicado al comienzo del presente Contrato y cuando estos no sean localizados en su domicilio, se le considerara domicilio de elección la Secretaría de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Jurisdicción que corresponda al lugar donde se encuentre ubicado el Inmueble otorgado en garantía en virtud del presente Contrato.

HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE: En la ciudad, Municipio y Provincia de La Romana, República Dominicana, en CUATRO (4) originales de un mismo tenor u efecto, uno para cada una de las partes y otro para ser depositado en la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente, a los () días del mes de del año **DOS MIL (20)**.

POR LA ACREEDORA HIPOTECARIA

**POR LOS DEUDORES HIPOTECARIOS:
NOMBRES Y APELLIDOS DE CADA DEUDOR**

REPUBLICA DOMINICANA, en la ciudad, Municipio y Provincia de La Romana, República Dominicana, hoy día () de del **DOS MIL (20)**, por ante mí, , Abogado Notario Público, de los del número para este municipio y Provincia de La Romana, han comparecido personalmente, los señores: **(NOMBRES DE LOS FIRMANTES)**, quienes me han requerido para la instrumentación de este Acto, que he realizado al tenor de lo que disponen las Normas Legales establecidas por la Ley del Notariado, conforme a las Leyes Nos.5894 y 5897, de fechas 12 y 14 de MAYO de 1962, que rigen el **SISTEMA DOMINICANO DE AHORROS Y PRESTAMOS**, y a la Ley Monetaria y Financiera No.183-02 de fecha 21 de Noviembre del año 2002, exponiéndome que

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

otorgan libremente el Acto que antecede, en donde aparecen sus generales de Ley, y **DOY** carácter de **AUTENTICIDAD** a las firmas de los otorgantes, por haberlos visto poner las mismas voluntariamente, declarándome bajo la fe del juramento, que esas son las rúbricas que acostumbran a estampar siempre en todos los Actos y Documentos Públicos y Privados en que interviene, de todo lo cual **DOY FE.**-----

Abogado Notario Público
Mat. CDN #