

## CONTRATO DE COMPRAVENTA Y PRÉSTAMO HIPOTECARIO

**BANESCO BANCO MÚLTIPLE, S.A.**, entidad de intermediación financiera constituida y organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional de Contribuyentes número 1-30-70002-8, con su domicilio social y asiento principal en la Av. Abraham Lincoln No. 1021, Ensanche Serrallés, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada a los fines del presente contrato por \_\_\_\_\_; entidad que en lo adelante se denominará **EL BANCO**.

**FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número \_\_\_\_\_, con su asiento social principal ubicado en \_\_\_\_\_, debidamente representada por \_\_\_\_\_; sociedad que actúa en nombre y representación del **Fideicomiso** \_\_\_\_\_ respecto del cual ha sido designada como fiduciaria o administradora, el cual fue provisto para fines de identificación y cumplimiento de obligaciones fiscales del Registro Nacional de Contribuyente (RNC) número \_\_\_\_\_ y Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. número \_\_\_\_\_; sociedad que en lo adelante, y para los fines del presente contrato, se denominará **EL VENDEDOR**, o por su razón social completa.

\_\_\_\_\_, (*nacionalidad*), mayor de edad, (*estado civil*), portador de la Cédula de Identidad y Electoral/Cédula de Identidad/Pasaporte número \_\_\_\_\_, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_; quien en lo adelante, y para los fines del presente contrato, se denominará **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, o por su nombre completo.

\_\_\_\_\_, (*nacionalidad*), mayor de edad, (*estado civil*), portador de la Cédula de Identidad y Electoral/Cédula de Identidad/Pasaporte número \_\_\_\_\_, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_; quien en lo adelante, y para los fines del presente contrato, se denominará **LA CONSTRUCTORA**, o por su nombre completo.

### PREÁMBULO

**POR CUANTO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** ha solicitado a **EL BANCO** un préstamo por la suma [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] **CON** [\_\_\_\_\_] **CENTAVOS** (\_\_\_\$ [\_\_\_\_\_] ), con la finalidad de utilizarlo para los fines a ser descritos en el Artículo Primero de este contrato.

**POR CUANTO: EL BANCO** ha manifestado su voluntad de acordar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** la facilidad crediticia solicitada bajo las condiciones y garantías estipuladas en este Contrato.

**POR CUANTO: EL VENDEDOR** está de acuerdo en vender a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** el inmueble indicado en el Artículo Primero de este Contrato, bajo los términos y condiciones establecidos en este Contrato.

**POR LO TANTO**, y bajo el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral e indivisible de este Contrato, las partes, libres y voluntariamente,

### HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

#### I. DE LA COMPRAVENTA:

**PRIMERO: EL VENDEDOR** vende, cede y traspasa, desde ahora y para siempre, libre de cargas, gravámenes, oposiciones o cualquier tipo de limitación de dominio, y con todas las garantías de derecho, en favor de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, quien acepta, el siguiente inmueble (en lo adelante, el "Inmueble"):

*“[Descripción del inmueble]”*

**SEGUNDO: EL VENDEDOR** declara que es el propietario de manera absoluta del mencionado Inmueble, y su derecho de propiedad se justifica con el \_\_\_\_\_, emitido por el Registro de Títulos de \_\_\_\_\_.

**PÁRRAFO I: EL DEUDOR (COMPRADOR)** acepta y reconoce que el proyecto de viviendas se está desarrollando o fue desarrollado bajo el régimen de fideicomiso, figura instituida por la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y sus Reglamentos de Aplicación, así como que **FIDUCIARIA** \_\_\_\_\_ es la sociedad designada por \_\_\_\_\_, 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 **Residencial/Condominio** \_\_\_\_\_, así como efectuar la solicitud ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en beneficio de los compradores que califiquen, de la compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11 (Compensación de Vivienda de Bajo Costo).

**PÁRRAFO II:** De igual forma, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** 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 medios y no de resultados.

**PÁRRAFO III: EL DEUDOR (COMPRADOR)** acepta y reconoce que **LA CONSTRUCTORA** es la única responsable de:

- a) La construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del Residencial/Condominio.
- b) La calidad de las viviendas construidas en el Residencial/Condominio.
- c) Los vicios de construcción que puedan ser detectados en el Residencial/Condominio o en las unidades habitacionales que conforman el mismo.
- d) Los aspectos técnicos económicos o comerciales del Residencial/Condominio.
- e) La titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye o se construyó el Residencial/Condominio.
- f) Del cumplimiento de obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a los compradores, sea en virtud de los contratos suscritos al efecto o de la legislación aplicable, por lo que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** acepta y reconoce que cualquier reclamación en este sentido deberá ser dirigida contra **LA CONSTRUCTORA**.

**TERCERO:** El precio de venta del Inmueble convenido entre las Partes ha sido fijado en la suma de [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] **CON [\_\_\_\_\_] CENTAVOS (\_\_\_\$ [\_\_\_\_\_])**, el cual será pagado por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en favor de **EL VENDEDOR** mediante el financiamiento bancario que por este Contrato se otorga a favor de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, de la siguiente forma:

- a) La suma de [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] **CON [\_\_\_\_\_] CENTAVOS (\_\_\_\$ [\_\_\_\_\_])**, la cual fue entregada por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a favor de **EL VENDEDOR** al momento de firma del Contrato de Opción de Compra y/o Promesa de Venta suscrito entre dichas partes o pagado mediante un plan de pagos preestablecido durante la construcción del Inmueble, suma por la cual **EL VENDEDOR** otorga formal recibo de descargo, carta de saldo y finiquito legal a favor de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.
- b) La suma de [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] **CON [\_\_\_\_\_] CENTAVOS (\_\_\_\$ [\_\_\_\_\_])**, de manos de **EL BANCO** quien los entrega a **EL VENDEDOR** a nombre y por orden de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, cantidad por la cual **EL VENDEDOR** otorga formal recibo de descargo, carta de saldo y finiquito legal a favor de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.

**PÁRRAFO:** Las partes convienen de manera expresa y formal, que el pago que realizará **EL BANCO** a nombre de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** será retenido temporalmente por **EL BANCO**, sin que genere intereses de ningún tipo, hasta que

se haya producido **el registro o inscripción de la hipoteca** que por medio del presente Contrato se otorga, en el entendido de que si se presentare cualquier inconveniente o situación jurídica que impidiere el registro de la mencionada hipoteca, esto será causa de rescisión del presente Contrato, sin ninguna formalidad judicial o extrajudicial y sin ninguna responsabilidad para **EL BANCO**, el cual retendrá la totalidad de la suma prestada y podrá solicitar el abono de los daños y perjuicios que correspondan.

**CUARTO: EL VENDEDOR y LA CONSTRUCTORA**, según corresponda, se compromete(n) a entregar los siguientes documentos, así como cualquier otro documento requerido por el Registrador de Títulos o cualquier otra autoridad competente para fines de poder proceder satisfactoriamente a transferir el derecho de propiedad del Inmueble a favor de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** e inscribir la hipoteca a favor de **EL BANCO**:

- a. Original de la Certificación de Estatus Jurídico correspondiente al Inmueble, emitida en un plazo no mayor de treinta (30) días previo a la fecha de firma de este Contrato, donde quede establecido que el Inmueble se encuentra libre de cargas, servidumbres de paso, limitaciones de dominio, ocupaciones, derechos de uso o gravámenes de cualquier especie.
- b. Original de la Certificación de Pago del Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI), donde quede establecido que las obligaciones fiscales respecto del Inmueble se encuentran al día o que el mismo se encuentra exento del pago de dicho impuesto.
- c. Original de la Certificación emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) donde se evidencie que **EL VENDEDOR** se encuentra al día en el pago de sus obligaciones fiscales.
- d. Original de la copia certificada y sellada del acta del órgano societario competente de **EL VENDEDOR** donde dicho órgano autorice la venta del Inmueble a favor de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, se describa detalladamente el Inmueble y se designe la persona que en representación de **EL VENDEDOR** firmará este Contrato y llevará a cabo cualquier gestión ante la Jurisdicción Inmobiliaria.
- e. Original de la copia certificada de la versión consolidada de los estatutos sociales de **EL VENDEDOR**, donde se incluyan todas las modificaciones realizadas a los mismos.
- f. Copia de la Certificación de Inscripción en el Registro Nacional de Contribuyentes de **EL VENDEDOR**.
- g. Copia certificada del Registro Mercantil vigente de **EL VENDEDOR**.
- h. En caso de que **LA CONSTRUCTORA** sea una persona jurídica, original de la copia certificada y sellada del acta del órgano societario competente de **LA CONSTRUCTORA** donde dicho órgano autorice la firma de este Contrato y designe su representante para que en su nombre y representación firme el mismo.
- i. Original del Certificado de Título, Duplicado del Dueño, del Inmueble.
- j. Copia de los permisos de construcción emitidos por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, la no objeción emitida por el Ayuntamiento competente y la autorización ambiental emitida por el Ministerio de Medioambiente y Recursos Naturales.
- k. Copia de la Cédula de Identidad y Electoral del representante de **EL VENDEDOR y LA CONSTRUCTORA**, en caso de ser dominicanos, o, en caso de ser extranjeros, copia de las Cédulas de Identidad/Pasaportes y del documento de identidad oficial del país de origen de los representantes.

**QUINTO: EL VENDEDOR y LA CONSTRUCTORA**, según corresponda, declara(n) y garantiza(n) a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** lo siguiente:

- a. *Propiedad del Inmueble.* **EL VENDEDOR** es el único propietario del Inmueble, respecto al cual se encuentra en pacífica posesión, y que tiene completa e ilimitada capacidad para transferir el derecho de propiedad sobre el mismo en la forma y bajo las condiciones que estime convenientes.
- b. *Ocupantes.* **EL VENDEDOR y LA CONSTRUCTORA** declaran y garantizan que el Inmueble se encuentra completamente desocupado y libre de cualquier tipo de afectación legal que pudiese impedir el uso y disfrute pacífico del mismo de parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.
- c. *No Existencia de Gravámenes.* **EL VENDEDOR** garantiza que el Inmueble está libre de embargos, demandas civiles, anticresis, promesas, opciones de compraventa, litis, cargas, gravámenes o limitaciones de dominio de cualquier índole.

- d. *Pago de Impuestos.* **EL VENDEDOR** garantiza que el Inmueble se encuentra al día en el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que puedan gravar la propiedad por cualquier concepto.
- e. *Cuotas de Mantenimiento y Obligaciones bajo el Régimen de Condominios.* En caso de encontrarse el Inmueble sometido al régimen de condominios, **EL VENDEDOR** garantiza que el Inmueble se encuentra al día con el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias del condominio, que no existen cuotas extraordinarias pendientes de pago y que no ha incumplido ninguna de las obligaciones que dicho régimen de condominios y la regulación sobre la materia imponen sobre los propietarios de Inmuebles afectados a dicho régimen.
- f. *Servicios.* **EL VENDEDOR** declara y garantiza que entrega el Inmueble libre de contratos de servicios y que no existen deudas pendientes por servicios contratados con anterioridad a la firma de este Contrato.
- g. *No Existencia de Reclamos o Procesos.* **EL VENDEDOR** garantiza que no existe ningún reclamo, litigio, reestructuración mercantil, disolución, liquidación, acuerdo previo de plan en curso, suspendido, pendiente o por iniciarse en contra de **EL VENDEDOR**, cambios accionarios o procesos societarios de cualquier naturaleza que puedan: (i) imponer restricciones sobre sus derechos para vender el Inmueble y/o su capacidad de cumplir sus obligaciones bajo este Contrato o (ii) derivar o resultar en la revocatoria, nulidad, ineficacia, inoponibilidad o invalidez del mismo.
- h. *Constitución, Existencia y Autorización.* En caso de ser personas jurídicas, **EL VENDEDOR** y **LA CONSTRUCTORA** garantizan ser sociedades debidamente organizadas y existentes bajo las leyes del país de incorporación/constitución indicado en sus generales, y poseer todos los poderes requeridos para conducir sus negocios como lo hacen al presente.
- i. *Poder y Autorización.* En caso de ser personas jurídicas, **EL VENDEDOR** y **LA CONSTRUCTORA** garantizan poseer la facultad, poder y autorización necesarios para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este Contrato. Igualmente, la(s) persona(s) física(s) que firma(n) el presente Contrato, en nombre y representación de **EL VENDEDOR** y **LA CONSTRUCTORA**, está(n) provista(s) de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones que consagra el presente Contrato con respecto de sus representadas.
- j. *Vicios Ocultos.* **LA CONSTRUCTORA** garantiza a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** contra los vicios ocultos del Inmueble de conformidad con las disposiciones del derecho común de la República Dominicana, salvo acuerdo en contrario entre **LA CONSTRUCTORA** y **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.

**SEXTO:** Es expresamente convenido y reconocido por las Partes que **EL BANCO** no garantiza ni se hace responsable por los vicios ocultos o aparentes de construcción que tenga en cualquier tiempo el Inmueble que por medio del presente acto **EL DEUDOR (COMPRADOR)** adquiere. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara y reconoce que la elección del Inmueble objeto de este Contrato es una decisión de su exclusiva responsabilidad y, por tanto, cualquier reclamo que tenga en contra de **LA CONSTRUCTORA** por concepto de vicios ocultos o que tenga como objeto hacer declarar este Contrato resuelto no surtirá efectos ni afectará el compromiso de pago de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** sobre el préstamo otorgado por **EL BANCO** en virtud de este Contrato. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara reconocer su obligación de continuar cumpliendo sus obligaciones bajo este Contrato aún en estos supuestos u otros similares y que **EL BANCO** no otorgará descargo de ningún tipo salvo cuando reciba el pago completo de los montos adeudados, en capital, intereses y accesorios de todo tipo.

**PÁRRAFO:** **EL DEUDOR (COMPRADOR)** libera de todo tipo de responsabilidad a **EL BANCO**, por cualquier acción que pueda iniciar **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en contra de **LA CONSTRUCTORA** o **EL VENDEDOR**.

**SÉPTIMO:** **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a pagar todos los impuestos relacionados a la transferencia del derecho de propiedad del Inmueble y para la inscripción de la hipoteca, así como todos los gastos de cualquier naturaleza originados por la suscripción del presente Contrato.

**OCTAVO:** **EL VENDEDOR** de manera formal y expresa, por medio del presente Contrato, autoriza al Registrador de Títulos de \_\_\_\_\_ a inscribir la transferencia del derecho de propiedad sobre el Inmueble en favor y provecho de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, y a proceder con la inscripción de la hipoteca en favor de **EL BANCO**.

**NOVENO:** **Del Reglamento de Condominio.** **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara y reconoce que la compra de la unidad

en el Residencial/Condominio implica adhesión a la Declaración de Condominio y Reglamento de Copropiedad y Administración del Proyecto, la cual regula o regulará (en caso de estar en trámite de obtención) los derechos y obligaciones de los copropietarios, así como las resoluciones, reglas y normas dictadas por los organismos competentes en virtud del referido reglamento, así como de la Ley 5038, sobre Régimen de Condominios, copia del cual ha sido entregado a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** por **LA CONSTRUCTORA** o será entregado una vez aprobado dicho Reglamento. Este Reglamento forma parte de este Contrato y el mismo, conjuntamente con cualquier modificación futura, es adoptado desde ahora y para siempre por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, quien se obliga a su cumplimiento.

## II. DEL PRÉSTAMO:

**DÉCIMO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** ha recibido de **EL BANCO**, en calidad de préstamo, la suma de [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] **CON [\_\_\_\_\_] CENTAVOS (\_\_\_\$ [\_\_\_\_\_])**, la cual será desembolsada para ser destinada a los fines indicados en este Contrato.

**PÁRRAFO I: EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza a que el préstamo sea desembolsado de la siguiente manera:

\*

**PÁRRAFO II: EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a pagar a **EL BANCO** en efectivo [cheque/transferencia] la suma de [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] **CON [\_\_\_\_\_] CENTAVOS (\_\_\_\$ [\_\_\_\_\_])** mediante la modalidad de pago de las cuotas que se especifica a continuación:

[REDACCIÓN PROPUESTA PARA LA MODALIDAD DE CUOTAS NIVELADAS] [\_\_\_\_\_] (\*) cuota(s) [\_\_\_\_\_] pagaderas a partir del desembolso, mensuales y consecutivas de capital e intereses ascendentes a la suma de [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] **CON [\_\_\_\_\_] CENTAVOS (\_\_\_\$ [\_\_\_\_\_])** cada una.

[REDACCIÓN PROPUESTA PARA LA MODALIDAD DE ABONOS EXTRAORDINARIOS] [\_\_\_\_\_] (\*) cuota(s) [\_\_\_\_\_] pagaderas a partir del desembolso, mensuales y consecutivas de capital e intereses ascendentes a la suma de [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] **CON [\_\_\_\_\_] CENTAVOS (\_\_\_\$ [\_\_\_\_\_])** cada una y [\_\_\_\_\_] (\*) cuota(s) [\_\_\_\_\_] extraordinarias en el mes de [\_\_\_\_\_] , por la suma de [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] **CON [\_\_\_\_\_] CENTAVOS (\_\_\_\$ [\_\_\_\_\_])**, iniciando el día [\_\_\_\_\_] (\_\_\_) del mes de [\_\_\_\_\_] del año dos mil [\_\_\_\_\_] (\_\_\_\_\_).

Estas cuotas serán contentivas de capital e intereses, contadas a partir de la fecha del desembolso del presente préstamo, hasta completar la amortización de la deuda de acuerdo con los términos de este Contrato y a la tabla de amortización incluida como Anexo \_\_\_\_; Si las partes acuerdan una fecha de pago distinta a la fecha del desembolso, queda entendido que en este caso la primera cuota incluirá, además del valor fijo establecido, el monto correspondiente a los intereses generados entre el día del desembolso del préstamo y la primera fecha de pago. Queda expresamente convenido entre las Partes que **EL BANCO** desembolsará los fondos del préstamo, siempre y cuando **EL BANCO** constate las representaciones establecidas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en beneficio de **EL BANCO**. Los pagos realizados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a **EL BANCO** mediante cheques, o bajo cualquier otro medio de pago que no sea recursos monetarios de inmediata disponibilidad, se considerarán efectivos el día que los fondos correspondientes estén disponibles y se hagan efectivos los pagos correspondientes.

**PÁRRAFO III: EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce que los valores contenidos en dicha tabla de amortización constituyen una proyección de la estructura y amortización de la deuda, calculada en función del cumplimiento absoluto y oportuno de todas las obligaciones contraídas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** y de la vigencia de las condiciones previstas al momento de la formación del Contrato, razón por la cual el incumplimiento de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a cualquiera de sus obligaciones o la modificación de las condiciones originales del Contrato, implicarán la sustitución de pleno derecho de dicha tabla de amortización.

**DÉCIMO PRIMERO:** El préstamo devengará una tasa de interés del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) anual computada sobre saldos insolutos en base al número de días transcurridos entre cada fecha de pago de las cuotas del préstamo y la próxima

fecha de pago sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días ("ACT/360"). Queda expresamente aceptado por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** que la tasa de interés podrá ser revisada periódicamente durante toda la vigencia del préstamo, siempre que hayan transcurrido \_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses a partir del desembolso, a los fines de ajustarla a la realidad del costo del dinero. En consecuencia, cuando se produzcan variaciones de la tasa de interés de este préstamo la cuota mensual quedará modificada, en la misma proporción de la nueva tasa de interés que fuere establecida, tomando como base el saldo insoluto del préstamo al momento en que **EL BANCO** realice la modificación, situación que será informada a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** mediante comunicación escrita con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la entrada en vigencia del referido cambio. En caso de inconformidad de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** respecto a la modificación de la tasa de interés, este tendrá la facultad de liquidar el préstamo en el tiempo que transcurre entre la notificación de la modificación de la tasa de interés y su entrada en vigencia.

**DÉCIMO SEGUNDO:** La obligación a cargo de **EL BANCO** de desembolsar la suma del préstamo conforme a lo pactado en este Contrato, está sujeta al cumplimiento de ciertas obligaciones y condiciones por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, en adición a otras obligaciones establecidas en este Contrato o que sean establecidas de tiempo en tiempo, y a que **EL BANCO** haya recibido, en forma aceptable para el mismo, los documentos indicados en el Artículo Cuarto de este Contrato y se haya procedido con la inscripción de la garantía hipotecaria. Estas condiciones precedentes para desembolso no son limitativas, y **EL BANCO** podrá exigir requisitos o documentos adicionales de acuerdo a sus políticas internas sobre administración de créditos, por mandato de la regulación vigente o de la Superintendencia de Bancos o cualquier otra autoridad competente. Por igual, **EL BANCO**, a su entera discreción, podrá obviar alguna de estas condiciones precedentes de manera definitiva o establecerla como condición a cumplir por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** dentro de determinado periodo con posterioridad al desembolso del préstamo.

**DÉCIMO TERCERO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a suscribir un Pagaré en favor de **EL BANCO** por el monto total de la suma desembolsada, el cual estará dispensado del protesto por falta de pago y vencerá en la misma fecha de vencimiento estipulada en este Contrato. Queda entendido entre las Partes que la suma prestada, más los intereses, cargos por mora y demás accesorios que fueren procedentes de conformidad con el presente Contrato, deberán ser reembolsados en su totalidad a más tardar al vencimiento del Pagaré suscrito en virtud del desembolso realizado por **EL BANCO**, mediante pago realizado en cualquiera de las sucursales de **EL BANCO**. No obstante, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce y acepta que los términos y condiciones pactados en el presente Contrato y cualquier otro documento o acto accesorio al mismo, serán aplicables hasta tanto haya sido saldada en su totalidad la suma desembolsada, sus intereses, cargos por mora y demás accesorios.

**DÉCIMO CUARTO:** En adición a otras obligaciones a cargo de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** contenidas en el presente Contrato, el incumplimiento por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de cualesquiera de las siguientes obligaciones a su cargo producirá el vencimiento del término, a opción de **EL BANCO**, haciéndose exigible la totalidad de la deuda, a saber: 1) Mantener su capacidad legal y existencia corporativa, en el caso de personas jurídicas, así como no vender o disponer de sus activos y propiedades, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de **EL BANCO**; 2) Pagar a **EL BANCO** las sumas que le adeude en las fechas estipuladas; 3) En el caso de personas jurídicas, no hacer modificaciones estatutarias que contraríen las disposiciones del presente Contrato; 4) Tomar las medidas necesarias para la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, y los delitos precedentes; 5) Notificar a **EL BANCO** sobre cualquier hecho o situación que produzca una disminución material de los activos o un aumento material en los pasivos; 6) En el caso de personas jurídicas, entregar a **EL BANCO** los documentos societarios que este requiera, en la forma que sea satisfactoria para **EL BANCO**, a los fines de cumplir con las exigencias legales; 7) Cumplir con la legislación vigente de la República Dominicana; y, 8) Pagar todos los impuestos, tributos y contribuciones, y en general, todos los gastos que se originen a consecuencia de la suscripción de este Contrato.

**DÉCIMO QUINTO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** expresamente autoriza y faculta a **EL BANCO**, para que este, a su única opción, y en cualquier momento, proceda a compensar y aplicar al pago de las obligaciones debidamente vencidas bajo este Contrato, o en que incurra **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en favor de **EL BANCO** en el futuro cuando estas sean exigibles, cualquier dinero o valores que estén actualmente o estuviesen en el futuro en manos de **EL BANCO**, bien sea en depósito o a cualquier otro título, acreditados a, o pertenecientes a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**. El **BANCO** pondrá en

conocimiento a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** mediante comunicación escrita cada vez que se produzca la compensación indicada en este artículo, indicando la forma en que fueron aplicados los pagos.

**DÉCIMO SEXTO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza expresamente a **EL BANCO** para que este pueda en cualquier momento y a su elección, descontar todos los pagos que deba efectuar **EL DEUDOR (COMPRADOR)** por concepto de capital e intereses de la(s) cuenta(s) que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** pudiera mantener con **EL BANCO**, quedando expresamente entendido que es responsabilidad exclusiva de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** mantenerse pendiente de que tales cargos pueden reducir el balance de las cuentas corrientes debiendo tomar todos los cuidados para no expedir cheques que carezcan de provisión de fondos;

**PÁRRAFO:** Queda expresamente entendido que en caso de que la(s) cuenta(s) que pudiere mantener **EL DEUDOR (COMPRADOR)** no tenga(n) los fondos suficientes para poder cargarle el pago completo de cualquier obligación por concepto de capital e intereses, **EL BANCO** no estará obligado a efectuar un cargo que resulte sólo en un pago parcial de la obligación vencida ni tendrá que dar aviso a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de que su cuenta carece de fondos para efectuar el cargo y por tanto la obligación de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de pagar todas sus obligaciones contraídas bajo este pagaré en las fechas de vencimiento indicadas en él, se mantendrán sin ninguna alteración y cualquier penalidad o caducidad del término de cualquiera de las obligaciones resultantes de este pagaré, será de la responsabilidad única y absoluta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, quien deberá en todo momento tomar todos los cuidados y precauciones y tener la atención y vigilancia necesarias para que el balance de su cuenta permita efectuar a **EL BANCO** el cobro total de cualquier obligación vencida por concepto de capital e intereses, o de lo contrario deberá efectuar el pago directamente y por sí mismo en la fecha de vencimiento de la obligación en cuestión.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** En caso de que el préstamo haya sido otorgado en Dólares Estadounidenses, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** pagará todos los montos desembolsados bajo este Contrato, así como sus intereses y accesorios, en Dólares Estadounidenses en fondos inmediatamente disponibles. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** deberá indemnizar a **EL BANCO** por cualesquiera pérdidas que resulten en su contra en caso que **EL BANCO** se vea obligado a recibir pagos en una moneda distinta al Dólar Estadounidense. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a pagar aquellas sumas adicionales en Pesos Dominicanos que sean necesarias a los fines de permitir a **EL BANCO** recibir, luego de su conversión a Dólares Estadounidenses a la tasa vigente para la venta de esta divisa en las sucursales de **EL BANCO**, los pagos adeudados a **EL BANCO** en la moneda correspondiente, es decir, Dólares Estadounidenses.

**PÁRRAFO:** En caso de ser necesario, y sin perjuicio del derecho de reclamación que dispone **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, el saldo adeudado podrá ser en cualquier momento convertido a Pesos Dominicanos a la tasa de cambio vigente en cualquiera de las sucursales de **EL BANCO** para la venta de Dólares Estadounidenses al momento de la conversión en los supuestos en que la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, o cualquier organismo regulador así lo solicite, o cuando **EL BANCO** a su discreción entienda que dicha conversión es necesaria o recomendable para garantizar el cumplimiento de parte de **EL BANCO** de cualquier disposición legal o reglamentaria vigente en la República Dominicana, bajo el entendido que en caso de operar la conversión la tasa de interés aplicable a la facilidad en Pesos Dominicanas será la tasa entonces aplicable a facilidades similares por **EL BANCO**.

**DÉCIMO OCTAVO:** Queda expresamente convenido entre las partes que **EL BANCO** aplicará cualquier valor que reciba de manos de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en el orden siguiente: (i) honorarios, impuestos, primas de pólizas de seguro, comisiones, cargos y gastos pendientes de pago así como sumas avanzadas por **EL BANCO** para cumplir en nombre y representación de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** obligaciones previstas a su cargo bajo este Contrato, así como cualesquiera sumas pagadas por **EL BANCO** con la finalidad de proteger o mantener las garantías otorgadas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** o de manera general sumas pagadas por **EL BANCO** por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, previa autorización de éste; (ii) intereses moratorios; (iii) intereses ordinarios devengados y/o vencidos; y (iv) a los pagos del capital adeudado por orden de antigüedad.

**DÉCIMO NOVENO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** por medio del presente Contrato declara: 1) Que tiene la capacidad legal

para suscribir el presente Contrato y comprometerse a cumplir con las obligaciones contenidas en el mismo; 2) Que es una sociedad debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de su país de incorporación, en el caso de personas jurídicas; 3) Que la suscripción del presente Contrato ha sido debidamente autorizada por los organismos competentes de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** y no viola ninguna disposición, en el caso de personas jurídicas; 4) En el caso de personas jurídicas, su representante posee las autorizaciones necesarias y suficientes para suscribir y dar cumplimiento al presente Contrato, aceptando que no podrá alegar en el futuro la falta de calidad para su ejecución; 5) Que ha cumplido con todas sus obligaciones tributarias; 6) Que con la suscripción de este Contrato no infringe ninguna disposición corporativa o contenida en otro acuerdo o contrato suscrito por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** con terceros; y 7) Que el presente Contrato constituye un acuerdo válido entre las Partes y vinculante para las mismas, exigible de conformidad con sus términos.

**VIGÉSIMO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** efectuará el pago de las cuotas en sus respectivos vencimientos, sin demora alguna, en cualquiera de las sucursales de **EL BANCO**, sin necesidad de requerimiento alguno, en el entendido de que la falta de cancelación de cualquier cuota en su fecha de pago hará perder a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** el beneficio del término y las condiciones de pago que se le otorgan para la cancelación de la suma adeudada en virtud del presente Contrato, haciéndose exigible la totalidad de los valores adeudados a la fecha y ejecutable la hipoteca que por este mismo Contrato se otorga. Sin embargo, **EL BANCO** se reserva la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota con posterioridad a su fecha de pago, sin que ello implique caducidad alguna del derecho de **EL BANCO** de exigir el pago total de los valores adeudados. Es expresamente convenido que si el pago de una cuota se realizara después de la fecha en la cual ella es pagadera, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** estará obligado a pagar un cargo adicional por concepto de comisión por mora de conformidad a lo establecido en el tarifario de **EL BANCO** calculada sobre el balance vencido del préstamo, por cada mes o fracción de mes en retraso, como justa compensación, y sin necesidad de puesta en mora, ni intervención judicial o extrajudicial alguna, a título de cláusula penal. En adición, se cobrará una comisión por manejo de cartera o cuota vencida, para la gestión a nivel interno de **EL BANCO** del cobro de los montos adeudados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** a partir de la primera cuota vencida, en este sentido, el personal de cobros de **EL BANCO** procederá a contactar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, vía telefónica y/o mediante mensajes de texto y correo electrónico, para informarle que posee una o varias cuotas vencidas desde hace más de treinta (30) días.

**VIGÉSIMO PRIMERO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** podrá realizar pagos anticipados acogiendo a cualquiera de las alternativas siguientes: a) realizar abonos proporcionales o sustanciales al capital, teniendo dichos abonos el efecto de reducir el valor de las cuotas restantes del préstamo, pero bajo el entendido de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, al momento de realizar cada abono, conserva el derecho de informar a **EL BANCO** mediante comunicación escrita si prefiere que dichos abonos tengan por efecto reducir el valor de las cuotas restantes o reducir el término del vencimiento del préstamo; o b) pagar totalmente la suma adeudada antes del vencimiento. En el eventual caso que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** decidiera cancelar, total o parcialmente, el préstamo de manera anticipada y previo a la fecha de vencimiento del mismo, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** deberá pagar una penalidad calculada sobre el monto pagado por anticipado, de acuerdo con los porcentajes de penalidad establecidos en el tarifario de **EL BANCO**, el cual se anexa al presente Contrato, bajo el entendido que cualquier modificación en el tarifario será notificada a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** con treinta (30) días de antelación a la fecha de su implementación. Esta penalidad no aplicará si la terminación obedece al cambio por parte de **EL BANCO** de las condiciones originalmente pactadas y las nuevas condiciones no son aceptadas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.

**VIGÉSIMO SEGUNDO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** perderá de pleno derecho el beneficio del término y las condiciones de pago estipuladas para el reembolso del préstamo en virtud del presente Contrato y su Pagaré, al sólo incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de pago de los intereses, capital o cualesquiera otras sumas adeudadas a **EL BANCO** en las fechas indicadas en este Contrato, así como por el incumplimiento de cualquier obligación prevista en este Contrato a cargo de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, lo cual será debidamente notificado por escrito a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, haciéndose por consiguiente exigible inmediatamente la totalidad de los valores adeudados a la fecha y ejecutable la garantía que en virtud de este Contrato se otorga en favor de **EL BANCO**, con todas las consecuencias legales y sin comprometer la responsabilidad de **EL BANCO**. En adición a otras causas contenidas en el presente Contrato que producen la pérdida del beneficio del término acordado a favor de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, **EL BANCO** se reserva el

derecho de invocar la caducidad del presente Contrato y reclamar en cualquier momento el balance adeudado, siempre que: 1) **EL DEUDOR (COMPRADOR)** utilizare los fondos desembolsados para fines contrarios al propósito del préstamo consignado más arriba; 2) **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se encontrara dentro de una de las causales que motivan una reestructuración o liquidación de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes; 3) **EL DEUDOR (COMPRADOR)** viole o incumpla lo establecido en este Contrato o cualquier acuerdo similar contraído con terceros, cuando estos incumplimientos supongan un riesgo con impacto sobre el presente Contrato; 4) La situación financiera de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** cambie considerablemente producto del acaecimiento de un evento adverso que provoque directamente un incumplimiento de pago por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** o que represente una amenaza de incumplimiento de pago; 5) **EL DEUDOR (COMPRADOR)** sea demandado o sus bienes secuestrados, embargados o perseguidos de un modo que en el criterio razonable de **EL BANCO** este considere que pone en riesgo la capacidad de pago de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** o las garantías otorgadas; 6) Cualquier documento relacionado con este Contrato o cualquiera de sus disposiciones pierda pleno vigor y efecto, o es denegada o su validez o ejecución es cuestionada por cualquier persona; y, 7) **EL DEUDOR (COMPRADOR)** ceda o transfiera de cualquier modo sus obligaciones bajo este Contrato.

**VIGÉSIMO TERCERO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** consiente que, de conformidad con las condiciones fijadas por el artículo 1154 del Código Civil, los intereses debidamente vencidos y no pagados por él en el plazo de un año, contado a partir de la fecha de vencimiento, podrán ser capitalizados y producirán a su vez nuevos intereses.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Todo pago que de acuerdo con este Contrato deba efectuarse en fecha que sea sábado, domingo o día feriado, según las disposiciones legales aplicables, se entenderá válidamente hecho el primer día hábil que subsiga.

### III. GARANTÍAS:

**VIGÉSIMO QUINTO: GARANTÍA. Otorgamiento de Hipoteca:** Para seguridad y garantía en beneficio de **EL BANCO** del pago del préstamo ascendente a \_\_\_\_\_, así como de los intereses y moras que dicho préstamo genere, y los accesorios y demás cantidades que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** pueda llegar a adeudar a **EL BANCO** bajo este Contrato, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** otorga una Hipoteca en \_\_\_\_\_ Rango a favor de **EL BANCO** por un monto de \_\_\_\_\_, sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) más adelante, incluyendo sus respectivos accesorios, mejoras, usufructos, dependencias, anexidades, inmuebles por destino y derechos accesorios a dicho(s) inmueble(s), presentes y futuros. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara que el(los) inmueble(s) y mejoras otorgados en hipoteca son de su exclusiva propiedad, y que el(los) mismo(s) se encuentra(n) libre(s) de cargas, gravámenes, oposiciones, litis y cualquier otra circunstancia que afecte o pueda afectar su derecho sobre dicho(s) inmueble(s) o la(s) hipoteca(s) consentida(s) mediante este acto:

\*

**PÁRRAFO I: EL DEUDOR (COMPRADOR)** ratifica y complementa la declaración realizada por **EL VENDEDOR** en el sentido de que el(los) inmueble(s) objeto de esta garantía no ha(n) sido requerido(s) para fines de inscripciones judiciales, que se encuentran libres de servidumbres y gravámenes de cualquier naturaleza, que no están afectados por oposiciones a ventas o actos de disposición, y que no adeuda(n) impuestos fiscales, ni suma alguna por construcciones y/o suministros de materiales para ella.

**PÁRRAFO II: Duplicado del Dueño del Certificado de Título.** **EL DEUDOR (COMPRADOR)** consiente formal, expresa e irrevocablemente que una vez sea(n) inscrita(s) la(s) hipoteca(s) a que se refiere este Contrato, **EL BANCO** retire del Registro de Títulos correspondiente el(los) Certificado(s) de Título (Duplicados del Dueño) y la(s) Certificación(es) de Derechos Reales Accesorios que sea(n) expedida(s) a favor de **EL BANCO** conservando en su poder este último, hasta tanto sean pagadas todas las sumas de dinero que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** adeude o pueda llegar a adeudar **EL BANCO** bajo este Contrato. En cuanto a el(los) Certificado(s) de Título (Duplicados del Dueño) será(n) entregado(s) a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** una vez inscrita la hipoteca.

**PÁRRAFO III: Prohibición de constituir nuevos gravámenes.** **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce que no podrá transferir a terceros este Contrato, ni constituir nuevas hipotecas o afectar con cualquier otro gravamen el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, sin contar con la autorización previa, expresa y por escrito de **EL BANCO**. La falta de autorización de **EL BANCO** para constituir nuevas hipotecas constituirá una causa de incumplimiento y en consecuencia **EL DEUDOR (COMPRADOR)** perderá el beneficio del término y de las facilidades de pago bajo este Contrato, haciéndose ejecutable de pleno derecho la garantía hipotecaria otorgada bajo este Contrato, así como cualquier otra garantía otorgada en virtud de este Contrato, por lo que **EL BANCO** podrá, a su libre y exclusivo albedrío, ejecutar la(s) hipoteca(s) prevista(s) en este Contrato para lograr el reembolso del monto del crédito que adeude **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en capital, intereses y accesorios bajo este Contrato.

**PÁRRAFO IV:** **EL BANCO** podrá ejecutar la(s) hipoteca(s) otorgada(s) bajo este Contrato en caso de que se produzca cualquier incumplimiento de los términos contenidos en el mismo.

**PÁRRAFO V: EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete formalmente a:

- a) Dar aviso inmediato por correo certificado o carta con acuse de recibo a **EL BANCO** de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra(n) el(los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía.
- b) Cuidar dicho(s) bien(es) inmueble(s) como lo haría un buen padre de familia, y no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro del (de los) mismo(s) y mantenerlo(s) en buen estado de conservación y reparación, obligación que subsistirá a su cargo en caso de alquiler del(de los) inmueble(s).
- c) No constituir ningún otro gravamen sobre el(los) mismo(s) sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de **EL BANCO**.
- d) No vender, donar, arrendar, ni de ninguna otra forma ceder o traspasar (el)los bien(es) inmueble(s) descritos a persona alguna sin haber obtenido el consentimiento previo, expreso y por escrito de **EL BANCO**, por lo que las partes solicitan al Registrador de Títulos correspondiente hacer inscribir esta obligación en el(los) Certificado(s) de Título correspondiente(s), a fin de que la misma sea oponible tanto a las partes como a los terceros.
- e) No modificar o variar el(los) inmueble(s) en forma alguna que produzca un cambio sustancial en el valor o uso del(de los) mismo(s) sin obtener el consentimiento previo, expreso y por escrito de **EL BANCO**.
- f) No aportar los bienes otorgados en garantía o una parte sustancial de sus activos a un fideicomiso

**PÁRRAFO VI: EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza al Registrador de Títulos correspondiente a proceder con la inscripción de la(s) referida(s) hipoteca(s) sobre el(los) inmueble(s) y sus mejoras, dependencias y anexidades, presentes o futuros; y por consiguiente, expedir a favor de **EL BANCO** la(s) Certificación(es) de Acreedor Hipotecario donde quede constancia de la hipoteca que por este Contrato se consiente. De igual forma, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza a **EL BANCO** a no liberar la(s) hipoteca(s) inscrita(s), hasta tanto **EL DEUDOR (COMPRADOR)** haya cumplido con todos los compromisos de pago y las obligaciones asumidas mediante este Contrato o cualquier otro contrato suscrito con **EL BANCO**.

**PÁRRAFO VII:** Queda expresamente convenido que la garantía inmobiliaria con todas sus mejoras, dependencias y anexidades se extenderá y mantendrá en vigor mientras **EL DEUDOR (COMPRADOR)** adeude a **EL BANCO** cualquier parte de las sumas prestadas bajo este Contrato o cualquier otro contrato vigente o facilidad crediticia otorgada.

**PÁRRAFO VIII:** El derecho hipotecario consentido a favor de **EL BANCO** se extiende a el(los) inmueble(s) y a todas sus anexidades y dependencias, edificaciones o mejoras de cualquier tipo, sean eléctricas, tuberías, maquinarias, instalaciones y todo tipo de inmuebles por destino colocados sobre el(los) inmueble(s).

**PÁRRAFO IX:** Las Partes acuerdan que en caso de incumplimiento por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** perderá el beneficio del término bajo este Contrato y en consecuencia **EL BANCO** podrá exigir de inmediato la totalidad de las sumas adeudadas en capital, intereses, mora, comisiones y demás accesorios bajo este Contrato, y ejecutar la garantía hipotecaria otorgada mediante el presente Contrato, aún en exceso del monto por el que en principio se ha(n) establecido la(s) hipoteca(s), como consecuencia del incremento de la deuda por efecto de la aplicación de cargos y comisiones

contractualmente pactados, por lo que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce que la(s) hipoteca(s) cubre(n) cualquier valor adeudado a **EL BANCO** en virtud de este Contrato. Las Partes reconocen de manera expresa e irrevocable que el procedimiento de embargo inmobiliario se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 149 y siguiente de la Ley No. 189-11, de fecha 16 de julio del año 2011, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso. Por igual, las Partes atribuyen competencia exclusiva a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional para conocer de dicho procedimiento de embargo inmobiliario.

**PÁRRAFO X:** En adición a las obligaciones asumidas por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** bajo este Contrato, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce, acepta y declara que la(s) hipoteca(s) también garantizará(n) cualquier monto debido por este a **EL BANCO** por concepto de: (1) comisiones por pagar y gastos reembolsables incurridos por **EL BANCO** frente a cualquier agente administrativo y apoderado para el manejo de las garantías que fuere contratado por **EL BANCO**; (2) en pago de cualquier suma que haya sido avanzada por **EL BANCO**, u otros por su cuenta, para la conservación del (de los) inmueble(s) otorgados en garantía; (3) por cualquier gasto incurrido por **EL BANCO**, u otros, en la defensa de los derechos contenidos en este Contrato, y (4) en el caso de ejecución hipotecaria de acuerdo con este Contrato, por cualquier monto que haya sido avanzado por **EL BANCO** para cubrir los gastos, impuestos, cuotas de registro y honorarios de abogados incurridos para la ejecución hipotecaria del (de los) inmueble(s). Los gastos descritos en los numerales 1 y 2 del presente párrafo serán oponibles a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, siempre que este haya autorizado a **EL BANCO** a realizar tales actuaciones o no haya obtemperado al requerimiento de **EL BANCO** para la ejecución de las diligencias descritas, debiendo entregar **EL BANCO**, a requerimiento de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, los documentos que justifiquen la ejecución de dichas diligencias.

**PÁRRAFO XI:** En caso que la(s) hipoteca(s) consentidas(s) estén expresadas en Dólares Estadounidenses en la parte capital de este Artículo, la(s) misma(s) deberá(n) ser registrada(s) en Dólares Estadounidenses. En caso de ser requerido por el Registrador de Títulos correspondiente que fuese en Pesos Dominicanos, se tomará como referencia para el registro de la(s) hipoteca(s) la tasa de cambio para la venta de Dólares Estadounidenses establecida por **EL BANCO** en el día de firma de este Contrato. Sin embargo, las Partes reconocen que esta tasa sólo será aplicada para los propósitos de dicho registro, y por consiguiente todos los compromisos de pago deben ser realizados en la forma y moneda establecida en este Contrato.

**PÁRRAFO XII:** **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara y garantiza mediante el presente Contrato que no existe pendiente o, a su mejor conocimiento, que no hay, ninguna sentencia, acción, demanda, litigio o procedimiento existente o potencial por ante ninguna corte, autoridad gubernamental o reguladora, agencia, comisión, tribunal o junta de arbitraje, contra el(los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía.

**PÁRRAFO XIII:** En caso de que la totalidad o parte del (de los) inmueble(s) dado(s) en garantía hipotecaria mediante este Contrato, sean expropiados por el Estado Dominicano o por cualquier organismo competente, el precio que se pague como resultado de la expropiación será entregado por el expropiante o adquirente a **EL BANCO** para aplicarlo al pago de las sumas adeudadas bajo este Contrato. En consecuencia, en caso que ocurra tal expropiación, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** expresamente autoriza al expropiante o adquirente a entregar directamente a **EL BANCO** los valores resultantes de la expropiación, para aplicarlos al pago de las sumas adeudadas bajo este Contrato de Préstamo. En caso que el pago del precio de la expropiación exceda el monto adeudado, **EL BANCO** entregará a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** dicho excedente.

**PÁRRAFO XIV:** **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a entregar una tasación reciente del (de los) inmueble(s), conjuntamente con el (los) Certificado(s) de Título(s) deslindados, y a cubrir los impuestos o cualquier otro tipo de gasto que sea necesario para permitir a **EL BANCO** inscribir la garantía hipotecaria que en virtud del presente Contrato se otorga a favor de **EL BANCO**, gastos que son debidamente informados al cliente mediante la entrega una documento contentivo de los Honorarios y Gastos legales para tales fines; bajo el entendido que, en caso de no cumplir con esta obligación, **EL BANCO** tendrá el derecho, pero no la obligación, de avanzar estos gastos con fondos propios, y cargar dicha erogación al préstamo o reclamar su pago directo de parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, cuando este no obtemperare al requerimiento de pago directo que le efectúe **EL BANCO**.

**PÁRRAFO XV:** En los casos en donde el **DEUDOR (COMPRADOR)** esté realizando un traslado de deuda, **EL BANCO** podrá cargar al préstamo los pagos que realice en nombre del **DEUDOR (COMPRADOR)**, para el descargo de cualquier obligación o deuda que este mantenga vigente en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y que sean necesarios para que el proceso de traslado de deuda sea concluido satisfactoriamente, siempre que el **DEUDOR (COMPRADOR)** no obtemperare el requerimiento de pago directo que le efectúe **EL BANCO**. **EL BANCO**, previa solicitud del **DEUDOR (COMPRADOR)**, entregará un juego de copias de los documentos que evidencian la ejecución de las diligencias que justifican el pago descrito en el presente párrafo.

**PÁRRAFO XVI:** En los casos donde la normativa vigente exija a las entidades de intermediación financiera mantener periódicamente una tasación actualizada de la(s) garantía(s), **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a proporcionarla(s) a **EL BANCO** a su solo costo. En caso de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** no cumpla con esta obligación, **EL BANCO** tendrá el derecho, pero no la obligación, de avanzar estos gastos con fondos propios, y cargar dicha erogación al préstamo o reclamar su pago directo de parte de **EL DEUDOR**, cuando este no obtemperare al requerimiento de pago directo que le efectúe **EL BANCO**.

**PÁRRAFO XVII:** **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce que en caso de que **EL BANCO** tenga que ejecutar la hipoteca por falta de pago o incumplimiento del presente Contrato, la extinción de dicha garantía no extingue la acreencia sino hasta la concurrencia del precio de adjudicación del (de los) inmueble(s); que en consecuencia, cuando el monto adeudado llegare a ser mayor que el valor de adjudicación, **EL BANCO** podrá continuar reclamándole directamente a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** el pago de la deuda restante.

**VIGÉSIMO SEXTO:** **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a contratar y mantener vigente con una compañía de seguros de reconocida solvencia y trayectoria en el mercado, una póliza de seguro a todo riesgo sobre el(los) inmueble(s) antes descrito(s). El beneficio de esta póliza será cedido a **EL BANCO** mediante endoso, para lo cual **EL DEUDOR (COMPRADOR)** hará las gestiones pertinentes ante la compañía aseguradora. En caso de destrucción parcial o total del(de los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, el privilegio de **EL BANCO** se trasladará de pleno derecho a la indemnización, la cual será pagada por la compañía aseguradora en manos de **EL BANCO**. Además, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se obliga a mantener en vigor dicha póliza de seguro por renovaciones sucesivas mientras **EL DEUDOR (COMPRADOR)** continúe siendo deudor de **EL BANCO** según este Contrato, en el entendido de que si dejare de renovarla antes del vencimiento del término, **EL BANCO** estará autorizado irrevocablemente para hacerlo por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, sin que esto implique de parte de **EL BANCO** una obligación, dicha renovación será notificada a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** por escrito, de conformidad al Artículo Trigésimo Sexto del presente Contrato, conjuntamente con los documentos y recibos de pago relativos a la renovación. En este supuesto, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** estará obligado a pagar inmediatamente a **EL BANCO** el valor correspondiente a la prima, el cual será productivo de intereses calculados a las tasas vigentes en el mercado y estará garantizado por la garantía hipotecaria otorgada. A opción de **EL BANCO** las sumas avanzadas por este concepto podrán ser adicionadas al balance del préstamo.

**PÁRRAFO I:** En los casos donde **EL DEUDOR (COMPRADOR)** no contrate directamente la póliza de seguros requerida, **EL BANCO** podrá solicitar y contratar con cualquier entidad aseguradora una póliza de seguro a nombre y por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, siendo esta póliza cedida mediante endoso a **EL BANCO**. En este caso, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** pagará a **EL BANCO** el valor correspondiente a la prima mediante pago por adelantado o cuotas mensuales y consecutivas dentro del plan de pago del préstamo. **EL BANCO** procederá a entregar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** los documentos y recibos relativos a la contratación de la referida póliza y notificará a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** el monto de la cuota que deberá pagar por concepto de prima.

**PÁRRAFO II:** En caso de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** mantenga una póliza de seguro con cualquier compañía aseguradora o **EL BANCO** la haya solicitado por cuenta y a nombre de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, este autoriza de manera expresa e irrevocable a **EL BANCO** para que pueda solicitar a la compañía aseguradora el incremento de la cobertura de seguro acordada originalmente a fin de actualizar la póliza al valor real del(de los) inmueble(s), aumentar la protección ante la inminencia de determinados fenómenos naturales u otros siniestros o bien para cubrir riesgos no

previstos. **EL BANCO** procederá a notificar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** la solicitud y variación que experimentaría la obligación de pago de éste respecto a la prima.

**PÁRRAFO III:** En caso que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** sea una persona física, este se compromete a contratar y mantener vigente con una compañía de seguros de reconocida solvencia y trayectoria en el mercado, una póliza de seguro de vida. El beneficio de esta póliza será cedido a **EL BANCO** mediante endoso, para lo cual **EL DEUDOR (COMPRADOR)** hará las gestiones pertinentes ante la compañía aseguradora, de modo que en caso de fallecimiento de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** persona física, la compañía aseguradora pague a **EL BANCO** el saldo insoluto o balance pendiente de este préstamo. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** persona física se obliga a mantener en vigor dicha póliza de seguro por renovaciones sucesivas mientras **EL DEUDOR (COMPRADOR)** continúe siendo deudor de **EL BANCO** según este Contrato, en el entendido de que si dejare de renovarla antes del vencimiento del término, **EL BANCO** estará autorizado irrevocablemente para hacerlo por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, sin que esto implique de parte de **EL BANCO** una obligación. En este supuesto, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** estará obligado a pagar inmediatamente a **EL BANCO** el valor correspondiente a la prima, el cual será productivo de intereses calculados a las tasas vigentes en el mercado y estará garantizado por la garantía hipotecaria otorgada en este Contrato. A opción de **EL BANCO** las sumas avanzadas por este concepto podrán ser adicionadas al balance del préstamo.

**PÁRRAFO IV:** En los casos donde **EL DEUDOR (COMPRADOR)** persona física no contrate directamente la póliza de seguro de vida requerida, **EL BANCO** podrá solicitar y contratar con cualquier entidad aseguradora una póliza de seguro de vida a nombre y por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** persona física, siendo esta póliza cedida mediante endoso a **EL BANCO**. En este caso, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** persona física pagará a **EL BANCO** el valor correspondiente a la prima mediante pago por adelantado o cuotas mensuales y consecutivas dentro de su préstamo. **EL BANCO** procederá a notificar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** el monto de la cuota que deberá pagar por concepto de prima.

**PÁRRAFO V:** En caso de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** persona física mantenga una póliza de seguro con cualquier compañía aseguradora o **EL BANCO** la haya solicitado por cuenta y a nombre de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, este autoriza de manera expresa e irrevocable a **EL BANCO** para que pueda solicitar a la compañía aseguradora el incremento de la cobertura de seguro acordada originalmente a fin de actualizar la póliza para cubrir riesgos no previstos u otros factores que hagan necesario el incremento de la cobertura. **EL BANCO** procederá a notificar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** la solicitud y variación que experimentaría la obligación de pago de éste respecto a la prima.

**PÁRRAFO VI:** En caso de fallecimiento de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** persona física, existiendo cuotas de amortización del préstamo vencidas y aún no pagadas, los herederos no podrán ser liberados de la deuda, ni podrán solicitar la liberación de la garantía hipotecaria que por este Contrato se otorga, hasta tanto no se salde la totalidad de lo adeudado, incluyendo intereses moratorios o cualquier otro monto o accesorio adeudado a **EL BANCO**.

**PÁRRAFO VII:** Para todos los supuestos descritos en el presente artículo, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce que la prima de seguro pactada en las pólizas requeridas en este Contrato podrá experimentar incrementos en su valor como consecuencia de la situación del mercado o por efecto del aumento en los niveles de riesgo de los siniestros asegurados. En tal virtud, para los casos en donde **EL BANCO** pague por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** la prima de las pólizas de seguro requeridas, y se produzcan incrementos en dichas pólizas por efecto de cualquiera de las razones antes mencionadas, la cuota mensual del préstamo quedará automáticamente modificada para reflejar dicha variación. **EL BANCO** procederá a notificar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** el monto de la cuota que deberá pagar por concepto de prima.

**PÁRRAFO VIII:** En caso de que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** cancele anticipadamente la facilidad otorgada mediante el presente Contrato, sin perjuicio de las demás estipulaciones sobre penalidad por cancelación anticipada, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce que deberá saldar anticipadamente la totalidad de los montos por primas avanzadas por **EL BANCO** por cuenta y nombre de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.

#### **IV. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:**

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** El presente Contrato conjuntamente con sus anexos, constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del acuerdo arribado por **EL BANCO, EL VENDEDOR, LA CONSTRUCTORA y EL DEUDOR (COMPRADOR)**, obligándoles a lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la ley. **EL BANCO, EL VENDEDOR, LA CONSTRUCTORA y EL DEUDOR (COMPRADOR)** declaran y reconocen, de manera conjunta, que todo convenio, acto, acuerdo o contrato, verbal o por escrito, realizado entre **EL DEUDOR (COMPRADOR)** y cualquier otro tercero, en relación con el Inmueble, parqueo(s) y el Fideicomiso, y sin el consentimiento expreso y por escrito de **EL VENDEDOR**, no surtirá efectos jurídicos para esta entidad. Por lo tanto, **LA CONSTRUCTORA** se compromete a mantener libre e indemne de responsabilidad civil, penal, laboral, o de cualquier otra naturaleza a **LA VENDEDORA** y ésta no será responsable por las obligaciones, derechos y responsabilidades expresamente establecidas en dichos acuerdos. **LA CONSTRUCTORA** deberá responder por **LA VENDEDORA** en caso de cualquier trámite, reclamación, demanda, judicial o extrajudicial, que sea interpuesto en su contra o que le sea notificado en ocasión a los referidos acuerdos suscritos por **LA CONSTRUCTORA** sin la autorización expresa y por escrito de **LA VENDEDORA**.

#### **V. DISPOSICIONES GENERALES:**

**VIGÉSIMO OCTAVO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara que no existe, ni se ha pronunciado en su contra sentencia, acción, demanda, litigio o procedimiento alguno, existente o potencial, por ante ninguna jurisdicción o tribunales nacionales o internacionales, o en ninguna autoridad gubernamental o reguladora o tribunal de arbitraje que pueda ocasionar una disminución o deterioro en el valor y/o la disponibilidad de sus activos, ingresos, capacidad de pago y su situación financiera general. Asimismo, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara que no prevé el inicio de alguna acción o procedimiento legal en su contra, en cuyo caso deberá informárselo a **EL BANCO** dentro de un plazo de dos (2) días ordinarios de haberse percatado de su existencia. De la misma forma, deberá dar aviso en el plazo indicado precedentemente sobre cualquier sentencia, ordenanza, auto, fallo o laudo arbitral provisional o definitivo rendido en su contra.

**VIGÉSIMO NOVENO:** En virtud de las disposiciones de la Ley Orgánica sobre Protección de Datos de Carácter Personal No. 172-13, de fecha 13 de diciembre del 2013, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza a **EL BANCO** a consultarlo en la base datos de las Sociedades de Información Crediticia (SIC) a los fines de evaluación de crédito, así como para cualquier uso adicional que **EL BANCO** considere pertinente con el objetivo de brindar sus servicios a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, así como para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, especialmente y sin que ello sea limitativo a las disposiciones sobre prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.. De igual forma, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza a **EL BANCO** a transmitir a las Sociedades de Información Crediticia (SIC) la información patrimonial y extrapatrimonial requerida conforme los parámetros de ley y necesaria para los fines de evaluación del crédito por parte de otras instituciones suscriptoras de dichas Sociedades de Información Crediticia, reconociendo y garantizando que la revelación de dichas informaciones por parte de **EL BANCO** y/o por las Sociedades de Información Crediticia y/o por sus respectivos empleados, funcionarios y accionistas no conllevará violación de secreto profesional a los efectos del Artículo 377 del Código Penal, violación al secreto bancario a los efectos del literal b) de la Ley Monetaria y Financiera No. 183-02, ni generarán responsabilidad bajo los Artículos 1382 y siguientes del Código Civil, ni bajo ningún otro texto legal.

**PÁRRAFO I:** En los casos donde la nacionalidad de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** sea extranjera, este autoriza a **EL BANCO** a realizar las revisiones correspondientes de su historial crediticio en el buró de crédito internacional que corresponda.

**PÁRRAFO II:** Asimismo, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** autoriza expresamente a **EL BANCO** a consultar sus datos en el maestro de cedulados que mantiene la Junta Central Electoral (JCE), conforme las disposiciones del reglamento que establece el procedimiento para acceder al maestro de cedulados y fijar las tasas por los servicios de acceso de fecha veintitrés (23) de julio del año dos mil trece (2013), según sea este modificado, descargando a **EL BANCO** de cualquier responsabilidad relativa a la consulta realizada en el referido maestro.

**TRIGÉSIMO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** contrae las obligaciones que pone a su cargo este Contrato, en el entendido de que las mismas son solidarias e indivisibles y, en consecuencia, la garantía hipotecaria que se otorga podrá ser ejecutada contra sus herederos por la totalidad del saldo deudor. En caso de pluralidad de partes deudoras, las actuaciones procesales realizadas contra uno cualquiera de ellos, son válidas y oponibles frente a los demás.

**TRIGÉSIMO PRIMERO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a pagar y mantener sin retraso los impuestos que recaen sobre el(los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía, como lo son el Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria, el Impuesto a la Vivienda Suntuaria y Solares No Edificados, así como cualquier otro impuesto actualmente aplicable o por aplicarse en el futuro o que fuera creado en lo sucesivo y que tenga que ver o afecte con el(los) inmueble(s). En este sentido, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a pagar a **EL BANCO** quien podrá perseguir su pago por todas las vías legales, todas las sumas de dinero que tenga que pagar por concepto de primas de seguros, tasaciones, gastos y honorarios, ocasionados en relación con el presente Contrato por considerarlas necesarias o útiles a la preservación de sus derechos, en caso de que apliquen dichos cargos y que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** no haya ottemperado el requerimiento de pago realizado por **EL BANCO**. **EL BANCO** procederá a entregar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** los documentos y recibos relativos a la ejecución de las referidas diligencias en caso de que apliquen los gastos enunciados en este artículo. A opción de **EL BANCO** estas sumas podrán ser igualmente cargadas al préstamo.

**TRIGÉSIMO SEGUNDO:** Las Partes acuerdan lo siguiente: a) En cuanto a las modificaciones de la tasa de interés y cualquier otra modificación a este Contrato, aún pre-aprobada por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, **EL BANCO** informará por escrito a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** con treinta (30) días de antelación sobre cualquier modificación posterior que sea realizada a la tasa de interés y demás condiciones pactadas, salvo aquellas modificaciones de aspectos no reservados como variables que estarán sujetas a la aprobación expresa de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**; y b) En cuanto a los pagos realizados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, **EL BANCO** deberá entregar a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** el recibo correspondiente al pago del producto o servicio pactado, así como cualquier pago que **EL BANCO** tenga que realizar por cuenta de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, con suficiente detalle sobre la forma en que son aplicados los pagos de las obligaciones pendientes.

**TRIGÉSIMO TERCERO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a pagar todos los gastos de registro del presente Contrato, incluyendo sellos, impuestos, gastos legales y honorarios profesionales, así como cualquier gasto que origine la inscripción y formalización de las garantías, como los de ejecución de dichas garantías de llegar a ocurrir. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a pagar a **EL BANCO** en caso de incumplimiento de sus obligaciones, todas las costas, gastos y honorarios de abogados en que pudiere incurrir **EL BANCO** en el cobro de las sumas adeudadas, bien sea mediante procedimiento judicial o de cualquier otra manera. En caso que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** lo solicite, el **BANCO** le entregará un juego de copias de los documentos que evidencian la ejecución de las diligencias que justifican los gastos y honorarios indicados en este Artículo..

**PÁRRAFO: EL DEUDOR (COMPRADOR)** por medio del presente Contrato, autoriza además formal y expresamente a **EL BANCO** para que, al desembolsar la facilidad de crédito de que se trata, descuente el valor de los gastos y honorarios correspondientes a la redacción, legalización, impuestos por inscripción y/o registros y cualquier otro gasto originado con motivo del presente acto.

**TRIGÉSIMO CUARTO: NULIDAD DE UNA CLÁUSULA.** Es convenido formal y expresamente entre las Partes que en caso de surgir entre ellas, alguna litis que declare la nulidad de una o más cláusulas del presente Contrato, cualquier decisión judicial que anule alguna de las cláusulas no afectará las demás cláusulas o disposiciones de este Contrato, las cuales continuarán vigentes entre las Partes en sus efectos, con toda su fuerza y vigor si como tal decisión o sentencia no se hubiera producido.

**TRIGÉSIMO QUINTO: NORMAS PRUDENCIALES. EL DEUDOR** reconoce y acepta:

a) Que mediante las Resoluciones de la Junta Monetaria, la Ley Monetaria y Financiera y sus Reglamentos, se establecieron normas bancarias con relación a los préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera, que regulan el comportamiento, la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de los préstamos.

- b) Que de acuerdo a lo dispuesto en las indicadas normativas, y en particular conforme al 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 concedidos.
- c) Que el incumplimiento de las obligaciones puestas a cargo de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en virtud del presente Contrato, puede afectar las cuentas de resultado de **EL BANCO**, requiriendo **EL BANCO** ser compensado.
- d) Que en tal virtud **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce y se compromete a 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 categoría "B".
- e) Igualmente y sin perjuicio de lo anterior, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** en el eventual caso en que no pueda cumplir con la entrega de una garantía que pudiera mitigar la provisión, reconoce y acepta que **EL BANCO** podrá ajustar la tasa de interés a la tasa vigente para las facilidades que posean las mismas características de deterioro y que cubra el porcentaje adicional generado por la provisión, debiendo avisar con treinta (30) días de antelación la aplicación de esta medida.

**TRIGÉSIMO SEXTO: CESIÓN DE DERECHOS. CONDICIONES.** **EL BANCO** podrá ceder a uno o más cesionarios la totalidad o una porción de los derechos y obligaciones contenidos en el presente Contrato, previa notificación a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**. **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, **EL VENDEDOR** y **LA CONSTRUCTORA** no podrán ceder el presente Contrato o sus obligaciones bajo el mismo.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMO: EL BANCO** notificará a **EL DEUDOR (COMPRADOR)** cualquier modificación de las condiciones que se reservan como variables en este Contrato o realizará cualquier otra notificación mediante carta con acuse de recibo, fax, acto de alguacil o correo electrónico, todo a su opción. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara y reconoce que tiene la obligación de mantener sus datos de contacto actualizados de manera permanente y reconoce por igual que **EL BANCO** podrá prevalecerse válidamente de la última dirección que figure en sus registros.

**TRIGÉSIMO OCTAVO: SOBRE LA REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES.**

**EL DEUDOR (COMPRADOR)** por medio del presente Contrato, declara que ni al momento de su firma ni en el transcurso de los dos (2) últimos años, ha sido sometido ni ha sido iniciado un proceso de Reestructuración, de Liquidación o de Acuerdo Previo de Plan, del cual forme(n) parte, de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes.

**PÁRRAFO I:** De igual manera, **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, reconoce que dicha declaración es un elemento esencial tomado en cuenta por **EL BANCO** para la firma del presente Contrato.

**PÁRRAFO II: COOPERACIÓN EN CASO DE INICIO DE PROCESO DE REESTRUCTURACIÓN, DE LIQUIDACIÓN O DE ACUERDO PREVIO DE PLAN.** **EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara que en caso de que se inicie un proceso de Reestructuración y/o de Liquidación, de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, de su Reglamento de Aplicación y de cualquier otra norma relevante para la materia, se compromete a lo siguiente:

- a) Entregar toda la documentación e información necesaria a los fines de llevar a cabo el procedimiento correspondiente de manera adecuada, en virtud del principio de Transparencia e Información consagrado en el literal (ix) del artículo 3 de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, que establece lo siguiente: (ix) Transparencia e información: Todos los participantes deben tener acceso constante a toda la información del proceso y los sujetos obligados a suministrarla deben realizarlo de manera oportuna, equitativa y comprobable.
- b) Prestar cooperación en lo que sea necesario para que transcurra de manera efectiva y correcta los supraindicados procesos establecidos en la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes.
- c) Presentarse a **EL BANCO**, antes de acogerse a las disposiciones consignadas en el artículo 31 de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación, con la finalidad de tratar de lograr la suscripción de un Acuerdo Previo de Plan y gestionar conjuntamente con **EL BANCO** la homologación del tribunal.

d) Autorizar a que **EL BANCO**, en caso de que entienda que se encuentran configuradas las condiciones del artículo 29 de la Ley No. 141-15 sobre Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, inicie las diligencias y solicitudes necesarias para iniciar cualquier proceso consagrado en la antes indicada ley, siempre y cuando la acreencia represente por lo menos cincuenta (50) salarios mínimos, conforme dispone el artículo 33 de la Ley.

**PÁRRAFO III:** Las Partes consienten que todo lo establecido en la parte capital del presente artículo le es aplicable a lo concerniente al proceso de Acuerdo Previo, consagrado en el artículo 30 de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, por lo que **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se compromete a prestar su cooperación total en esos casos, de conformidad con los literales (a), (b), (c) y (d) previamente mencionados.

**PÁRRAFO IV: SUSPENSIÓN DE PROCESOS DE COBRO EN OCASIÓN DE LA LEY NO. 141-15 DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce haber sido informado por **EL BANCO** que en virtud de las disposiciones del artículo 54 de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, la aceptación de la solicitud de reestructuración implica la suspensión de:

- a) Todas las acciones judiciales, administrativas o arbitrales de contenido patrimonial ejercidas contra **EL DEUDOR (COMPRADOR)**;
- b) Cualquier vía de ejecución, desalojo o embargo de parte de **EL BANCO** sobre los bienes muebles o inmuebles de **EL DEUDOR (COMPRADOR)**;
- c) La realización por parte de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de actos de disposición, exceptuando aquellos permitidos por la ley.
- d) El cómputo de intereses convencionales, judiciales, así como los efectos de cualquier cláusula penal, disposición extensible a los fiadores y co-deudores por el monto de los intereses aplicables al crédito del que se trate; y
- e) Los pagos por parte del deudor de toda acreencia contraída con anterioridad a la fecha de la solicitud, incluyendo las obligaciones de pago generadas por emisiones de valores objeto de oferta pública.

**PÁRRAFO V: REANUDACIÓN DE PROCESOS DE COBRO Y EJECUCIÓN DE GARANTÍAS.** De igual manera, **EL DEUDOR (COMPRADOR)** reconoce haber sido informado por **EL BANCO** que el inicio o la reanudación de los procesos de cobro según corresponda, y de la ejecución de garantías que hayan sido suspendidos en virtud del artículo 54 de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, continuarán en caso de que se ordene la apertura de la liquidación, conforme dispone el artículo 149 de la Ley.

**PÁRRAFO VI: CALIDAD DE COMERCIANTE. EL DEUDOR (COMPRADOR)** declara que ostenta la calidad de "COMERCIANTE" de conformidad con las disposiciones del Artículo 1 del Código de Comercio de la República Dominicana, del Artículo 5, numeral ix) de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, por lo que reconoce(n) lo siguiente: a) Que ejerce(n) una actividad económica organizada de manera habitual; y/o b) Que ostenta(n) la titularidad de una empresa o de un establecimiento comercial, industrial o de servicios.

**TRIGÉSIMO NOVENO:** Sin perjuicio de las demás causas estipuladas en el presente Contrato, adicionalmente serán consideradas como causales de incumplimiento los eventos descritos en el presente artículo, y por consiguiente **EL DEUDOR (COMPRADOR)** perderá el beneficio del término y **EL BANCO** podrá ejecutar la(s) garantía(s):

1. En tanto lo permita la legislación o regulación aplicable, si contra **EL DEUDOR (COMPRADOR)** se ha iniciado un Proceso de Reestructuración o un Proceso de Liquidación, o si se ha sometido a la aprobación del Tribunal correspondiente un Acuerdo Previo de Plan, de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes.
2. Si **EL DEUDOR (COMPRADOR)** no notificare el inicio de un Proceso de Reestructuración o un Proceso de Liquidación en su contra, o si el mismo ha llegado a Acuerdo Previo de Plan, de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes.

**CUADRAGÉSIMO: DISPOSICIONES FINALES.** En lo que respecta a la ejecución de este Contrato, las Partes convienen:

1. Para los fines de ejecución del presente Contrato, las Partes hacen elección de domicilio en sus respectivas direcciones indicadas al inicio del presente Contrato.
2. Para lo no establecido en el presente Contrato, las Partes se remiten a la legislación dominicana aplicable y los usos bancarios y, de manera supletoria, al derecho común de la República Dominicana. Cualquier desacuerdo o desavenencia surgida de la interpretación y/o ejecución y/o validez del presente Contrato, será resuelta por ante los tribunales ordinarios de la República Dominicana, sin perjuicio de la vía recursiva administrativa de que disponen **EL DEUDOR (COMPRADOR)**.
3. El retraso o no ejercicio por **EL BANCO** de cualquier acción, derecho o privilegio otorgado por medio del presente Contrato, no debe interpretarse como una renuncia a ejercer dicha acción, derecho o privilegio en el futuro.

**REDACTADO, LEÍDO, APROBADO Y FIRMADO** en \_\_\_\_ (\_\_\_\_) originales de un mismo tenor y efecto. En la ciudad de \_\_\_\_\_, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).

**Por EL BANCO:**

**BANESCO BANCO MÚLTIPLE, S.A.**

Representado por:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Por EL DEUDOR (COMPRADOR):**

\_\_\_\_\_

**Por EL VENDEDOR:**

\_\_\_\_\_

**Por LA CONSTRUCTORA:**

\_\_\_\_\_

Yo, Abogado \_\_\_\_\_, Notario Público de los del Número para \_\_\_\_\_, Colegiatura No \_\_\_\_\_, **CERTIFICO Y DOY FE** que por ante mí comparecieron los señores \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, cuyas generales y calidades constan y en mi presencia firmaron el presente documento, declarándome que lo hacían libre y voluntariamente y que esas son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos, por lo que debe dársele entera fe y crédito. En la ciudad de \_\_\_\_\_, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del

año \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

**Abogado-Notario Público**

**ANEXO I**

***Tabla de Amortización***