

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

=====

MATRICULA :
DESIGNACION CATASTRAL :
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 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), Rep. Dom, el cual actúa autorizado por Resolución del Comité de Créditos de dicha Asociación, adoptada el día () del mes de del año DOS MIL (20), y quien en lo adelante se denominará, **LA ACREEDORA**;

DE LA 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, titular de la cédula de identidad y electoral número ____ o portador (a) 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, titular de la cédula de identidad y electoral número ____ o portador (a) del pasaporte No. ____, o ID No. ____, si es extranjero y domicilio – dirección completa; quienes en lo que sigue se denominarán: **LOS DEUDORES**. -

SE HA CONVENIDO Y PACTADO EL SIGUIENTE

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL

PRIMERO: LA ACREEDORA, por medio del presente Acto, en virtud de las Resoluciones de la Junta Monetaria, sobre lo monetario y sus modificaciones, concede a **LOS DEUDORES**, un Préstamo con Garantía Hipotecaria por la suma de: **(monto préstamo)** para que estos lo dediquen específicamente para _____.-

SEGUNDO: LOS DEUDORES: 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

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

correspondiente a la prima de seguro a que se hace referencia en la cláusula Novena, por la suma de: _____ (RD\$____). Hasta el mes _____ del año _____ (), siempre y cuando cumpla oportunamente con el compromiso de pago en las condiciones acordadas. El día exacto del pago (30 días contados a partir del desembolso) que le será informado a **LOS DEUDORES**, mediante la correspondiente Carta de Primer Pago, Tabla de Amortización, tarifario y Copia del presente Contrato que le entregará **LA ACREEDORA**.

PARRAFO: Las sumas desembolsadas, a partir de sus entregas, devengarán intereses de un - _____ **POR CIENTO (%) ANUAL** calculado sobre un año base de 360 días, sobre el saldo insoluto, a partir del desembolso del préstamo.

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

TERCERO: Para seguridad y garantía de pago de la suma prestada, **LOS DEUDORES** otorgan a favor de **LA ACREEDORA**, quien acepta, una Hipoteca en Primer Rango, afectándose la Garantía del inmueble que se describe a continuación:

(DESCRIPCION DEL INMUEBLE)

PARRAFO I: **LOS DEUDORES** por medio del presente documento otorgan su autorización para que, una vez inscrita la hipoteca en primer rango a favor de **LA ACREEDORA**, el Registro de Títulos de _____ proceda a entregar el Certificado de Título correspondiente 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** se compromete y obliga a entregar a **LOS DEUDORES**, a su primer requerimiento, el Certificado de Título Duplicado del Dueño (propietario).

PARRAFO II: Por éste mismo documento **LOS DEUDORES**, 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 las gestiones que sean necesarias por ante la oficina de la Dirección General de Impuestos Internos, tales como: inscribirme si es necesario, solicitar y retirar certificación de IPI, realizar el pago de impuestos para inscribir la hipoteca, entre otras actuaciones que se requieran para la formalización de las gestiones que la inscripción del presente contrato requiera. Cuando se realicen estas gestiones, **LA ACREEDORA** a requerimiento de **LOS DEUDORES** hará entrega de los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias realizadas y los costos incurridos.

PARRAFO III: **LOS DEUDORES** se comprometen frente a **LA ACREEDORA**, a cumplir con las estipulaciones siguientes:

a) Darle aviso inmediato por Correo Certificado, acerca de cualquier daño material, que por fuego

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

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;

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**;

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 Décimo Primero y en el tarifario que **LA ACREEDORA** entrega a **LOS DEUDORES** a la firma del presente contrato, estableciéndose además, que la violación por parte de **LOS DEUDORES**, 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 deuda garantizada por la presente hipoteca, pudiendo **LA ACREEDORA** proceder a su ejecución, mediante las vías legales correspondientes, previa notificación a **LOS DEUDORES**.

El retardo de **LA ACREEDORA** en el ejercicio de estos derechos no implica, en modo alguno, renuncia o caducidad de los mismos.

CUARTO: Los pagos que realicen **LOS DEUDORES**, se aplicaran tomando en consideración la antigüedad de los balances pendientes de pago en el siguiente orden de prelación: 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** efectuarán el pago de la cuota a vencimiento y sin demora alguna, en el asiento social de **LA ACREEDORA**, sin necesidad de ningún requerimiento, en el entendido de que la falta de cancelación de 2 cuotas consecutivas dará lugar a **LOS DEUDORES**, a perder 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** 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**, de exigir el pago total del valor de las cuotas.

QUINTO: Se estipula también, que si el pago de una cuota es realizado después del mes siguiente a la fecha en la cual ella es pagadera, **LOS DEUDORES** estarán obligados a pagar a **LA ACREEDORA**, a título de clausula penal y como indemnización por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento, una suma equivalente al **CUATRO POR CIENTO (4%)** sobre el monto de la cuota atrasada. Esta penalidad es contractual, por cada mes o fracción de mes sobre el monto de cada cuota. Estipulación que constituye una Cláusula penal a cargo de **LOS DEUDORES**. Sin embargo, **LA ACREEDORA** acuerda aceptar el pago completo de cualquier cuota, sin esta penalidad, siempre que éste se efectúe dentro del mes, contado a partir de la fecha en que la cuota señalada en el Acápito **SEGUNDO** de este Contrato es pagadera. **LOS DEUDORES** pagarán con la cuota, la duodécima parte del monto correspondiente a las Primas de Seguros a que se hace referencia en la **Cláusula Novena**.

SEXTO: **LOS DEUDORES** podrán efectuar pagos extraordinarios a **LA ACREEDORA** en adición a la cuota estipulada en el presente contrato, quedando a opción de **LOS DEUDORES** 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** deberá entregar a **LOS DEUDORES** la nueva tabla

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

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 aplicará el primer día hábil.

SEPTIMO: Queda concertado, que **LA ACREEDORA** aplicará cualquier valor que reciba de **LOS DEUDORES**, por cuenta y autorización de estos, en el siguiente orden:

- a) Para cubrir cualquier pago hecho de parte de **LA ACREEDORA** por cuenta de **LOS DEUDORES**;
- b) Para cubrir cualquier obligación en la cual **LOS DEUDORES** hayan incurrido por concepto de la penalidad contractual antes mencionada;
- c) Para cubrir cualquier suma a que **LOS DEUDORES** estén obligados por concepto de Intereses sobre la deuda con garantía hipotecaria; y
- d) Finalmente, la suma restante se destinará para la amortización del capital adeudado.

OCTAVO: La presente hipoteca grava no solamente las construcciones y mejoras actualmente existentes, sino también las que en lo sucesivo construyan, realicen o edifiquen en dicha propiedad por los actuales dueños, y **DEUDORES** sus herederos, cesionarios o causahabientes, incluso todas las cosas que, por estar afectadas al inmueble hipotecado en cualquiera de las formas determinadas por la Ley resulten ser inmuebles por destino ya sea que estén en el momento instaladas o que en el futuro se instalen.

En caso de ejecución de la garantía hipotecaria si resulta insuficiente para cancelar la deuda acumulada, **LA ACREEDORA** podrá perseguir los demás bienes de **LOS DEUDORES**, conforme a los procedimientos establecidos en la Ley, hasta completar el valor del saldo total del préstamo. Sin embargo, las partes convienen que el seguro contra los riesgos indicados más adelante solo se aplica a la obra o edificación gravada con la garantía hipotecaria por **LA ACREEDORA** y que, por tanto, **LOS DEUDORES** toman a su cargo la responsabilidad de contratar la póliza necesaria para proteger las construcciones o mejoras que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicha propiedad.

NOVENO: **LOS DEUDORES** reconocen que es condición resolutoria establecida por **LA ACREEDORA** 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**, del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado y contratada por **LA ACREEDORA**, que se especifica mas adelante, debiendo **LOS DEUDORES** firmar los documentos requeridos para su inclusión, de ser el caso, cuyo valor asegurado individual, en caso de ocurrir la muerte de uno de **LOS DEUDORES**, será en ese momento igual al saldo insoluto que tendría el préstamo de no existir cuotas vencidas. Dicha Póliza es la numero _____,

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** consiente en liberar de toda responsabilidad a **LA ACREEDORA**, 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

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

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**. Todo ello previo a la entrega de un listado con los requisitos que han de cumplir **LOS DEUDORES**, para la aceptación de la compañía aseguradora.

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

Las Pólizas ya descritas son delegadas por **LOS DEUDORES** a favor de **LA ACREEDORA**, 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 y demás objetos que se describen en la **Cláusula Novena**, entendiéndose que en dichas Pólizas se hará constar la delegación operada, así como su aceptación por la Compañía Aseguradora. **LOS DEUDORES** 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 con la firma del presente contrato, en señal de aceptación y conformidad se comprometen a pagar en adición a los intereses 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**, con 30 días de antelación a la fecha efectiva de implementación.

En caso de muerte de uno o ambos **DEUDORES** estando al día en el pago de las cuotas

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

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

Asimismo, **LOS DEUDORES** reconocen y aceptan que **LA ACREEDORA** 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**, el derecho a solicitar cualquier información que requiera sobre la administración de las Pólizas a **LA ACREEDORA**.

LA ACREEDORA declara que no se opone, ni objeta que **LOS DEUDORES** 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**, de asegurar el Inmueble puesto en garantía a **LA ACREEDORA**, 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** evaluaran 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 generarse respecto del valor del Inmueble hipotecado, por los efectos naturales de la actualización de los precios que rijan la industria de la construcción. **LA ACREEDORA** no asume ninguna responsabilidad frente a la Compañía que asegure los Riesgos Adicionales.

El incumplimiento por parte de **LOS DEUDORES** de cualquiera de los compromisos aquí contraído por él, dará lugar a las caducidades y a las consecuencias previstas en la Cláusula Tercera, párrafo C de este Contrato.

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

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

DECIMO: **LOS DEUDORES** contraen las obligaciones que ponen a su cargo en este Contrato, en el entendido de que las mismas son individuales y en consecuencia, las hipotecas y garantías que se otorgan podrán ser ejecutadas individualmente, contra cualquiera de sus herederos o causahabientes, por la totalidad del saldo adeudado.

DECIMO PRIMERO: Es obligación de **LOS DEUDORES**, realizar los pagos acordados en el artículo segundo del presente contrato, a **LA ACREEDORA**, en caso de incumplimiento esta

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

última podrá perseguir su pago por las vías legales correspondientes las sumas de dinero que tenga que pagar por concepto de Gastos y Honorarios ocasionados en cualquier actuación Judicial o Extrajudicial que realice para la ejecución del presente Contrato, por considerarlas necesarias o útiles a la preservación de sus derechos.

PARRAFO I: LOS DEUDORES 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**, 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** autorizan a **LA ACREEDORA** a descontar los mismos directamente de la suma prestada, con cargo al desembolso, debiendo **LA ACREEDORA** presentar a requerimiento de **LOS DEUDORES** la documentación que evidencie la ejecución de las diligencias que originaron los gastos enunciados.

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

PARRAFO III En caso de que por cualquier razón **LA ACREEDORA** se vea precisada a apoderar abogados para el cobro de las sumas adeudadas, **LOS DEUDORES** 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**, 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** en contra de **LA ACREEDORA**, que tenga por objeto el presente contrato, en cuyo caso, **LOS DEUDORES** 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.

DECIMO SEGUNDO: Queda convenido que, sin que sea necesario suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación de voluntad adicional de las partes, que **LA ACREEDORA** 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 y el costo del dinero, 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, Asimismo las partes acuerdan que en caso de producirse un cambio en la tasa de interés indicada anteriormente, **LA ACREEDORA** lo comunicara por escrito a **LOS DEUDORES** con al menos 30 días de antelación, a la ocurrencia al mismo por cualquier medio escrito, incluyendo volantes de pago, mensajes de textos SMS, correo electrónico, entre otros. La tasa podrá ser revisada periódicamente conforme a lo consignado anteriormente, por las siguientes causas:

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

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 consecuencia de que **LOS DEUDORES** presenten 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** deberá comunicar por escrito la modificación a **LOS DEUDORES** 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** previo a la realización del cambio, en la forma dispuesta en el párrafo anterior. En caso de transcurrir el plazo acordado y no haber objeción por parte de **LOS DEUDORES**, 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** presenten objeción a las variaciones comunicadas por **LA ACREEDORA** o al establecimiento de nuevas tarifas u obligaciones, dentro del plazo indicado en el literal A (artículo decimosegundo), 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**, 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** 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** comunique por escrito la modificación a **LOS DEUDORES**, sin necesidad de suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación adicional de las partes.

PARRAFO I: **LOS DEUDORES** 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** tiene la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado del deterioro que sufran los créditos

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

concedidos;

c) Que el incumplimiento de las obligaciones puestas a cargo de **LOS DEUDORES** en virtud del presente contrato puede afectar las cuentas de resultado de **LA ACREEDORA**; y,

d) Que en tal virtud, **LOS DEUDORES** reconoce y se compromete a proveer a **LA ACREEDORA** de garantías reales, en caso de que la clasificación de su crédito baje de categoría "B", así como a pagar a **LA ACREEDORA** 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 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 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 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 autorizan a **LA ACREEDORA** 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** reconocen y aceptan que el suministro de la referida información por parte de **LA ACREEDORA** 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** reconoce que sólo podrá divulgar información crediticia de **LOS DEUDORES** 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**, en cumplimiento de las disposiciones legales precedentemente indicadas. Igualmente autorizamos a **LA ACREEDORA** 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

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

de la Junta Central Electoral.

PARRAFO V: LOS DEUDORES 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** se compromete a que una vez realizado el cargo notificara por escrito la forma en que fueron aplicados los pagos a **LOS DEUDORES**.

PARRAFO VI: Además **LOS DEUDORES** se comprometen a dar respuestas a las informaciones que les requieran, los auditores internos y externos de **LA ACREEDORA**, 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.

DECIMO TERCERO: LOS DEUDORES declaran tener conocimiento de sus **DERECHOS** y **DEBERES** frente a **LA ACREEDORA** 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 deseas 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).

DECIMOCUARTO: REGLAMENTO DE EVALUACIÓN DE ACTIVOS. LOS DEUDORES reconoce y acepta: a) que en virtud del Reglamento de Evaluación de Activos (REA), aprobado por la Junta Monetaria, se establece una metodología para evaluar, provisionar y castigar los riesgos de los activos y contingentes de las entidades de intermediación financiera y establecer regulaciones en relación con los préstamos otorgados por las entidades bancarias para regular el comportamiento y la capacidad de pago de **LOS DEUDORES**, el nivel de las garantía y la calidad de los préstamos; b) que de acuerdo a lo estipulado en la indicada Resolución, **LA ACREEDORA** tiene la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado de deterioro que sufran los créditos concedidos; y, c) Que en consecuencia, **LOS DEUDORES** se comprometen y obligann a mantener un excelente comportamiento de pago y a entregar todos documentos, garantías y estados financieros anuales auditados, a requerimiento de **LA ACREEDORA**, con el nivel de calidad e información requeridos por el regulador, que permitan mantener el crédito en una clasificación que no implique efectuar provisiones, y en caso de incumplimiento se le generara un incremento en la tasa de interés pactada relativa al crédito, lo cual le será comunicado por escrito a **LOS DEUDORES**, con al menos 30 días de antelación, por ante cualquier medio escrito, incluyendo volantes de pago, mensajes de textos SMS, correos electrónicos, entre otros.

CONTRATO DE PRESTAMO COMERCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA

DECIMOQUINTO: Para la ejecución de este Contrato, las partes hacen la siguiente elección de domicilio: **LA ACREEDORA**, 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**, en el lugar de su domicilio y residencia indicado al comienzo del presente Contrato y cuando estos no sean localizados en la dirección elegida, se le considerara domicilio de elección la Secretaría del Juzgado de Primera Instancia de la Jurisdicción donde se encuentre ubicado el Inmueble otorgado en garantía, descrito en el 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 **DOS MIL** _____ (**20**).

POR LA ACREEDORA

POR LOS DEUDORES

REPUBLICA DOMINICANA, en la ciudad, municipio y provincia de La Romana, hoy día - () de del **AÑO DOS MIL** (**20**), por ante mí, _____, **Abogado Notario Público**, de los del número para este municipio 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 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 No.