

DESIGNACIÓN CAT. : SOLAR NÚM.: MANZANA NÚM.: PARCELA NÚM.: DIST.. CAT. NÚM.: LUGAR :	
CONTRATO DE VENTA CON PRIVILEGIO CUOTA FLEXIBLE PYMES	

ENTRE: De una parte, **EL BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA**, Banco de Servicios Múltiples organizado de acuerdo con la Ley Núm. 6133, de fecha 17 de diciembre de 1962 y sus modificaciones subsiguientes, inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes con el Núm. 401010062, con su domicilio en la Torre Banreservas, sito en la avenida Winston Churchill esquina calle Porfirio Herrera, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, y Oficina _____, abierta en la _____, en este municipio de _____, provincia _____, debidamente representado en este acto por los señores _____ y _____, dominicanos, mayores de edad, _____, funcionarios del Banco, de este domicilio y residencia, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. _____ y _____, quienes actúan en sus calidades de _____ Y _____ respectivamente, y están facultados por sus cargos para representarlo, el que en lo adelante se denominará **EL BANCO** o por su nombre completo; de otra parte, la Sociedad _____, constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes con el Núm. _____ y en el Registro Mercantil con el Núm. _____, con su domicilio social y principal _____ establecimiento _____ abierto _____, en este municipio de _____, provincia _____, debidamente representada en este acto por su _____, el (los) señor (es) _____, dominicano, mayor de edad, _____, portador de la cédula de identidad y electoral No. _____, de este domicilio y residencia, quien está facultado a firmar el presente contrato en virtud de los poderes conferidos a su cargo contemplados en la _____ Resolución adoptada en la Asamblea General _____, en reunión celebrada en fecha _____, que en lo adelante del presente contrato se denominará **LA COMPRADORA-DEUDORA** o por su nombre completo; y de la otra parte, _____, dominicano, mayor de edad, _____, portador de la cédula de identidad y electoral Núm.. _____, domiciliado y residente en _____, quien en lo adelante del presente contrato se denominará **EL (LA) VENDEDOR(A)** o por su nombre completo;

LAS PARTES HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

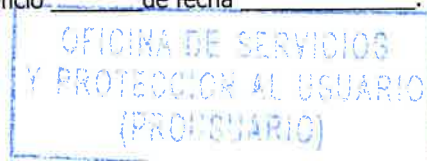
1- De la Venta.

PRIMERO: Venta de inmueble.

EL (LA) VENDEDOR(A), por medio del presente acto, **VENDE, CEDE Y TRANSFIERE**, desde ahora y para siempre, libre de toda carga o gravamen, bajo las garantías ordinarias de derecho, a favor de **LA COMPRADORA-DEUDORA**, quien acepta, el inmueble que se describe a continuación:

(Espacio para describir el inmueble)

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio _____ de fecha _____.



1531

08 JUN 2017

PÁRRAFO I: Justificación del derecho de propiedad.

EL (LA) VENDEDOR(A) justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble identificado con la matrícula Núm. _____, precedentemente descrito, en virtud del Certificado de Título expedido a su favor por el **REGISTRADOR DE TITULOS DE _____** en fecha _____.

PÁRRAFO II: Autorización a transferir el derecho de propiedad

EL (LA) VENDEDOR(A) por medio del presente contrato, formal y expresamente faculta y autoriza al **REGISTRADOR DE TITULOS DE _____**, a registrar el derecho de propiedad del inmueble vendido a favor de **LA COMPRADORA-DEUDORA**.

PÁRRAFO III: Condición previa al desembolso

Es convenido y aceptado entre las partes que el desembolso del préstamo antes indicado está condicionado a la entrega por parte de **EL (LA) VENDEDOR(A)** o **LA COMPRADORA-DEUDORA**, los siguientes documentos: **a)** de una Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, que consigne la existencia o no de cargas y gravámenes sobre el inmueble descrito en el Artículo Primero, emitido por el Registro de Títulos competente; **b)** de una Certificación de Impuesto de la Propiedad Inmobiliaria sobre el mismo inmueble, emitido por la Dirección General de Impuestos Internos que esta indique que el inmueble está al día en el pago de sus impuestos; y **c)** Constancia de que **LA COMPRADORA-DEUDORA**, esté registrada como contribuyentes ante la Dirección General de Impuestos Internos.

PÁRRAFO IV: Entrega de la Certificación de Acreedor Hipotecario

Las partes acuerdan que si el inmueble objeto del presente contrato estuviera como garantía de un préstamo en otra entidad, **EL (LA) VENDEDOR(A)**, por medio del presente contrato, autoriza al **BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA** a retirar la Certificación de Acreedor Hipotecario y el Acto de Radiación de Hipoteca, documentos que son custodiados por dicha entidad, una vez saldado el privilegio que posea este inmueble.

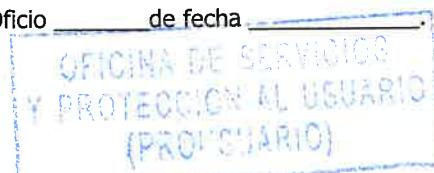
PÁRRAFO V: Entrega de Certificado de Título y descargo

EL (LA) VENDEDOR(A) entrega en manos del **BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA**, a la firma del presente contrato, el Certificado de Título correspondiente al inmueble descrito en el Artículo Primero y en tal sentido **LA COMPRADORA-DEUDORA** le otorgan recibo de descargo a **EL (LA) VENDEDOR(A)**, por dicha entrega. Una vez inscrito el presente contrato, **EL BANCO** entregará a **LA COMPRADORA-DEUDORA**, un ejemplar del contrato inscrito y de la tarjeta de identificación y seguimiento del expediente emitida por el Registro de Títulos donde se efectuó la inscripción, a los fines de que puedan retirar de dicho Registro el Duplicado del Certificado de Título emitido a su favor y que los acredita como propietarios del inmueble descrito en el Artículo Primero de este contrato.

PÁRRAFO VI: Declaración de Garantías.

EL (LA) VENDEDOR(A) formalmente declara lo siguiente: a) Que el inmueble objeto de este contrato es de su única y exclusiva propiedad; b) Que previo a la fecha del presente contrato, no ha afectado, transferido, cedido en todo o en parte, ni contraído compromisos inherentes a la posesión o el disfrute de dicho inmueble frente a ninguna otra persona o entidad, física o moral, pública o privada, nacional o extranjera; c) Que no mantiene ningún tipo de vínculo contractual ni deudas u obligaciones frente a terceros vinculados al inmueble que pudieran comprometer a **LA COMPRADORA-DEUDORA**, como adquirente del mismo, ni pasivos ocultos que pudieran afectar el inmueble. **EL (LA) VENDEDOR(A)** reconoce que será

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio _____ de fecha _____



responsable ante **LA COMPRADORA-DEUDORA** ante la ocurrencia de cualquiera de los hechos previstos en el presente párrafo.

SEGUNDO: Precio de la venta.

EL (LA) VENDEDOR(A) reconoce y acepta que el precio convenido para la compra-venta es la suma de **RD\$** _____ (**_____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100**), cantidad que declara haber recibido, en esta misma fecha, en la siguiente forma: a) la suma de _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ _____)**, entregada por **LA COMPRADORA-DEUDORA**, directamente a **EL (LA) VENDEDOR(A)**, por la cual, éste le otorga formal recibo de descargo y finiquito legal; y b) la cantidad de _____ **PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ _____)**, de manos de **EL BANCO**, quien la entrega a nombre y por orden de **LA COMPRADORA-DEUDORA**, para completar el precio de venta anteriormente indicado, y en consecuencia **EL (LA) VENDEDOR(A)** otorga formal recibo de descargo por la suma y concepto antes indicado.

PÁRRAFO I: EL (LA) VENDEDOR(A) Y LA COMPRADORA-DEUDORA reconocen y aceptan que la presente operación de compraventa del inmueble descrito precedentemente, es un acuerdo exclusivamente convenido entre ambas partes y que, respecto a dicho acuerdo, **EL BANCO** es un tercero que no es parte ni asume responsabilidad frente a **EL (LA) VENDEDOR(A)** o a **LA COMPRADORA-DEUDORA**, cuya intervención se limita únicamente a proporcionar a favor de **LA COMPRADORA-DEUDORA** el financiamiento de los valores necesarios para completar el precio de adquisición del inmueble. **EL (LA) VENDEDOR(A)** y **LA COMPRADORA-DEUDORA** aceptan que **EL BANCO** no tiene ningún tipo de obligación ni responsabilidad en relación con la venta del inmueble, no otorga garantías ni es responsable por los vicios ocultos o aparentes que pudiera presentar el inmueble.

PÁRRAFO II: Origen lícito de los fondos y exactitud de la información suministrada.

LA COMPRADORA-DEUDORA declara bajo la fe de juramento que los fondos aportados como parte del precio de venta y los que serán usados para el pago de las cuotas mensuales del préstamo que se indica más adelante, tienen y tendrán un origen lícito. En caso de que se comprobare la falsificación, falsedad o inexactitud de la documentación financiera, legal o de cualquier otra índole suministrados por **LA COMPRADORA-DEUDORA** con el fin de ocultar o simular el origen ilícito de los fondos, así como la omisión u ocultación de cualquier información relativa a su estado civil, situación financiera o a la garantía otorgada a favor de **EL BANCO**, cuyo conocimiento por éste último hubiera podido tener relevancia en la decisión de otorgar el presente préstamo, implicará la pérdida del beneficio del término y dará derecho a **EL BANCO** a exigir el pago de la totalidad de la suma adeudada.

2- Del Préstamo.

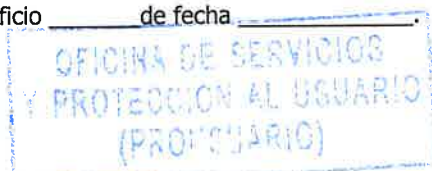
TERCERO: Monto del préstamo y tasa de interés.

LA COMPRADORA-DEUDORA, al suscribir el presente contrato, declara que para comprar el inmueble descrito en el **ARTICULO PRIMERO** del presente contrato, han recibido a su entera y cabal satisfacción, en dinero efectivo y en calidad de préstamo del **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA**, por mediación de sus representantes arriba mencionados, la cantidad de **RD\$** _____ (**_____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100**).

CUARTO: Tasa de Interés.

Es convenido entre las partes que la suma antes indicada redituará intereses a la tasa de _____ **POR CIENTO (___%)** anual, la cual se mantendrá fija durante el (los) primer (primeros) _____ () año (s) contados a partir de la fecha del desembolso del préstamo. Una vez finalizado dicho período, en el mes siguiente, la tasa de interés aplicable al

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio _____ de fecha _____.



préstamo será ajustada a la que rija en el mercado en ese momento. Es entendido entre las partes que el atraso en el pago de dos (2) cuotas consecutivas de las que se estipulan en el presente contrato, le hará perder a **LA COMPRADORA-DEUDORA** el beneficio de la tasa acordada y la misma se ajustará automáticamente a la que rija en el mercado en ese momento.

QUINTO: Metodología para el cálculo de intereses.

El cálculo de los intereses aplicable al presente crédito, se hará multiplicando la Tasa de Interés que se esté aplicando al préstamo, por el saldo insoluto del mismo, dividido entre **TRESCIENTOS SESENTA (360)** y el resultado de esa operación se multiplicará por los días facturados.

SEXTO: Revisión de la Tasa de Interés.

Queda expresamente convenido entre las partes contratantes que, luego de transcurrido el período durante el cual la tasa de interés se mantendrá fija o antes en caso de que se atrasaren en el pago de dos (2) cuotas consecutivas, el **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA** se reserva la facultad y **LA COMPRADORA-DEUDORA**, así lo acepta, de revisar periódicamente durante la vigencia del presente contrato, la tasa de interés activa estipulada a los fines de ajustarla conforme las fluctuaciones del mercado.

PÁRRAFO I: Ajustes en la Tasa de Interés.

Es convenido entre las partes, que si como resultado de la revisión que **EL BANCO** realiza periódicamente, o por cualesquiera leyes, reglamentos, órdenes de aplicación general emanadas de cualquier autoridad gubernamental, fiscal o monetaria o que resulte de la interpretación o aplicación de cualesquiera de ellas hecha por un tribunal y/o árbitro, la tasa de interés fuese aumentada o disminuida, con previo aviso y sin necesidad de un nuevo convenio, el tipo de interés así aumentado o disminuido, se aplicará al presente contrato de préstamo. En consecuencia, **LA COMPRADORA-DEUDORA**, mientras adeude al **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA** alguna suma de dinero en relación con el préstamo de que se trata en el presente contrato, quedarán obligados a pagar sobre el saldo insoluto del préstamo cualquier aumento o disminución a lo que está convenido en este contrato.

PÁRRAFO II: Comunicación de variación en la tasa de interés

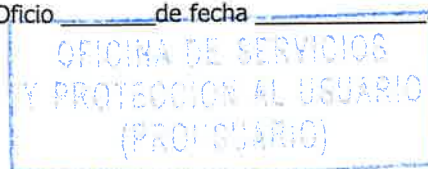
EL BANCO comunicará cualquier variación en la tasa de interés por escrito con treinta (30) días de anticipación a su efectividad, por cualquier vía fehaciente, tales como carta, correo electrónico, mensaje SMS, estados de cuentas, o cualquier canal directo disponible, sin perjuicio de cualquier otro medio que adicionalmente **EL BANCO** disponga y sea previamente informado a **LA COMPRADORA-DEUDORA**. **LA COMPRADORA-DEUDORA** se compromete y obliga a pagar a **EL BANCO** los ajustes en la tasa de interés al vencimiento del indicado plazo, salvo que **LA COMPRADORA-DEUDORA** salden el préstamo dentro del referido plazo.

SÉPTIMO: Término y forma de pago.

LA COMPRADORA-DEUDORA se compromete y obliga a pagar o reembolsar al **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA** la suma de **RD\$** _____ (**PESOS DOMINICANOS CON 00/100**) que han recibido en calidad de préstamo, en el término de _____ () años contados a partir de la fecha del desembolso, en la siguiente forma y proporción:

A. La suma de **RD\$** _____ (**PESOS DOMINICANOS CON 00/100**), en _____ () cuotas mensuales y consecutivas, las cuales durante los primeros _____ meses serán de **RD\$** _____ (**PESOS**

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio _____ de fecha _____



DOMINICANOS CON 00/100), comprensivas de capital e intereses; y a partir del vencimiento de ese período serán ajustadas de conformidad con la tasa de interés que se esté aplicando al préstamo, y en adición las cuotas correspondientes al pago de las primas correspondientes a las Pólizas de Seguro de Incendio y de vida si aplicare; las cuales han sido cedidas a favor del Banco; comenzando con la primera cuota al mes siguiente a la fecha del desembolso. En caso de que **LA COMPRADORA-DEUDORA** elija una fecha de pago distinta a la del desembolso, la primera cuota pudiera ser facturada por un período mayor a treinta (30) días que corresponderá al período comprendido entre la fecha del desembolso y la fecha de corte elegida del mes siguiente; las cuotas subsiguientes serán facturadas por períodos de treinta (30) o Treintium (31) días, según los días que tenga el mes facturado.

- B. La suma restante, ascendente a **RD\$** _____ (**_____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100**), será pagada mediante _____ () pagos anuales extraordinarios, a más tardar los días 30 del mes de ----- de cada año ascendente a **RD\$** _____ (**_____ PESOS DOMINICANOS CON 00/100**) comprensiva de capital e interés, a más tardar los días ----- del mes de _____ de cada año, comenzando la primera cuota en _____ del año dos mil dieciocho (2018) y terminando la última cuota en el año _____ (____).

Es entendido de que **LA COMPRADORA-DEUDORA** podrá en cualquier época del término establecido hacer abonos parciales a cuenta de la suma adeudada y aún pagar la totalidad de la deuda, sujeto a la penalidad establecida en el Párrafo III del presente Artículo, cuando aplique. En caso de abonos parciales al capital, las cuotas de interés serán calculadas y facturadas sobre el saldo insoluto luego de aplicado el abono al capital. En este caso, **EL BANCO** entregará a **LA COMPRADORA-DEUDORA**, una nueva tabla conteniendo el nuevo plan de amortización.

PÁRRAFO I: Variación en los montos de las cuotas consignadas en la Tabla de Amortización.

Es convenido que el monto de las cuotas antes indicadas y que se consignan además en la Tabla de Amortización que se anexa al presente contrato y del cual forma parte integral, pueden variar debido a los siguientes motivos: a) Por atrasos de parte de **LA COMPRADORA-DEUDORA** respecto al calendario de pagos definido, b) Por pagos incompletos; c) cambios en la fecha estipulada para efectuar el pago a solicitud de **LA COMPRADORA-DEUDORA** o por cambios imprevistos en los días laborables que pudieran alterar la fecha efectiva de los pagos; d) Aumento o reducción en la tasa de interés, según lo previsto en el Artículo Sexto y sus Párrafos, y e) Por abonos extraordinarios al capital, entre otras. Cualquier variación en las cuotas será pagadera al mes siguientes a la fecha en que dicha modificación le haya sido comunicada a **LA COMPRADORA-DEUDORA** por escrito por cualquier medio o canal directo.

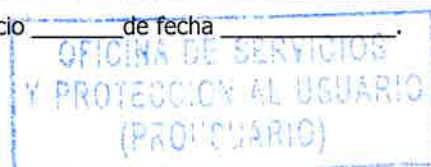
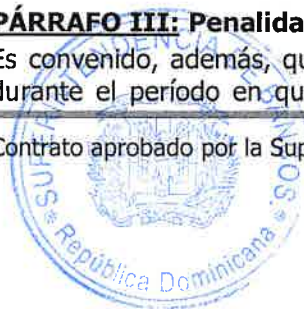
PÁRRAFO II: Penalidad por atraso en los pagos.

En el caso de que **LA COMPRADORA-DEUDORA**, se atrasare en el pago de las cuotas establecidas en el presente artículo, ésta se compromete y obliga a pagar al **BANCO** un **DOS PUNTO CINCO POR CIENTO (2.5%)**, por cada mes o fracción de mes, calculado sobre el valor de la cuota de capital adeudada y vencida, suma que será cobrada a título de cláusula penal.

PÁRRAFO III: Penalidad por pago anticipado durante período de tasa fija.

Es convenido, además, que en el caso de que **LA COMPRADORA-DEUDORA** salde el préstamo durante el período en que la tasa se mantendrá fija o efectúe abonos al capital, en el mismo

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio _____ de fecha _____.



período, mayores al porcentaje indicado más adelante, estará obligada a pagar al **BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA**: a) un 2.5% calculado sobre el valor amortizado, por realizar abonos a capital cuya sumatoria sea mayor al 30%, y b) un 2.5% por saldar el préstamo, calculado sobre el balance insoluto de la deuda al momento de producirse la cancelación.

OCTAVO: Pérdida del beneficio del Término.

LA COMPRADORA-DEUDORA perderá asimismo el beneficio del término que les ha sido concedido y las condiciones de pago establecidas, y el **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA** podrá exigir el pago de su crédito y accionar en su contra si éstos dejan de cumplir con cualesquiera de las obligaciones contraídas en virtud de este documento.

NOVENO: Fecha y lugar de los pagos.

LA COMPRADORA-DEUDORA se compromete y obliga a pagar al **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA** las cuotas comprensivas de capital, intereses, cuota anual extraordinaria y pago de primas de pólizas, conforme a lo estipulado en las cláusulas precedentes, en cualquiera de las Oficinas de **EL BANCO**, dentro o fuera del país, en las fechas convenidas, sin demora alguna, sin necesidad de ninguna diligencia de cobro, requerimiento ni notificación alguna, en el entendido de que la falta de pago a su vencimiento de **DOS (2)** cuotas consecutivas de capital e intereses o una (1) cuota anual extraordinaria o cualquier suma que **EL BANCO** haya avanzado por cuenta de **LA COMPRADORA-DEUDORA** por concepto de primas de las pólizas de seguros, cuando aplique, le hará perder de pleno derecho el beneficio del término y se hará exigible la totalidad de la suma prestada, vencida y por vencer.

DÉCIMO: Pagos que deban realizarse en días feriados.

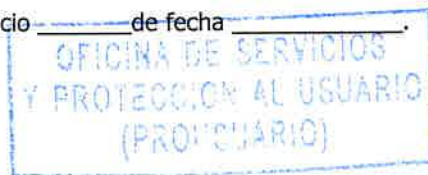
Los pagos y obligaciones que de acuerdo con este contrato deban llevarse a efecto en días feriados, podrán ser válidamente efectuados por **LA COMPRADORA-DEUDORA** en el primer día hábil que sobrevenga.

DÉCIMO PRIMERO: Imputación de pagos.

Todo pago se imputará primero a los gastos en que se incurran por concepto de gestiones de cobro, pago de primas de pólizas de seguros y cualquier otro accesorio previsto en el presente contrato; segundo, a los intereses vencidos y el saldo, si lo hubiere, a amortizar el capital. **EL BANCO** se reserva la facultad de aceptar cualquier pago con posterioridad a su vencimiento, en el entendido de que si el pago de una cuota se realiza después de haber transcurrido la fecha de su vencimiento, **LA COMPRADORA-DEUDORA** tendrá la obligación de pagar los intereses sobre el saldo insoluto hasta la fecha en que se realice el pago. Queda entendido entre las partes que el hecho de aceptar un pago posteriormente a su vencimiento no implica bajo ningún concepto una novación o renuncia a los derechos que posee **EL BANCO** en virtud del presente contrato. Los gastos y comisiones serán las que se deriven del presente contrato y que estén contemplados en el extracto de tarifario que **EL BANCO** entrega a **LA COMPRADORA-DEUDORA** al momento de la firma de este documento. Previo al pago por dichos conceptos, **LA COMPRADORA-DEUDORA** tendrá derecho a requerirle a **EL BANCO** los documentos que sustenten los mismos o evidencien las diligencias realizadas.

PÁRRAFO I: LA COMPRADORA-DEUDORA se compromete y obliga a pagar al **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA** los gastos por gestiones legales de cobro que se realicen en virtud de los atrasos en el pago de las cuotas de capital, intereses, pólizas de seguros y cuotas de mantenimiento de condominio de **LA COMPRADORA-DEUDORA**; **EL BANCO**, a solicitud de **LA COMPRADORA-DEUDORA**, presentara las constancias de los gastos en los que incurriere por las diligencias de cobro.

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio _____ de fecha _____.



DÉCIMO SEGUNDO: Autorización a debitar a cuentas.

LA COMPRADORA-DEUDORA, autoriza formalmente al **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA** a retirar de sus cuentas corrientes, de ahorros o de cualquier naturaleza, abiertas en el **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA**, siempre que tengan provisión de fondos, o sobre los intereses generados por certificados financieros, los valores necesarios para cubrir cualquier cuota de capital o intereses, primas de pólizas de seguros o cualquier otro accesorio, que se encuentre vencida, dentro de los términos del presente contrato de préstamo, haciendo el cargo correspondiente a dichas cuentas, sin aviso previo a **LA COMPRADORA-DEUDORA**. A tales fines, **LA COMPRADORA-DEUDORA** conjuntamente con el presente contrato, suscribe mediante documento separado, pero que forma parte integral del mismo, autorización a debitar a dichas cuentas. **EL BANCO** informará por escrito a **LA COMPRADORA-DEUDORA** dentro de las veinticuatro (24) horas hábiles siguientes, por cualquier medio o canal directo, el débito realizado con indicación de cómo fue aplicado el pago.

DÉCIMO TERCERO: Compensación

Las partes convienen que en el caso de que **LA COMPRADORA-DEUDORA** sea acreedora por cualquier otra causa y cantidad que fuere, y ante la existencia de sumas vencidas originadas o provenientes del presente préstamo, el **BANCO** podrá, por vía de compensación y sin necesidad de formalidad alguna, retenerles las sumas que el Banco les adeudare, calculadas hasta la concurrencia de su deuda frente al **BANCO** e imputarlas a las sumas vencidas del presente préstamo. **EL BANCO** informará por escrito a **LA COMPRADORA-DEUDORA** por cualquier medio o canal directo, el débito realizado con indicación de cómo fue aplicado el pago.

DÉCIMO CUARTO: Otorgamiento de Privilegio del Suministrador del dinero.

Para seguridad y garantía del pago, tanto del capital adeudado, como de los intereses y demás obligaciones que por el presente contrato asumen **LA COMPRADORA-DEUDORA**, las partes formal y expresamente faculta y autoriza al **REGISTRADOR DE TITULOS DE _____** a inscribir sobre el inmueble descrito en el Artículo Primero el privilegio del Suministrador del Dinero para la Adquisición del Inmueble, establecido en el Artículo 2103 del Código Civil Dominicano, a favor del **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA**.

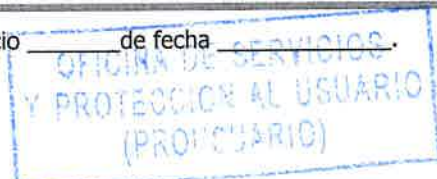
DÉCIMO QUINTO: Prohibición a que terceros construyan mejoras sobre el inmueble.

LA COMPRADORA-DEUDORA se compromete y obliga a no facilitar su autorización a persona alguna para que ésta edifique, construya o instale mejoras en el inmueble objeto del privilegio, en el entendido de que la violación de esta disposición implicará automáticamente la pérdida del término haciéndose exigible de inmediato las cuotas vencidas y no vencidas, pudiendo **EL BANCO** proceder de inmediato al cobro compulsivo muy especialmente mediante el embargo inmobiliario correspondiente.

DÉCIMO SEXTO: Extensión del privilegio a las mejoras, presentes y futuras

LA COMPRADORA-DEUDORA reconoce que, de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo **2133** del Código Civil, el presente privilegio se extiende a todo lo clavado, plantado o adherido al suelo, muros, techos, anexidades y dependencias, edificios construidos y por construirse, con todas sus anexidades y dependencias, equipos y maquinarias que constituyan inmuebles por destinación, maquinarias e instalaciones de cualquier clase para suplir y distribuir luz, agua o fuerza y todo el servicio e instalaciones necesarias, instaladas o que se instalen en el futuro en el inmueble otorgado en garantía.

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio _____ de fecha _____
Página 7 de 13



DÉCIMO SEPTIMO: Expropiación o Declaración de utilidad pública.

Es expresamente acordado entre las partes que si una porción o la totalidad del inmueble otorgado en garantía es expropiada o declarada de utilidad pública por el Estado Dominicano, a través de sus organismos competentes o es vendida de grado a grado, el precio que se pague por esa operación realizada, deberá ser entregado en su totalidad por el expropiante o adquirente al **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA**, para ser aplicado al pago del capital adeudado, más intereses y accesorios.

DÉCIMO OCTAVO: Compromisos contraídos en relación al inmueble.

LA COMPRADORA-DEUDORA se compromete y obliga: **1)** a cuidar y proteger el inmueble, evitando que el mismo sea ocupado, invadido por terceros o de cualquier forma enajenado; **2)** a no hipotecar ni vender sin el consentimiento previo y por escrito del **BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA**, el inmueble afectado por este privilegio, **3)** a pagar todos los impuestos fiscales o municipales a que esté sujeto dicho inmueble incluyendo el impuesto a la vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados, si el inmueble califica para el pago de dicho impuesto; **4)** a pagar oportunamente todos los servicios y gastos de mantenimiento del inmueble; **5)** a cumplir con todas las regulaciones municipales y ambientales pertinentes respecto del inmueble y de cualquier ley futura que pueda afectar el inmueble que se ha otorgado en garantía.

DÉCIMO NOVENO: Cesión del Crédito y/o Garantía

Queda convenido que **EL BANCO** podrá ceder el crédito resultante del presente préstamo así como los derechos sobre la garantía hipotecaria otorgada a su favor, valiendo el presente contrato consentimiento de **LA COMPRADORA-DEUDORA** a dicha cesión. Asimismo, **LA COMPRADORA-DEUDORA** reconoce y acepta que **EL BANCO** podrá, si así lo estimare conveniente y previo cumplimiento de las disposiciones de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y sus Reglamentos, incluir este préstamo en un proceso de venta de cartera para fines de titularización.

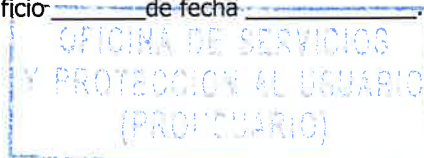
VIGÉSIMO: Gastos de carácter fiscal, legal y administrativos que conlleve el presente contrato.

Las partes convienen y **LA COMPRADORA-DEUDORA** así lo acepta, que todos los gastos generados, sean de carácter fiscal, legal y administrativos, que se describen en el presente artículo serán pagados exclusivamente por **LA COMPRADORA-DEUDORA**, tales como sellos y otros Impuestos, inscripción en los Registros de Títulos, Juzgados de Paz o cualquier otro registro, impuestos nacionales y municipales, incluyendo el impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados (Ley 18-88 de fecha 5 de febrero de 1988 y sus modificaciones), sin que la presente enunciación sea limitativa, así como los establecidos en el Tarifario de **EL BANCO** que se le entrega a **LA COMPRADORA-DEUDORA** a la firma del presente contrato, que incluye gastos por concepto de legalizaciones notariales, cargo por mora y penalidad por cancelación anticipada. La renovación de pólizas de seguros, costo de tasación de bienes inmuebles y revisión o actualización de las mismas, correrán por cuenta de **LA COMPRADORA-DEUDORA**. Además, en el caso de que **EL BANCO**, por cualquier motivo, tuviera que sufragar el monto de uno o varios de tales impuestos, **LA COMPRADORA-DEUDORA** autoriza a **EL BANCO** a retenerlos del monto del préstamo o a deducir los mismos de los desembolsos que aún pudieran quedar pendientes, cargándolos a la o las cuentas que **LA COMPRADORA-DEUDORA** mantiene o pudiera mantener abiertas en **EL BANCO**.

PÁRRAFO I: Actualización de la tasación de la garantía.

LA COMPRADORA-DEUDORA se compromete y obliga a presentar a **EL BANCO**, con la frecuencia, regularidad y bajo la forma que a estos efectos establezcan las autoridades monetarias y financieras del país, una tasación actualizada de los bienes muebles e inmuebles

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio _____ de fecha _____



otorgados en garantía, la cual deberá, además, ser realizada por tasadores inscritos en la Superintendencia de Bancos.

PÁRRAFO II: Costo de las revisiones o actualizaciones de las tasaciones de garantía.

En caso de que **LA COMPRADORA-DEUDORA** no cumpliera con la entrega de la tasación señalada en el párrafo anterior, éstos por medio del presente contrato autoriza y faculta a **EL BANCO** a realizar la misma por cuenta de **LA COMPRADORA-DEUDORA**, quien se compromete a cubrir el costo a partir del momento en que le sea requerido por **EL BANCO**, para lo cual le otorga formal autorización a cargar el referido monto a la o las cuentas que **LA COMPRADORA-DEUDORA** mantiene o pudiera mantener abiertas en **EL BANCO** o a cubrir el balance necesario para efectuar el pago dentro de las veinticuatro (24) horas hábiles siguientes desde que **EL BANCO** le comunique sobre el pago de los honorarios del Tasador. **EL BANCO** informará a **LA COMPRADORA-DEUDORA** por cualquier medio fehaciente o canal directo, el monto del pago realizado por **EL BANCO** por cuenta de **LA COMPRADORA-DEUDORA**, anexando los recibos o facturas correspondientes.

VIGÉSIMO PRIMERO: Gastos comunes que afectan el inmueble.

LA COMPRADORA-DEUDORA reconoce y acepta que en caso de atrasarse en el pago de tres (3) o más cuotas de mantenimiento de las áreas comunes, cuando se trate de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal o vertical (condominios), **EL BANCO** podrá, previa notificación a **LA COMPRADORA-DEUDORA**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 171 de la Ley No. 189-11 de fecha 16 de julio del 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, pagar las sumas adeudadas por **LA COMPRADORA-DEUDORA**, pasando las sumas así pagadas por **EL BANCO** a formar parte del presente préstamo y se incluirán a partir del mes siguiente a la fecha en que se hubiese efectuado el pago, a las cuotas mensuales de amortización del préstamo. Igualmente ocurrirá para el caso de que **LA COMPRADORA-DEUDORA** adeude alguna suma por concepto del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) con relación al inmueble otorgado en garantía. Bajo ningún concepto se podrá interpretar que este Artículo constituye o crea una obligación de pago o solidaridad por parte de **EL BANCO** de las deudas que contraigan **LA COMPRADORA-DEUDORA** por los conceptos antes indicados.

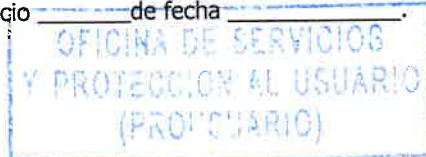
VIGÉSIMO SEGUNDO: Endoso de Pólizas de Seguro.

LA COMPRADORA-DEUDORA se compromete y obliga a suscribir con una compañía de Seguros que aparezca entre las tres primeras calificadas por de la Superintendencia de Seguros, en función de las primas netas cobradas durante el mes anterior a la firma del contrato; una póliza que cubra los riesgos de incendio y líneas asociadas. Asimismo, tendrán la opción de suscribir una póliza de vida. Dichas pólizas deberán contener un endoso que señale al Banco como beneficiario de las mismas. Dichas pólizas se anexan al presente contrato para que sean parte integral del mismo, en caso de que se aplicare.

PÁRRAFO I: LA COMPRADORA-DEUDORA, asimismo, se compromete y obliga a mantener vigentes dichas pólizas mientras no hayan satisfecho el pago de todas las sumas que adeuden al **EL BANCO**, tanto en principal como en intereses, gastos legales y cualquier otro accesorio, o no haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones que el presente contrato pone a su cargo.

PÁRRAFO II: LA COMPRADORA-DEUDORA tendrá la opción de autorizar por escrito a **EL BANCO** para que ésta efectúe el pago de las pólizas antes señaladas directamente a la compañía aseguradora e incluir el monto así pagado por **EL BANCO** prorrateado dentro de las cuotas mensuales de amortización del préstamo, autorización que **EL BANCO** se reserva el derecho de aceptar o rechazar, decisión que le será comunicada por escrito a **LA COMPRADORA-DEUDORA**. En caso de que **EL BANCO** aceptare efectuar el pago, entregará

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio _____ de fecha _____.



a **LA COMPRADORA-DEUDORA** la tabla de amortización del préstamo, desglosando el monto destinado a la amortización del préstamo y los montos correspondientes al pago de las pólizas de seguro.

PÁRRAFO III: Cesión de los beneficios de la póliza.

Los beneficios de las pólizas quedarán cedidos a favor de **EL BANCO**, quien en caso de siniestro del inmueble o muerte de **LA COMPRADORA-DEUDORA**, en caso de que hayan contratado póliza de vida, y al recibo de la indemnización correspondiente por parte de la compañía aseguradora, podrá optar por una de las siguientes opciones:

1. Aplicar la indemnización al balance del préstamo y a los intereses, incluyendo accesorios y gastos pendientes, y si hubiese un balance a favor se hará el reembolso correspondiente a **LA COMPRADORA-DEUDORA**, en el menor tiempo posible, o
2. Desembolsar a **LA COMPRADORA-DEUDORA** el valor de la indemnización en una sola suma o en sumas parciales, con el fin de que reparen el inmueble afectado.

Si luego de aplicada la indemnización, quedaren pendientes cuotas atrasadas, intereses, cargos por mora y otros gastos de cualquier naturaleza, **LA COMPRADORA-DEUDORA**, sus herederos o causahabientes, quedarán obligados al pago de dichos valores, y únicamente al recibo de los mismos, **EL BANCO** consentirá cancelar el Privilegio que le ha sido otorgado sobre el inmueble descrito en el presente contrato.

VIGÉSIMO TERCERO: Autorización suministro información a sociedades de información crediticia.

En atención a la Ley sobre Protección de Datos de Carácter Personal Núm. 172-13 del 13 de diciembre del 2013, **LA COMPRADORA-DEUDORA** formal y expresamente autoriza y faculta a **EL BANCO** a consultar sus datos de carácter personal, de crédito u otros historiales disponibles en cualquier base de datos pública o privada, local o internacional, especialmente en las Sociedades de Información Crediticia y el Maestro de Cedulados de la Junta Central Electoral (JCE), con el propósito de dar cumplimiento a evaluación de créditos, normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo, toda disposición legal vigente, así como para cualquier otro fin que **EL BANCO** estime necesario con la finalidad de brindar a **LA COMPRADORA-DEUDORA** los servicios referidos en el presente contrato.

PÁRRAFO I: Adicionalmente a lo anterior, **LA COMPRADORA-DEUDORA** reconoce, acepta y autoriza a **EL BANCO**, sus empresas filiales o vinculadas, subsidiarias, franquicias, agentes y subagentes a mantener las informaciones antes detalladas en sus bases de datos y a poder utilizar las mismas a los fines indicados en el Párrafo precedente. Así mismo, autorizan a **EL BANCO** a obtener y compartir dicha información con sus filiales, las Sociedades de Información Crediticia, sus gestores de cobros, sociedades con las que mantenga acuerdos de referimiento o relaciones comerciales, y cualquier autoridad tributaria local o extranjera competente para el ejercicio de actividades de negocios con terceros, facilitar el cobro de acreencias en caso de que fuera necesario y dar cumplimiento a normas legales o regulatorias de cualquier tipo.

PÁRRAFO II: De igual forma, **LA COMPRADORA-DEUDORA** faculta y autoriza a **EL BANCO** a transmitir a las Sociedades de Información Crediticia (SIC) la información patrimonial y extrapatrimonial requerida conforme la legislación vigente y necesarias para llevar a cabo la evaluación de créditos por parte de otras instituciones suscriptoras de dichas Sociedades de Información, reconociendo, aceptando y garantizando que la revelación de dichas informaciones por parte de **EL BANCO** y por las Sociedades de Información Crediticia y



sus respectivos empleados, funcionarios y accionistas, no conllevará violación al Secreto Bancario establecido en el Artículo 56, literal b) de la Ley 183-02 del 21 de noviembre del 2002 ni del secreto profesional indicado en el Artículo 377 del Código Penal Dominicano.

VIGÉSIMO CUARTO: Ley Fatca.

LA COMPRADORA- DEUDORA se compromete a suministrar a **EL BANCO**, los nombres y generales de los socios o accionistas que sean ciudadanos o residentes en el extranjero, así como de las empresas domiciliadas en el extranjero que ostenten una participación igual o mayor al 10% del capital de la compañía o que tengan poder de firma en la cuenta, en adición de facilitar el llenado de los formularios correspondientes, si aplica, en caso de que los hubiere.

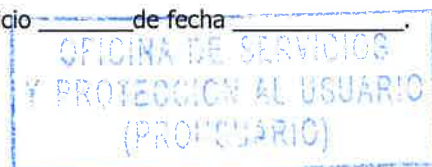
PÁRRAFO I: LA COMPRADORA-DEUDORA se compromete a informarle por escrito y en un plazo no mayor de treinta (30) días a **EL BANCO**, los cambios que ocurran en la participación del capital de la sociedad que involucren a socios, accionistas o firmantes con residencia o ciudadanía en el extranjero, así como de las empresas domiciliadas en el extranjero cuya participación en la misma represente el porcentaje antes indicado, suministrándole las actas de los organismos de la sociedad y los nuevos listados de socios o accionistas según corresponda, y facilitar el llenado de los formularios correspondientes en los casos que aplique.

PÁRRAFO II: Asimismo **LA COMPRADORA-DEUDORA**, se compromete a informarle por escrito y en un plazo no mayor de treinta (30) días a **EL BANCO**, los cambios que ocurran en el estatus migratorio, residencia o ciudadanía de cualquiera de sus socios, accionistas o firmantes, y facilitar el llenado de los formularios correspondientes en los casos que aplique, y a remitir dicha información y/o formularios a cualquier autoridad tributaria, nacional o extranjera, con la que República Dominicana tenga acuerdos de intercambio de información, que así lo requiera, a los fines de verificar el cumplimiento fiscal de sus socios, accionistas o firmantes, frente a la autoridad que solicite la misma.

VIGÉSIMO QUINTO: Normas Bancarias.

LA COMPRADORA-DEUDORA reconoce y acepta:

- a) Que mediante la Ley Monetaria y Financiera y sus Reglamentos se establecieron una serie de normas relacionadas con los préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera que regulan el comportamiento, la capacidad de pago de la deudora, nivel de garantías y la calidad de los financiamientos;
- b) Que de conformidad con las indicadas normas y específicamente bajo el Reglamento de Evaluación de Activos , las entidades de intermediación financiera tienen la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado de deterioro que sufran los créditos otorgados, pudiendo dichas provisiones afectar las cuentas de resultado del Banco;
- c) Que en consecuencia, **LA COMPRADORA-DEUDORA** se compromete y obliga a observar un excelente comportamiento de pago y a entregar cuantos documentos, garantías y estados financieros anuales auditados, con el nivel de calidad e información requeridos por la autoridad supervisora, que permitan mantener el crédito en una clasificación que no implique efectuar provisiones;
- d) Sin perjuicio de lo anterior, **LA COMPRADORA-DEUDORA** se compromete, luego de recibir la información por parte de **EL BANCO**, a realizar lo siguiente: 1) Proveer a **EL BANCO** de garantías reales o tangibles suficientes para cubrir las provisiones en caso de que la clasificación de su crédito baje de la categoría "B" o 2) Aceptar que **EL BANCO** ajuste la tasa de interés aplicable al préstamo.



VIGÉSIMO SEXTO: Anexos.

Es convenido que el o los pagarés que se suscriban en adición al presente contrato, así como la tabla de amortización y un extracto del Tarifario del Banco, incluyendo los costos, comisiones y cargos que apliquen a la presente operación, formarán parte integral del presente contrato y copias de los mismos le serán entregados a **LA COMPRADORA-DEUDORA** al momento de su firma.

VIGÉSIMO SEPTIMO: Acuerdo completo.

El presente contrato y sus anexos, incluyendo el pagaré y los documentos correspondientes a la garantía otorgada, constituyen el acuerdo completo de la presente negociación. Salvo lo relativo a la revisión de tasas de interés, para la modificación de las demás disposiciones del presente contrato se requerirá el consentimiento por escrito de ambas partes.

VIGÉSIMO OCTAVO: Reclamaciones.

Cuando **LA COMPRADORA-DEUDORA** consideren que se han violado, en su perjuicio, los términos de este contrato o que han sido vulnerados sus derechos, podrá efectuar una reclamación por escrito que depositará en cualquier oficina de **EL BANCO**, anexando los documentos, si los hubiere, que sustenten su reclamación. **EL BANCO** le entregará una constancia de reclamación, la cual contendrá el número asignado al caso y la fecha estimada para darle respuesta. **EL BANCO** analizará el caso y responderá dentro del plazo asignado a la reclamación, el cual podrá ser desde diez (10) a cuarenta y cinco (45) días siguientes a la recepción de la reclamación, dependiendo de la complejidad de la misma.

VIGÉSIMO NOVENO: Divisibilidad de Cláusulas.

Cada párrafo y cláusula de este contrato es divisible y si uno o más párrafos o cláusulas fuesen declarados nulos, inválidos o inexigibles, tales circunstancias no afectarán las demás cláusulas o disposiciones del presente documento, las cuales continuarán vigentes entre las Partes con toda su fuerza y vigor.

TRIGÉSIMO: Renuncia de Derechos.

Ninguna renuncia (a menos que sea expresa y por escrito) o demora en el ejercicio de cualquier derecho, poder o privilegio bajo el presente Contrato, se podrá entender como una renuncia a dicho derecho. El ejercicio parcial de cualquier derecho, poder o privilegio bajo el presente Contrato no constituirá una renuncia ni impedimento con respecto a ninguno de los derechos bajo el mismo. El hecho de que una de las partes se abstenga de insistir en el fiel cumplimiento de cualquier término del presente Contrato en una o más ocasiones no se considera una renuncia de ninguno de sus derechos correspondientes bajo el presente Contrato, ni le priva del derecho de insistir en el fiel cumplimiento de dicho término u otro término en el futuro. Ninguna renuncia tendrá vigencia a menos que se haga por escrito.

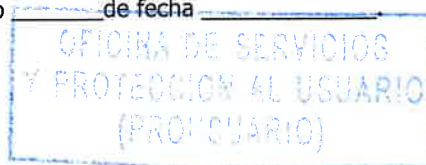
TRIGÉSIMO PRIMERO: Elección de domicilio

Para el cumplimiento y ejecución del presente contrato, las partes hacen elección de domicilio en sus respectivas direcciones que aparecen en la introducción de este acto, sin perjuicio de las notificaciones que puedan hacerse en los lugares o direcciones que en el futuro sean el domicilio legal de los mismos.

HECHO Y FIRMADO en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes y el otro para ser depositado en la Oficina del **REGISTRADOR DE**

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio

de fecha



TITULOS DE _____.

En esta ciudad de _____, República Dominicana, a los _____ ()
días del mes de _____ del año dos mil _____ (20 _____).

POR EL BANCO DE RESERVAS DE LA REPUBLICA DOMINICANA
OFICINA _____

GERENTE

OFICIAL DE NEGOCIOS

POR LA SOCIEDAD _____
LA COMPRADORA-DEUDORA

EL (LA) VENDEDOR(A)

YO _____ Notario Público de los del Número para el
_____, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, con la matrícula
Núm. _____, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que las firmas que aparecen en el contrato que
antecede fueron puestas libre y voluntariamente por los señores _____,
_____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____
cuyas
generales y calidades constan y quienes me han expresado, bajo la fe del juramento que
conocen el contenido del acto que lo firman libre y voluntariamente, y que esas son las firmas
que acostumbran usar en todos sus actos públicos y privados motivo por el cual, y por este
mismo acto debe dársele entera fe y crédito.

En esta ciudad de _____, República Dominicana, a los _____ ()
días del mes de _____ del año dos mil _____ (20 _____).

ABOGADO NOTARIO

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio _____ de fecha _____

Página 13 de 13

OFICINA DE SERVICIOS
Y PROTECCION AL USUARIO
(PROPIUARIO)

