

CONTRATO DE COMPRA-VENTA E HIPOTECA

ENTRE:

ASOCIACION POPULAR DE AHORROS Y PRESTAMOS, entidad de intermediación financiera incorporada de acuerdo con la Ley No.5897 de fecha 14 de mayo de 1962, con asiento social y oficina principal en la Avenida Máximo Gómez esquina Avenida 27 de Febrero, de esta ciudad, provista del Registro Nacional de Contribuyente No. 4-01-00013-1, debidamente representada por _____, de una parte, la que en lo adelante se denominará LA ACREEDORA o APAP;

(DEUDOR(ES)), de otra parte, que en lo adelante se denominará EL DEUDOR (COMPRADOR); y

FIDUCIARIA POPULAR, S.A., sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-30-95410-2 con domicilio social y asiento principal en la Av. Abraham Lincoln, esquina calle Andrés Julio Aybar, No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por su Gerente General el señor ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad personal No. 402-2266546-1, con domicilio y residencia en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien firma el presente contrato en virtud de la Décima Segunda Resolución de la sesión ordinaria del Consejo de Administración, celebrado en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), debidamente certificada por el Secretario del Consejo de Administración de FIDUCIARIA POPULAR, S.A., sociedad que actúa por cuenta, en nombre y representación del Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Villas del Centro III, patrimonio autónomo 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 Contribuyentes (RNC) número 1-31-12447-1, que en lo adelante se denominará EL VENDEDOR

VENTAS E INVERSIONES, S.R.L., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyente No. 1-01-13169-1, con su domicilio y asiento social en la Calle Sócrates Nolasco No.11, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su Gerente el señor JOSE RAFAEL RODRIGUEZ CACERES, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0201753-0, quien firma el presente contrato en virtud del Párrafo Único del Acta de Asamblea General Extraordinaria, celebrada en fecha cinco (5) del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016), que en lo adelante se denominará EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR/CONSTRUCTOR.

POR CUANTO: EL VENDEDOR es el propietario del/los inmueble(s) que se describe(n) en el Artículo Primero del presente Contrato.

POR CUANTO: EL VENDEDOR ha manifestado interés de vender dicho(s) inmueble(s) a EL DEUDOR (COMPRADOR);

POR CUANTO: EL DEUDOR (COMPRADOR) desea adquirir el/los inmueble(s) sujeto a los términos y condiciones detallados más adelante en el presente Contrato.

POR CUANTO: EL DEUDOR (COMPRADOR) ha solicitado un financiamiento a LA ACREEDORA para fines de adquirir el/los inmueble(s) antes indicado(s), a lo que LA ACREEDORA ha accedido, bajo los términos y condiciones que se establecen más adelante.

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante del presente Contrato, las partes, de manera libre y voluntaria,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE

A. COMPRA-VENTA INMUEBLE(S)

PRIMERO: VENTA DEL/LOS INMUEBLE(S): EL VENDEDOR vende, cede y traspasa a EL DEUDOR (COMPRADOR), quien acepta, el/los siguiente(s) inmueble(s):

“

_____. Inmueble situado en la calle Barahona, esquina calle Dr. Manuel Tejada Florentino, Villa Consuelo, Santo Domingo, Distrito Nacional”.

SEGUNDO: JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD: EL VENDEDOR declara que es el propietario de manera absoluta del/los mencionado(s) inmueble(s) y su derecho de propiedad se justifica por el/los Certificado(s) de Título(s) número(s) _____.

Párrafo I: Asimismo declara, bajo fe de juramento, que el/los inmueble(s) objeto de esta venta está(n) libre(s) de cargas y gravámenes y que no ha(n) sido requerido(s) para fines de inscripción de hipoteca judicial o convencional y que, además, dicho(s) inmueble(s) se encuentra(n) libre de servidumbre o gravámenes de cualquier especie.

Párrafo II: EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta y reconoce que está adquiriendo un inmueble perteneciente a un proyecto de viviendas 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. Igualmente, reconoce que FIDUCIARIA POPULAR, S.A., es la sociedad designada como fiduciaria y administradora del Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Villas del Centro III. Patrimonio autónomo cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados por los compradores de viviendas para el desarrollo y ejecución del Residencial Villas del Centro III, 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). EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta y reconoce los términos y condiciones del Acto Constitutivo de Fideicomiso inmobiliario suscrito entre VENTAS E INVERSIONES, S.R.L. (Fideicomitente Promotor), INMOBILIARIA COSTA AZUL, S.R.L. (Fideicomitente Aportante) y FIDUCIARIA POPULAR, S.A. (Fiduciaria), en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil trece (2013), modificado mediante adenda de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil catorce (2014), catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil catorce (2014) y seis (6) del mes de marzo del año dos mil quince (2015) respectivamente.

Párrafo III: EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta y reconoce que no obstante la firma de referido contrato de fideicomiso, respecto del “Residencial Villas del Centro III”, la entidad VENTAS E INVERSIONES, S.R.L. (Fideicomitente Promotor) es la única responsable de:

- i) La planeación, ejecución, construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del Residencial;
- ii) La calidad de las viviendas construidas en este Residencial;
- iii) Los vicios de construcción que puedan ser detectados en el Residencial o en las unidades habitacionales que conforman el mismo;

- iv) Los aspectos técnicos, económicos o comerciales del Residencial;
- v) La titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el Residencial;
- vi) 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 ley;

Párrafo IV: EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta y reconoce que cualquier reclamación en este sentido deberá ser dirigida contra el fideicomiso o, en su defecto, contra la entidad VENTAS E INVERSIONES, S.R.L. (Fideicomitente Promotor).

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

PARRAFO VI: Responsabilidad de la Fiduciaria. El presente contrato conjuntamente con sus anexos, constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del acuerdo arribado por LA ACREEDORA, EL VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR/ CONSTRUCTOR Y EL DEUDOR (COMPRADOR), obligándolas a lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la ley. LA ACREEDORA, EL VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR/ CONSTRUCTOR Y EL DEUDOR (COMPRADOR) declaran y reconocen, de manera conjunta, que todo convenio, acto, acuerdo o contrato, verbal o por escrito, realizado entre , EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR/ CONSTRUCTOR Y EL DEUDOR (COMPRADOR) o cualquier otro tercero, en relación con El Inmueble, su unidad de Parqueo y el Fideicomiso, y sin el consentimiento expreso y por escrito de EL VENDEDOR, no surtirá efectos jurídicos para ésta entidad. Por lo tanto, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR/ CONSTRUCTOR se compromete a mantener indemne y libre de responsabilidad civil, penal, laboral, o de cualquier otra naturaleza a EL VENDEDOR y éste no será responsable por las obligaciones, derechos y responsabilidades expresamente establecidas en dichos acuerdos. EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR/ CONSTRUCTOR deberá responder por EL DEUDOR (COMPRADOR) 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 EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR/ CONSTRUCTOR sin la autorización expresa y por escrita de EL VENDEDOR.

PARRAFO VII: Del Reglamento de Condominio. EL DEUDOR (COMPRADOR) declara y reconoce que la compra del Inmueble y su unidad de parqueo, implica adhesión a la Declaración de Condominio y Reglamento de Copropiedad y Administración del Proyecto, la cual regulará 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 EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR/ CONSTRUCTOR. Dicho 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.

TERCERO: PRECIO DE VENTA: El precio del/los inmueble(s) anteriormente descrito(s) ha sido fijado en la suma de _____ (_____). En este orden, El VENDEDOR declara haber recibido de manos de EL DEUDOR (COMPRADOR), la diferencia entre el monto del préstamo y el precio del/los inmueble(s) que se establece más adelante, motivo por el

cual otorga carta de pago, recibo de descargo y finiquito por la indicada suma y concepto. Asimismo, EL VENDEDOR y EL DEUDOR (COMPRADOR), reconocen y aceptan que LA ACREEDORA desembolsa en manos de EL VENDEDOR el monto del préstamo, previa deducción de cualquier deuda con terceros por el cual se viere afectado el (los) inmueble (s) que por este contrato se traspasa (n) y se otorga (n) en garantía a favor de LA ACREEDORA.

Párrafo: Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, las partes aceptan que EL VENDEDOR, luego de ejecutadas las deducciones antes indicadas, puede mediante comunicación por escrito autorizar que una parte de la suma prestada sea pagada en manos de EL DEUDOR (COMPRADOR) o cualesquier otro tercero.

CUARTO: ESTADO DE LAS MEJORAS. EDIFICACIONES.- En el caso de que el/los inmueble(s) que mediante el presente contrato se adquiere(n) consistiera(n) en una edificación, ya sea casa, apartamento o local, EL DEUDOR (COMPRADOR) entiende y reconoce que la obligación de entregar el/los inmueble(s) terminado(s) está a cargo de EL VENDEDOR, con el cual ha suscrito un contrato y en consecuencia libera a LA ACREEDORA de toda responsabilidad por la entrega tardía del/los inmueble(s), pues las inspecciones y avalúos que los representantes de LA ACREEDORA y/o Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción, puedan haber practicado han sido efectuadas únicamente con la finalidad de verificar la aplicación del desembolso y el monto del Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA.).

QUINTO: VICIOS OCULTOS.- Es expresamente convenido que LA ACREEDORA no garantiza ni se hace responsable por cualesquier carga o gravamen o situación que afecte la pacífica posesión del/los inmueble(s) que por medio del presente contrato EL DEUDOR (COMPRADOR) adquiere, por los vicios ocultos o aparentes de construcción que presentare(n) en cualquier tiempo el/los inmueble(s) antes indicado(s), ya que la obligación de garantía por la pacífica posesión del/los inmueble(s), los vicios ocultos o cualquier otra, está legalmente a cargo de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR/ CONSTRUCTOR VENTAS E INVERSIONES, S.R.L. como consecuencia de su obligación de entregar la cosa vendida. En consecuencia, EL DEUDOR (COMPRADOR) libera de todo tipo de responsabilidad a LA ACREEDORA por cualquier acción que en el futuro pueda ser titular contra el Vendedor y/o el Fideicomitente Promotor/Constructor del/los inmueble(s) y que tenga su causa u origen en cualquier tipo de vicio oculto de construcción que pudiera presentar el/los inmueble(s), así como en lo relativo a la pacífica posesión del mismo.

B. PRÉSTAMO:

SEXTO: PRÉSTAMO: EL DEUDOR (COMPRADOR) ha recibido de LA ACREEDORA, en calidad de préstamo, la suma de **(MONTO DE PRESTAMO)** la cual será destinada para completar el precio de compra del/los inmueble(s) que se señala(n) en el Artículo Primero del presente contrato y devengará intereses a razón del **(TASA DE INTERES %)**, en base a trescientos sesenta (360) días sobre el saldo insoluto.

Es expresamente convenido por las partes que los intereses podrán aumentar o disminuir cuando LA ACREEDORA lo determine, de acuerdo con las condiciones del mercado y el costo del dinero. Asimismo, las partes acuerdan que en caso de producirse un cambio en la tasa de interés indicada anteriormente, LA ACREEDORA lo comunicará por escrito a EL DEUDOR (COMPRADOR), con al menos treinta (30) días de antelación a la ocurrencia del mismo, por ante cualquier medio escrito incluyendo volantes de pago, mensajes de textos SMS, entre otros. No obstante lo expresado anteriormente, la tasa de interés se mantendrá fija durante los primeros _____ meses de vigencia de este préstamo. Una vez transcurrido este plazo la tasa podrá ser revisada periódicamente conforme lo consignado anteriormente.

SÉPTIMO: FORMA DE PAGO: EL DEUDOR (COMPRADOR) se obliga a pagar a LA ACREEDORA la cantidad anteriormente señalada de **(MONTO DE PRESTAMO)**, en el término de **(PLAZO DEL PRESTAMO)** en forma de cuotas mensuales y consecutivas, contentivas de capital e intereses, pagaderas los días _____ de cada mes. Las cuotas iguales para el pago del préstamo serán de **(CUOTA MENSUAL)** cada una, con excepción de la primera cuota que estará compuesta por el capital y los intereses que se hubieran generado desde la fecha del desembolso del préstamo, y así sucesivamente hasta la completa amortización de la deuda de acuerdo con los términos de este contrato, en el entendido de que esta cuota podrá aumentar o disminuir por disposición de LA ACREEDORA de acuerdo a la tasa del mercado, previa comunicación por escrito con treinta (30) días de anticipación a la fecha efectiva y de conformidad a lo previsto en el presente contrato.

Párrafo I: EL DEUDOR por medio del presente Acto, libre y voluntariamente AUTORIZA a LA ACREEDORA quien acepta, para que en su nombre y representación retire de la (s) cuenta (s) de ahorro número _____, mantiene en la ASOCIACION POPULAR DE AHORROS Y PRESTAMOS o aquellas otras que pudiera abrir en el futuro en esa institución, la suma mensual que corresponda para efectuar el pago, en capital, intereses y accesorios, de la facilidad crediticia otorgada mediante el presente contrato.

Párrafo II: Asimismo, a partir de la fecha del pago de la primera cuota del préstamo y durante la vigencia del mismo, EL DEUDOR se compromete a mantener dicha(s) cuenta(s) con balance disponible suficiente que permita a LA ACREEDORA realizar los retiros correspondientes para el fin precedentemente indicado. Igualmente reconoce que si al momento de la aplicación del retiro, el/los balance(s) de la(s) cuenta(s) no fuera(n) suficiente(s) para cubrir el pago contratado, LA ACREEDORA, se reserva el derecho de aplicar un pago parcial del total vencido, y recurrir a las vías legales correspondientes para el cobro de los montos adeudados. Igualmente, mediante la firma del presente acto, EL DEUDOR autoriza a la ASOCIACION POPULAR DE AHORROS Y PRESTAMOS a efectuar el cargo del 0.15% sobre el monto de las cuotas mensuales por concepto de impuesto a emisión de cheques y pago por transferencia electrónica, conforme dicha tasa pueda ser ajustada de tiempo en tiempo.

Párrafo III: EL DEUDOR efectuará el pago de la cuota a cada vencimiento, sin demora alguna, sin necesidad de requerimiento alguno, en el entendido de que la falta de pago de cualquier cuota en su fecha de pago hará perder a EL DEUDOR el beneficio del término de las condiciones de pago que se le otorgará 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 acto se otorga.

Párrafo IV: Es expresamente convenido que si el pago de una cuota se realiza después de los quince (15) días siguientes a la fecha en la cual es pagadera, EL DEUDOR (COMPRADOR) estará obligado a pagar la cuota atrasada más los intereses devengados por el capital vencido, y en adición, pagará por cada mes o parte de mes en retraso, un CUATRO POR CIENTO (4%) sobre el monto de la cuota atrasada, estipulación esta que constituye una cláusula penal a cargo de EL DEUDOR (COMPRADOR). Sin embargo LA ACREEDORA acuerda aceptar cualquier pago completo de una cuota sin esta penalidad si es hecho dentro del período de gracia de quince (15) días contados a la fecha en la cual la cuota es pagadera.

Párrafo V: EL DEUDOR pagará con la cuota la duodécima parte del monto correspondiente a las primas de seguro, de las que se hace referencia más adelante, a menos que la anualidad de la prima haya sido pagada por adelantado.

Párrafo VI: En adición y junto al pago de las cuotas mensuales que comprenden la amortización del principal e intereses del préstamo hipotecario, EL DEUDOR (COMPRADOR), en caso de estar

adquiriendo un inmueble, cuya propiedad pertenezca a un Condominio, se obliga a pagar por su cuenta y sin responsabilidad para LA ACREEDORA, en manos del organismo administrador del Condominio, la cuota mensual establecida como contribución a los gastos y cargas comunes relativos a la conservación, mantenimiento, reparación y administración de las cosas comunes y seguros colectivos sobre los riesgos que amenacen el/los inmueble(s) y a los copropietarios de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de la Copropiedad y Administración del Condominio y la Ley No. 5038, del 21 de noviembre de 1953 y sus modificaciones. EL DEUDOR (COMPRADOR) conoce y acepta que la obligación del pago mensual de la contribución a las cargas, gastos comunes y seguros del Condominio es de aplicación permanente mientras el/los inmueble(s) está sometido a dicho régimen especial, en virtud de lo que dispone la Ley No. 5038 del 1ero. de noviembre del año 1958 y sus modificaciones, y que el monto de la ya indicada contribución mensual, estará sujeto a las variaciones con motivo de los cambios que puedan efectuarse en el costo de las cargas, gastos y servicios que recaigan sobre las áreas y cosas comunes.

Párrafo VII: EL DEUDOR se compromete a pagar conjuntamente con la cancelación del préstamo otorgado en virtud del presente contrato, la suma aplicable por la expedición de la cancelación de hipoteca (acto de radiación),, de conformidad a lo indicado en el tarifario publicado en todas las oficinas de APAP y en su página de internet, www.apap.com.do, al momento de la cancelación.

OCTAVO: PAGOS POR ADELANTADO: EL DEUDOR (COMPRADOR) podrá hacer pagos extraordinarios a LA ACREEDORA en adición a la cuota estipulada en el presente contrato, quedando a opción de EL DEUDOR la decisión de aplicar el reajuste a la cuota mensual del préstamo, o disminuir el plazo pactado en el presente contrato. En consecuencia, APAP deberá entregar a EL DEUDOR (COMPRADOR), la nueva tabla de amortización. Es igualmente convenido que cualquier pago hecho dentro de un mes será considerado, para los fines de acreditar a la amortización y reducir el saldo insoluto, como si dicho pago fuera hecho el último día del mismo mes, de modo que queda eliminado el cálculo de intereses sobre fracciones de meses.

Párrafo: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, en caso de que EL DEUDOR (COMPRADOR) decidiera cancelar por anticipado este préstamo, deberá pagar a LA ACREEDORA un recargo por cancelación anticipada que será cobrada si la cancelación ocurriese dentro de los primeros tres (3) años de vigencia del préstamo, en cuyo caso LA ACREEDORA le cobrará a EL DEUDOR (COMPRADOR) el 3% del saldo insoluto del préstamo, según se estipula en el presente contrato. La penalidad antes mencionada no aplicará cuando EL DEUDOR decidiera cancelar por anticipado este préstamo, por la variación por parte de LA ACREEDORA de las condiciones pactadas en el presente contrato.

NOVENO: IMPUTACIÓN DE LOS PAGOS: Queda expresamente convenido que LA ACREEDORA podrá imputar cualquier valor que reciba de EL DEUDOR (COMPRADOR) en el siguiente orden: a) Para cubrir cualquier pago hecho de parte de LA ACREEDORA por cuenta de EL DEUDOR (COMPRADOR) incluyéndose para estos los honorarios y gastos legales incurridos por cualesquiera actuación judicial o extrajudicial; b) Para cubrir cualquier obligación en la cual EL DEUDOR (COMPRADOR) haya incurrido por concepto de la cláusula penal antes mencionada; c) Para cubrir cualquier suma a que EL DEUDOR (COMPRADOR) esté obligado por concepto de interés sobre la deuda hipotecaria; d) la suma restante se destinará a fines de amortización de la deuda hipotecaria.

DÉCIMO: SEGURO DE HIPOTECAS: LA ACREEDORA, previa comunicación por escrito al cliente con treinta (30) días de anticipación, como administrador del crédito podrá gestionar a su elección por su cuenta, con el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción o con cualquier entidad aseguradora, la obtención de una póliza de seguro de crédito (seguro hipotecario contra incumplimiento) para la cobertura de pérdidas como resultando del incumplimiento por parte de EL

DEUDOR, de conformidad con lo establecido por la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fidecomiso en República Dominicana.

Párrafo I: Queda entendido que, una vez otorgada esta hipoteca objeto del presente contrato, el/los inmueble(s) no puede(n) ser modificado(s) en forma alguna que produzca un cambio sustancial en el valor o usos ni destinarlo(s) a otros fines que no fueren aquellos para los cuales fue(ron) sometido (s) y aprobado(s) por LA ACREEDORA y la entidad aseguradora, sin obtenerse previamente el consentimiento de LA ACREEDORA, así como, una vez otorgado el seguro de crédito (seguro hipotecario contra incumplimiento) sin el consentimiento de la entidad aseguradora.

C. GARANTÍA HIPOTECARIA:

DÉCIMO PRIMERO: HIPOTECA: Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada, así como de los intereses que ésta devengue y de las demás obligaciones que por el presente contrato asume EL DEUDOR (COMPRADOR), éste otorga una hipoteca en primer rango a favor de LA ACREEDORA, quién acepta, sobre el/los inmueble(s) de su propiedad según se describe(n) y justifica su derecho en los artículos PRIMERO y SEGUNDO de este contrato.

DÉCIMO SEGUNDO: ÁMBITO DE LA HIPOTECA: La presente hipoteca grava no solamente las construcciones y mejoras actualmente existentes sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicha propiedad por el actual dueño y deudor hipotecario, sus herederos o cesionarios.

DÉCIMO TERCERO: OBLIGACIONES A CARGO DE EL DEUDOR (COMPRADOR): EL DEUDOR (COMPRADOR) se compromete además, formalmente: a) A dar aviso inmediato a LA ACREEDORA por escrito con acuse de recibo, notificado a cualesquiera de las oficinas de LA ACREEDORA de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra la propiedad; b) 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 mantener los edificios y mejoras en buen estado de conservación y reparación, obligación que subsistirá a su cargo en caso de alquiler del/los inmueble(s); c) A no constituir gravamen ni servidumbre sin el consentimiento por escrito de LA ACREEDORA; d) A no vender, donar, ni de ninguna otra forma ceder, ni traspasar el/los inmueble(s) hipotecado a persona alguna sin haber obtenido el consentimiento por escrito de LA ACREEDORA; e) A pagar todos los gastos que origina la presente hipoteca, así como los de cancelación de la misma en su día; y f) A cumplir con cualquier requerimiento que haga la Superintendencia de Bancos o la Junta Monetaria durante la vigencia del préstamo.

Párrafo: La violación por parte de EL DEUDOR (COMPRADOR) de las obligaciones aquí asumidas, así como su declaratoria de quiebra producen de pleno derecho la caducidad del término acordado y hace exigible la presente hipoteca, pudiendo proceder LA ACREEDORA sin ninguna otra formalidad a su ejecución. El retraso de LA ACREEDORA en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

D. DISPOSICIONES GENERALES:

DÉCIMO CUARTO: PÓLIZA DE SEGURO: A la firma del presente contrato EL DEUDOR (COMPRADOR) entrega a LA ACREEDORA una póliza contra incendio, terremoto, ciclón líneas aliadas, sobre el inmueble objeto del presente contrato y sus mejoras, debidamente endosado a favor de LA ACREEDORA, por un monto igual al valor de construcción indicada en la tasación del (de los) inmueble (s) dado (s) en garantía al momento de la suscripción del presente contrato, contratada con una compañía de seguros aprobada por LA ACREEDORA y debidamente endosada de manera irrevocable a su favor como único beneficiario.

Párrafo I: EL DEUDOR (COMPRADOR) se obliga a mantener en vigor por renovaciones sucesivas y mientras sea deudor de LA ACREEDORA la referida póliza destinada a la garantía que antes se estipula, en el entendido de que si EL DEUDOR (COMPRADOR) dejare de renovarla, LA ACREEDORA está autorizado, sin estar obligado a ello, a hacer por cuenta del DEUDOR (COMPRADOR) dicha renovación y a cargar la prima pagada por cuenta de EL DEUDOR (COMPRADOR) o de incorporarlo a la póliza colectiva de LA ACREEDORA y a cargar mensualmente la prima pagada por cuenta de EL DEUDOR (COMPRADOR), la cual se hará exigible de manera inmediata en la próxima cuota del préstamo, después que LA ACREEDORA efectúe el pago por su cuenta. Por tanto, previa notificación por escrito por cualquier medio fehaciente, del cargo realizado por LA ACREEDORA a EL DEUDOR (COMPRADOR), EL DEUDOR (COMPRADOR) se compromete: a) en el caso de la póliza colectiva de LA ACREEDORA a realizar, conjuntamente con el pago de las cuotas del préstamo, el pago de las cuotas mensuales del seguro pagado por LA ACREEDORA; y b), en el caso de la renovación de la póliza de seguro de contra incendio, terremoto, ciclón líneas aliadas, por cuenta de EL DEUDOR (COMPRADOR), a liquidar el pago de la prima a partir de la notificación, conviniendo y aceptando EL DEUDOR (COMPRADOR) que el tiempo que éste demore en efectuar el pago de la prima, le serán computados intereses sobre dicho monto insoluto al tipo de interés vigente en ese momento para este préstamo, de conformidad a lo indicado en el tarifario publicado en todas las oficinas de APAP y en su página de internet, www.apap.com.do.

Párrafo II: En caso de que se produzca algún siniestro, LA ACREEDORA aplicará el monto del seguro al capital, intereses, gastos y avances del préstamo.

Párrafo III: EL DEUDOR (COMPRADOR) se obliga a contratar una póliza de Seguro de Vida con una Compañía de Seguros elegida de común acuerdo entre las partes, que cubra el monto de la suma prestada, la cual deberá estar debidamente endosada de manera irrevocable a favor de LA ACREEDORA, durante toda la vigencia del préstamo. Asimismo EL DEUDOR (COMPRADOR) se obliga a pagar conjuntamente con la cuota del préstamo el monto mensual de la prima. En caso de que EL DEUDOR (COMPRADOR) contratare un seguro de vida no pagadero mensualmente con la cuota del préstamo sino que el mismo fuere obtenido directamente por EL DEUDOR (COMPRADOR) y endosado a favor de LA ACREEDORA, éste se compromete a mantener en vigor por renovaciones sucesivas y mientras sea deudor de LA ACREEDORA el referido seguro de vida, en el entendido de que si EL DEUDOR (COMPRADOR) dejare de renovarla, LA ACREEDORA está autorizado, sin estar obligado a ello, a hacer por cuenta del DEUDOR (COMPRADOR) dicha renovación o de incorporarlo a la póliza colectiva de LA ACREEDORA y a cargar mensualmente la prima pagada por cuenta de EL DEUDOR (COMPRADOR), la cual se hará exigible de manera inmediata en la próxima cuota del préstamo, después que LA ACREEDORA efectúe el pago por su cuenta. Por tanto, previa notificación por escrito por cualquier medio fehaciente, del cargo realizado por LA ACREEDORA a EL DEUDOR (COMPRADOR), EL DEUDOR (COMPRADOR) se compromete en el caso de la póliza colectiva a realizar, conjuntamente con el pago de las cuotas del préstamo, el pago de las cuotas mensuales del seguro pagado por LA ACREEDORA; y en el caso de la renovación de la póliza de seguro de vida por cuenta de EL DEUDOR (COMPRADOR), a liquidar el pago de la prima a partir de la notificación, conviniendo y aceptando EL DEUDOR (COMPRADOR) que el tiempo que éste demore en efectuar el pago de la prima, le serán computados intereses sobre dicho monto insoluto al tipo de interés vigente en ese momento para este préstamo, de conformidad a lo indicado en el tarifario publicado en todas las oficinas de APAP y en su página de internet, www.apap.com.do.

Párrafo IV: EL DEUDOR se compromete a pagar a LA ACREEDORA, en cada cuota del préstamo, el cargo por administración de pago de pólizas de seguros colectiva de conformidad a lo indicado en el tarifario publicado en todas las oficinas de APAP y en su página de internet, www.apap.com.do. En los casos en que EL DEUDOR haya endosado a LA ACREEDORA una

póliza de seguro, EL DEUDOR se compromete a pagar a LA ACREEDORA, el cargo por renovación de póliza endosada de conformidad a lo indicado en el tarifario publicado en todas las oficinas de APAP y en su página de internet, www.apap.com.do, en el caso de que LA ACREEDORA realice la renovación de la póliza.

Párrafo V: EL DEUDOR (COMPRADOR) declara que el pago de la póliza de Seguro de Vida en el momento de la defunción será por la suma que consigna la tabla de amortización de pago del préstamo en la fecha contractual durante toda la vigencia del mismo. En consecuencia quedará a cargo de sus herederos el pago de cualquier diferencia si EL DEUDOR (COMPRADOR) ha dejado de efectuar el pago de cualquier cuota en la fecha indicada en este contrato.

Párrafo VI: EL DEUDOR (COMPRADOR) reconoce que para obtener la protección del seguro de vida debe ser aceptado por la Compañía Aseguradora y que el rechazo de ésta se le impone y en consecuencia no queda asegurada.

Párrafo VII: No obstante lo anteriormente expuesto, EL DEUDOR (COMPRADOR) tendrá la opción de incorporarse, previa aceptación por escrito, a la póliza de seguros colectiva de incendio y líneas aliadas así como de vida que LA ACREEDORA mantenga de tiempo en tiempo con una compañía de seguros del país, durante toda la vigencia del préstamo, en cuyo caso pagará la prima anual correspondiente, conforme se indica en las comunicaciones emitidas por la compañía de seguros correspondiente, que se adjuntará al presente contrato para que forme parte integral del mismo. La prima anual será distribuida en cuotas mensuales, pagaderas conjuntamente con las cuotas de capital e interés del presente contrato, durante toda la vigencia del mismo.

Párrafo VIII: El incumplimiento de cualquiera de los compromisos aquí contraídos por EL DEUDOR (COMPRADOR) dará origen a las caducidades previstas en este contrato y a la ejecutoriedad de la(s) garantía(s) otorgada (s).

Párrafo IX: LA ACREEDORA se compromete a entregar a EL DEUDOR (COMPRADOR), la información sobre la cobertura y condiciones particulares de la (s) póliza (s) colectiva (s) contratadas por LA ACREEDORA a solicitud de EL DEUDOR, así como en la (s) póliza (s) de seguro(s) renovadas por LA ACREEDORA por cuenta de EL DEUDOR.

DÉCIMO QUINTO: EROGACIONES REALIZADAS POR LA ACREEDORA POR CUENTA DE EL DEUDOR (COMPRADOR) RESPECTO DEL PRÉSTAMO: Previa notificación, EL DEUDOR (COMPRADOR) durante toda la vigencia del préstamo, se obliga a pagar a LA ACREEDORA cualquier erogación que haya que hacer para mantener el expediente del préstamo en la forma exigida por la Administración Monetaria y Financiera así como de la Administración Tributaria, especialmente en lo que se refiere a tasaciones, estados financieros, documentos corporativos, pago por Impuestos a la Vivienda Suntuaría o sobre la Propiedad Inmobiliaria y otros requerimientos. EL DEUDOR podrá solicitar los documentos que evidencian los gastos incurridos por LA ACREEDORA por cuenta de EL DEUDOR.

En tal virtud, LA ACREEDORA podrá cargar cualquier suma que pague por este concepto al saldo insoluto del préstamo y si fuere necesario aumentar la cuota fija mensual. En caso contrario, EL DEUDOR (COMPRADOR) se obliga a pagar cualquier saldo a favor de LA ACREEDORA al término del préstamo.

DÉCIMO SEXTO: EL DEUDOR (COMPRADOR) contrae las obligaciones que pone a su cargo este contrato en el entendido de que las mismas son indivisibles, y en consecuencia, la hipoteca que se otorga podrá ser ejecutada individualmente contra cualesquiera de sus herederos por la totalidad del saldo deudor.

DÉCIMO SEPTIMO: PAGO DE HONORARIOS POR ACTUACIONES JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES: Es obligación de EL DEUDOR (COMPRADOR) pagar a LA ACREEDORA o a la oficina de abogados apoderada del caso, quien podrá perseguir su pago por todas las vías legales, todas las sumas de dinero que tenga que pagar por concepto de honorarios ocasionados en cualquier actuación judicial o extrajudicial que realice en relación con el presente contrato por considerarlas necesarias o útiles a la preservación de sus derechos.

Párrafo: EL DEUDOR antes de realizar el pago antes mencionado, podrá solicitar los documentos que evidencian los gastos por las actuaciones judiciales o extrajudiciales, incurridas por LA ACREEDORA o la oficina de abogados apoderada del caso. Los honorarios legales, estará sujeto a la ley de honorarios de abogados vigente al momento de realizar el pago.

DÉCIMO OCTAVO: PAGARE POR EL DESEMBOLSO.- Independientemente de las garantías que por el presente acto, o por otros actos separados consiente en favor de LA ACREEDORA, EL DEUDOR (COMPRADOR) se obliga a firmar un pagaré a la orden en favor de LA ACREEDORA por el desembolso que éste le haga, quedando su pago sujeto a las condiciones y estipulaciones de este contrato. En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por EL DEUDOR (COMPRADOR), LA ACREEDORA queda facultado a perseguir el pago del monto de la suma representada en el pagaré, por las vías de derecho establecidas en la Ley, sin perjuicio de la ejecución de las otras garantías otorgadas para el pago del préstamo en principal y accesorios.

DÉCIMO NOVENO: INFORMACION CREDITICIA Y DE OTRA NATURALEZA. EL DEUDOR autoriza a LA ACREEDORA a suministrar y solicitar a los Buró de Información Crediticia instituidos conforme las disposiciones de la Ley 172-13, la información crediticia necesaria a los fines de permitir la evaluación de créditos por parte de aquellas entidades de intermediación financiera suscritas a dichos centros de información. EL DEUDOR reconoce y acepta que el suministro de la referida información por parte de LA ACREEDORA y/o los centros de información crediticia, o por cualquier accionista, funcionario o empleado de una de éstas, dentro del marco de las estipulaciones de la antes mencionada Ley 172-13 no constituirá una violación del secreto profesional de acuerdo al artículo 377 del Código Penal. Así mismo LA ACREEDORA reconoce que sólo podrá divulgar información crediticia de EL DEUDOR en adición a los Buró de Información Crediticia, a las autoridades competentes: Superintendencia de Bancos, el Banco Central, Autoridad Tributaria y a los órganos jurisdiccionales o en cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la prevención del lavado de activos, en cumplimiento de las disposiciones del inciso b) del artículo 56 de la Ley Monetaria y Financiera, número 183-02. En consecuencia EL DEUDOR renuncia formal y expresamente a ejercer cualquier acción, demanda o reclamación a fines de obtener una compensación en daños y perjuicios por la búsqueda, revelación de información o por haber suministrado una información inexacta, en cumplimiento de las disposiciones legales precedentemente indicadas. Igualmente EL DEUDOR autoriza a LA ACREEDORA a que consulte en todo momento, cualquier registro público o privado a los fines de validación de su identidad, información laboral, crediticia, policial y judicial, en especial la consulta en el padrón de EL DEUDOR en la Junta Central Electoral.

Párrafo I: EL DEUDOR, en caso de haber declarado a LA ACREEDORA que es ciudadano de los Estados Unidos de Norteamérica y/o residente de dicho país para fines de impuestos, AUTORIZA, de manera formal, expresa, definitiva e irrevocable a LA ACREEDORA a suministrar al Servicio de Impuestos Internos (Internal Revenue Service – IRS), toda información de EL DEUDOR o las retenciones requeridas, que pueda corresponder y/o aplicar conforme a la ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (Foreign Account Tax Compliance Act – FATCA), de conformidad a los acuerdos suscritos al efecto por APAP, sin que dicho suministro de información: (a) pueda ser considerado como una violación al secreto profesional y/o bancario; y (b) pueda acarrear ningún tipo de responsabilidad a cargo de APAP.

Párrafo II: Por medio del presente contrato, APAP informa a EL DEUDOR que puede tomar conocimiento del contenido de la ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (Foreign Account Tax Compliance Act – FATCA), en su página de internet, www.apap.com.do.

Párrafo III: Asimismo EL DEUDOR se compromete, en los casos que aplique, a completar los formularios y documentos requeridos por las autoridades norteamericanas a los fines de cumplimiento de la ley antes indicada.

Párrafo IV: En consecuencia, EL DEUDOR renuncia formal y expresamente, desde ahora y para siempre, en caso de ser ciudadano de los Estados Unidos de Norteamérica y/o residente de dicho país para fines de impuestos conforme a la ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA), a cualquier reclamación, demanda y/o acción, en contra de APAP, por el suministro de la información requerida por la ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA), así como por el cumplimiento de la disposición legal precedentemente indicada, salvo de que se trate de información inexacta suministrada por LA ACREEDORA, siempre y cuando dicha información inexacta no haya sido suministrada por EL DEUDOR a LA ACREEDORA.

Párrafo V: EL DEUDOR declara bajo la fe del juramento que toda la información suministrada por él, en el presente contrato, es verdadera, así como que conoce las consecuencias legales, tanto nacionales como internacionales, que podrían acarrearle en caso de perjurio, falsedad y/o inexactitud de las declaraciones contenidas y efectuadas, bajo la fe del juramento, en este contrato y/o en violación de la ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (*Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA*).

VIGÉSIMO: ELECCIÓN DE DOMICILIO: Para los fines de ejecución de este contrato, las partes hacen la siguiente elección de domicilio:

- a) LA ACREEDORA en la Avenida Máximo Gómez esquina Avenida 27 de Febrero, en esta ciudad;
- b) EL DEUDOR (COMPRADOR) en su respectiva dirección indicada anteriormente en el presente contrato.

VIGÉSIMO PRIMERO: INFORMACIÓN COMPLETA. NOTIFICACIONES: Se entenderá que la información suministrada por EL DEUDOR (COMPRADOR) consagrada en este contrato así como en la solicitud para el préstamo es veraz, exacta y completa. Si en algún momento la información provista dejare de ser correcta, exacta o completa, EL DEUDOR (COMPRADOR) se compromete a notificar de inmediato de ello a LA ACREEDORA. Cualquier cambio en la dirección de EL DEUDOR (COMPRADOR) deberá ser notificado a LA ACREEDORA por escrito y con acuse de recibo que permita confirmar su recepción.

Párrafo: Todas las comunicaciones, avisos o cartas que deban ser enviadas por una Parte a la otra en cumplimiento de las disposiciones de este Contrato, será considerada debidamente recibidas, si es enviada por escrito por medio de correo u otro medio de comunicación admisible como correo electrónico, carta, fax o a las direcciones que se indican en este Contrato. Es responsabilidad de EL DEUDOR (COMPRADOR) notificar a APAP cualquier cambio en las direcciones suministradas. A falta de esta notificación, los avisos y demás correspondencia se considerarán dados válidamente, cuando hayan sido remitidos a la última dirección que aparezca registrada en APAP.

VIGESIMO SEGUNDO: DIVISIBILIDAD: Cuando sea posible, cada disposición del presente contrato será interpretada de tal manera que sea efectiva y válida bajo la ley aplicable, pero en el caso de que cualquier disposición del mismo sea prohibida o anulada bajo dicha ley, dicha disposición será inefectiva en cuanto dicha prohibición o nulidad, sin anular el resto de dicha disposición o las demás disposiciones del presente Contrato.

VIGÉSIMO TERCERO: OTRAS OBLIGACIONES DEL DEUDOR (COMPRADOR).- Por las consideraciones antes expresadas, las partes acuerdan lo siguiente:

1. EL DEUDOR (COMPRADOR) pagará la deuda en la forma antes expresada;
2. EL DEUDOR (COMPRADOR) pagará las costas, gastos, desembolsos, honorarios de abogado, así como los gastos incurridos o satisfechos en cualquier tiempo por LA ACREEDORA por falta de EL DEUDOR (COMPRADOR) en el pronto cumplimiento de todos los convenios y estipulaciones del préstamo y de la garantía y dichas costas, gastos y desembolsos deberán ser inmediatamente satisfechos y quedarán garantizados en toda su extensión por la hipoteca otorgada. EL DEUDOR antes de realizar los pagos antes mencionados, podrá solicitar los documentos que evidencian los gastos por las actuaciones incurridas por LA ACREEDORA o la oficina de abogados apoderada del caso.
3. EL DEUDOR (COMPRADOR) será el responsable del pago de todas las contribuciones, impuestos y demás tributos nacionales o municipales, multas e impuestos para los que no se haya hecho previsión en este contrato y que graven o pudieran gravar de tiempo en tiempo el bien otorgado en garantía, debiendo cuando así lo requiera LA ACREEDORA para los fines del presente contrato, entregar a éste los recibos oficiales que se expidan;
4. EL DEUDOR (COMPRADOR) está obligado a dar aviso inmediatamente a LA ACREEDORA de cualquier daño u otro siniestro cualquiera que afecten el bien otorgado en garantía. y,
5. EL DEUDOR (COMPRADOR) reconoce y acepta que existen regulaciones de la Junta Monetaria que regulan la evaluación de activos y que de acuerdo con las mismas, las instituciones financieras tienen la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado de deterioro que sufran los créditos concedidos. El incumplimiento de las obligaciones aquí contenidas y la situación de EL DEUDOR (COMPRADOR) frente a sus demás acreedores, podría causar un perjuicio a LA ACREEDORA, en términos de obligaciones reservas y provisiones. Por tanto, EL DEUDOR (COMPRADOR) reconoce que el aumento de la provisión podría generar un aumento en la tasa de interés, la cual deberá ser previamente notificada por escrito a EL DEUDOR (COMPRADOR) con treinta (30) días de anticipación a la fecha efectiva y de conformidad a lo previsto en el presente contrato.

VIGÉSIMO CUARTO: CAUSAS DE CADUCIDAD.- En caso de que EL DEUDOR (COMPRADOR) dejare de cumplir cualesquiera de las obligaciones asumidas frente a LA ACREEDORA, el presente contrato será exigible de pleno derecho, sin necesidad de ninguna formalidad judicial o extrajudicial y, en consecuencia, EL DEUDOR (COMPRADOR) perderá el beneficio del término y de las condiciones de pago acordadas, pudiendo LA ACREEDORA exigir el pago inmediato de la suma adeudada en principal e intereses, haciéndose ejecutable la garantía consentida. La no utilización inmediata de LA ACREEDORA de los derechos que le otorga el presente artículo, no implica renuncia de las facultades que en este sentido este artículo le acuerda. Así mismo LA ACREEDORA se obliga a notificar a EL DEUDOR el motivo y la totalidad del balance adeudado para la cancelación del préstamo.

Párrafo: Independientemente de otras causas de caducidad del término que resultan de la legislación vigente y en adición a ellas y de las que se consignen en otras partes del presente contrato, las causas siguientes harán perder a EL DEUDOR (COMPRADOR) de pleno derecho el beneficio del término que le es acordado por este acto o del que pueda serle acordado posteriormente, sin necesidad de ninguna formalidad previa, pudiendo LA ACREEDORA proceder a la ejecución de la(s) garantía(s) otorgada(s) en este acto:

a. La falta de pago de una cuota de las establecidas en este contrato, y/o de cualquier otra suma de dinero que EL DEUDOR (COMPRADOR) deba pagar o entregar a LA ACREEDORA como consecuencia directa o indirecta de este contrato;

b. La ausencia del pago de las primas de renovación de la póliza indicada en este acto;

c. La falta de pago del préstamo al vencimiento de este contrato;

d. La asunción de obligaciones financieras u de otro tipo que puedan comprometer o debilitar sus posibilidades de pago sin la aprobación previa de LA ACREEDORA; y,

e. El incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de este contrato puestas a cargo de EL DEUDOR (COMPRADOR) pues todas ellas son condiciones sin las cuales LA ACREEDORA no habría consentido el presente contrato.

VIGÉSIMO QUINTO: Queda expresamente convenido que LA ACREEDORA podrá ceder el crédito resultante del préstamo otorgado en virtud del presente contrato, así como los derechos sobre la garantía hipotecaria otorgada en su favor. En ese caso, LA ACREEDORA deberá notificar la cesión a EL DEUDOR, consintiendo éste último por medio del presente contrato la cesión y obligándose a no oponer objeción o traba alguna al respecto.

VIGÉSIMO SEXTO: RESOLUCIÓN DE DISPUTAS: En el caso de cualquier disputa, controversia, reclamo o diferencia que surja en conexión con el presente Contrato, las partes convienen someterse a los organismos competentes de conformidad con las leyes de la República Dominicana.

VIGÉSIMO SEPTIMO: EL DEUDOR acepta que a la firma del presente contrato ha recibido de APAP el tarifario, el cual también se encuentra disponible en las oficinas de APAP y en su página de internet, www.apap.com.do, documento que forma parte integral del presente contrato.

VIGÉSIMO OCTAVO: Sin perjuicio de lo previsto en otra parte del presente documento, este contrato podrá ser modificado: a) por el mutuo acuerdo entre las partes, b) en virtud de cualquier disposición legal que se dicte en el futuro en relación con el objeto de este contrato, y c) por modificaciones a la tasa, cargos, comisiones, fechas y lugares de pago. En este último caso, LA ACREEDORA comunicará con treinta (30) días de anticipación a la fecha efectiva, por cualquier medio escrito, físico o electrónico, tales cambios a EL DEUDOR. Transcurrido el plazo antes mencionado sin objeción por parte de EL DEUDOR, se interpretará como aceptación por parte de EL DEUDOR.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: SERVICIOS: Las Partes acuerdan que la suscripción del presente contrato, implica que EL DEUDOR (COMPRADOR) podrá beneficiarse de todos los servicios provistos por APAP al momento de la suscripción del presente contrato, servicios que incluyen pero no se limitan a los siguientes: Acceso a canales electrónicos, participación automática en todos los concursos realizados por APAP para sus clientes, por lo tanto, EL DEUDOR (COMPRADOR) reconoce que estará sujeto al cumplimiento de los contratos que se suscriban en relación a dichos servicios y/o a las condiciones generales establecidas por APAP para el disfrute de dichos servicios y/o beneficios.

Párrafo: EL DEUDOR (COMPRADOR) autoriza a APAP a ofertarle en todo momento y por las vías que considere apropiadas, cualquier clase de producto o servicio vinculado a la entidad o al préstamo, como serían, sin que tenga un carácter limitativo sino puramente enunciativo, servicios de asistencia de pagos o cobro de servicios financieros o no, otros mecanismos de financiación

vinculados o no con la adquisición de bienes o la prestación de servicios financieros o no, adquisición de bienes o prestación de servicios accesorios ya sean financieros o no, entre otros. En caso de su aceptación por escrito, APAP quedará automáticamente autorizada a hacer los cargos establecidos en el tarifario, deducciones aplicables, giros o transacciones acordadas y éstas estarán sujetas al régimen general de obligaciones y responsabilidades previstas en el presente contrato.

ARTICULO TRIGÉSIMO: ACCESO A SERVICIOS POR LOS CANALES ALTERNOS: Con la firma de éste contrato, APAP pone a disposición de EL DEUDOR (COMPRADOR), los canales alternos y electrónicos indicados a continuación, así como cualquier otro que esté disponible en lo adelante:

- Ap@penlinea ®: Servicios transacciones financieras por dominio Internet www.apap.com.do. Incluye transacciones bancarias e interbancarias vía cámara automática de compensación ACH (Automated Clearing House) y regido por el Manual Operativo ACH, el cual se encuentra publicado en la página de internet www.apap.com.do_ que se incorpora como referencia y parte integral de éste contrato.
- Teleapap®: Asistencia telefónica forma automática o atendida por representante de servicios.
- Cajeros Apap ®: Cajeros automáticos designados.

_____ **Aceptado los servicios de canales alternos antes mencionados.**

_____ **Declinado los servicios de canales alternos antes mencionados.**

Párrafo I: APAP podrán poner a disposición de EL DEUDOR (COMPRADOR) otros canales alternos y electrónicos, tales como telefonía móvil, como instrumento de pago para compras en comercios, pagos de facturas, recargas de teléfonos móviles, transferencias de fondos de persona a persona, pagos de tarjetas de crédito y pagos de préstamos de APAP o de cualquier entidad de intermediación financiera, con cargo a la cuenta que EL DEUDOR (COMPRADOR) mantiene en APAP, así como cualquier otra transacción que APAP decida incluir en el futuro. En caso de aceptación de estos servicios por parte de EL DEUDOR, así como de los servicios alternos aceptados indicados en el párrafo anterior, mediante la suscripción de los documentos requeridos al efecto, le serán aplicables las siguientes disposiciones:

Párrafo II: Vigencia de los servicios: Estos entrarán en vigor por tiempo indefinido, tan pronto y cuando sean activados los productos financieros seleccionados, y mediante el primer uso de los servicios por canales alternos. APAP se reserva el derecho de activar o no estos servicios. APAP podrá finalizar el acceso de EL DEUDOR (COMPRADOR) en cualquier momento, mediante aviso previo por escrito. EL DEUDOR (COMPRADOR) puede dar término por igual en cualquier momento notificando a APAP mediante carta escrita.

Párrafo III: Prueba de Identidad en los Canales Alternos: la prueba de identidad en los canales alternos se efectuará por firma electrónica, entendiéndose como tal cualquier combinación de números y/o letras que EL DEUDOR (COMPRADOR) titular, sin derecho a cederlas a otra persona, selecciona para su propio uso con el fin de autorizar transacciones por los canales alternos y no mediante verificación de firmas físicas o documentos de identidad. APAP según designe para canales específicos, podrá suministrar a EL DEUDOR (COMPRADOR) cualquier otro mecanismo de acceso regido por las políticas de seguridad que se instruyan a EL DEUDOR (COMPRADOR). Estos medios de identificación electrónicos pueden incluir: Códigos de Acceso Personales (PIN), Usuarios y Contraseñas, Preguntas Claves, Tarjeta de Claves, Token, entre otros. EL DEUDOR (COMPRADOR) es responsable por la custodia de su identidad electrónica. EL DEUDOR (COMPRADOR) deberá notificar inmediatamente a APAP la sustracción o extravío de alguno de sus medios de identificación o cuando haya detectado uso indebido de sus códigos personales o presuma que un tercero tiene conocimiento de los mismos. APAP cumplirá con los procedimientos de seguridad aplicables y no tendrá deber adicional de verificar la identidad o capacidad de la

persona que imparte la orden o del contenido de cualquier instrucción. EL DEUDOR (COMPRADOR), salvo que haya notificado por cualquier medio a APAP y se haya ejecutado la suspensión del acceso, la cual se efectuará inmediatamente se reciba la notificación, es el único responsable frente a APAP, Red ACH, y/o cualquier otra persona o institución, por las consecuencias de las instrucciones que se impartan con su código de acceso violado, siempre que no se verifique falta imputable de APAP respecto de la ejecución de la transacción fraudulenta. En el caso de que EL DEUDOR (COMPRADOR) sea una persona jurídica, mediante el órgano correspondiente, se designarán los usuarios responsables de generar y aprobar transacciones con la responsabilidad de notificar a APAP con anticipación la sustitución o eliminación de las personas autorizadas. EL DEUDOR (COMPRADOR) reconoce y acepta que cumplirá con las políticas, normas de seguridad y Aviso Legal disponibles a través del dominio www.apap.com.do, www.apapenlinea.com.do, y www.asociacionpopular.com.do; así como cualquier otra instrucción de uso de servicios específicos entregada por APAP. EL DEUDOR (COMPRADOR) se compromete a no distribuir, copiar o modificar la información brindada en este sitio web, así como al correcto uso de nombre, logotipos y marcas registradas de APAP. Todo requerimiento de servicio fijado en medio electrónico se considerará escrito y autorizado expresamente por "EL DEUDOR (COMPRADOR)". A través de Teleapap®, por la presencia de EL DEUDOR (COMPRADOR) en una de las sucursales de APAP o cualquier otro canal alterno puesto a disposición por APAP a EL DEUDOR (COMPRADOR), EL DEUDOR (COMPRADOR) podrá realizar su solicitud de cambio de Código de Acceso Personal (PIN).

Párrafo IV: Validez de las Instrucciones: EL DEUDOR (COMPRADOR) es responsable de la veracidad de las informaciones que provee APAP al momento de realizar las transacciones electrónicas, así como de las reclamaciones que se generen por errores en estas informaciones. EL DEUDOR (COMPRADOR) responderá por todos los valores involucrados en las transacciones realizadas y por los cargos, penalidades e indemnizaciones que pudieran pronunciarse, siempre que no se verifique falta imputable a APAP. EL DEUDOR (COMPRADOR) garantiza la disponibilidad de sus fondos previo realización de transacciones y vigencia en sus cuentas. APAP no será responsable por daños directos, indirectos, especiales, incidentales o consecuenciales que puedan ocurrir por inejecución o demora en la ejecución de instrucciones ni de los servicios de llamadas o internet propiedad de EL DEUDOR (COMPRADOR), incluyendo daños a la imagen o prestigio comercial de éste, ni responsabilidad en que pueda incurrir EL DEUDOR (COMPRADOR) frente a terceros por dicha causa, siempre y cuando los mismos no sean el resultado exclusivo de las acciones u omisiones de APAP. Si EL DEUDOR (COMPRADOR) considera que ha habido algún error en la transferencia de fondos, es su obligación contactar a APAP. EL DEUDOR (COMPRADOR) reconoce que posee pleno conocimiento de las fechas efectivas en que serán aplicadas las transacciones interbancarias de acuerdo al horario de días laborables establecido por la red ACH y la Superintendencia de Bancos, publicados en la página de internet www.apap.com.do y disponible en las sucursales de APAP, a menos que previamente haya sido notificado, en la forma establecida en este contrato, sobre modificaciones. EL DEUDOR (COMPRADOR) reconoce que una vez que haya confirmado los datos de un pago, no podrá cancelarlo ni suspenderlo, salvo que se trate de un pago posfechado. EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta que APAP ejecute retiros, transferencias y pagos y demás operaciones sobre instrucciones recibidas electrónicamente. APAP no será responsable de pérdidas ocasionadas por demoras de EL DEUDOR en pagos a un proveedor de servicios, ni por instrucciones incorrectas o tardías, como tampoco por demoras en pagos a terceros que EL DEUDOR (COMPRADOR) haya instruido, siempre que la falta no le sea imputable. APAP ni otro proveedor de información accesible mediante APAP serán responsables por virus de computadora o fallas de los sistemas de informática o averías de telecomunicación, siempre que estas situaciones no constituyan hechos imputables a APAP, o se trate de caso fortuito o fuerza mayor.

Párrafo V: Secreto: APAP nunca requerirá de la divulgación de código de acceso personal. De requerir algún cambio, requerirá la presencia de EL DEUDOR (COMPRADOR) personalmente a

una sucursal. Queda bajo responsabilidad de EL DEUDOR (COMPRADOR) el hacer de conocimiento esta información. EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta que APAP podrá grabar y almacenar conversaciones sostenidas entre los empleados de APAP y EL DEUDOR (COMPRADOR) para verificar calidad del servicio y exactitud de la información de acuerdo a las disposiciones de la Leyes competentes. EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta que APAP le envíe y deje mensajes electrónicos con avisos o mensajes publicitarios a las direcciones de correo electrónico o teléfono celular de EL DEUDOR (COMPRADOR), una contestadora, sistema automático de discad, fax, mensajes en formato SMS o MMS. Toda comunicación que APAP expida a EL DEUDOR (COMPRADOR) se considerará recibida sin ningún otro requisito quedando bajo responsabilidad de EL DEUDOR (COMPRADOR) comunicar a APAP cualquier cambio que realice del correo electrónico y contactos telefónicos.

Párrafo VI: Costo de la Prestación de Servicios: EL DEUDOR (COMPRADOR) autoriza a APAP a debitar de cualquiera de sus cuentas tanto el costo de suscripción del servicio si existiere, así como los costos por el uso, mantenimiento y renovación, de conformidad con lo establecido en el tarifario publicado en la página de internet www.apap.com.do, incluyendo los establecidos por Ley. APAP podrá en todo momento modificar los costos y tarifas de los Servicios Bancarios por Canales Electrónicos previo aviso por cualquier medio escrito, físico o electrónico del nuevo tarifario vigente a EL DEUDOR (COMPRADOR) tal como se establece en el artículo Vigésimo Octavo del presente contrato, el cual también se encontrará disponible en las oficinas de APAP o en su página de internet www.apap.com.do.

HECHO Y FIRMADO en Santo Domingo, Distrito Nacional, hoy día _____ (____) del mes de _____ del año dos mil dieciséis (2016) en CUATRO (4) originales del mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes y otro para ser depositado en la Oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional.

POR LA ACREEDORA

POR LA ACREEDORA

POR EL DEUDOR (COMPRADOR)

ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ
En su calidad de Gerente General
En representación de FIDUCIARIA POPULAR, S.A
POR EL VENDEDOR

JOSE RAFAEL RODRIGUEZ CACERES
POR EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR/
CONSTRUCTOR

YO, _____, Abogado Notario Público de los del número del Distrito Nacional, titular de la matrícula del Colegio Dominicano de Notarios Inc., No. _____ CERTIFICO Y DOY FE: Que por ante mí comparecieron _____, _____, ANDRES IGNACIO RIVAS PEREZ y JOSE RAFAEL RODRIGUEZ CÁ CERES, de generales y calidades que constan en el presente documento y voluntariamente lo firmaron. En Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil dieciséis (2016).

Notario Público

PAGARÉ

RD\$

NUM: 1/1

VENCIMIENTO: _____

FECHA: _____

Por medio del presente hago (hacemos) constar que quien(es) suscribe(n) (DEUDOR(ES)), en virtud del contrato de préstamo suscrito con la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) en fecha _____, debe(n) y pagará(n) a la orden de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) en su oficina principal o en cualquiera de sus sucursales la suma de (**MONTO DE PRESTAMO**), por concepto de valor recibido en dinero en efectivo, todo de conformidad con el Contrato suscrito en fecha _____, cantidad que devengará intereses sobre el saldo adeudado a favor de APAP en el plazo establecido y hasta su pago definitivo, del tipo de (**TASA DE INTERES %**) anual a partir de su entrega, en el entendido de APAP podrá, durante la vigencia del mismo, aumentar o disminuir la tasa de interés de acuerdo con las condiciones prevalecientes en el mercado. El cómputo de los intereses se efectuará sobre saldo insoluto en base a un año de 360 días.

Me (nos) comprometo (comprometemos) a pagar en caso de incumplimiento de la presente obligación, todas las costas, gastos y honorarios de abogados en que pudiere incurrir APAP o la oficina de abogados apoderada del caso en el cobro de la misma, de conformidad a lo acordado en el contrato de préstamos antes mencionado y la ley de honorarios de abogados vigentes, bien sea mediante procedimiento judicial o de cualquier otra manera, dicha suma será cierta, exigible y pagadera desde el inicio de los procedimientos de cobro, sobre los cuales puedo (podremos) solicitar los documentos que evidencian los gastos incurridos por APAP o la oficina de abogados apoderada del caso.

Mediante el presente documento me obligo (nos obligamos) a pagar la suma adeudada en (**PLAZO DEL PRESTAMO**) CUOTAS mensuales y consecutivas contentivas de capital e intereses, pagaderas los días _____ de cada mes. Las cuotas fijas para el pago del préstamo serán de (**CUOTA MENSUAL**) cada una, con excepción de la primera cuota que estará compuesta por el capital y los intereses que se hubieren generado desde la fecha del desembolso, y así sucesivamente hasta la completa amortización de la deuda. En caso de falta de pago de cualquiera de las cuotas previstas dentro de los quince (15) días del vencimiento de cualquiera de dichas cuotas, la totalidad de la suma adeudada en virtud de este documento, se hará inmediatamente exigible sin necesidad de puesta en mora ni de ninguna otra formalidad judicial o extrajudicial. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, APAP tendrá la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota de las señaladas con posterioridad a su fecha de pago o vencimiento, a

manera de prórroga, y sin que ello implique caducidad alguna del derecho de APAP de exigir en cualquier momento el pago total de los valores adeudados. Si el pago de una cuota vencida se realiza después de quince (15) días de su vencimiento y si APAP decidiera aceptar la prórroga de dicho pago, el suscrito se obliga a pagar la cuota atrasada más los intereses devengados por el capital vencido, y en adición, pagará por cada mes o parte de mes en retraso, un CUATRO POR CIENTO (4%) sobre el monto de la cuota atrasada, estipulación esta que constituye una cláusula penal para resarcir a APAP de los daños y perjuicios que el atraso en el pago le ocasiona, el cual ha sido evaluado por las partes en la forma aquí indicada.

Nombre(s) y apellido(s): (DEUDOR(ES))
Número(s) de identificación:
Domicilio(s):

WWW.APAP.COM.DO