

CONTRATO DE COMPRA, VENTA E HIPOTECA

ENTRE:

- a) De una parte, (COLOCAR AQUÍ LAS GENERALES, SEGÚN SEA EL CASO, PERSONA FISICA, PERSONA JURIDICA. VER CLAUSULAS ACCESORIAS ANEXAS), quien (es) en lo adelante del presente contrato se denominará “**EL (LA) VENDEDOR (A)**”.
- b) De otra parte, (COLOCAR AQUÍ LAS GENERALES, SEGÚN SEA EL CASO, PERSONA FISICA, PERSONA JURIDICA. VER CLAUSULAS ACCESORIAS ANEXAS), quien (es) en lo adelante del presente contrato se denominará “**EL COMPRADOR (A) DEUDOR (A)**”.
- c) Y, de otra parte, la **ASOCIACIÓN MAGUANA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS**, Entidad de Intermediación Financiera, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, especialmente regulada por la Ley Monetaria y Financiera No. 183-02 del 21 de noviembre del 2002 y la Ley de Asociaciones de Ahorros y Préstamos No.5897 del 14 de mayo del 1962; inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número **4-18-00040-8** y el Registro Mercantil número 304CCSJ; con su domicilio y asiento social en el número 69 de la Avenida Independencia de la ciudad de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, República Dominicana, representada para los fines y consecuencias del presente acto por el señor (a) **NOMBRE Y APELLIDO**, dominicano (a), mayor de edad, estado civil, profesión u ocupación, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número _____, en su calidad de _____, de ese mismo domicilio y residencia; la que en adelante de este contrato se denominará “**LA ACREDITORA**” o por su nombre completo.

Cuando en el presente contrato sean designados conjuntamente dos o todos los intervinientes (EL COMPRADOR (A) DEUDOR (A), EL VENDEDOR Y LA ACREDITORA), se denominarán “**LAS PARTES**”.

Por medio del presente contrato, LAS PARTES, libre y voluntariamente, HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

CONTRATO:

DE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

ARTÍCULO 1. OBJETO. Por medio del presente acto EL (LA) VENDEDOR (A), vende, cede y transfiere, libre de cargas y gravámenes y con todas las garantías legales en materia de venta a EL COMPRADOR DEUDOR, quien bajo los términos contenidos en este contrato, aceptan el inmueble que se describe a continuación:

(COLOCAR DESCRIPCION DEL INMUEBLE).

ARTÍCULO 2. JUSTIFICACIÓN DERECHO DE PROPIEDAD. EL (LA) VENDEDOR (A) declara ser propietario de manera absoluta del precitado inmueble y su derecho de propiedad lo justifica por estar amparado: (DESCRIBIR EL CERTIFICADO DE PROPIEDAD).

ARTÍCULO 3. PRECIO DE VENTA Y FORMA DE LIQUIDACIÓN: El precio de la presente venta ha sido fijado en la suma de _____ PESOS DOMINICANOS (RDS _____), los cuales EL (LA) VENDEDOR (A), recibe a su entera satisfacción en moneda de curso legal; distribuidos en la siguiente forma: 1) la suma de

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos, mediante Oficio No. _____ de fecha _____/_____/_____

001093
10 MAR 2020

PESOS DOMINICANOS CON 00/100

(RD\$ _____), producto del préstamo que por este mismo contrato se otorga; y 2) *(en caso de que se hayan producido avances al precio de venta pactado, se detallarán cada uno en orden cronológico, ya sean depósitos, cheques o transferencias bancarias)*; para completar el total del precio de venta antes indicado; por lo cual, otorga a EL (LA) VENDEDOR (A), formal recibo de descargo y finiquito de la expresada suma. Por tal motivo, autoriza al Registro de Títulos de a realizar la transferencia inmobiliaria correspondiente.

ARTÍCULO 3.1. Autorización de Pago y Finiquito. Por medio del presente contrato EL COMPRADOR DEUDOR autoriza a LA ACREDORA a pagar por su cuenta y en su nombre el precio de venta acordado en manos de EL (LA) VENDEDOR (A), en consecuencia, EL (LA) VENDEDOR (A) con su firma en este contrato otorga a favor de EL COMPRADOR DEUDOR y de LA ACREDORA formar recibo válido de descargo y finiquito legal por el pago realizado.

ARTÍCULO 4. DECLARACIÓN DE NO GRAVAMEN, CUMPLIMIENTO DE CARGAS TRIBUTARIAS, VICIOS OCULTOS Y EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.

ARTÍCULO 4.1. DECLARACIÓN DE NO GRAVAMEN. EL (LA) VENDEDOR (A) declara que el inmueble objeto de la presente venta, se encuentra libre de cargas, gravámenes o servidumbre de cualquier especie; así mismo, que ningún tercero posee derechos sobre el inmueble y que no existe promesa de venta y opción de compra alguna sobre el mismo. Igualmente, declara que ha liquidado y pagado íntegramente cualquier impuesto y/o arbitrio de cualquier naturaleza relacionado con sus derechos de propiedad sobre el inmueble. En consecuencia, cualquier inexactitud relacionada con la presente declaración, EL (LA) VENDEDOR (A) será responsable frente a EL COMPRADOR DEUDOR y a LA ACREDORA, manteniéndole indemne frente al estado y a los terceros.

ARTÍCULO 4.2. VICIOS DE OCULTOS. EL (LA) VENDEDOR (A) otorga a favor de EL COMPRADOR DEUDOR las garantías de derecho por los vicios ocultos que pudiera tener el inmueble objeto de la presente venta y a la vez declara, reconoce y acepta toda la responsabilidad por los daños que pudiesen ocurrir por este concepto.

ARTÍCULO 4.3. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL (LA) VENDEDOR (A) y EL COMPRADOR DEUDOR declaran, reconocen y aceptan que las condiciones y el precio de la presente operación de compraventa es un acuerdo exclusivo concertado entre ambas partes, donde la responsabilidad de LA ACREDORA frente a ellos se limita únicamente a proporcionar el financiamiento de los valores necesarios para la adquisición del inmueble, a través del crédito que por este mismo contrato se otorga. EL (LA) VENDEDOR (A) y EL COMPRADOR DEUDOR declaran, reconocen y aceptan que LA ACREDORA no asume obligaciones en relación con la compraventa del inmueble, ni se hace responsable por los vicios de construcción ocultos o aparentes que pudiese presentar el inmueble objeto del presente contrato, ni por ninguna otra situación que afecte al inmueble.

DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

ARTÍCULO 5. MONTO DEL PRESTAMO Y PROPÓSITO. Por el presente contrato LA ACREDORA otorga a favor de EL COMPRADOR DEUDOR y bajo los términos y condiciones aquí expresados, un préstamo por la suma de _____ PESOS DOMINICANOS con 00/100 (RD\$ _____), suma esta que ha sido desembolsada para la compra del bien inmueble descrito en el Artículo Primero de este contrato.

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos, mediante Oficio No. _____ de fecha _____/_____/_____

001093

ARTÍCULO 5.1. Es convenido entre LAS PARTES, que el desembolso del crédito otorgado podrá ser retenido temporalmente por LA ACREDORA, a su discreción, hasta tanto se realice el registro de la transferencia e inscripción hipotecaria que por este mismo acto se acuerdan, por ante el Registro de Títulos correspondiente. Es entendido y convenido entre LAS PARTES que, en caso de presentarse cualquier inconveniente jurídico o de procedimiento legal que impidiera el registro correspondiente, será responsabilidad de EL (LA) VENDEDOR (A) y EL COMPRADOR DEUDOR, dar solución a los inconvenientes presentados para dicho registro, reservándose LA ACREDORA el derecho de dar resolución de pleno derecho al presente contrato, sin necesidad de formalidad judicial previa y sin responsabilidad para LA ACREDORA, la cual podrá exigir de inmediato el reembolso, mediante débito directo a cuenta o por cualquier otro medio de pago de cualquier suma en que haya incurrido, desembolso de fondos para la cancelación de facilidades crediticias en otras entidades financieras o con terceros si las hubiere; el pago de la suma adeudada incluyendo capital, intereses y demás accesorios; así como el abono de fondos por daños y perjuicios que resultaren como consecuencia directa de fraude, mala fe, negligencia, dolo o incumplimiento deliberado de parte de EL COMPRADOR DEUDOR y/o EL (LA) VENDEDOR (A).

ARTÍCULO 5.2. Con su firma en el presente contrato, EL COMPRADOR DEUDOR autoriza expresamente a LA ACREDORA a descontar directamente del monto prestado los gastos administrativos correspondientes a la aprobación y ejecución del préstamo otorgado, establecidos en el Tarifario de Productos y Servicios de la Asociación Maguana de Ahorros y Préstamos e informado previamente a EL COMPRADOR DEUDOR.

ARTÍCULO 6. TASA DE INTERÉS. EL COMPRADOR DEUDOR, ha recibido la suma otorgada por parte de LA ACREDORA, para el fin precedentemente indicado, la cual devengará intereses a una tasa del _____ POR CIENTO (%) ANUAL, los cuales serán calculados diariamente a partir de la fecha de desembolso del crédito, sobre el saldo insoluto de los valores adeudados y sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días y hasta el vencimiento del plazo o el saldo total de la deuda.

ARTÍCULO 6.1. EL COMPRADOR DEUDOR, acepta y no objeta que LA ACREDORA podrá revisar y modificar la tasa de interés, cargos y demás accesorios de manera periódica y de forma unilateral, a consecuencia de cambios en las políticas internas de la Asociación Maguana de Ahorros y Préstamos, variaciones en las condiciones del mercado o cambios en el perfil de riesgo de EL (LA) DEUDOR (A) COMPRADOR (A); siendo la única responsabilidad de LA ACREDORA, notificar dichos cambios a EL (LA) DEUDOR (A) COMPRADOR (A), por cualquier medio fehaciente, físico o electrónico, con no menos de treinta (30) días de anticipación a la entrada en vigencia de los mismos. Es entendido, que a la falta de objeción por parte de EL COMPRADOR DEUDOR dentro del plazo de los treinta (30) días posteriores a la notificación, implicará la aceptación de los cambios notificados por LA ACREDORA.

ARTÍCULO 6.2. En caso de objeción sobre la nueva tasa de interés o sobre los cargos y demás accesorios notificados para ser aplicados, EL COMPRADOR DEUDOR, deberá en lo inmediato comunicarlo por escrito a LA ACREDORA con acuse de recibo, quedando en consecuencia, sin efecto de pleno derecho el plazo otorgado para el pago del préstamo con las nuevas condiciones, sin necesidad de requerimiento o aviso previo, o actuaciones judiciales ni extrajudiciales; ante esta situación, EL COMPRADOR DEUDOR disponen de un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la fecha de notificación del cambio realizado por LA ACREDORA, para cancelar la totalidad de las sumas adeudadas en capital, intereses, accesorios y cualquier otra suma a que esté obligado en virtud del presente contrato. Una vez transcurrido dicho plazo, sin que haya sido cancelado el préstamo, EL COMPRADOR DEUDOR, deberá pagar las cuotas mensuales en

base a la nueva tasa de interés y cargos aplicados o proceder con la cancelación del mismo, bajo las nuevas condiciones antes mencionadas.

ARTÍCULO 7. PLAZO, FORMA DE PAGO Y MORA. EL COMPRADOR DEUDOR, se obliga a pagar a LA ACREDORA la suma prestada en un plazo de _____ (____) años, es decir _____ (____) meses, contados a partir de la fecha del desembolso del préstamo con vencimiento en la misma fecha del año _____ (____), fecha en la cual cesará de pleno derecho y sin necesidad de ninguna notificación judicial o extrajudicial. A la expiración del plazo EL COMPRADOR DEUDOR, pagará en las oficinas de LA ACREDORA, la totalidad de la suma adeudada en capital, intereses, accesorios y cualquier otro concepto que adeudare en virtud del préstamo que por el presente contrato se otorga.

ARTÍCULO 7.1. La suma adeudada será pagada en forma de cuotas fijas mensuales, iguales y consecutivas de _____ (RDS _____), cada una correspondiente a CAPITAL E INTERESES, pagaderas en la misma fecha del desembolso y hasta la completa amortización de la deuda, de acuerdo con los términos de este contrato. Dichas cuotas podrán ser pagadas en efectivo, cheques o transferencias bancarias; reservándose LA ACREDORA el derecho de aceptar pagos mediante cheques no certificados, en los casos en que las cuotas a pagar se encuentren en atraso. El monto de cuota comprenderá, además si aplica, el monto de las cuotas de seguros que se especifican más adelante en el presente contrato.

ARTÍCULO 7.2. EL COMPRADOR DEUDOR liquidará el pago de la cuota a cada vencimiento, sin demora alguna, en el asiento social de LA ACREDORA o en cualquiera de sus oficinas sucursales, sin necesidad de requerimiento. Es entendido entre LAS PARTES, que la falta de cancelación en su fecha de pago de dos (2) o más cuotas consecutivas, hará perder a EL COMPRADOR DEUDOR el beneficio de los términos y las condiciones de pago que por este mismo contrato se le otorga para cancelación de la suma adeudada, haciéndose exigible la totalidad de los valores adeudados a la fecha y ejecutable la hipoteca otorgada.

ARTÍCULO 7.3. EL COMPRADOR DEUDOR autoriza y faculta expresamente a LA ACREDORA, para que a su sola decisión, pueda cobrarse en cualquier momento los valores en capital, intereses y accesorios que estén pendiente de pago, de cualquier dinero que se encuentre depositado en manos de LA ACREDORA, actualmente o en el futuro, a cualquier título que fuere (cuenta de ahorros, depósitos a plazo, certificados financieros, etc.) a nombre de EL COMPRADOR DEUDOR o para aplicarlo al pago de toda deuda vencida que naciere con motivo del presente contrato. La única responsabilidad de LA ACREDORA será notificar por escrito a solicitud de EL COMPRADOR DEUDOR, los detalles sobre los pagos ejecutados.

ARTÍCULO 7.4. Es expresamente convenido que, si el pago se realiza posterior a la fecha de su vencimiento, EL COMPRADOR DEUDOR, estará obligado a pagar por cada mes o fracción de mes que se encuentre en atraso, un interés de CUATRO POR CIENTO (4%) sobre el monto de la cuota atrasada, estipulación esta que constituye una Cláusula de Penalidad.

ARTÍCULO 7.5. EL COMPRADOR DEUDOR podrá hacer por adelantado, pagos de capital (abonos) sin penalidad alguna, en el momento que lo considere. Así mismo, podrá pagar totalmente el crédito antes del vencimiento del plazo convenido, sin penalidad alguna.

ARTÍCULO 7.6. Los pagos extraordinarios o abono a capital realizados podrán variar la cuota fija mensual establecida o verse reflejado en la disminución del plazo para la amortización del préstamo, según sea solicitado por EL COMPRADOR DEUDOR; en dicho caso, LA ACREDORA entregará una nueva Tabla de Amortización. En caso de que EL COMPRADOR



DEUDOR no solicite por cualquier medio fehaciente la modificación deseada, LA ACREDORA se reserva el derecho de ejecutar o no la modificación.

ARTÍCULO 7.7. Queda expresamente convenido que LA ACREDORA, se imputará cualquier valor que reciba de EL COMPRADOR DEUDOR y lo aplicará en el orden siguiente:

- a) Para saldar cualquier suma de dinero que LA ACREDORA haya avanzado o pagado por cuenta y autorización de EL COMPRADOR DEUDOR o por cualquier otro concepto que este deba pagar como consecuencia del crédito que por este mismo contrato se otorga;
- b) Por cubrir cualesquiera de las penalidades establecidas en el presente contrato;
- c) Para el pago de los seguros, intereses y demás accesorios correspondientes a la suma adeudada; y
- d) Por último, para el pago del capital vencido.

ARTÍCULO 7.8. LA ACREDORA se reserva la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota con posterioridad a su fecha de vencimiento, sin que esto implique caducidad, renuncia o perdida de la facultad de su derecho de exigir el pago total de los valores que por este acto se otorgan; sin perjuicio de la caducidad del término de dos (2) cuotas vencidas.

ARTÍCULO 7.9. Queda establecido que, en los casos en que la fecha de pago sea afectada por la coincidencia con un día no laborable, EL COMPRADOR DEUDOR se compromete a realizar dicho pago el día laborable siguiente a la fecha de pago afectada, en las oficinas de LA ACREDORA o por cualquier otro medio de pago disponibles.

ARTÍCULO 8. GARANTÍA HIPOTECARIA. Para seguridad y garantía de la suma prestada y de las demás obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, EL COMPRADOR DEUDOR otorga en favor LA ACREDORA una HIPOTECA EN PRIMER RANGO sobre el inmueble objeto de este contrato, el cual se describe a continuación:

(COLOCAR DESCRIPCION DEL INMUEBLE)

ARTÍCULO 8.1. VALOR DEL INMUEBLE Y MONTO DE LA HIPOTECA. EL COMPRADOR DEUDOR declara que el valor total del inmueble otorgado en garantía es el que se hace constar en el Informe de Avalúo emitido por el Tasador Independiente contratado por EL COMPRADOR DEUDOR o EL VENDEDOR. La Hipoteca en Primer Rango otorgada a favor de LA ACREDORA asciende a la suma de _____ PESOS DOMINICANOS (RD\$_____) más los intereses, accesorios y cualquier otra suma adeudada en virtud del presente contrato, en tal sentido EL COMPRADOR DEUDOR autoriza al Registro de Títulos de _____ a inscribir la indicada hipoteca.

ARTÍCULO 8.2. ALCANCE DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA. La presente hipoteca incluye todo lo plantado o adherido al suelo, muros, techos, anexidades, dependencias, mejoras actualmente existentes, así como las mejoras que en lo sucesivo construyan, hagan o edifiquen en el inmueble EL COMPRADOR DEUDOR, sus herederos o cesionarios; además, el derecho de LA ACREDORA recae sobre los equipos susceptibles a traslado o desmontaje como son: equipos sanitarios, puertas, ventanas, gabinetes de cocina y otros que constituyen Inmueble por Destinación.

Artículo 8.3. INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA. EL COMPRADOR DEUDOR autoriza a LA ACREDORA a realizar las diligencias necesarias ante el Registrador de Títulos correspondiente a los fines de proceder con la inscripción de la hipoteca otorgada; así mismo, la autoriza a retirar a través de uno de sus representantes, el Certificado de Título y/o Constancia Anotada

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos, mediante Oficio No. _____ de fecha _____ / _____ / _____

001093



correspondiente al inmueble objeto del presente contrato. LA ACREDORA deberá entregar a EL COMPRADOR DEUDOR el Certificado de Título correspondiente el inmueble, una vez se haya inscrito la hipoteca; sin perjuicio de que éste manifieste de manera expresa y por escrito su voluntad de que el citado documento permanezca en manos de LA ACREDORA.

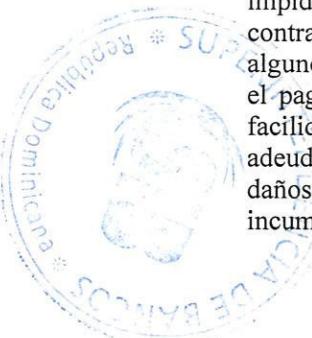
ARTÍCULO 8.4. EL COMPRADOR DEUDOR autoriza a LA ACREDORA a realizar las diligencias necesarias ante la Dirección General de Impuestos Internos y solicitar y retirar todas las documentaciones que sean menester a los fines de proceder con la inscripción de la hipoteca otorgada. Asimismo, la autoriza a pagar en su nombre el Impuesto de Transferencia Inmobiliaria correspondiente y cualquier otro impuesto o tasa por servicio establecido en virtud de las leyes vigentes; quedando LA ACREDORA autorizada a descontarlo del monto del préstamo que por este mismo contrato se otorga.

ARTÍCULO 8.5. EL COMPRADOR DEUDOR autoriza a LA ACREDORA para que, en caso de no encontrarse registrado como Contribuyente ante la Dirección General de Impuestos Internos, pueda representarlo en la realización de este procedimiento en su nombre, asimismo, hacer la declaración y/o registro del inmueble objeto del presente contrato sin responsabilidad alguna para LA ACREDORA.

ARTÍCULO 8.6. EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEUDOR declaran ser los responsables de suministrar a LA ACREDORA las condiciones e informaciones para la formalización de la transferencia, inscripción y registro de la garantía hipotecaria otorgada; en ese sentido, son los únicos responsables de cualquier situación que impida, dilate o recese el proceso de transferencia del inmueble y la inscripción y registro de la hipoteca, en consecuencia liberan de toda responsabilidad a LA ACREDORA y se comprometen a mantenerla libre e indemne de cualquier daño, reclamación o demanda de cualquier naturaleza que surja en razón de los impedimentos para la inscripción. Así mismo, LA ACREDORA no guarda responsabilidad alguna sobre cualquier acción, instancia o demanda incoada por terceros que pudieran alegar daños y perjuicios por esta situación.

ARTÍCULO 8.7. EL COMPRADOR DEUDOR declara y reconoce que es su responsabilidad suministrar a LA ACREDORA, toda la documentación necesaria para la formalización de la transferencia inmobiliaria y la inscripción de la garantía hipotecaria a favor de LA ACREDORA. Además, declara que la lista con los requisitos provista por LA ACREDORA al momento de la solicitud de crédito es de carácter enunciativo, no limitativo, por lo que LA ACREDORA podrá requerir cualquier otra documentación adicional para la formalización y registro de la garantía y transferencia inmobiliaria correspondiente.

ARTÍCULO 8.8. Es entendido que en los casos de que, por razones ajenas a LA ACREDORA, se viere imposibilitada de gestionar los documentos necesarios para la formalización de la transferencia e hipoteca que por este mismo contrato se otorgan o alguna otra situación que impidiese la misma, EL COMPRADOR DEUDOR declara, reconoce y acepta que el presente contrato quedará rescindido de pleno derecho, sin necesidad de formalidad previa o requerimiento alguno, sin responsabilidad alguna para LA ACREDORA, pudiendo la misma exigir de inmediato el pago de cualquier suma en que haya incurrido, desembolso de fondos para la cancelación de facilidades crediticias en otras entidades financieras o con terceros si las hubiere; el pago de la suma adeudada incluyendo capital, intereses, cargos y demás accesorios; así como el abono de fondos por daños y perjuicios que resultaren como consecuencia directa de fraude, mala fe, negligencia, dolo o incumplimiento deliberado de parte de EL COMPRADOR DEUDOR.



ARTÍCULO 8.9. La hipoteca otorgada por el presente contrato a favor de LA ACREDORA, estará en vigor hasta el pago íntegro de las sumas adeudadas, incluyendo capital, interés, mora, cargos, gastos, accesorios o cualquier otra que adeude EL COMPRADOR DEUDOR derivada del préstamo otorgado.

ARTÍCULO 8.10. EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta, que le está totalmente prohibido enajenar, vender, ceder, aportar, permutar, donar o de cualquier otra forma disponer de los derechos de propiedad del inmueble, así como constituir una nueva hipoteca o cualquier otro gravamen sobre el inmueble, a menos que obtenga la autorización previa por escrito de parte de LA ACREDORA. En caso de violación de esta cláusula, el contrato quedará resuelto de pleno derecho y ejecutable la hipoteca otorgada en virtud del presente acto. EL COMPRADOR DEUDOR, autoriza expresamente al Registro de Títulos a inscribir la prohibición antes indicada sobre el inmueble.

ARTÍCULO 8.11. EL COMPRADOR DEUDOR se compromete a no modificar la estructura del inmueble o variarla de manera que reduzca el valor del mismo o variar el uso del mismo en perjuicio de LA ACREDORA.

ARTÍCULO 8.12. EL COMPRADOR DEUDOR se compromete y obliga formalmente a:

- a) Cuidar y proteger esmeradamente el inmueble que garantiza la hipoteca otorgada por el presente acto, y no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro material en la misma; mantener los edificios y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación, obligación que subsiste a su cargo en caso de que la administración del inmueble esté a cargo de terceros;
- b) Dar aviso inmediato por escrito o cualquier otro medio fehaciente a LA ACREDORA de cualquier daño material que sufra la propiedad;
- c) Pagar todos los gastos que origine la presente hipoteca, así como los de cancelación de la misma en su día. También, pagar todos los impuestos fiscales y arbitrios municipales que puedan recaer sobre dicho inmueble, incluyendo el Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI).
- d) Pagar oportunamente todos los servicios y gastos de mantenimiento del inmueble; así como cumplir con todas las regulaciones municipales y ambientales pertinentes y de cualquier ley futura que pueda afectar el inmueble que se otorga en garantía.

ARTÍCULO 8.13. La hipoteca otorgada por el presente acto es adicional y complementaria a cualquier otra garantía que se acuerde disponer para la seguridad del crédito otorgado, por lo tanto, no se deberá considerar como sustitución de las demás garantías que pudieran haber sido otorgadas a favor de LA ACREDORA, en virtud del presente contrato o de cualquier otro documento suscrito.

ARTÍCULO 8.14. La ejecución de la garantía otorgada por EL COMPRADOR DEUDOR para seguridad de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato no impedirá a LA ACREDORA el ejercicio de todo derecho que la ley o el presente contrato confieren a su favor, para obtener el cobro de la totalidad o parte de la deuda contraída por la existencia de algún error, negligencia o fraude que no permita la ejecución de la garantía consentida.

ARTÍCULO 9. SUSCRIPCIÓN PÓLIZA DE SEGURO CONTRA INCENDIO, TERREMOTOS Y LÍNEAS ALIADAS. EL COMPRADOR DEUDOR se compromete y obliga a suscribir a su solo costo, una Póliza de Seguros de Incendio, Terremotos y Líneas Aliadas con una compañía de reconocida solvencia, autorizada a operar en el país por la Superintendencia de

Seguros de la República Dominicana, para la protección del inmueble otorgado en garantía y sus mejoras contra riesgo de incendios, terremotos y líneas aliadas, por un monto asegurado equivalente, como mínimo, al monto del crédito otorgado a través del presente contrato; debiendo contar con la aceptación previa por parte de LA ACREDORA. Por medio del presente contrato EL COMPRADOR DEUDOR se compromete a ceder, endosar y mantener vigente la póliza contratada en favor de LA ACREDORA, con calidad de **Beneficiario Final** irrevocable, y en ella se hará constar la cesión y delegación convenida, así como la aceptación del endoso por parte de la Compañía de Seguros de que se trate, sin perjuicio de que cualquiera de las partes proceda a la notificación de la cesión y delegación de conformidad con el Artículo 1690 del Código Civil de la República Dominicana. Los documentos referentes a la póliza de seguros contratada formarán parte integral del presente contrato.

ARTÍCULO 9.1. EL COMPRADOR DEUDOR se compromete a mantener vigente la póliza de seguros contratada para la protección del inmueble otorgado en garantía por medio del presente contrato durante la vigencia del crédito otorgado; en caso de que la póliza fuese cancelada por cualquier motivo o dejara de ser renovada, LA ACREDORA se reserva el derecho de renovar unilateralmente la póliza, realizando los pagos pendientes a la compañía aseguradora contratada por cuenta de EL COMPRADOR DEUDOR o solicitando su inclusión en una nueva póliza de seguros.

ARTÍCULO 9.2. EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que en caso de cancelación de la póliza de seguros por falta de pago o cualquier otra situación sobrevenida, será de su exclusiva responsabilidad, por lo que mantendrá indemne a LA ACREDORA ante cualquier reclamo, además que reconoce que ésta no está en obligación de devolución de los fondos pagados por su cuenta a la compañía aseguradora.

ARTÍCULO 9.3. EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que no podrá cancelar, ni modificar las condiciones generales ni particulares de la póliza de seguros contratada, sin la autorización previa por escrito de LA ACREDORA.

ARTÍCULO 9.4. EL COMPRADOR DEUDOR se compromete a diligenciar las documentaciones y ejecutar la reclamación de lugar, ante la ocurrencia de cualquier siniestro, en un plazo no mayor de quince (15) días calendario. Es entendido que LA ACREDORA, participará activamente en el proceso de reclamación, pero no guarda ninguna responsabilidad con la decisión final sobre reclamaciones a la póliza de seguro de incendio endosada.

ARTÍCULO 9.5. Sin perjuicio de lo anterior, EL COMPRADOR DEUDOR podrá optar voluntariamente por su inclusión en una de las tres (3) Pólizas Colectivas de Seguro de Incendio, Terremotos y Líneas Aliadas contratadas por LA ACREDORA para estos fines.

ARTÍCULO 9.6. EL COMPRADOR DEUDOR, reconoce y acepta haber recibido una lista de por lo menos tres (3) compañías aseguradoras que dispone LA ACREDORA para su libre elección y contratación de la Póliza de Seguros por el monto del préstamo concedido y durante el plazo que dure la operación, todo esto sujeto a las Condiciones Generales de la Póliza. De ser incluido en la póliza de seguros colectiva, EL DEUDOR se compromete a pagar la suma de PESOS DOMINICANOS CON ____/100 (RD\$____) por concepto de cuota mensual de Seguro contra Incendio, Terremotos y Líneas Aliadas.

ARTÍCULO 9.7. El pago de la cuota de seguro se hará mensualmente juntamente con la cuota del préstamo, y para estar al día completamente en su préstamo, tendrá que cubrir la cuota de la referida póliza; en caso contrario, EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que estará en

incumplimiento de sus obligaciones de pago, en consecuencia, podrá perder la cobertura de la Póliza de Seguro de Incendio, Terremoto y Líneas Aliadas.

ARTÍCULO 9.8. EL COMPRADOR DEUDOR, reconoce y acepta que LA ACREDORA podrá cambiar de compañía aseguradora contratada a través de esta, siempre que lo estime necesario, debiendo únicamente LA ACREDORA, notificar por escrito a EL COMPRADOR DEUDOR, el cambio realizado dentro de los treinta (30) días posteriores de haberse efectuado; en caso que EL COMPRADOR DEUDOR, no presente objeción a dicha notificación, dentro de los cinco (5) días posteriores al vencimiento del plazo de la notificación, se entenderá como aceptado el cambio operado y se compromete a asumir los posibles aumentos de prima que pudieran darse debido a las nuevas condiciones de la póliza contratada, sin que ello represente responsabilidad alguna para LA ACREDORA.

ARTÍCULO 9.9. EL (LA) DEUDOR (A) COMPRADOR (A), reconoce y acepta que la póliza de seguros contratada por LA ACREDORA tendrá vigencia a partir del primer mes pagado, luego de la aceptación por parte de la compañía aseguradora; por lo que, reconoce y acepta que en caso de que ocurriera algún siniestro sobre el bien entregado en garantía, antes de la aceptación definitiva, será su responsabilidad reparar los daños ocasionados.

ARTÍCULO 9.10. EL (LA) DEUDOR (A) COMPRADOR (A) reconoce y acepta que la compañía aseguradora contratada por LA ACREDORA podrá rechazar o revocar la inclusión en la Póliza Colectiva de Incendio, Terremotos y Líneas Aliadas, por las razones que entienda, quedando bajo su absoluta responsabilidad cualquier siniestro que ocurriera; siendo la única responsabilidad de LA ACREDORA, notificarle por escrito a EL COMPRADOR DEUDOR la decisión de la compañía aseguradora y suspender el cobro por concepto de prima de seguros que se estuviera ejecutando, sin que tenga la obligación de devolver las sumas que hayan sido pagadas previamente por este concepto.

ARTÍCULO 9.11. EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que LA ACREDORA funge sólo como Intermediaria de la Póliza Colectiva de Incendio, Terremotos y Líneas Aliadas contratada; por lo tanto, no tiene responsabilidad alguna sobre las decisiones tomadas por ninguna de las partes que intervienen.

ARTÍCULO 9.12. EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que cualquier siniestro que no haya sido cubierto por la póliza de seguros, será causa de disolución del presente contrato por parte de LA ACREDORA en el momento que lo considere, exigiendo el pago total de los valores adeudados a la fecha.

ARTÍCULO 9.13. En caso de que el valor del inmueble otorgado en garantía del préstamo otorgado se viera reducido por daños físicos y estructurales ante la ocurrencia de un siniestro y el mismo al momento de su realización no alcancare para cubrir los valores adeudados, LA ACREDORA podrá realizar todas las acciones legales pertinentes para recuperar el monto adeudado restante.

ARTÍCULO 10. SOBRE ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIONES FINANCIERAS Y TASACIÓN. EL COMPRADOR DEUDOR, se compromete y obliga formalmente a mantener actualizadas sus informaciones financieras cada doce (12) meses (1 año) y, la tasación del inmueble otorgado en garantía del préstamo cada 24 meses (2 años) a partir de la fecha del presente contrato, a los fines de cumplir lo requerido en la regulación vigente. Por medio del presente acto, EL COMPRADOR DEUDOR autoriza a LA ACREDORA a debitar de sus cuentas de ahorros, certificados financieros u otros productos financieros, si los tuviere, los gastos incurridos por

concepto de renovación anual de las Informaciones Financieras o de Tasación del inmueble cada veinticuatro (24) meses (2 años). En los casos en que la tasación del inmueble sea requerida por la Superintendencia de Bancos, los costos de esta serán cubiertos por LA ACREDORA.

ARTÍCULO 11. AUTORIZACIÓN PARA CONSULTA, ENTREGA Y SOLICITUD DE INFORMACIÓN. EL COMPRADOR DEUDOR, por medio del presente contrato autoriza a LA ACREDORA a consultar o solicitar información a las Sociedades de Información Crediticia instituidas al amparo de la Ley 172-13 que regula la Protección de Datos de Carácter Personal. Así mismo, LA ACREDORA podrá suministrar información del CLIENTE, a las autoridades competentes, es decir, Banco Central de la República Dominicana, Superintendencia de Bancos, Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y a los órganos jurisdiccionales reguladores de la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, en virtud de lo dispuesto en la Ley No. 183-02 Monetaria y Financiera y la Ley 155-17 contra Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. Igualmente, EL COMPRADOR DEUDOR autoriza que pueda ser consultado en cualquier servicio público o privado, nacional o extranjero, para la validación de su identidad, información laboral, crediticia, policial y judicial, en especial, las consultas en el Padrón en la Junta Central Electoral. EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que el suministro de información por parte de LA ACREDORA a los órganos competentes, dentro del marco de las estipulaciones de las leyes vigentes, no constituirá una violación del Secreto Profesional de acuerdo con los Artículos 377 y 378 del Código Penal, establecido en el Artículo 56, literal "b" de la Ley 183-02 Monetaria y Financiera, ni de la Obligación de Confidencialidad, en virtud del artículo 362 de Ley Sobre Mercado de Valores No. 249-17.

ARTÍCULO 11.1. EL COMPRADOR DEUDOR declara que las informaciones suministradas a LA ACREDORA, y aquellas que se generen con motivo de la presente operación pueden ser suministradas a la Sociedad de Información Crediticia (SIC) legalmente establecidas en el país, tal y como lo establecen las disposiciones de la Ley 172-13 que regula la Protección de Datos de Carácter Personal. Estas informaciones son cedidas para consulta de entidades financieras u otras que tengan acceso a los buros de créditos, asimismo, LA ACREDORA tiene el derecho de establecer la calificación de riesgos que le corresponda según la evaluación que realice de acuerdo con las normativas vigentes aplicables al caso, sin que la presentación de dicha calificación a la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana represente responsabilidad civil alguna para LA ACREDORA. EL COMPRADOR DEUDOR, tendrá derecho a acceder a todas las informaciones relacionadas con el producto objeto del presente contrato, cuando este lo estime pertinente, estando LA ACREDORA en la obligación de suministrarlas.

ARTÍCULO 12. MODIFICACIONES. Este contrato podrá ser modificado en las siguientes situaciones: a) por el mutuo acuerdo entre las partes, y b) en virtud de cualquier disposición legal, normativa o política interna que se dicte en relación con el objeto de este contrato. En este último caso, LA ACREDORA comunicará al EL COMPRADOR DEUDOR, por cualquier medio físico o electrónico y con una antelación de treinta (30) días a la aplicación definitiva de los cambios. En caso de no recibir notificación de objeción, por parte del EL COMPRADOR DEUDOR, dentro del plazo de los treinta (30) días posteriores a la notificación, se entenderán como aceptados dichos cambios. Cuando las modificaciones sobre el presente contrato recaigan sobre aspectos no variables, LA ACREDORA deberá obtener el consentimiento de manera expresa y por escrito de EL COMPRADOR DEUDOR para su aplicación definitiva.

ARTÍCULO 13. CESIÓN DEL CRÉDITO. Con su firma en este contrato, EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que LA ACREDORA podrá vender o ceder el crédito a terceros, a su sola decisión, en virtud de los Artículos 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695 del Código Civil

Cédula número 000-000000-0

Cédula número 000-000000-0

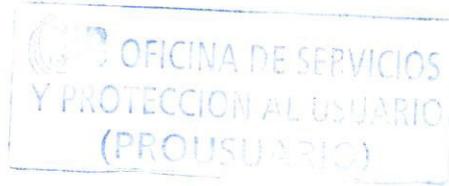
POR LA ACREDITADORA

_____ Firma

Cédula número 000-000000-0

YO, LIC. _____, Abogado (a), Notario Público de los del número de _____ y Miembro del Colegio Dominicano de Notarios Inc., Matricula No. _____, dominicano (a), mayor de edad, estado civil, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. _____, con estudio profesional abierto en _____. **CERTIFICO Y DOY FE:** que las firmas que aparecen en el presente contrato, previa lectura, conocimiento y aprobación del mismo, fueron puestas en mi presencia, libre y voluntariamente por los señores: _____ (Comprador Comprador); _____ (Vendedor); y _____ en representación de la **ASOCIACIÓN MAGUANA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS (Acreedora)**; quienes me expresaron bajo la fe del juramento, que esas son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos públicos y privados. En la ciudad de _____, provincia _____, República Dominicana, a los _____ (_____) de _____ del año _____ (_____.) -----.

Nombre y Apellido del Notario
Notario Público



Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos, mediante Oficio No. _____ de fecha _____ / _____ / _____

001093

CLAUSULAS ACCESORIAS DEL CONTRATO DE COMPRA, VENTA E HIPOTECA

NOTA SOBRE EL PREÁMBULO: se podrán incluir algunos párrafos a modo de preámbulo, donde se expliquen las condiciones precedentes que dieron lugar a la operación de compraventa e hipoteca.

1. GENERALES PARA PERSONA FÍSICA.

“De otra parte, el señor (a) _____, dominicano (a), mayor de edad, soltero(a), profesión u ocupación, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número _____, domiciliado y residente en el número _____ de la calle _____, sector _____ de la ciudad de _____, Provincia _____, República Dominicana; quien en lo adelante del presente acto se denominará...”

2. GENERALES PARA PERSONAS FÍSICAS CASADAS.

“De otra parte, los señores _____ y _____, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, profesiones u ocupaciones, titulares de las Cédulas de Identidad y Electoral números _____ y _____, domiciliados y residentes en el número _____ de la calle _____, sector _____ de la ciudad de _____, Provincia _____, República Dominicana; quienes en lo adelante del presente acto se denominarán...”

3. GENERALES PARA PERSONA FÍSICA REPRESENTADA MEDIANTE PODER CONSULAR O NOTARIAL EXTRANJERO.

“De otra parte, el señor (a) _____, dominicano(a), mayor de edad, soltero (a), profesión u ocupación, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número _____ pasaporte _____ número _____; domiciliado y residente en el número _____, calle _____, ciudad _____, país _____ de la ciudad de _____, _____; representada para los fines y consecuencias del presente acto por el señor (a) _____, dominicano(a), mayor de edad, soltero (a), profesión u ocupación, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número _____, domiciliado y residente en el número _____ de la calle _____, sector _____ de la ciudad de _____, Provincia _____, República Dominicana, mediante Poder Notarial número _____, de fecha _____ (_____) de _____ del año _____ (_____), instrumentado por la señora _____, Cónsul o Vicecónsul de la República Dominicana en la ciudad de _____, actuando en funciones de Notario Público; documento debidamente Apostillado por el Departamento de Legalización de Documentos del Ministerio de Relaciones Exteriores de la República Dominicana, bajo en número _____, de fecha _____ (_____) de _____ del año _____ (_____), quien en lo adelante del presente contrato se denominará...”



4. GENERALES PARA PERSONA FÍSICA REPRESENTADA MEDIANTE PODER NOTARIAL NACIONAL.

“De otra parte, el señor (a) _____, dominicano(a), mayor de edad, soltero(a), profesión u ocupación, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número _____ pasaporte _____ número _____; domiciliado y residente en el número _____, calle _____, ciudad _____, país _____ de la ciudad de _____, _____; representada para los fines y consecuencias del presente acto por el señor (a) _____, dominicano(a), mayor de edad, soltero(a), profesión u ocupación, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número _____, domiciliado y residente en el número _____ de la calle _____, sector _____ de la ciudad de _____, Provincia _____, República Dominicana, mediante **Poder de Representación** de fecha _____ (____) de _____ del año _____ (____), instrumentado por el Dr. o Lic.. _____, Notario Público de los del número del municipio _____, debidamente inscrito en el Departamento de Registro de Personal de la Suprema Corte de Justicia, a través de la Corte de Apelación de la Cámara, Civil, Comercial y de Trabajo del Distrito Judicial de _____, según **Certificación** de fecha _____ (____) de _____ del año _____ (____); quien en lo adelante del presente contrato se denominará...”

5. GENERALES PARA PERSONA JURÍDICA (VENDEDOR).

“Y de la otra parte, _____, entidad comercial legalmente constituida al amparo de las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número _____ y registrada en la Cámara de Comercio y Producción de _____ con Certificado de Registro Mercantil número _____, con domicilio y asiento social en el número ___, de la calle _____ de la ciudad de _____, provincia _____; representada en el presente acto por el señor (a) _____, dominicano (a), mayor de edad, estado civil, profesión u ocupación, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número _____, en su calidad de _____, según **Acta de _____**, de fecha _____ de _____ del año _____, registrada por ante la Cámara de Comercio y Producción de _____, en fecha _____ de _____ del año _____, bajo el número _____, libro _____, folio _____; la cual en lo adelante del presente contrato y para los fines y consecuencias legales se denominará...”

6. CLAUSULA PARA DEUDOR SOLIDARIO EN PRESTAMO HIPOTECARIO.

ARTÍCULO X: GARANTÍA SOLIDARIA. EL FIADOR SOLIDARIO interviene y firma el presente contrato a título personal, garantizando mancomunada y solidariamente el pago a LA ACREDITADORA de todas las obligaciones asumidas por EL COMPRADOR DEUDOR, bajo los términos siguientes:

1. La garantía otorgada por EL FIADOR SOLIDARIO mediante el presente contrato no se considerará extinguida por el pago parcial en cualquier tiempo de cualquier suma de dinero que EL COMPRADOR DEUDOR adeude a LA ACREDITADORA, ni estará limitada al término del vencimiento de las obligaciones asumidas.
2. La garantía otorgada por EL FIADOR SOLIDARIO es adicional y suplementaria de cualesquier otras garantías de que LA ACREDITADORA disponga para la seguridad de las obligaciones asumidas por EL DEUDOR según se establece en el presente contrato, por lo que

no debe considerarse como sustitución de las demás garantías otorgadas a favor de LA ACREDITADORA en relación con las obligaciones asumidas por el presente contrato por EL COMPRADOR DEUDOR.

3. EL FIADOR SOLIDARIO renuncia por medio del presente documento a los beneficios de exclusión y división en relación con la garantía otorgada mediante el presente contrato a favor de LA ACREDITADORA.

7. CLAUSA PARA INMUEBLES NO INDIVIDUALIZADOS (SIN TITULO DEFINITIVO).

ARTÍCULO X. INMUEBLES NO INDIVIDUALIZADOS. Es comprendida y aceptada por LAS PARTES la prohibición de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana para otorgar préstamos con garantía de inmuebles que no posean Certificado de Título definitivo, es decir que se trate de una porción de terreno no individualizado; en cuyo caso, EL COMPRADOR DEUDOR se obliga a contratar los servicios de un Agrimensor debidamente registrado en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), para iniciar el proceso inmobiliario correspondiente, ya sea Deslinde, Saneamiento, Subdivisión o Refundición, a los fines de obtener del Certificado de Título definitivo correspondiente al inmueble otorgado en garantía del crédito que por este mismo contrato de otorga.

Párrafo I: EL COMPRADOR DEUDOR, deberá entregar, a la firma del presente contrato, adicional al documento que justifique su derecho de propiedad, copia del contrato suscrito con el Agrimensor seleccionado y del plano catastral particular provisional que posea o que se haya levantado para someter el proceso.

Párrafo II: EL COMPRADOR DEUDOR declara, reconoce y acepta que es el único responsable del proceso de deslinde, así como de los costos, gastos u honorarios profesionales que se generen como consecuencia del referido proceso y de cualquier situación que impida o retrase su conclusión. En ese sentido, libera de todo tipo de responsabilidad a LA ACREDITADORA y otorga a su favor válido, total y absoluto descargo, comprometiéndose a mantenerlo indemne de cualquier daño, perjuicio, reclamación o demanda de cualquier naturaleza que pudiese surgir como consecuencia del proceso de deslinde; asimismo, mantendrá libre a LA ACREDITADORA de cualquier acción, instancia o demanda incoada por terceras personas que aleguen tener derechos de propiedad sobre el inmueble objeto del proceso. De igual modo, se obliga a entregar copia de todas las documentaciones de las etapas del proceso, para dejar constancia de su estado.

Párrafo III. Queda expresamente acordado entre LAS PARTES que EL COMPRADOR DEUDOR tendrá un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, para entregar a LA ACREDITADORA el Certificado de Título individualizado que ampare el derecho de propiedad de la porción de terreno dada en garantía descrita en el Artículo Primero de este contrato, resultante de los trabajos realizados. Ante la eventualidad de que, transcurrido el plazo antes indicado, EL COMPRADOR DEUDOR no se haya hecho entrega a LA ACREDITADORA del Certificado de Título definitivo, EL COMPRADOR DEUDOR reconoce que el presente contrato podrá ser rescindido y ejecutado conforme a las formalidades legales establecidas.

Párrafo IV. En caso de que la garantía resultare reducida producto del deslinde, EL COMPRADOR DEUDOR se compromete a otorgar a LA ACREDITADORA una nueva garantía u otras garantías adicionales que compensen el monto del crédito no cubierto, asimismo se compromete a asumir todos los costos, gastos y honorarios que implique el proceso de inscripción de la garantía adicional o de la nueva garantía, según sea el caso. En caso contrario, LA ACREDITADORA podrá rescindir el presente contrato, conforme a las formalidades legales establecidas.

Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos, mediante Oficio No. _____ de fecha _____ / _____

001093

Párrafo V. Por medio del presente contrato, EL COMPRADOR DEUDOR autorizan al Registro de Títulos de _____, a entregar a LA ACREDORA el Certificado de Titulo resultante del proceso de deslinde y los certificados de acreedores que sustenten las hipotecas registradas en su favor.

8. PÁRRAFOS ESPECIALES DEL ARTICULO 3RO. DEL PRECIO DE VENTA, CUANDO EL VENDEDOR SEA UN FIDEICOMISO.

Párrafo II: EL COMPRADOR DEUDOR, acepta y reconoce que el proyecto de viviendas se desarrolló bajo el régimen de fideicomiso, figura instituida por la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y sus Reglamentos de aplicación, así como que FIDUCIARIA _____, es la sociedad designada como fiduciaria y administradora del FIDEICOMISO _____. Patrimonio autónomo cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados por los compradores de viviendas para el desarrollo y ejecución del CONDOMINIO _____, así como efectuar la solicitud ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en beneficio de EL COMPRADOR DEUDOR, que califique, de la compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11 (Compensación de Vivienda de Bajo Costo).

Párrafo III: EL COMPRADOR DEUDOR, acepta y reconoce que no obstante la firma del referido contrato de fideicomiso, respecto del CONDOMINIO _____, LA CONSTRUCTORA es la única responsable de:

- 1) La construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del residencial.
- 2) La calidad de las viviendas construidas en este residencial.
- 3) Los vicios de construcción que puedan ser detectados en el residencial o en las unidades habitacionales que conforman el mismo.
- 4) Los aspectos técnicos, económicos o comerciales del residencial.
- 5) La titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el residencial.
- 6) Del cumplimiento de obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a EL COMPRADOR DEUDOR, sea en virtud de los contratos suscritos al efecto o de la ley.

Párrafo IV: EL COMPRADOR DEUDOR, acepta y reconoce que cualquier reclamación en este sentido deberá ser dirigida contra LA CONSTRUCTORA.

Párrafo V: De igual forma EL COMPRADOR DEUDOR, acepta y reconoce que la gestión de FIDUCIARIA _____ se asimila a la de un gestor profesional, por tanto, la tramitación ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la solicitud de compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11, en beneficio de los compradores que califiquen, es una obligación de medio y no de resultado.

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

Párrafo VII: EL COMPRADOR DEUDOR, declara, acepta y reconoce que fue informada por FIDUCIARIA _____, que de ser beneficiado con el Bono o Compensación de Vivienda de Bajo Costo, la vivienda deberá ser habitada por EL COMPRADOR DEUDOR, sus ascendientes, descendientes y/o colaterales, todos hasta un primer grado, no pudiendo así alquilar o transferir la referida vivienda, durante un periodo mínimo de 5 años. De igual modo aceptan y reconocen que en caso de no cumplir con lo requerido, quedarán obligados a devolver el monto otorgado por concepto de la referida compensación, siendo este monto prorrateable de manera lineal por cada año o fracción de año transcurrido, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Norma General 002-2016, que modifica la Norma 01-25 sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso.

9. SUSCRIPCIÓN PÓLIZA DE SEGURO DE VIDA. EL COMPRADOR DEUDOR se compromete y obliga a suscribir a su solo costo, una Póliza de Seguro de Vida con una compañía de reconocida solvencia, autorizada a operar en el país por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana, para cubrir el riego de muerte de EL COMPRADOR DEUDOR, por un monto asegurado equivalente, como mínimo, al monto del crédito otorgado a través del presente contrato; debiendo contar con la aceptación previa por parte de LA ACREDIDORA. Por medio del presente contrato EL COMPRADOR DEUDOR se compromete a ceder y endosar dicha póliza en favor de LA ACREDIDORA, con calidad de **Beneficiario Final** irrevocable, y en ella se hará constar la cesión y delegación convenida, así como la aceptación del endoso por parte de la Compañía de Seguros de que se trate, sin perjuicio de que cualquiera de las partes proceda a la notificación de la cesión y delegación de conformidad con el Artículo 1690 del Código Civil de la República Dominicana. Los documentos referentes a la póliza de seguros contratada formarán parte integral del presente contrato.

ARTÍCULO X.1. EL COMPRADOR DEUDOR se compromete a mantener vigente la Póliza de Seguro de Vida contratada durante la vigencia del crédito otorgado; en caso de que la póliza fuese cancelada por cualquier motivo o dejara de ser renovada, LA ACREDIDORA se reserva el derecho de renovar unilateralmente la póliza, realizando los pagos pendientes a la compañía aseguradora contratada por cuenta de EL COMPRADOR DEUDOR o solicitando su inclusión en una nueva póliza de seguros.

ARTÍCULO X.2. EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que en caso de cancelación de la póliza de seguros por falta de pago o cualquier otra situación sobrevenida, será de su exclusiva responsabilidad, por lo que mantendrá indemne a LA ACREDIDORA ante cualquier reclamo, además que reconoce que ésta no está en obligación de devolución de los fondos pagados por su cuenta a la compañía aseguradora.

ARTÍCULO X.3. EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que no podrá cancelar, ni modificar las condiciones generales ni particulares de la póliza de seguros contratada, sin la autorización previa por escrito de LA ACREDIDORA.

ARTÍCULO X.4. en caso de fallecimiento de EL COMPRADOR DEUDOR, sus familiares o descendientes, deberán diligenciar las documentaciones y ejecutar la reclamación de lugar, en un plazo no mayor de quince (15) días calendario. Es entendido que LA ACREDIDORA, participará activamente en el proceso de reclamación, pero no guarda ninguna responsabilidad con la decisión final sobre reclamaciones a la póliza de seguro de vida endosada.

ARTÍCULO X.5. Sin perjuicio de lo anterior, EL COMPRADOR DEUDOR podrá optar voluntariamente por su inclusión en una de las tres (3) Pólizas Colectivas de Seguro de Vida contratadas por LA ACREDIDORA para estos fines.

ARTÍCULO X.6. EL COMPRADOR DEUDOR, reconoce y acepta haber recibido una lista de por lo menos tres (3) compañías aseguradoras que dispone LA ACREDORA para su libre elección y contratación de la póliza de seguros por el monto del préstamo concedido y durante el plazo que dure la operación, todo esto sujeto a las Condiciones Generales de la Póliza. De ser incluido en la póliza de seguros colectiva. EL DEUDOR se compromete a pagar la suma de PESOS DOMINICANOS CON ____/100 (RDS____) por concepto cuota mensual de Seguro de Vida.

ARTÍCULO X.7. El pago de la cuota de seguro se hará mensualmente juntamente con la cuota del préstamo, y para estar al día completamente en su préstamo, tendrá que cubrir la cuota de la referida póliza; en caso contrario, EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que estará en incumplimiento de sus obligaciones de pago, en consecuencia, podrá perder la cobertura de la Póliza de Seguro de Vida.

ARTÍCULO X.8. EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que para obtener la protección del seguro debe ser aceptado formalmente por la Compañía Aseguradora y deberá cumplir con todos los requisitos exigidos por la misma; los cuales le serán comunicado por LA ACREDORA al momento de la contratación del producto.

ARTÍCULO X.9. EL COMPRADOR DEUDOR acepta y no objeta que LA ACREDORA pueda cambiar de compañía aseguradora, en los casos de cierre, situación económica deficiente, no pago de reclamaciones, cambios de las condiciones de negocios de parte de compañía aseguradora o por incumplimientos de la misma con la Superintendencia de Seguros; pudiendo LA ACREDORA negociar las condiciones en su nombre, debiendo LA ACREDORA notificarle las nuevas condiciones, dentro del plazo de los treinta (30) días posteriores a la contratación definitiva. En caso de que EL COMPRADOR DEUDOR resultare excluido de la nueva póliza por razones atendibles de la nueva compañía aseguradora contratada, la única responsabilidad de LA ACREDORA será comunicarle por escrito dicha decisión en un plazo no mayor a quince (15) días y suspender el cobro referente al seguro, en ningún momento, LA ACREDORA reembolsará a EL COMPRADOR DEUDOR las sumas pagadas en su nombre a la anterior compañía aseguradora; de ocurrir algún tipo de exclusión, EL COMPRADOR DEUDOR se compromete a contratar y endosar una póliza de seguros en favor de LA ACREDORA, en un plazo no mayor a treinta (30) días de haber sido notificado de la no cobertura, en caso contrario, queda facultada LA ACREDORA a contratar en su nombre la póliza correspondiente y cargar los costos que se incurran a su cuenta, comprometiéndose EL (LA) DEUDOR (A) COMPRADOR (A) a pagar dicho cargo en la cuota siguiente. De no producirse esto, LA ACREDORA podrá disolver de pleno derecho el presente contrato y exigir el pago total de las sumas adeudadas al título que fuere.

ARTÍCULO X.10. EL COMPRADOR DEUDOR conoce y acepta que la vigencia de la póliza se podrá perder por falta de pago de una o más cuotas, por vencimiento del contrato sin cancelar los balances adeudados, por haber ocultado el padecimiento de alguna enfermedad, por cumplir el límite de edad establecido por la compañía para la asegurabilidad en la póliza contratada, por suicidio y/o por cualquier otra condición que la compañía aseguradora estime de lugar; por lo que en todo caso mantiene indemne a LA ACREDORA sobre los daños que estos le pudiera ocasionar, comprometiéndose a saldar las sumas adeudadas a LA ACREDORA; siendo responsabilidad de ésta informar a EL COMPRADOR DEUDOR sobre los costos incurridos en los trámites y pagados por su cuenta.

ARTÍCULO X.11. EL COMPRADOR DEUDOR conoce y acepta que la póliza de seguros solo cubrirá el balance de capital vigente del préstamo, por lo que, en caso de fallecimiento, es

responsabilidad de sus herederos o causahabientes pagar a LA ACREDORA el capital vencido, intereses, moras y otros accesorios desprendidos del presente contrato que no hayan sido cubiertos.

ARTÍCULO X.12. Ante el fallecimiento de EL COMPRADOR DEUDOR, sus herederos o causahabientes tendrán que notificar por escrito y con la debida certificación a la ACREDORA en un plazo no mayor de quince (15) días contados a partir de la fecha en que se produzca la muerte, y son los responsables de diligenciar las documentaciones necesaria para reclamar el pago de la deuda ante la compañía aseguradora. En el caso de que EL COMPRADOR DEUDOR haya adquirido la póliza de vida colectiva con otra compañía de seguros, LA ACREDORA participará en el proceso de reclamación sin responsabilidad sobre la respuesta de la compañía aseguradora; sus herederos o causahabientes deben entregar en un plazo no mayor a treinta (30) días, todas las documentaciones que sean pertinentes para efectuar la reclamación a la compañía aseguradora. Una vez cumplido este plazo sin que se haya iniciado la reclamación, los herederos o causahabientes tendrán que continuar el pago de las cuotas de la obligación contraída. Si esto no ocurriese, LA ACREDORA podrá ejecutar todas las acciones legales para recuperar el crédito, incluso ejecutar legalmente cualquier propiedad que haya poseído en vida EL COMPRADOR DEUDOR.

ARTÍCULO X.13. Si luego de que LA ACREDORA inicie un proceso legal, los herederos o causahabientes realizan el pago de los saldos pendientes del crédito aquí contratado y posteriormente la compañía aseguradora efectuara el pago de la reclamación y de ello resultara alguna diferencia a favor, LA ACREDORA la entregará a los herederos del fallecido, previo cumplimiento de las formalidades dispuestas en la ley en casos de herencias.

ARTÍCULO X.14. LA ACREDORA se compromete a entregar a EL COMPRADOR DEUDOR un ejemplar de las documentaciones relativas a la póliza de seguros contratada por ella.

ARTÍCULO X.15. EL COMPRADOR DEUDOR reconoce y acepta que para estar al día en los pagos mensuales del préstamo que por este mismo acto se otorga, deberá cumplir con el monto total de su cuota de seguros; en caso contrario, éste reconoce y acepta que estará en incumplimiento de sus obligaciones de pago, corriendo además el riesgo de perder la cobertura de la póliza.

.../



Contrato aprobado por la Superintendencia de Bancos, mediante Oficio No. _____ de fecha ____/____/____

001093