

CONTRATO DE PRESTAMO CONSTRUCCION PROYECTO CON GARANTIA HIPOTECARIA
“ _____ ”.

ENTRE:

LA ASOCIACION CIBAO DE AHORROS Y PRESTAMOS, institución organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social principal en la Torre Corporativa ACAP ubicada en la Autopista Duarte, esquina Avenida Piky Lora Iglesias, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, Provincia de Santiago, República Dominicana, registrada en la Superintendencia de Bancos bajo el No. I 14-002-1-00-2501, RNC 4-02-00186-4, representada en este acto por el (la) _____, dominicano (a), mayor de edad, estado civil, empleado (a) privado (a), portador (a) de la cédula de identidad y electoral No. _____, domiciliado (a) y residente en la ciudad de _____, quien actúa en su calidad de _____ de dicha institución, la cual en lo adelante y para los fines del presente contrato, se denominará **LA ASOCIACION**, de una parte; y

Para Personas Jurídicas:

(Nombre de la institución cliente), *sociedad comercial/entidad* organizada y existente conforme las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social ubicado en (dirección completa), RNC _____, Registro Mercantil No. _____, debidamente representada en este contrato por (generales del representante: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, portador(a) de la cédula de identidad y electoral No. __ o pasaporte No. __ si es extranjero y domicilio completo), quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **EL CONSTRUCTOR**, de la otra parte;

Para Personas Físicas:

(Generales del cliente: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil (si es casado (a) especificar las generales del (de la) cónyuge y la firma del (de la) mismo (a), esto último al final del acto), profesión, portador(a) de la cédula de identidad y electoral No. _____ o pasaporte No. __ e ID No. _____, si es extranjero y domicilio-dirección completa); quien (es) en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará (n) **EL CONSTRUCTOR**, de la otra parte;

_____, de generales que constan en el presente contrato, quien actúa en su calidad de fiador solidario e indivisible de **EL CONSTRUCTOR** y en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **EL FIADOR SOLIDARIO**, o por su nombre completo; de la otra parte.

LA ASOCIACION, EL CONSTRUCTOR y EL FIADOR SOLIDARIO, conjuntamente se denominarán Las Partes.

Antes de formular las estipulaciones del presente contrato, y con el propósito de que las mismas resulten absolutamente claras y precisas, Las Partes hacen la siguiente

EXPOSICION

POR CUANTO: EL CONSTRUCTOR ha solicitado a **LA ASOCIACION**, el otorgamiento, al amparo de las disposiciones legales y reglamentaciones vigentes al respecto, de un préstamo por la suma de _____ (RD\$ _____) para sufragar parcialmente el costo de construcción de _____ (_____) unidades para la venta, construidas en blocks y hormigón armado, conforme se establece más adelante; solicitud que ha merecido la aprobación de **LA ASOCIACION**;

POR CUANTO: Las partes reconocen y declaran que cuentan con las debidas autorizaciones de las entidades que representan para suscribir y ejecutar el presente contrato, aceptando, en consecuencia, que no podrán posteriormente alegar falta de calidad alguna para su cumplimiento y ejecución.

POR TANTO y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante del presente contrato, Las Partes

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO. **LA ASOCIACION** conviene en entregar a **EL CONSTRUCTOR**, quien acepta, en calidad de préstamo, por el término y bajo las condiciones estipuladas más adelante en este mismo contrato, la suma de _____ (RD\$ _____), la cual se obliga **EL CONSTRUCTOR** a utilizar en la construcción de _____ (_____) unidades para la venta, construidas en blocks y hormigón armado, del proyecto “ _____”, ubicado en la ciudad de _____, edificado dentro (describir el (los) inmueble (s) conforme el (los) Certificado (s) de Título (s)), denominado en lo adelante el PROYECTO.

PARRAFO I: En la realización de las obras anteriormente descritas, **EL CONSTRUCTOR** se obliga a realizar los trabajos necesarios de urbanización, construcción y venta de las unidades que integran el PROYECTO. Los tipos de unidades y su tamaño deberán estar de acuerdo con lo consignado en los planos arquitectónicos y estructurales, presupuestos y especificaciones del PROYECTO, aprobados por los organismos correspondientes quedando entendido de que cualquier violación a dichos planos dará lugar a la ejecución de la garantía prevista más adelante en este mismo documento.

PARRAFO II: En caso de que la construcción de las unidades que integran el PROYECTO sea suspendida antes de su terminación, **LA ASOCIACION** podrá a su opción dar por rescindido el presente contrato o intimar a **EL CONSTRUCTOR** por acto de Alguacil para que lo prosiga en un plazo de cinco (5) días laborables hasta su completa terminación y en caso de que **EL CONSTRUCTOR** no obtempere a dicha intimación, **LA ASOCIACION** queda facultada para obtener, sobre simple instancia, del Magistrado Juez de la Sala asignada por el Juez Coordinador de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial competente, que dicte un auto ejecutorio sobre original y sin fianza, no susceptible de ningún recurso, mediante el cual se designe a uno o más peritos que comprueben la suspensión de los trabajos, el valor de las obras realizadas y el de las que faltan por terminar de las edificaciones. A partir de ese momento **LA ASOCIACION** podrá a su opción exigir el pago de la suma que le adeude **EL CONSTRUCTOR** o proseguir las obras hasta su completa terminación, quedando los gastos y honorarios de abogados que a tales fines pague **LA ASOCIACION**, por cuenta de **EL CONSTRUCTOR**, de conformidad con lo establecido en el artículo Décimo Noveno, indicado más adelante en este contrato.

SEGUNDO: DESEMBOLSOS. **EL CONSTRUCTOR** acepta que el crédito que le ha sido otorgado en préstamo, referido en el artículo Primero de este contrato, será desembolsado por **LA ASOCIACION**, según cubicaciones por obra realizada de conformidad con lo que se establece a continuación: a) **EL CONSTRUCTOR** deberá tramitar por escrito a **LA ASOCIACION** cada solicitud de desembolso, mediante la presentación de cubicación para ser evaluada por el ingeniero autorizado al servicio de **LA ASOCIACION**, acompañada de los documentos requeridos y justificativos que permitan aprobar la solicitud, debiendo especificar la fecha propuesta del desembolso, monto solicitado, concepto de los trabajos requeridos, así como el porcentaje de los trabajos pendientes de realizar a la fecha de la solicitud, y el medio por el cual desea recibir los desembolsos, en caso de ser aprobada dicha solicitud, bajo el entendido de que los montos correspondientes a las cubicaciones serán cubiertos de forma compartida, previo acuerdo entre Las Partes, tomando en consideración el avance de la obra; b) la (s) solicitud (es) de cubicación (es), efectuada (s) por **EL CONSTRUCTOR**, será (n) revisada (s) por el ingeniero autorizado al servicio de **LA ASOCIACION**, en un plazo de cinco (5) días laborables, contados a partir de la fecha de la recepción de la solicitud, para su certificación; y c) **LA ASOCIACION** deberá realizar el desembolso de la cubicación aprobada a **EL CONSTRUCTOR**, al momento de recibir la documentación certificada por el ingeniero designado, destacada en el literal b) de este párrafo, a través de cheques girados a nombre de **EL CONSTRUCTOR**, créditos a la cuenta de ahorros u otros medios que **LA ASOCIACION** le ofrezca en el futuro.

PARRAFO I: En el caso de que cualquier desembolso no pueda efectuarse por incumplimiento de **EL CONSTRUCTOR**, en cuanto a las responsabilidades y obligaciones asumidas por este en el presente contrato, **LA ASOCIACION** queda facultada a considerar que los valores que a esa fecha hayan sido desembolsados sean inmediatamente exigibles y procederá a la ejecución de la (s) garantía (s) que se otorga (n) para seguridad y pago de las sumas objeto de este contrato.

PARRAFO II: Las Partes convienen de manera expresa y formal, que si se presentare cualquier inconveniente o situación jurídica que impidiere la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente del presente contrato de préstamo hipotecario en primer rango, esto será causa de resolución del mismo, sin ninguna formalidad judicial y sin

responsabilidad alguna para **LA ASOCIACION**, la cual retendrá la totalidad de la suma prestada en caso de no haberla desembolsado y podrá solicitar el abono de daños y perjuicios.

PARRAFO III: Como condición y prueba adicional del (de los) desembolso (s) y la deuda, **EL CONSTRUCTOR**, se compromete y obliga, en la fecha que se efectúe cada desembolso, a suscribir el (los) pagaré (s), en beneficio de **LA ASOCIACION** por el monto de cada cubicación (es), el (los) cual (es) contendrá (n): el monto desembolsado y la fecha de vencimiento para el pago del monto desembolsado por el cual se suscribió (eron) dicho (s) pagaré (s), en base al término de este contrato. El (los) pagaré (s) que suscriba (n) **EL CONSTRUCTOR** estará (n) sujeto (s) a los términos de este contrato y no conllevará (n) novación de la obligación, el (los) cual (es) podrá (n) ser ejecutado (s) alternativamente por **LA ASOCIACION**, en caso de que **EL CONSTRUCTOR** incumpla las obligaciones asumidas en este acto y muy en especial aquellas que imponen el pago de una suma de dinero, siempre y cuando esta facultad al momento de ser ejercida por **LA ASOCIACION**, se efectúe conforme a las disposiciones legales vigentes.

PARRAFO IV: **EL CONSTRUCTOR** tiene el compromiso y la obligación de incluir en las promesas de venta, así como los contratos de venta definitivos, que suscriba con cada uno de los adquirentes de las unidades que conforman el PROYECTO, lo siguiente: a) que el PROYECTO está financiado con un préstamo en **LA ASOCIACION** y en consecuencia dichas unidades se encuentran afectadas por una hipoteca en primer rango, a favor de **LA ASOCIACION** por el término y condiciones pactadas, para tales fines; b) que los montos asignados a cada unidad en el presente acto o en el Contrato de Prorrato de Hipoteca que será firmado y cualesquiera sumas recibidas en relación con los mismos, deberán ser aplicadas por **EL CONSTRUCTOR** a la amortización del préstamo otorgado para la construcción del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el artículo Tercero de este contrato. Asimismo, **EL CONSTRUCTOR** deberá indicar que cualquier modificación a las disposiciones antes citadas requieren de la aprobación previa y por escrito de **LA ASOCIACION**.

PARRAFO V: En caso de que sobrevengan restricciones en perjuicio de **EL CONSTRUCTOR** y/o la cuenta en la que se acreditará (n) el (los) desembolso (s) de la (s) cubicación (es) correspondiente (s) a cada pagaré firmado, **LA ASOCIACION** no será responsable por la imposibilidad de **EL CONSTRUCTOR** de disponer de dichos fondos, quedando las sumas pendientes de desembolso inmovilizadas, hasta tanto a **LA ASOCIACION**, le sea notificado el levantamiento de la referida restricción. En cuanto a las sumas desembolsadas **EL CONSTRUCTOR** reconoce que quedan sujetas a las condiciones de este contrato.

PARRAFO VI: Cláusula Alternativa 1: Caso en que **EL CONSTRUCTOR** sea una persona física autorizado por su cónyuge:

El (la) señor (a) _____, cuyas generales han sido indicadas precedentemente, **DECLARA DE MANERA FORMAL, EXPRESA E IRREVOCABLE**, que autoriza a **EL CONSTRUCTOR** a suscribir el (los) pagaré (s) necesario (s) para obtener el (los) desembolso (s) de la (s) cubicación (es) del préstamo otorgado por medio del presente acto, en las diferentes etapas de construcción del PROYECTO, sin necesidad de ninguna autorización adicional del (de la) mismo (a).

Cláusula Alternativa 2: Caso en que **EL CONSTRUCTOR** sea más de una persona física:

EL CONSTRUCTOR, cuyas generales han sido indicadas precedentemente, **DECLARA DE MANERA FORMAL, EXPRESA E IRREVOCABLE**, que cualquiera de los que en la indicada calidad han suscrito el presente contrato, pueden separadamente suscribir el (los) pagaré (s) necesario (s) para obtener el (los) desembolso (s) de la (s) cubicación (es) del préstamo otorgado por medio del presente acto, en las diferentes etapas de construcción del PROYECTO, sin necesidad de ninguna autorización adicional de los demás que lo componen.

TERCERO: FORMA DE PAGO. **EL CONSTRUCTOR** se obliga a pagar a **LA ASOCIACION** la suma de _____ (RD\$ _____), en un plazo de _____ (____) año (s) contado (s) a partir de la fecha de suscripción de este acto, o sea que el mismo vence el día _____.

PARRAFO I: En caso de que **EL CONSTRUCTOR** venda una cualquiera de las unidades que integran el PROYECTO, antes de la expiración del plazo concedídole en virtud de las estipulaciones contenidas en la parte capital de este artículo para el pago de la deuda, **EL CONSTRUCTOR** y **LA ASOCIACION** acuerdan lo siguiente: a) **EL**

CONSTRUCTOR se compromete a ofrecer a el (los) adquirente (s) de la (s) unidad (es) del PROYECTO la opción de tomar un financiamiento a largo plazo con **LA ASOCIACION**, para ir abonando al monto del préstamo. En caso de que dicho (s) adquirente (s) acepte (n) y califique (n) conforme a las condiciones establecidas para este tipo de préstamos, por **LA ASOCIACION**, esta le otorgará un préstamo a largo plazo; b) cuando **EL CONSTRUCTOR** efectúe la venta de una unidad con financiamiento de **LA ASOCIACION**, dicho **CONSTRUCTOR** deberá pagar a **LA ASOCIACION** la totalidad de la suma prestada a cada adquirente, en el caso de que la suma otorgada en préstamo sea igual a la consignada en el presente contrato o en el Contrato de Prorratio de Hipoteca, que será firmado al efecto; c) queda convenido que en el caso de que los adquirentes de las unidades tomen en préstamo una suma inferior a la que se establece de común acuerdo en este acto o en el Contrato de Prorratio de Hipoteca, según corresponda, **EL CONSTRUCTOR** estará obligado a pagar a **LA ASOCIACION** la diferencia entre el monto del préstamo otorgado a largo plazo y el indicado en este documento o en el Contrato de Prorratio de Hipoteca; y d) si **EL CONSTRUCTOR** efectuare la venta de una unidad al contado, deberá pagar a **LA ASOCIACION** una suma igual al monto consignado para esa unidad en este contrato o en el referido Contrato de Prorratio de Hipoteca.

PARRAFO II: EL CONSTRUCTOR por medio del presente acuerdo, se compromete y obliga a mantener informada a **LA ASOCIACION** de todos los contratos de promesa de venta/venta definitiva de las unidades que conforman el PROYECTO, suscritos con cada uno de los adquirentes, además de un listado de las unidades reservadas por este, de ser el caso, suministrándole copia de los contratos debidamente firmados y legalizados dentro de un plazo de quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha de firma de estos acuerdos o de la fecha del compromiso asumido; así como también, notificar dentro del plazo indicado anteriormente, a **LA ASOCIACION** los contratos de este tipo que **EL CONSTRUCTOR** haya dado por terminado con los adquirentes.

CUARTO: INSPECCIONES. Los contratos de venta y préstamos hipotecarios de financiamiento a largo plazo, no podrán ser suscritos hasta que se haya efectuado la inspección final de las unidades a ser financiadas por **LA ASOCIACION**, por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y expedido las tarjetas correspondientes.

QUINTO: INTERESES. PENALIDAD. ABONO O PAGO TOTAL. **EL CONSTRUCTOR** pagará a **LA ASOCIACION**, sobre la suma que recibe en calidad de préstamo, el _____ por ciento (____%) anual sobre un año base de 360 días, a título de tasa de interés, sobre el saldo insoluto diario de la deuda, revisable conforme se indica más adelante.

PARRAFO I: El interés precedentemente indicado será pagadero mensualmente por **EL CONSTRUCTOR** a más tardar el último día de cada mes, a partir de la fecha en que se efectúe cualquier desembolso, con la suscripción del (los) pagaré (s) correspondiente (s) y hasta la completa amortización de la deuda, de acuerdo con los términos del presente contrato.

PARRAFO II: Queda convenido que el préstamo que por este contrato se otorga, devengará una tasa de interés anual fija hasta *el primer/segundo/tercer (1er./2do./3er.) mes/año* de vigencia del préstamo; luego de transcurrido *el primer/segundo/tercer (1er./2do./3er.) mes/año*, la tasa será variable y se ajustará, conforme se indica más adelante. Es entendido entre Las Partes, que si el atraso en el pago de los intereses, alcanzare sesenta (60) días o más, le hará perder a **EL CONSTRUCTOR** la tasa acordada y la misma se ajustará a la que rija en **LA ASOCIACION** tomando en consideración sus políticas vigentes.

PARRAFO III: EL CONSTRUCTOR efectuará el pago de los intereses vencidos sin demora alguna en el domicilio de **LA ASOCIACION** o en cualquiera de sus oficinas o establecimientos autorizados por esta, sin necesidad de requerimiento alguno, en el entendido de que a falta de pago de los intereses a su vencimiento, **EL CONSTRUCTOR** perderá el beneficio del término y de las condiciones de pago de las sumas prestadas, distribuidas sobre cada unidad del PROYECTO consignadas en el presente contrato o en el Contrato de Prorratio de Hipoteca que será firmado al efecto, este último en los casos que aplique, haciéndose exigible la totalidad de los valores adeudados a la fecha y ejecutable la hipoteca que por este mismo acto se otorga de conformidad con las normativas aplicables a estos fines. Sin embargo, **LA ASOCIACION** se reserva la facultad de aceptar el pago de cualquier suma correspondiente a intereses, con posterioridad a su vencimiento, sin que ello implique caducidad alguna del derecho de **LA ASOCIACION** a exigir el pago de los valores adeudados.

PARRAFO IV: Es expresamente convenido que si el pago mensual de los intereses se realizara después de la fecha prevista, en la cual son pagaderos, **EL CONSTRUCTOR** estará obligado a pagar, por cada mes o parte de mes en retraso,

un tres por ciento (3%) sobre el monto de los intereses atrasados, estipulación que constituye una cláusula penal a cargo de **EL CONSTRUCTOR**.

PARRAFO V: EL CONSTRUCTOR podrá hacer, sin penalidad, pagos por adelantado y abonos a las cantidades prestadas, esto último siempre y cuando mantenga su crédito al día, conforme a los montos prorrateados sobre cada unidad del PROYECTO en el presente contrato o en el Contrato de Prorrato de Hipoteca, así como pagar totalmente el crédito concedídotle antes del vencimiento del término convenido. Queda acordado que cualquier pago realizado, de conformidad con los montos asignados a cada unidad del PROYECTO en el presente documento o el Contrato de Prorrato de Hipoteca, será considerado para los fines de acreditar a la amortización y reducir el saldo insoluto, calculando los intereses sobre la fracción de mes que haya transcurrido hasta el momento de realizar dicho pago.

PARRAFO VI: EL CONSTRUCTOR deberá realizar los pagos del presente crédito en la moneda pactada, a través de cheques girados a nombre de **LA ASOCIACION**, en efectivo, transferencia electrónica u otros medios que **LA ASOCIACION** le ofrezca en el futuro.

PARRAFO VII: Queda expresamente acordado que los pagos realizados por **EL CONSTRUCTOR** mediante la utilización de cheques, solo serán considerados efectivos y liberatorios el día en que la entidad de intermediación financiera girada acepte los cheques y efectúe los pagos correspondientes.

SEXTO: LICITUD DE LOS PAGOS. VENCIMIENTO EN DIAS FERIADOS O NO LABORABLES. EL CONSTRUCTOR reconoce y expresa que: a) la cantidad recibida como préstamo será destinada exclusivamente a los fines indicados en este contrato, y que los fondos utilizados para pagar dicho préstamo serán originados de fuentes lícitas, autorizando a **LA ASOCIACION** a informar a las autoridades competentes acerca de la (s) transacción (es) que se realice (n) o no entre Las Partes y demás informaciones relacionadas con la (s) misma (s), ya sea a solicitud de estas o por iniciativa propia, a fin de cumplir con los lineamientos establecidos en las disposiciones legales vigentes; b) los fondos aportados por **EL CONSTRUCTOR** para la construcción del PROYECTO no se derivan o relacionan, directa o indirectamente, de una actividad ilícita tipificada por las leyes dominicanas, en particular, por las contempladas en la Ley 155-17 de fecha 01 de junio de 2017, contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo; así como cualquier otra normativa internacional similar, y c) **LA ASOCIACION** le ha informado sobre el contenido de las disposiciones previstas en la Ley 155-17 de fecha 01 de junio de 2017, contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, la cual tipifica y sanciona el lavado de activos, reconociendo además **EL CONSTRUCTOR** que es un sujeto obligado a los fines de dicha ley, y que, en adición a su obligación de cumplir con los términos de la referida ley, deberá igualmente cumplir con todas las regulaciones que al respecto sean dictadas por las autoridades monetarias y financieras competentes. Asimismo, **EL CONSTRUCTOR** está obligado a suministrar a **LA ASOCIACION** en forma veraz y sin demora, las informaciones que esta última le requiera con respecto a la procedencia de los fondos aportados por **EL CONSTRUCTOR**, o a los fondos desembolsados por los compradores para la adquisición de las unidades del PROYECTO, en el entendido de que **EL CONSTRUCTOR** deberá colaborar de manera activa en la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, por lo que, reconoce y acepta que en caso de que incumpla con sus obligaciones de información y colaboración para con **LA ASOCIACION** en relación con la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, dicho incumplimiento constituirá una causa de terminación de este contrato susceptible de ser invocada por **LA ASOCIACION** para ponerle término al mismo, sin responsabilidad alguna para esta última.

PARRAFO: En caso de que las fechas para el pago de una mensualidad, o la fecha de vencimiento de cualquier plazo establecido en el contrato y su(s) pagaré(s), resulte ser un día feriado o no laborable, la nueva fecha de pago o de vencimiento será el primer día laborable inmediatamente posterior al feriado o no laborable.

SEPTIMO: REVISION DE LA TASA DE INTERES Y CONDICIONES DEL CONTRATO. Queda convenido que, sin que sea necesario suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación de voluntad adicional de Las Partes, **LA ASOCIACION** podrá modificar en cualquier momento la tasa de interés, atendiendo a los cambios que pueda sufrir esta de conformidad a sus políticas vigentes, a partir del *primer/segundo/tercer (1er./2do./3er.) mes/año* de la fecha de este contrato, así como las condiciones variables del contrato y del (de los) pagaré (s) que suscriba al efecto **EL CONSTRUCTOR**, tales como los gastos, seguros, comisiones y penalidad, (esta última en el párrafo IV, de artículo Quinto de este contrato), aplicables al crédito, incluidos en el Tarifario (Anexo), por las siguientes causas: i) por disposición de la ley o como consecuencia de normas o disposiciones que adopten las autoridades correspondientes, ii) por decisiones comerciales internas, y, iii) porque **EL CONSTRUCTOR** presenta una clasificación de riesgo mayor.

PARRAFO I: Para estos efectos, salvo en lo previsto en el inciso i) precedente, que tendrá aplicación inmediata sin requerir comunicación previa, conforme la entrada en vigencia de la normativa relacionada; **LA ASOCIACION** deberá comunicar por escrito la modificación a **EL CONSTRUCTOR** con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario a la fecha de entrada en vigencia, incluyendo el establecimiento de nuevas tarifas u obligaciones. Para la implementación de nuevas tarifas u obligaciones, se requerirá el consentimiento expreso por parte de **EL CONSTRUCTOR**.

PARRAFO II: En caso de que **EL CONSTRUCTOR** no esté conforme con las modificaciones comunicadas, podrá dar por concluido el presente contrato, sin penalización, debiendo proceder al pago de lo adeudado y cumplir con las demás obligaciones que pone a su cargo el presente contrato. Quedando acordado que, en caso de la aplicación de nuevas tarifas u obligaciones incluidas, y una vez transcurrido el plazo estipulado en la comunicación previa, el silencio de **EL CONSTRUCTOR** lo hará perder el beneficio del término y dará la opción a **LA ASOCIACION** de exigir el pago inmediato de todas las sumas adeudadas de conformidad con este contrato.

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

PARRAFO IV: Las nuevas tasas de interés que fuesen establecidas, se aplicarán al saldo insoluto del préstamo, a partir del trigésimo día en que **LA ASOCIACION** comunique por escrito la modificación a **EL CONSTRUCTOR**, sin necesidad de suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación adicional de Las Partes.

OCTAVO: APLICACION DE LOS PAGOS. Queda expresamente convenido que **LA ASOCIACION** imputará cualquier valor que reciba de **EL CONSTRUCTOR** en el siguiente orden: a) para cubrir cualquier pago hecho por **LA ASOCIACION** por cuenta de **EL CONSTRUCTOR**; b) para cubrir los gastos y honorarios legales, judiciales o extrajudiciales en que se incurra con motivo de este contrato y su ejecución, conforme se estipula en el artículo Décimo Noveno de este acto; c) para cubrir cualquier obligación en la cual **EL CONSTRUCTOR** haya incurrido por concepto de la cláusula penal mencionada en el párrafo IV, del artículo Quinto de este acto; d) para cubrir cualquier suma a que **EL CONSTRUCTOR** esté obligado por concepto de interés sobre la deuda; y e) finalmente, la suma restante, si la hubiere, se destinará a fines de amortización del principal adeudado, de conformidad con los montos establecidos a cada unidad, en el presente contrato o el relativo al Prorrato de la Hipoteca.

NOVENO: EXENCION DE RESPONSABILIDAD. Si las obras relativas al PROYECTO a que se refiere el presente contrato no se terminan dentro del plazo otorgado a **EL CONSTRUCTOR** para el pago de la suma adeudada, **LA ASOCIACION** quedará liberada y sin responsabilidad alguna de su compromiso de financiamiento a largo plazo, a menos que Las Partes acuerden un nuevo plazo para la terminación de las obras.

DECIMO: GARANTIA HIPOTECARIA. Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada, establecida en el artículo Primero de este contrato, así como de los intereses y accesorios que esta devenga, y de las demás obligaciones que por el presente contrato asume **EL CONSTRUCTOR**, este otorga por este mismo acto una hipoteca en primer rango en favor de **LA ASOCIACION**, la cual acepta, sobre el (los) inmueble (s) que se describe (n) a continuación: (Describir el (los) inmueble (s) conforme el (los) Certificado (s) de Título (s)):

con todas sus mejoras.

PARRAFO: EL CONSTRUCTOR declara bajo la fe del juramento que el (los) inmueble (s) descrito (s) precedentemente, se encuentra (n) libre de cargas, gravámenes y cualesquiera otros derechos que pudieren afectarlo, y se obliga a cancelar cualesquiera cargas o gravámenes que aparezcan inscritos sobre el (los) mismo (s) con anterioridad al registro del presente acto, corriendo por su cuenta todos los gastos y honorarios profesionales, que conlleve dicha cancelación.

DECIMO PRIMERO: JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD. El (los) inmueble (s) descrito (s) en el artículo Décimo del presente contrato es (son) propiedad de **EL CONSTRUCTOR**, en virtud de registro hecho a su favor de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario, según se comprueba por el (los) Certificado (s) de Título (s) marcado (s) con la (s) Matrícula (s) No (s). _____, emitido (s) a su favor por el Registrador de Títulos de _____, en fecha ____ de _____ de _____.

DECIMO SEGUNDO: EXTENSION DE LA HIPOTECA EN EL ESPACIO. La hipoteca consentida por el presente contrato grava no solamente el terreno y las mejoras actualmente existentes del PROYECTO, sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en el (los) inmueble (s) descrito (s) en el artículo Décimo de este contrato, por el actual dueño y deudor hipotecario, sus causahabientes o cesionarios, incluso todas las cosas que, por estar afectadas al (a los) inmueble (s) hipotecado (s) en una cualquiera de las formas determinadas por la Ley, resulten ser inmuebles por destino, ya sea que estén en el momento instaladas o que en el futuro se instalen.

DECIMO TERCERO: POLIZAS DE SEGURO. EL CONSTRUCTOR y LA ASOCIACION declaran que las obras del PROYECTO a que se refiere el presente contrato deberán estar amparadas con una póliza de seguros contra "Todo Riesgo de Construcción", expedida por una aseguradora de reconocida solvencia, elegida de común acuerdo entre Las Partes, del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado por **LA ASOCIACION**, de conformidad con lo dispuesto por las normas legales y reglamentarias sobre protección a los usuarios de servicios financieros, autorizando **EL CONSTRUCTOR a LA ASOCIACION** a contratarla a su nombre, debiendo este endosarla a favor de **LA ASOCIACION**; póliza que deberá permanecer en vigencia hasta que hayan sido totalmente concluidos los trabajos de construcción del PROYECTO.

PARRAFO I: Las Partes convienen, asimismo, que, a partir de la fecha de terminación de los trabajos de construcción, la cual deberá ser oportunamente comunicada por **EL CONSTRUCTOR a LA ASOCIACION**, el PROYECTO deberá estar amparado en una póliza de seguros expedida igualmente por una aseguradora de reconocida solvencia, para cubrir las unidades del PROYECTO, contra los riesgos de Incendio y Líneas Aliadas; póliza que deberá permanecer en vigencia hasta que sea firmada e inscrita en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente la documentación relativa a la venta de la última de las unidades que integran el PROYECTO, la cual podrá: i) ser elegida de común acuerdo entre ambas partes, del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado por **LA ASOCIACION**, autorizando **EL CONSTRUCTOR a LA ASOCIACION** a contratarla a su nombre, debiendo este endosarla a favor de **LA ASOCIACION** o, ii) ser aceptado el endoso de una póliza contratada por **EL CONSTRUCTOR** elegida de común acuerdo entre ambas partes del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado por **LA ASOCIACION**; queda **EL CONSTRUCTOR** obligado a renovar dicha póliza a su vencimiento o a contratar otra póliza de seguro con una nueva aseguradora de reconocida solvencia, a través del mecanismo de selección anteriormente indicado; de ahí que se compromete a remitir a **LA ASOCIACION** la póliza renovada o la nueva, debidamente endosada a favor de **LA ASOCIACION**, con treinta (30) días de antelación al vencimiento, mientras se encuentre vigente el préstamo. Cualquier modificación que implique disminución de la suma asegurada y su cobertura, debe ser autorizada previamente por **LA ASOCIACION**.

PARRAFO II: Queda **EL CONSTRUCTOR** obligado frente a **LA ASOCIACION** a mantenerse al día en el pago de la (las) prima (s) correspondiente (s), relativa (s) a la (s) póliza (s), referida (s) en el presente artículo. En caso de incumplimiento en el pago, por parte de **EL CONSTRUCTOR**, de la (las) prima (s) indicada (s), acorde a la Ley de Seguros vigente, **LA ASOCIACION** podrá cubrir dicho costo, cargándolo a cuenta de **EL CONSTRUCTOR**, aplicándole una tasa de interés de conformidad con sus políticas vigentes, debiendo **LA ASOCIACION** entregar a **EL CONSTRUCTOR** la documentación que evidencie la ejecución de la diligencia, el ejemplar de la póliza que le haya sido entregada y la información de la tasa de interés a que estará sujeta la suma pagada. El pago de la cuota correspondiente a la prima será adicional a la cuota mensual de interés del préstamo otorgado. En caso de que **LA ASOCIACION** decida no asumir dicho costo, de acuerdo a lo establecido anteriormente, lo informará a **EL CONSTRUCTOR** con treinta (30) días de antelación al vencimiento de dicha póliza, de conformidad con lo indicado en el artículo Vigésimo de este contrato.

PARRAFO III: **EL CONSTRUCTOR** reconoce que desde que haya sido aceptado como asegurado en atención a este artículo, las indemnizaciones por los riesgos cubiertos serán exigibles exclusivamente a la aseguradora contratada, bajo las condiciones previstas en la póliza, sin que la declinatoria de la reclamación por parte de aquella pueda ser alegada frente a **LA ASOCIACION** como justificación del incumplimiento de la obligación de pago por parte de **EL CONSTRUCTOR**, sus causahabientes o sucesores.

PARRAFO IV: El incumplimiento de cualesquiera de los compromisos aquí contraídos por **EL CONSTRUCTOR** dará origen a las caducidades y consecuencias previstas en el artículo Décimo Sexto, de este acto.

DECIMO CUARTO: PUBLICIDAD DEL PROYECTO. En cualquier tipo de publicidad que **EL CONSTRUCTOR** utilice para promocionar el PROYECTO, tales como: vallas, radio, televisión, diarios de circulación nacional, redes sociales, entre otros, deberá indicar, previa autorización del arte correspondiente, por parte de **LA ASOCIACION**, que el PROYECTO en cuestión dispone de financiamiento a largo plazo en **LA ASOCIACION**.

PARRAFO: Queda entendido entre Las Partes que la publicidad de que trata el presente artículo es exclusiva para **LA ASOCIACION** en este PROYECTO, por lo que **EL CONSTRUCTOR** se abstendrá de promocionar en el mismo a otra entidad de intermediación financiera. El incumplimiento de **EL CONSTRUCTOR** dará origen a las caducidades y consecuencias previstas en el artículo Décimo Sexto de este contrato.

DECIMO QUINTO: APROBACIONES DEL PROYECTO. Las Partes convienen que los trabajos de construcción a cargo de **EL CONSTRUCTOR** serán realizados de conformidad con los documentos técnicos, establecidos en el párrafo I, del artículo Primero, debidamente aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, obligándose **EL CONSTRUCTOR** a cumplir con todas las disposiciones y normas exigidas por los organismos oficiales (Ayuntamiento, Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, entre otros), gestionando las correspondientes tarjetas de inspección final.

PARRAFO I: **EL CONSTRUCTOR** se encargará además de dar todos los avisos o notificaciones y cumplir con todas las leyes, ordenanzas y reglamentos, con motivo de la construcción del PROYECTO, de que trata el presente contrato. De igual manera se compromete a cumplir con todas las disposiciones establecidas en las leyes y reglamentos relativos a la protección del medio ambiente.

PARRAFO II: Las Partes reconocen y aceptan que los trabajos de construcción previstos en el artículo Primero de este contrato serán objeto de inspecciones a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, en las siguientes etapas: a) previo vaciado de zapata o fundación de cimientos (cuando estén hechas las excavaciones y listas las obras para verter concreto); b) previa fundación de la losa (levantada la estructura, hechos los encofrados para recibir la losa superior, conductos de energía eléctrica y sanitarios visibles y completos); c) supervisión de la calidad del hormigón servido en los elementos estructurales; y d) inspección final de la obra terminada. En tal sentido, **EL CONSTRUCTOR** se compromete a brindar toda la cooperación necesaria para facilitar los trabajos de inspección del referido PROYECTO.

PARRAFO III: **EL CONSTRUCTOR** adoptará todas las medidas necesarias para la protección y seguridad de los obreros y empleados que se encuentren en el lugar de trabajo o lugares adyacentes al mismo y deberá cumplir con todas las estipulaciones de seguridad tanto de leyes nacionales, como de resoluciones y ordenanzas municipales. **EL CONSTRUCTOR** debe mantener todas las defensas necesarias para la protección de terceros y de la propiedad ajena, y colocar cartelones y señalización advirtiendo los peligros que originan las características del trabajo, exonerando a **LA ASOCIACION** de todo tipo de responsabilidad, en ese sentido.

PARRAFO IV: Queda entendido entre Las Partes que **LA ASOCIACION** en virtud del presente contrato en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del PROYECTO. Por tanto, no contrae ninguna obligación frente a la construcción del PROYECTO, calidad, saneamiento o precio de las unidades que lo conforman ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que haya determinado la viabilidad para su realización, obligaciones que quedan a cargo de **EL CONSTRUCTOR**.

PARRAFO V: **EL CONSTRUCTOR** solicitará, con cinco (5) días laborables de anticipación, las inspecciones que se fijen cuando la (s) obra (s) esté (n) lista (s) para tal fin, en cada etapa especificada, en el presente artículo y los artículos Segundo y Cuarto de este contrato. Las Partes convienen en que las inspecciones estarán regidas por las disposiciones reglamentarias dictadas al efecto por las autoridades competentes.

PARRAFO VI: El rechazo o la suspensión de las licencias y permisos, por parte de las autoridades gubernamentales competentes, será considerado como evento de incumplimiento, por lo que dará origen a las caducidades y consecuencias previstas en el artículo Décimo Sexto de este contrato.

DECIMO SEXTO: OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A CARGO DE EL CONSTRUCTOR, EL CONSTRUCTOR, se compromete además frente a **LA ASOCIACION** a las siguientes obligaciones: a) a evaluar la conveniencia, para facilidad del pago del préstamo, de mantener abierta en **LA ASOCIACION** una cuenta de ahorros, durante la vigencia del presente contrato con fondos suficientes y disponibles, para lo cual autoriza a **LA ASOCIACION**, en caso de su apertura, siempre y cuando **EL CONSTRUCTOR** no haya efectuado el (los) pago (s) en la (s) fecha (s) establecida (s), a realizar los cargos correspondientes a la cuenta para el pago de las mensualidades y demás gastos relativos al crédito, estos últimos acorde la política vigente en **LA ASOCIACION** la cual es informada por escrito al momento de la firma del presente contrato, a través del Tarifario (Anexo); b) a mantener protección adecuada sobre todos sus activos mediante la contratación de pólizas de seguros que cubran su cobertura de riesgo, manteniendo al día las mismas; c) a notificar a **LA ASOCIACION** cualquier hecho que pueda ocasionar una disminución material en los activos o un aumento material en los pasivos, conforme el grado de significación estimado por auditores reconocidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana; d) a permitir que personas autorizadas por **LA ASOCIACION**, con previo aviso de veinticuatro (24) horas tengan acceso a las instalaciones del PROYECTO, pudiendo requerir además, las informaciones de sus registros contables relacionadas con este contrato; e) a cumplir oportunamente con todos los requerimientos de información, documentación, verificación, firmas y demás acciones que le sean solicitados por **LA ASOCIACION**, para cumplir con el Instructivo sobre Debida Diligencia en las Entidades de Intermediación Financiera y Cambiaria, emitido por la Superintendencia de Bancos y sus respectivas modificaciones, incluyendo los que sean dictados por las Autoridades Competentes y los que adicionalmente **LA ASOCIACION** entienda necesarios para efectuar una correcta y completa identificación, clasificación/calificación y Debida Diligencia, respecto a **EL CONSTRUCTOR**; f) a dar garantía respecto de las unidades a que se refiere el presente contrato por un período de un (1) año, contado a partir de la fecha en que el adquiriente reciba su unidad, sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el artículo 2270 del Código Civil; g) a remitir a **LA ASOCIACION**, cada vez que realice una venta de una unidad, tanto en soporte papel como en soporte electrónico, toda la documentación de los compradores que permita confirmar el origen de fondos y su consecuente depuración respecto al financiamiento al terrorismo y lavado de activos; h) a rehusarse a recibir los pagos efectuados por los compradores para la adquisición de las unidades del PROYECTO, por la sola sospecha de que los mismos se encuentran involucrados o se prestan para actividades delictivas, de lavado de activos o del financiamiento del terrorismo; o que figuren en alguna lista, publicación o informe, sea como consecuencia de un error o no, entre personas físicas o jurídicas de las que se sospeche o estén relacionadas con el lavado de activos, financiamiento del terrorismo, tráfico de influencias, fraude o cualquier otro hecho ilícito; i) a dar aviso verbal inmediato a **LA ASOCIACION** y a confirmarle por escrito bajo correo certificado, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la ocurrencia, acerca de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra el PROYECTO; j) a cuidar esmeradamente la propiedad que garantiza la hipoteca otorgada por el presente acto como lo haría un buen padre de familia y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro material en la misma y a mantener la propiedad y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación; k) a no afectar con ninguna clase de gravámenes el (los) inmueble (s) que constituye (n) la garantía del préstamo de este contrato, mientras se encuentre vigente y no haya sido legalmente cancelada la hipoteca en primer rango consentida en virtud de este contrato; l) a no efectuar Cesión de Crédito alguna, con cargo al préstamo que se le otorga por este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACION**, sin lo cual no será oponible ni tendrá efecto frente a **LA ASOCIACION**; m) a suministrar a **LA ASOCIACION** con la frecuencia establecida en las disposiciones legales vigentes, a partir de la fecha del presente contrato, sus informaciones financieras actualizadas, ya sean declaraciones de su patrimonio debidamente firmadas, estados financieros preparados por un Contador Público Autorizado, o estados financieros debidamente auditados por una firma auditora independiente, actualización de la documentación relativa a **EL CONSTRUCTOR**, esto último si es una persona jurídica y cualesquiera otros documentos que requiera la Superintendencia de Bancos y/o autoridad competente a **LA ASOCIACION** como consecuencia del préstamo otorgádole a **EL CONSTRUCTOR** mediante este acto, autorizando a **LA ASOCIACION** a realizar las inspecciones necesarias a fin de comprobar las informaciones reportadas y estando obligado a realizar las gestiones suficientes para facilitar esas labores; n) a pagar todos los gastos que origine la presente hipoteca, así como los de cancelación de la misma en su día, conforme se indica en el artículo Décimo Noveno. La violación por parte de **EL CONSTRUCTOR** de las obligaciones aquí asumidas, producen de pleno derecho la caducidad del término acordado y se hace exigible la presente hipoteca, pudiendo proceder **LA ASOCIACION**, a su ejecución, de conformidad con el procedimiento establecido en las leyes dominicanas para estos fines, dentro de las cuales se encuentra de manera enunciativa y no limitativa la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio de 2011, sus modificaciones y sus reglamentos de aplicación; el retraso de **LA ASOCIACION** en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

DECIMO SEPTIMO: AUTORIZACION OTORGADA A LA ASOCIACION. **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** autoriza (n) a **LA ASOCIACION** a realizar los siguientes actos: a) a apropiarse de cualquier suma de dinero que esté en poder de **LA ASOCIACION**, bien sea en inversiones, en cuentas de ahorros u otros instrumentos pertenecientes a **EL CONSTRUCTOR** y a **EL FIADOR SOLIDARIO**, debiendo **LA ASOCIACION** dar aviso por escrito a **EL CONSTRUCTOR** y a **EL FIADOR SOLIDARIO**, con posterioridad de haberse efectuado la operación, por los medios establecidos en el artículo Vigésimo, para con la misma cubrir cualquier valor vencido o exigible a **EL CONSTRUCTOR** por **LA ASOCIACION** que tenga su origen en el presente acto, indicando la forma en que estos pagos fueron aplicados; b) en cuanto al *Acceso, intercambio y utilización de información: **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**, a través del presente contrato, desde el momento de su firma y durante toda su vigencia, autoriza (n) a **LA ASOCIACION** (incluyendo a los miembros de su personal, y cualquier tipo de vinculado que actúe como o en nombre de **LA ASOCIACION**) o a cualquier tercero designado para ello por este último a requerir, consultar y acceder a la información particular, crediticia, patrimonial y extrapatrimonial de este, que se encuentre registrada o contenida en los registros de las Sociedades de Información Crediticia (en adelante “SIC”), tanto nacionales como extranjeras, en los casos que aplique. En consecuencia, **LA ASOCIACION** se compromete a requerir, consultar y acceder a la información antes descrita de conformidad con lo previsto en la Ley No. 172-13, sobre Protección de Datos de Carácter Personal o aquella que la modifique o la sustituya, el literal b) del artículo 56 de la Ley No. 183-02 Monetaria y Financiera, modificado por el artículo 362 de la Ley No. 249-17 sobre el Mercado de Valores, de fecha 19 de diciembre de 2017 y en las Políticas internas de **LA ASOCIACION** sobre privacidad de la información y protección de datos, disponibles en la página Web de **LA ASOCIACION**, las cuales podrán ser modificadas siguiendo lo establecido en el presente contrato (en adelante el conjunto de las normas antes citadas se denominarán como “Normas sobre Protección de Datos”). Asimismo, **LA ASOCIACION** se compromete a que la información a la cual se le autoriza a acceder mediante el presente contrato solo tendrá como objetivo el conocimiento de su titular, para analizar y evaluar su condición crediticia, para dar cumplimiento a las obligaciones sobre debida diligencia y cumplimiento regulatorio aplicables a **LA ASOCIACION** respecto de sus clientes y usuarios, así como para fines de mercadeo e información de servicios, publicaciones de **LA ASOCIACION**, noticias o hechos vinculados a la misma, ya sea por vía física o a través de correos electrónicos u otros mecanismos o vías de comunicación. A su vez, **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** a través del presente contrato, autoriza (n) a **LA ASOCIACION** a suministrar a las SIC aquellas informaciones particulares, patrimoniales y extrapatrimoniales que son permitidas por las Normas sobre Protección de Datos y necesarias para conformar la base de datos de las SIC, en el entendido de que dichas informaciones serán suministradas para analizar y evaluar su condición crediticia por parte de las SIC y de otras instituciones afiliadas esas sociedades. De igual manera, **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** autoriza (n) a **LA ASOCIACION**, a suministrar a sus gestores de cobro las informaciones otorgadas, incluyendo informaciones biográficas que reposen en sus archivos, en caso de incumplimiento de sus obligaciones conforme se establece en el presente contrato, para la ejecución del proceso de cobro. De la misma forma, estas informaciones podrán ser utilizadas para fines mercadológicos, tanto por **LA ASOCIACION** como por sus relacionados comerciales, manteniendo **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** la facultad de solicitar que sus datos sean rectificadas, actualizados, y, cuando corresponda, suprimidos. **LA ASOCIACION**, mediante contratos suscritos con los terceros mencionados en este apartado, hará del conocimiento de los mismos que deben cumplir con las siguientes obligaciones: i) guardar la debida confidencialidad sobre las informaciones suministradas; ii) disponer de medidas para la protección de la data contra los riesgos de alteración, pérdida, acceso y tratamiento no autorizado; y, iii) utilizar dichas informaciones únicamente por las personas que en razón del cumplimiento del mandato dado por **LA ASOCIACION** tengan la obligación de acceder a ella, y acorde al fin para el que fue obtenida o cedida. **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** reconoce (n) y acepta (n) que la recepción y el suministro de la referida información por parte de **LA ASOCIACION** y/o las SIC, o por cualquier director, accionista, funcionario o empleado de estas, no constituirá una violación a la obligación de confidencialidad consagrada en las Normas sobre Protección de Datos, ni de ninguna otra previsión o disposición legal, reglamentaria y/o contractual, por lo que **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** renuncia (n) formal, expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier acción, demanda o reclamación a fin de obtener una compensación en daños y perjuicios o cualquier otro tipo de sanción por la revelación de información autorizada mediante el presente contrato, salvo en caso de la comisión de una falta imputable a **LA ASOCIACION** de conformidad con la normativa vigente. (*Cláusula aprobada por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 004406 de fecha 17 de diciembre de 2019); y, c) a vender, ceder y traspasar a terceros en las mismas condiciones aquí establecidas, los derechos que esta ha adquirido en relación con la hipoteca que garantiza el préstamo objeto del presente contrato en cualquier momento de su vigencia.

DECIMO OCTAVO: NORMAS BANCARIAS. **EL CONSTRUCTOR** reconoce y acepta: a) que mediante el Reglamento de Evaluación de Activos (REA) dictado por la Junta Monetaria en fecha 29 de diciembre de 2004, así como

sus modificaciones, se establecieron normas bancarias con relación a las facilidades crediticias otorgadas por las entidades de intermediación financiera, para regular el comportamiento, la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de dichas facilidades; b) que de acuerdo a lo dispuesto por el señalado reglamento, **LA ASOCIACION** tiene la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado del deterioro que sufran los créditos concedidos; c) que el incumplimiento de las obligaciones puestas a cargo de **EL CONSTRUCTOR** en virtud del presente contrato, puede afectar las cuentas de resultado de **LA ASOCIACION**; d) que en tal virtud **EL CONSTRUCTOR** reconoce y se compromete a proveer a **LA ASOCIACION** de garantías reales, en caso de que la clasificación de su crédito baje de categoría "B", así como a pagar a **LA ASOCIACION**, un incremento en la tasa de interés pactada relativa al crédito, lo cual le será comunicado por escrito a su última dirección registrada en **LA ASOCIACION**, de conformidad con lo indicado en el artículo Séptimo.

DECIMO NOVENO: DE LOS GASTOS Y HONORARIOS. **EL CONSTRUCTOR** se compromete formalmente a pagar los costos y las tarifas aplicables al presente contrato para su formalización, acorde la política vigente en **LA ASOCIACION**, la cual es informada por escrito al momento de la firma del presente contrato, a través del Tarifario (Anexo), así como los de inscripción, sellos e impuestos fiscales correspondientes y cualesquiera otros que sean consecuencia de la presente operación, conforme se establece en el formulario de liquidación del préstamo, anexo al presente contrato; por lo que, si dichos gastos y honorarios, indicados anteriormente, relativos a la formalización de la presente operación, no han sido pagados antes o en ocasión de la firma del presente contrato, **EL CONSTRUCTOR** autoriza a **LA ASOCIACION** a descontar los mismos directamente de la suma prestada, con cargo al desembolso de la primera cubicación, con la suscripción del (los) pagaré (s) correspondiente (s), debiendo **LA ASOCIACION** presentar a requerimiento de **EL CONSTRUCTOR** la documentación que evidencie la ejecución de las diligencias que originaron los gastos enunciados.

PARRAFO I: Las variaciones que se produzcan en los costos y tarifas establecidas en el Tarifario (Anexo), en virtud de las revisiones periódicas que le hiciera **LA ASOCIACION**, serán previamente informadas por escrito a **EL CONSTRUCTOR**, de conformidad con lo establecido en el artículo Séptimo del presente contrato.

PARRAFO II: En caso de que por cualquier razón **LA ASOCIACION** se vea precisada a apoderar abogados para el cobro de las sumas adeudadas, **EL CONSTRUCTOR** se compromete a pagar los honorarios y gastos legales de tales abogados, siempre y cuando los honorarios no excedan de un treinta por ciento (30%) de las sumas recuperadas, incluyendo capital, intereses y demás accesorios, debiendo presentar a requerimiento de **EL CONSTRUCTOR** la documentación que evidencie la ejecución de las gestiones legales realizadas, así como también, de ser el caso, aquellos gastos y honorarios que se deriven de acciones judiciales, administrativas, entre otras, ejercidas por **EL CONSTRUCTOR** en contra de **LA ASOCIACION**, que tenga por objeto el presente contrato, en cuyo caso, **EL CONSTRUCTOR** reconoce que dichos gastos y honorarios que originen tales acciones, serán adicionados al monto adeudado; la adición de estos costos al monto adeudado no implicará la aplicación de interés, sobre estos últimos.

VIGESIMO: FORMALIDAD DE LAS COMUNICACIONES. Las condiciones de informar a **EL CONSTRUCTOR**, referidas en este contrato, se entenderán satisfactoriamente cumplidas, cuando se efectúen a través de los medios escritos directos que **LA ASOCIACION** tenga a su disposición, dándose preferencia a los volantes de pago expedidos del préstamo, avisos escritos al domicilio, mensajes electrónicos (SMS), correos electrónicos u otros medios directos de comunicación a **EL CONSTRUCTOR**. **EL CONSTRUCTOR** declara y acepta que dichos mecanismos de comunicación son suficientes y adecuados para tomar conocimiento de las informaciones.

VIGESIMO PRIMERO: NOTIFICACIONES. Las Partes declaran que todas las notificaciones, avisos y envíos que **LA ASOCIACION** le haga a **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** serán válidos si los ha enviado por correo ordinario, privado o electrónico a su dirección, tal y como aparece en sus registros. **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** asumen la obligación de comunicar a **LA ASOCIACION** los cambios de su domicilio, correo electrónico, número de celular y demás generales. Respecto a **LA ASOCIACION**, tendrán validez legalmente liberatorias las comunicaciones de cualquier género o notificaciones enviadas al último domicilio, dirección electrónica o número de celular (mensajes electrónicos-SMS) informado por **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**.

VIGESIMO SEGUNDO: AUTORIZACION DE ENTREGA CERTIFICADO (S) DE TITULO (S)/CERTIFICACION (ES) DE REGISTRO DE ACREEDOR. **EL CONSTRUCTOR**, por este mismo acto, autoriza formalmente al Registrador de Títulos correspondiente a entregar a **LA ASOCIACION**, el (los) Certificado (s) de Título (s) del (los) inmueble (s) dado (s) en garantía que figura (n) a su nombre luego de la ejecución del presente contrato. **LA**

ASOCIACION una vez reciba el (los) Certificado (s) de Título (s) a nombre de **EL CONSTRUCTOR**, le comunicará por el medio que estime conveniente la recepción del (de los) mismo (s), procediendo a entregarlo (s) a **EL CONSTRUCTOR** al primer requerimiento efectuado, siempre y cuando no existan limitaciones legales para ello. En caso de que **EL CONSTRUCTOR** no procure la entrega del (de los) Certificado (s) de Título (s), este (estos) permanecerá (n) en custodia en **LA ASOCIACION**. La (s) Certificación (es) de Registro de Acreedor será (n) custodiada (s) por **LA ASOCIACION** hasta tanto **EL CONSTRUCTOR** salde el monto adeudado y de cumplimiento a las políticas vigentes en **LA ASOCIACION**, para procurar su entrega.

VIGESIMO TERCERO: TERMINACION DEL CONTRATO. Independientemente del vencimiento del término estipulado en el precedente artículo Tercero de este contrato, y de otras causas anteriormente previstas, este contrato podrá terminar: a) por mutuo acuerdo entre Las Partes (previo saldo del total adeudado); b) por decisión unilateral de **EL CONSTRUCTOR** (previo saldo del total adeudado); c) por falta de pago de **EL CONSTRUCTOR** de cualquier suma que adeude a **LA ASOCIACION**.

PARRAFO I: Pérdida del beneficio del término. Este contrato terminará asimismo, de pleno derecho, sin necesidad de ninguna formalidad previa legal ni intervención de sentencia judicial, en los siguientes casos, pudiendo **LA ASOCIACION** exigir el pago de la totalidad del crédito, sus intereses y accesorios, y en consecuencia, ejecutar por las vías legales el cobro de los valores adeudados: a) si **LA ASOCIACION** recibiere de **EL CONSTRUCTOR** uno o más cheques devueltos por insuficiencia de fondos; b) si se produce la insolvencia o quiebra de **EL CONSTRUCTOR** o de (alguna) de su (s) fiador (es); c) si **EL CONSTRUCTOR** es demandado en justicia o se produce el secuestro, embargo o cualquier otra medida conservatoria en su perjuicio o en perjuicio de alguno de su (s) fiador (es); d) si **EL CONSTRUCTOR** deja de cumplir cualquiera de las obligaciones que este documento u otro relacionado con él pongan a su cargo; e) si **LA ASOCIACION** recibe un requerimiento o una orden de restricción de parte de una autoridad competente, en contra de **EL CONSTRUCTOR**.

VIGESIMO CUARTO: DE LA FIANZA SOLIDARIA. El señor _____, por medio del presente contrato se constituye en **EL FIADOR SOLIDARIO, ILIMITADO E INDIVISIBLE**, de **EL CONSTRUCTOR** frente a **LA ASOCIACION**, de todas y cada una de las obligaciones asumidas por este para el pago del principal, intereses y accesorios de los desembolsos que se otorguen con cargo al préstamo otorgado en virtud del presente contrato y su(s) respectivo(s) pagaré(s), que por medio del presente acto autoriza sea (n) suscrito (s) únicamente por **EL CONSTRUCTOR**. En consecuencia, el señor _____, al suscribir el presente contrato, en su condición de **EL FIADOR SOLIDARIO, ILIMITADO E INDIVISIBLE**, renuncia desde ahora y para siempre a invocar los beneficios de excusión y división, y se obliga al cumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 2021 y siguientes del Código Civil Dominicano.

VIGESIMO QUINTO: NULIDAD DE CLAUSULAS. En caso de que por cualquier circunstancia una o varias cláusulas contenidas en este contrato fueran total o parcialmente invalidadas o declaradas nulas, ilegales o inejecutables las previsiones restantes permanecerán siendo válidas y ejecutables.

VIGESIMO SEXTO: JURISDICCION APLICABLE. Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, así como para la solución de las controversias y litigios que puedan resultar de su ejecución o terminación, o que se relacionen con el mismo, Las Partes se someten a las leyes de la República Dominicana.

VIGESIMO SEPTIMO: ELECCION DE DOMICILIO. Para la ejecución del presente contrato, Las Partes hacen formal elección de domicilio en sus respectivas direcciones indicadas al inicio del mismo. En caso de que **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** no sea (n) localizado (s) en dicho (s) lugar (es), este (os) elige (n) domicilio para cualquier notificación en el Registro de Títulos de _____.

Hecho y firmado en cuatro (4) originales, uno para cada una de Las Partes, uno para el Fiador Solidario y el otro para ser depositado en las oficinas del Registro de Títulos, para los fines correspondientes, en la ciudad de _____, República Dominicana, a los _____ () días del mes de _____ del año _____ ().

POR LA ASOCIACION CIBAO DE AHORROS Y PRESTAMOS:

POR EL CONSTRUCTOR y FIADOR SOLIDARIO:

Yo, _____, Notario Público de los del número para _____, según Decreto número _____ de fecha ____ de _____ de _____, con mi estudio abierto en esta ciudad, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., Matrícula No. _____, CERTIFICO: Que las firmas que aparecen al pie del presente acto fueron puestas voluntariamente en mi presencia por los señores _____, _____ y _____, cuyas demás generales constan en el mismo, a quienes he identificado por sus documentos de identidad correspondientes y me declaran bajo la fe del juramento que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos.

_____, R. D.

NOTARIO PÚBLICO

ASOCIACION CIBAO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS

Domicilio social principal: Torre Corporativa ACAP ubicada en la Autopista Duarte, esquina Avenida Piky Lora Iglesias
Santiago de los Caballeros, Provincia de Santiago, República Dominicana
Registro SB No. I 14-002-1-00-2501
RNC 4-02-00186-4

PAGARE PRESTAMO CONSTRUCCION PROYECTO CON GARANTIA HIPOTECARIA

No. de Pagaré _____

Quien (es) suscribe (n), _____, por sí y en representación de la sociedad _____, conjunta, solidaria e indivisiblemente, por medio del presente acto declaro (amos) que Debo (emos) y Pagaré (emos) a **LA ASOCIACION CIBAO DE AHORROS Y PRESTAMOS** (en lo adelante **LA ASOCIACION**), o a su orden, la suma de _____ (RD\$ _____), moneda de curso legal, valor recibido en efectivo a mi (nuestra) entera satisfacción y que me (nos) comprometo (emos) a pagar el día _____, conforme tabla de amortización anexa a este pagaré, la cual podría ser modificada en caso de variación de la tasa de interés y por abonos a su crédito y estará disponible para el (los) suscrito (s) a su solicitud.

La suma debida devengará interés sobre el saldo insoluto diario a favor de **LA ASOCIACION** hasta su pago total y definitivo, del _____ por ciento (___%) anual sobre un año base de trescientos sesenta (360) días, revisable conforme se indica en el Contrato de Préstamo Construcción Proyecto con Garantía Hipotecaria descrito más adelante, pagaderos a más tardar el último día de cada mes, a partir de _____. Dicho interés será pagado en _____ (_____) cuotas mensuales de _____ (RD\$ _____). Asimismo, el (los) suscrito (s) se compromete (n) a pagar adicionalmente, el monto correspondiente a la prima de la póliza de seguro contratada, en caso que aplique.

El (los) suscrito (s) acepta (n) que si el pago mensual de los intereses se realizara después de la fecha prevista, en la cual son pagaderos, estará (n) obligado (s) a pagar, por cada mes o parte de mes en retraso, un tres por ciento (3%) sobre el monto de los intereses atrasados, estipulación que constituye una cláusula penal a su cargo.

El (los) suscrito (s) podrá (n) hacer, sin penalidad, pagos por adelantado y abonos a las cantidades prestadas esto último siempre y cuando mantenga (n) su crédito al día, conforme a los montos prorrateados sobre cada unidad del PROYECTO en el indicado Contrato de Préstamo o el Contrato de Prorrato de Hipoteca, así como pagar totalmente el crédito concedídole antes del vencimiento del término convenido.

El presente pagaré tiene por finalidad evidenciar la suma adeudada y establecer la fecha de pago de la misma, y por tanto no implica novación de las obligaciones surgidas del mismo ni modificación de sus términos y condiciones por lo que la garantía otorgada por el (los) abajo firmante (s) en favor de **LA ASOCIACION** mediante Contrato de Préstamo Construcción Proyecto con Garantía Hipotecaria, suscrito en fecha _____, se mantendrá reservada y podrá ser ejecutada en caso de no pago de cualquier suma evidenciada en este pagaré. Para el fiel cumplimiento de las obligaciones de pago asumidas en este documento, quedan afectados todos los bienes presentes y futuros del (de los) suscrito (s), en adición a la garantía descrita en el resaltado contrato.

El (los) suscrito (s) acepta (n) que el presente pagaré constituye un accesorio del Contrato de Préstamo Construcción Proyecto con Garantía Hipotecaria antes citado, y para cualquier situación no prevista en este pagaré se remite (n) al referido Contrato de Préstamo.

Hecho y firmado en la ciudad de _____, República Dominicana, en un único original que será conservado por **LA ASOCIACION**, reconociendo el (los) suscrito(s) haber recibido una fotocopia fiel al original, debidamente sellada por **LA ASOCIACION**, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año _____ (_____).

(Espacio reservado para que de su puño y letra el (los) cliente (s) ponga (n) "Bueno y Válido" y el monto de esta obligación en letras y números).

Por el (los) Suscrito (s):

Persona Jurídica

POR EL CONSTRUCTOR

Firma y sello

Razón o denominación social:

No. de RNC:

Registro Mercantil:

Domicilio social principal:

Correo electrónico:

Nombres y apellidos del representante:

No. de identificación:

Persona Física

POR EL CONSTRUCTOR

Firma

Nombres y apellidos:

Nacionalidad:

Estado civil:

Ocupación:

No. de identificación:

Correo electrónico:

Dirección completa: