

CONTRATO DE PRESTAMO TRIPARTITO PARA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE

ENTRE: EL BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S.A., RNC No.1-04-00200-8, entidad constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana y especialmente por la ley monetaria y financiera 183-02 de fecha 21 de noviembre del año 2002, con su domicilio social y asiento principal en el edificio localizado en el No.45 de la calle Sánchez, esquina Juan Sánchez Ramírez de esta Ciudad., debidamente representada por su Gerente General señor(a) _____, dominicano (a), mayor de edad, de estado civil _____, de profesión _____, portador (a) de la cédula de identidad y electoral No. _____, domiciliado (a) y residente en la calle _____, casa No. _____, del sector _____, del Municipio de _____. Institución que actúa en su carácter de prestadora y que en lo adelante se denominará EL BANCO o por su nombre completo; de la otra parte el (la) señor(a) _____, dominicano (a), mayor de edad, de estado civil _____, de profesión _____, portador (a) de la cédula de identidad y electoral No. _____, domiciliado (a) y residente en la calle _____, casa No. _____, del sector _____, del Municipio de _____, Provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará EL DEUDOR-COMPRADOR o por su nombre completo; y de la otra parte el (la) señor(a) _____, dominicano (a), mayor de edad, de estado civil _____, de profesión _____, portador (a) de la cédula de identidad y electoral No. _____, domiciliado (a) y residente en la calle _____, casa No. _____, del sector _____, del Municipio de _____, Provincia Sánchez Ramírez, y en lo que sigue del presente contrato se denominara EL VENDEDOR.

PREÁMBULO:

POR CUANTO: EL VENDEDOR, es el único propietario del inmueble que se describe a continuación:

POR CUANTO: EL DEUDOR-COMPRADOR ha manifestado a EL VENDEDOR su interés de adquirir el inmueble descrito precedentemente, y EL VENDEDOR ha manifestado interés de vender dicho inmueble a EL DEUDOR-COMPRADOR, lo cual ha quedado perfeccionado a través de los términos y condiciones convenidos en el presente contrato.

POR CUANTO: EL DEUDOR-COMPRADOR ha solicitado a EL BANCO un préstamo por la suma de RD\$ _____ (_____), dichos fondos serán destinados para completar el pago del precio para la adquisición del inmueble arriba descrito.

POR CUANTO: EL DEUDOR-COMPRADOR ha ofrecido a EL BANCO consentir el privilegio del suministrador del dinero, como garantía del pago de la facilidad señalada sobre el inmueble que ha adquirido por medio de este contrato.

POR CUANTO: EL BANCO está en disposición de otorgar dicha facilidad bajo las condiciones y especificaciones que se expondrán más adelante, y a los cuales manifiesta EL DEUDOR-COMPRADOR su disposición de aceptar de manera absoluta, definitiva, irrevocable y sin reservas de especie o índole alguna, a partir de la fecha del presente contrato.

POR CUANTO: El comité de crédito del BANCO aprobó en fecha ____ de _____ del año _____, a favor de EL DEUDOR-COMPRADOR un préstamo por la suma de (VALOR EN LETRAS) PESOS CON 00/100 (RD\$ _____), a una tasa activa anual del _____ POR CIENTO (____%), de interés a fin de utilizarlo como completo del precio de compra del inmueble arriba descrito, con garantía del privilegio del suministrador del dinero para LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE.

OFICIO

OFC-PRO-202321996
12 ENE 2024



SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTICULO PRIMERO: EL VENDEDOR, por medio del presente contrato VENDE, CEDE Y TRANSFIERE, libre de toda carga o gravamen, desde ahora y para siempre, y bajo las garantías ordinarias de derecho, a favor de EL DEUDOR-COMPRADOR, quien acepta el siguiente inmueble:

ARTICULO SEGUNDO: EL VENDEDOR justifica sus derechos de propiedad sobre el inmueble precedentemente descrito en virtud del certificado de título Matrícula No. _____, expedida por el Registrador de títulos del Departamento de _____, el cual se encuentra a nombre de _____.

PARRAFO: EL VENDEDOR por medio del presente contrato, formal y expresamente faculta y autoriza al Registrador de Títulos del departamento correspondiente, a registrar el derecho de propiedad del inmueble anteriormente descrito a favor de EL DEUDOR-COMPRADOR.

ARTICULO TERCERO: EL VENDEDOR Y EL DEUDOR-COMPRADOR han convenido y pactado que el precio de venta del inmueble es por la suma (VALOR EN LETRAS) PESOS CON 00/100 (RD\$ _____).

ARTICULO CUARTO: PAGO POR CUENTA DE EL DEUDOR-COMPRADOR. EL DEUDOR-COMPRADOR por medio del presente contrato declara haber autorizado a EL BANCO a pagar por su cuenta y en su nombre en manos de EL VENDEDOR el monto de EL PRÉSTAMO que está siendo otorgado por EL BANCO bajo el presente contrato. En consecuencia, EL VENDEDOR por medio de la firma del presente contrato, otorga a favor de EL BANCO válido recibo de descargo y finiquito legal por el pago realizado en su favor por cuenta de EL DEUDOR-COMPRADOR, sin perjuicio del derecho de EL BANCO de retener dichos valores, conforme se indica en el artículo quinto. De igual forma, EL VENDEDOR otorga a favor de EL DEUDOR-COMPRADOR válido recibo de descargo y finiquito legal por el pago del precio de venta convenido por el Inmueble.

ARTICULO QUINTO: RETENCIÓN DE ENTREGA DE VALORES. EL VENDEDOR y EL DEUDOR-COMPRADOR declaran, reconocen y aceptan de manera expresa y formal que si se presentare cualquier inconveniente o situación jurídica que impidiese el registro y/o inscripción de la garantía hipotecaria a favor de EL BANCO, ésta será causa de resolución automática y de pleno derecho del presente contrato, sin ninguna formalidad judicial previa y sin ninguna responsabilidad para EL BANCO, el cual retendrá la totalidad de la suma prestada y/o en caso de que EL BANCO hubiese realizado algún desembolso para pago de impuestos, para cancelar facilidades crediticias en otras entidades de intermediación financieras (transferencias de hipotecas) o cualquier otro desembolso, EL BANCO exigirá el pago inmediato de la totalidad de las sumas adeudadas incluyendo capital, intereses comisiones y demás accesorios y podrá solicitar el pago de daños y perjuicios que sean consecuencia directa de fraude, mala fe, negligencia, dolo u incumplimiento deliberado incurrido por EL VENDEDOR y por EL DEUDOR-COMPRADOR.

ARTICULO SEXTO: VICIOS OCULTOS. EL VENDEDOR por medio del presente contrato otorga a favor de EL DEUDOR-COMPRADOR las garantías de derecho por los vicios ocultos que pudiera tener el Inmueble objeto de compraventa entre EL DEUDOR-COMPRADOR y EL VENDEDOR, y a la vez declara, reconoce y acepta que asume frente a EL DEUDOR-COMPRADOR toda responsabilidad por este concepto.

ARTICULO SEPTIMO: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL VENDEDOR y EL DEUDOR-COMPRADOR declaran, reconocen y aceptan que la operación de compraventa del Inmueble es un acuerdo exclusivamente concertado entre ambas partes, y que respecto de dicha operación EL BANCO es un tercero, y en tal sentido no es parte ni asume responsabilidad alguna frente a EL VENDEDOR o frente a EL DEUDOR-COMPRADOR en la operación de compraventa convenida, y EL BANCO únicamente se limitará a proporcionar a favor de EL DEUDOR-COMPRADOR mediante EL PRÉSTAMO concedido en virtud del presente documento, el financiamiento de los valores necesarios para la adquisición del Inmueble. EL VENDEDOR y EL DEUDOR-COMPRADOR declaran, reconocen y aceptan que EL BANCO en modo alguno asume obligaciones en relación con la compraventa del Inmueble, ni mucho menos otorga garantías o se hace responsable por los vicios ocultos o aparentes que pudiese presentar el Inmueble transferido por EL VENDEDOR a EL DEUDOR-COMPRADOR en virtud del presente contrato.

ARTICULO OCTAVO: EL DEUDOR-COMPRADOR, al suscribir el presente contrato, declara que para completar el precio de la compra-venta del inmueble, ha recibido a su entera satisfacción, en dinero efectivo y en calidad de préstamo del BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S.A., la cantidad de (VALOR EN LETRAS) PESOS CON 00/100 (RD\$ _____).

ARTICULO NOVENO: TASA DE INTERES. LAS PARTES han convenido que la suma así concedida en préstamo, devengará intereses al orden de un _____ POR CIENTO (_____%) anual, pagaderos mensualmente y sin interrupción, en las Oficinas del BANCO. A los Treinta (30) días de haberse efectuado el desembolso. Los intereses, se calcularán sobre el saldo insoluto de los valores adeudados y se calcularán en base a un año de trescientos sesenta (360) días.

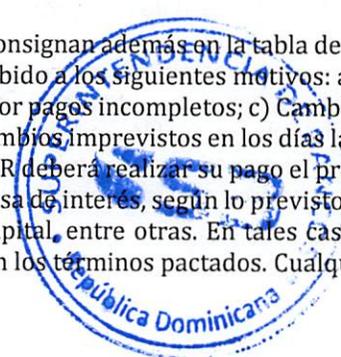
PARRAFO UNO: Queda expresamente convenido entre las partes contratantes que EL BANCO se reserva la facultad y EL DEUDOR-COMPRADOR así lo acepta, de revisar periódicamente la tasa de interés estipulada en el presente contrato, a fines de ajustarla de conformidad con las fluctuaciones del mercado; Si como resultado de la revisión que EL BANCO realiza periódicamente, o por cualquiera leyes, reglamentos, ordenes de aplicación general emanadas de cualquier autoridad gubernamental, fiscal o monetaria o que resulte de la interpretación o aplicación de cualesquiera de ellas hecha por un tribunal y/o árbitro, la tasa de interés fuese aumentada o disminuida, sin necesidad de un nuevo convenio, el tipo de interés así aumentado o disminuido, se aplicará al presente contrato de préstamo. EL BANCO comunicará por escrito al DEUDOR - COMPRADOR con treinta (30) días de anticipación a su efectividad, por cualquier vía fehaciente tales como carta, correo electrónico, mensaje SMS, estado de cuenta o cualquier canal directo disponible, sin perjuicio de cualquier otro medio que adicionalmente el BANCO disponga y sea previamente informado al DEUDOR - COMPRADOR. La falta de objeción implicará aceptación de las nuevas tasas, en consecuencia, EL DEUDOR-COMPRADOR se compromete y obliga a pagar sobre el saldo insoluto del préstamo los ajustes en la tasa de interés, al vencimiento del indicado plazo, salvo que EL DEUDOR-COMPRADOR salde el préstamo dentro del referido plazo. En caso de objeción, la misma deberá comunicarse por escrito con acuse de recibo y si no hay acuerdos sobre las nuevas tasas aplicables, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de la fecha del aviso de cambio de tasa, la (s) suma (s) adeudada (s) se hace (n) exigible (s) quedando de pleno derecho sin efecto el (los) plazo (s) otorgado (s) para el pago de la (s) misma (s).

PARRAFO DOS: Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, LAS PARTES convienen que en caso de que como resultado de la evaluación de la cartera de préstamo se le otorgue a EL DEUDOR-COMPRADOR una clasificación inferior a "A" o a "B", de conformidad con lo establecido en el artículo 22, del Reglamento de Evaluación de Activos(REA), de fecha 28 de septiembre de 2017, la clasificación del nivel de riesgo para el comportamiento de pago del deudor, se realizará tomando en consideración la morosidad que presenta el deudor en la entidad al momento de la evaluación y el promedio de días de mora de los últimos 12 (doce) meses, el BANCO podrá unilateralmente aumentar las tasas de Intereses aplicables al saldo insoluto del préstamo, a partir de los treinta (30) días, en que dicho aumento le sea notificado a EL DEUDOR-COMPRADOR. En caso contrario, de que la clasificación del préstamo mejore y pase de una categoría inferior a una superior, EL BANCO deberá hacer los ajustes de lugar en cuanto a las tasas de interés a los fines de que las mismas retornen a las condiciones que merezcan la nueva clasificación; todo lo cual será debidamente notificado al cliente con treinta (30) días de anticipación por los medios anteriormente citados en el presente contrato.

ARTICULO DECIMO: El préstamo que se formaliza por medio del presente acto, tendrá una vigencia de _____ (_____) MESES, plazo que comienza a partir de la fecha de desembolso del mismo. Durante el período de vigencia del presente préstamo EL DEUDOR-COMPRADOR efectuará el pago de la suma prestada mediante pagos en *efectivos, cheques o transferencias*, de la siguiente forma y proporción:

_____ ; Pudiendo dichas pólizas de seguro ser contratada directamente por el cliente y endosadas a favor del Banco, empezando con la primera cuota al mes siguiente de la fecha de desembolso; la primera cuota pudiera ser facturada por un período mayor a treinta (30) días que corresponderá al período comprendido entre la fecha de desembolso y la fecha de corte elegida, para fecha de pago por EL DEUDOR-COMPRADOR, del mes siguiente; las cuotas subsiguientes serán calculadas por períodos de treinta (30) o treinta y un (31) días, según los días que tenga el mes facturado. Como accesorio complementario de presente contrato, EL DEUDOR-COMPRADOR suscribe un Pagaré a favor de EL BANCO, que contendrá el monto, plazo y forma de pago, quedando su pago sujeto a las condiciones y estipulaciones del presente contrato.

PARRAFO UNO: Es convenido que el monto de las cuotas antes indicadas y que se consignan además en la tabla de amortización que se anexa al presente contrato y del cual forma parte integral, pueden variar debido a los siguientes motivos: a) Por atrasos de parte de EL DEUDOR-COMPRADOR respecto al calendario de pagos definido, b) Por pagos incompletos; c) Cambios en la fecha estipulada para efectuar el pago a solicitud de EL DEUDOR-COMPRADOR; d) Por cambios imprevistos en los días laborables que pudieran alterar la fecha efectiva de los pagos, en tal caso, EL DEUDOR-COMPRADOR deberá realizar su pago el primer día hábil que sobrevenga, sin que proceda penalidad alguna; e) Aumento o reducción en la tasa de interés, según lo previsto en el artículo noveno, párrafo uno, del presente contrato; y f) Por abonos extraordinarios al capital, entre otras. En tales casos EL BANCO estará obligado a suministrarle la nueva tabla de amortización, de conformidad con los términos pactados. Cualquier variación



en las cuotas será pagadera al mes siguiente a la fecha en que dicha modificación le haya sido comunicada a EL DEUDOR-COMPRADOR por escrito por cualquier medio directo, entendiéndose para los fines del presente contrato por medio directo, a cualquier medio o forma de comunicación directa entre EL BANCO y DEUDOR - COMPRADOR, que se deje constancia de la misma de manera fehaciente.

PARRAFO DOS: EL DEUDOR-COMPRADOR efectuará el pago en la forma indicada en el presente Artículo, sin demora alguna, en las oficinas del BANCO, en el entendido de que con el incumplimiento de dos (02) cuotas hará perder a EL DEUDOR-COMPRADOR el beneficio del plazo, esto se establece conforme lo establecido en el artículo décimo noveno, haciéndose ejecutables las garantías establecidas en este contrato. Sin embargo, el BANCO se reserva la facultad de aceptar el pago que se realice con posterioridad a la fecha pactada, sin que ello implique renuncia a los derechos que le acuerde este contrato.

PARRAFO DOS: EL DEUDOR-COMPRADOR efectuará el pago en la forma indicada en el presente Artículo, sin demora alguna, en las oficinas del BANCO, en el entendido de que su incumplimiento hará perder a EL DEUDOR-COMPRADOR el beneficio del plazo, esto se establece sin perjuicio de lo establecido en el artículo décimo noveno, haciéndose ejecutables las garantías establecidas en este contrato. Sin embargo, el BANCO se reserva la facultad de aceptar el pago que se realice con posterioridad a la fecha pactada, sin que ello implique renuncia a los derechos que le acuerde este contrato.

PARRAFO TRES: EL DEUDOR-COMPRADOR AUTORIZA al BANCO a debitar cualquier tipo de cuenta pasiva que mantenga en este BANCO, las sumas vencidas por concepto de intereses y capital, así como cualesquiera otras sumas que EL DEUDOR-COMPRADOR pueda adeudar al BANCO. EL DEUDOR-COMPRADOR autoriza y faculta al BANCO a debitar de su cuenta cualquier valor generado por cuotas vencidas en relación al presente préstamo. EL BANCO compensará de los valores de los cuales EL DEUDOR-COMPRADOR fuere acreedor de EL BANCO las sumas de capital e interés exigibles originadas en virtud del presente contrato; dicha compensación será debidamente notificada por escrito a EL DEUDOR-COMPRADOR, una vez haya sido realizada con indicación de la forma en que fueron aplicados los pagos.

PARRAFO CUATRO: En caso de demora por parte de EL DEUDOR-COMPRADOR en el cumplimiento de su obligación de pago de las cuotas señaladas en el artículo décimo con respecto a las fechas que el mismo señala, el BANCO exigirá a EL DEUDOR-COMPRADOR el pago de un CINCO POR CIENTO (5%) por mes o fracción de mes, sobre el monto de la (s) cuota (s) y/o porción de cuota dejada (s) de pagar, esto a título compensatorio y sin necesidad de intervención judicial alguna. Queda entendido que esta obligación a cargo de EL DEUDOR-COMPRADOR tiene carácter de cláusula penal y es independiente de su obligación de pagar el principal, así como cualesquiera otras sumas que pueda adeudar al BANCO, ya que la presente cláusula se establece para indemnizar al BANCO en su condición de Acreedor por el retardo de EL DEUDOR-COMPRADOR en el cumplimiento de sus obligaciones.

PARRAFO CINCO: Queda establecido por medio del presente contrato que cualquier pago efectuado al BANCO por medio de cheque (s) y en caso de que el (los) mismo (s) sea (n) devuelto (s) posteriormente, se penalizará por cada devolución con la suma de QUINIENTOS PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$500.00). La aplicación de esta cláusula penal no requiere de ninguna formalidad previa, y es independiente de la mora a que se refiere párrafo cuarto del presente artículo. Queda entendido entre LAS PARTES que en los casos de pago mediante cheque que posteriormente resultará devuelto, el BANCO podrá reversar la aplicación de dicho pago, y si el cheque devuelto fuera sustituido o redepositado el BANCO podrá hacer una nueva aplicación del pago tomando como base la fecha del redeposito o del depósito del cheque sustituto, entendiéndose que la nueva aplicación sustituirá plenamente a la anterior.

PARRAFO SEIS: Queda expresamente acordado entre las partes, que los pagos realizados por EL DEUDOR-COMPRADOR mediante la utilización de cheques, solo serán considerados como efectivos y liberados el día en que EL BANCO haya girado los mismos y se efectúen los pagos correspondientes.

PARRAFO SIETE: La aplicación de los pagos que el BANCO reciba de EL DEUDOR-COMPRADOR se aplicarán tomando en consideración la antigüedad de estos, según lo establecido en el Manual de Contabilidad de Entidades Supervisadas, y se harán según el siguiente orden:

- En primer lugar se cubrirán los valores pagados por el BANCO, por cuenta y autorización de EL DEUDOR-COMPRADOR, los cuales han sido originados por el presente contrato. En esta partida puede incluirse la cancelación de préstamos garantizados con hipoteca sobre los inmuebles otorgados en garantía del presente préstamo, independientemente de quien sea EL DEUDOR-COMPRADOR o el acreedor de los mismos, la cual el BANCO podrá realizar unilateralmente y por cuenta de EL DEUDOR-COMPRADOR para preservar sus derechos como acreedor hipotecario en primer rango.



- En segundo lugar se cubrirán los gastos por demora y cheque devuelto a que se refiere el Artículo décimo, párrafo cuatro y cinco del presente contrato;
- En tercer lugar se cubrirán los Intereses;
- En cuarto y último lugar se abonará al Capital.

PARRAFO OCHO: En caso de que EL DEUDOR-COMPRADOR, estando al día en el pago de capital y accesorios (y siempre y cuando no adeude suma alguna al BANCO por concepto de mora, gastos legales, o por cualquier otro concepto), efectuare algún pago extraordinario, EL DEUDOR-COMPRADOR podrá optar, al momento de efectuar el pago, entre: a) disminuir el monto de la cuota, manteniendo el mismo plazo consignado en este contrato; o b) mantener el monto de la cuota, y disminuir el término del préstamo, lo cual será consignado en un contrato modificatorio que deberá ser necesariamente suscrito concomitantemente con el pago extraordinario de que se trate, quedando expresamente entendido y acordado entre LAS PARTES que, en caso de que, realizando un pago extraordinario, EL DEUDOR-COMPRADOR no expresare al BANCO la opción por la que opta, o en caso de no suscribirse el contrato modificatorio antes descrito, se interpretará que la intención de EL DEUDOR-COMPRADOR al realizar el pago extraordinario, es la de continuar pagando la misma cuota pactada originalmente (con las variaciones que pudieren aplicar según las condiciones de mercado) reduciendo, en la proporción que corresponda según el pago realizado, en el término original del presente préstamo

PARRAFO NUEVE: Penalidad por pago anticipado. Es convenido entre las partes que EL DEUDOR-COMPRADOR podrá saldar los valores adeudados en virtud del presente contrato en cualquier momento antes del vencimiento del término estipulado. En este caso EL DEUDOR-COMPRADOR estará obligado a pagar a EL BANCO una comisión por concepto de pago anticipado de un DOS PUNTO CINCO POR CIENTO (2.5%) sobre el saldo insoluto al momento de producirse la cancelación. Esta penalidad no aplicará si la cancelación del préstamo es producto de la objeción por parte de EL DEUDOR-COMPRADOR de los cambios realizados por EL BANCO respecto a la tasa de interés (artículo noveno, párrafo uno).

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Para seguridad y garantía del presente préstamo, así como del cumplimiento de todas las obligaciones contraídas por EL DEUDOR-COMPRADOR mediante el presente contrato y las que pudieran surgir del mismo, EL DEUDOR-COMPRADOR faculta y autoriza al Registrador de Títulos correspondiente a inscribir EL PRIVILEGIO DEL SUMINISTRADOR DEL DINERO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE, establecido en el artículo 2103 del Código Civil Dominicano, a favor del BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S. A., sobre el inmueble identificado como:

_____ ; por la suma de (VALOR EN LETRAS) PESOS CON 00/100 (RD\$ _____), hasta tanto EL COMPRADOR- DEUDOR adeude alguna suma de dinero a EL BANCO, que tenga su origen en el presente contrato.

PARRAFO UNO: EL DEUDOR-COMPRADOR en su calidad de propietario del (los) inmueble (s) arriba descrito(s), declara libre y voluntariamente que los privilegios que se consienten sobre dicho(s) inmueble(s) afectarán no solamente las mejoras y edificaciones existentes a la suscripción del presente contrato, sino también las que puedan existir en el futuro, así como los bienes que para tales fines se consideran inmuebles por naturaleza o por destino.

PARRAFO DOS: Queda asimismo convenido entre las partes que durante la vigencia de este contrato, EL DEUDOR-COMPRADOR no podrá aportar los referidos inmuebles otorgados en garantía de este préstamo a ninguna compañía, sociedad, así como tampoco venderlos, gravarlos, hipotecarlos, donarlos, ni en ninguna otra forma cederlos, ni traspasarlos a ninguna persona física o moral, ni modificarlos de manera tal que se produzca un cambio sustancial en el valor o en el uso del mismo, ni a título gratuito ni oneroso, sin el consentimiento previo y por escrito del BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S. A., violación que hará perder a EL DEUDOR-COMPRADOR el beneficio del término, pudiendo en consecuencia el BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S. A. proceder a la ejecución de las garantías consentidas a su favor.

PARRAFO TRES: Prohibición para enajenar y/o constituir otro Gravamen. EL DEUDOR-COMPRADOR acuerda y reconoce que no podrá constituir nuevas hipotecas o cualquier otro gravamen sobre los inmuebles, ni enajenar o en cualquier forma disponer de dichos inmuebles mientras no sea totalmente cancelado el préstamo en capital, intereses y accesorios, a menos que obtengan previamente una autorización escrita de EL BANCO; y al efecto autoriza formalmente al Registrador de Títulos correspondiente a inscribir la correspondiente prohibición bajo simple presentación de una copia de este documento.

PARRAFO CUATRO: Autorización para Inscribir Nuevas Hipotecas por Disminución del Valor de la Garantía Inmobiliaria. Sin perjuicio del derecho de EL BANCO a declarar resuelto el presente contrato por causa de disminución del valor de la garantía



hipotecaria, EL DEUDOR-COMPRADOR consiente en otorgar otras garantías a favor de EL BANCO y autoriza a EL BANCO a inscribir nuevas hipotecas sobre las mismas, en caso de disminución del valor de la garantía.

PARRAFO CINCO: Autorización del Procedimiento Abreviado para la Ejecución de la Garantía.- En virtud de las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil Dominicano, para la ejecución de la garantía hipotecaria consentida por este acto las partes se acogen al procedimiento abreviado previsto en el artículo 79, literal a) , de la Ley Monetaria y Financiera No.183-02, del 21 de noviembre del año 2002, establecido para las ejecuciones de las garantías hipotecarias y prendarias otorgadas a las entidades de intermediación financieras establecidas al tenor de la ley monetaria y financiera, así como al procedimiento abreviado para la Ejecución de las Garantías inmobiliarias establecidas en los artículos 149 y siguientes, de la Ley 189-11 sobre el Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana.

PARRAFO SEIS: Por este mismo acto, EL DEUDOR-COMPRADOR AUTORIZA al Registrador de Títulos correspondiente, a realizar las inscripciones del privilegio que se establece en este contrato a favor del BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S.A., tanto por concepto de lo adeudado como principal e intereses, así como por los accesorios que puedan producirse de la suma de dinero que le ha sido prestada a EL DEUDOR-COMPRADOR hasta el saldo total del presente préstamo. De igual forma, EL DEUDOR-COMPRADOR, AUTORIZA al BANCO a retirar del Registro de Títulos correspondiente una vez inscrita(s) el privilegio a que se refiere este contrato, el(los) certificado(s) de título(s) duplicado(s) del(los) acreedor(es) hipotecario(s) y el(los) dueño(s) que ampara(n) el(los) inmueble(s) hipotecado(s).

PARRAFO SIETE: EL BANCO una vez reciba el (los) certificado (s) de título (s) a nombre de EL DEUDOR-COMPRADOR, está en la obligación de entregarlo (s) a EL DEUDOR-COMPRADOR al primer requerimiento efectuado por éste, siempre y cuando no existan limitaciones legales para ello. En caso de que EL DEUDOR-COMPRADOR no procure la entrega del (de los) Certificado (s) de Título (s), este (estos) permanecerá (n) en custodia en EL BANCO. La (s) certificación (es) de Registro de Acreedor será (n) custodiada (s) por EL BANCO hasta tanto EL DEUDOR-COMPRADOR salde el monto adeudado y de cumplimiento a las políticas vigentes en EL BANCO para procurar su entrega.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Seguro de Vida. EL DEUDOR-COMPRADOR se obliga a suscribir una póliza colectiva, con una compañía aseguradora aceptada por EL BANCO, seleccionada por EL DEUDOR-COMPRADOR de un listado de al menos tres (3) ofrecidas por EL BANCO al momento de la contratación, para cubrir los riesgos de vida en caso de fallecimiento de EL DEUDOR-COMPRADOR, de conformidad con las estipulaciones de dicha póliza de la cual EL BANCO será el beneficiario. EL DEUDOR-COMPRADOR deberá firmar los documentos de soporte relacionados con la contratación de la referida póliza, la cual se registrará en base a las disposiciones siguientes: a) Durante la vigencia del seguro, la indemnización, será pagada directamente a EL BANCO y estará destinada a la cancelación del préstamo; y b) En caso de una reclamación procedente, existiendo cuotas de amortización vencidas y aún no pagadas, EL DEUDOR-COMPRADOR o sus reclamantes serán liberados de la deuda cuando salden la mismas en su totalidad, incluyendo intereses moratorios o cualquier otro accesorio adeudado a EL BANCO que surjan como consecuencia de las obligaciones asumidas en el presente acto. Si una vez aplicados a la deuda los valores de la indemnización, hubiere un faltante para cancelar la deuda en su totalidad, EL BANCO se reserva la facultad de proceder al cobro de su crédito. En caso de que resulte un excedente a favor de EL DEUDOR-COMPRADOR o reclamante, luego de aplicada la indemnización, se procederá a informar el valor excedente y a reembolsar al EL DEUDOR-COMPRADOR o reclamante dichos valores, c) EL DEUDOR-COMPRADOR reconoce y acepta que la vigencia de la póliza que cubre las indemnizaciones contempladas en la misma surtirán efectos a los fines de reclamaciones una vez la compañía de seguros elegida por EL DEUDOR-COMPRADOR haya emitido la póliza correspondiente.

PARRAFO UNO: EL DEUDOR-COMPRADOR, asimismo, se compromete y obliga a mantener vigente dicha póliza mediante el pago de las cuotas correspondientes al costo de la prima anual, en la forma que se indica más adelante, y mientras adeude a EL BANCO alguna suma proveniente del presente contrato. En caso de que EL DEUDOR-COMPRADOR no cumpliera con dicha obligación, EL BANCO podrá, a su libre decisión, realizar lo siguiente: a) Intimar por escrito a EL DEUDOR-COMPRADOR para que en el improrrogable plazo de tres (03) días calendarios proceda con el pago de la (s) suma (s) que adeudare por concepto de prima de seguro; b) Efectuar por cuenta de EL DEUDOR-COMPRADOR, sin que esté obligado ello, las formalidades de pago para renovación de la prima correspondiente y debitar el monto de la misma, por vía de compensación, de los valores depositados por EL DEUDOR-COMPRADOR en EL BANCO en sus cuentas de ahorros, Certificados Financieros o de cualquier otro tipo, así como sobre los intereses generados o por ser generados por dichas cuentas. En todo caso EL BANCO informará por escrito a EL DEUDOR-COMPRADOR por cualquier medio o canal directo, el monto del pago realizado por cuenta de EL DEUDOR-COMPRADOR, si fuese el caso, anexando los recibos o facturas correspondientes y el cuerpo de la póliza de seguro. En caso de que las cuentas abiertas por EL DEUDOR-COMPRADOR en EL BANCO no tuvieran fondos suficientes para cubrir la suma avanzada por EL BANCO, EL DEUDOR-COMPRADOR se compromete y obliga a efectuar el pago o suplir los fondos a dichas cuentas dentro de las veinticuatro (24) horas hábiles siguientes desde que EL BANCO le comunique sobre el pago de la prima.



El pago por parte de EL BANCO de la prima necesaria para mantener vigente la póliza de que se trata no constituyen una obligación para EL BANCO, siendo EL DEUDOR-COMPRAADOR el responsable de mantener vigente la póliza y sus endosos, sin necesidad de ser notificado o puesto en mora para que cumpla con tal obligación. De no proceder EL DEUDOR-COMPRAADOR a la renovación de la Póliza mediante el pago de las cuotas en sus fechas de vencimiento, quedará excluido del beneficio de dicha póliza y el Banco podrá iniciar acciones legales tendientes a la ejecución de la garantía provista en el contrato suscrito.

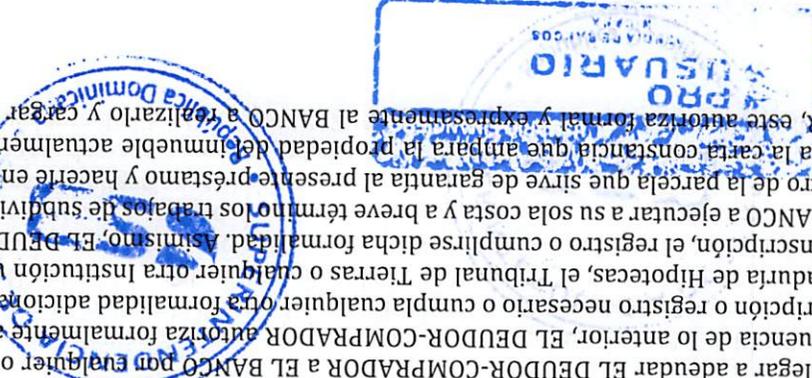
PÁRRAFO DOS: Cuota prima de Seguro: EL DEUDOR-COMPRAADOR se obliga a pagar al Banco junto con cada una de las cuotas mensuales la doceava parte del monto correspondiente a la prima anual del seguro previsto en este contrato, cuya prima será pagada directamente por el Banco a la compañía aseguradora. Esa prima estará sujeta a variación conforme a las especificaciones de la póliza en el periodo de vigencia de este contrato, variación que será notificada por EL BANCO a EL DEUDOR-COMPRAADOR con 30 días de antelación a la fecha efectiva de implementación; por escrito por cualquier medio directo, entendiéndose para los fines del presente contrato por medio directo, a cualquier medio o forma de comunicación directa entre EL BANCO y DEUDOR - COMPRAADOR, que se deje constancia de la misma de manera fehaciente

ARTICULO DECIMO TERCERO: Seguro de Riesgos de incendio y Lineas aliadas. EL DEUDOR-COMPRAADOR se compromete a suscribir una póliza colectiva con una compañía aseguradora aceptada por EL BANCO seleccionada por EL DEUDOR-COMPRAADOR, de un listado de al menos tres (03) ofrecidas por EL BANCO al momento de la contratación, para cubrir los riesgos de incendio y líneas aliadas. Dicha(s) póliza (s) deberá(n) contener un endoso que señale a EL BANCO como beneficiario de la misma. Los beneficios de esta póliza quedarán cedidos automáticamente a favor de EL BANCO.

PÁRRAFO UNO: EL DEUDOR, asimismo, se compromete y obliga a mantener vigente dicha(s) póliza(s) mediante el pago de las cuotas correspondientes al costo de la prima anual, en la forma que se indica más adelante, y mientras adeude a EL BANCO alguna suma proveniente del presente contrato. En caso de que EL DEUDOR-COMPRAADOR no cumpliera con dicha obligación, EL BANCO podrá, a su libre decisión, realizar lo siguiente: a) Intimar por escrito a EL DEUDOR-COMPRAADOR para que en el improrrogable plazo de tres (03) días calendarios proceda con el pago de la(s) suma(s) que adeudare por concepto de prima de seguro; b) Efectuar por cuenta de EL DEUDOR-COMPRAADOR, sin que éste obligado ello, las formalidades de pago para renovación de la prima correspondientes y debitar el monto de la misma, por vía de compensación, de los valores depositados por EL DEUDOR-COMPRAADOR en EL BANCO en sus cuentas de ahorros, Certificados Financieros o de cualquier otro tipo, así como sobre los intereses generados o por ser generados por dichas cuentas. En todo caso EL BANCO informará por escrito a EL DEUDOR-COMPRAADOR por cualquier medio o canal directo, el monto del pago realizado por cuenta de EL DEUDOR-COMPRAADOR, si fuese el caso, anexando los recibos o facturas correspondientes y el cuerpo de la póliza de seguro. En caso de que las cuentas abiertas por EL DEUDOR-COMPRAADOR en EL BANCO no tuvieren fondos suficientes para cubrir la suma avanzada por EL BANCO, EL DEUDOR-COMPRAADOR se compromete y obliga a efectuar el pago o suplir los fondos a dichas cuentas dentro de las veinticuatro (24) horas hábiles siguientes desde que EL BANCO le comuniqué sobre el pago de la prima. De no proceder EL DEUDOR-COMPRAADOR a la renovación de la Póliza, mediante el pago de las cuotas en sus fechas de vencimiento, quedará excluido del beneficio de dicha póliza y el Banco podrá iniciar acciones legales tendientes a la ejecución de la garantía provista en el contrato suscrito. El pago por parte de EL BANCO de la prima necesaria para mantener vigente la póliza de que se trata no constituyen una obligación para EL BANCO, siendo EL DEUDOR-COMPRAADOR el responsable de mantener vigente la póliza y sus endosos, sin necesidad de ser notificado o puesto en mora para que cumpla con tal obligación.

PÁRRAFO DOS: Cuota prima de Seguro: EL DEUDOR-COMPRAADOR se obliga a pagar al Banco junto con cada una de las cuotas mensuales la doceava parte del monto correspondiente a las primas anuales del seguro previsto en este contrato, cuyas primas serán pagadas directamente por el Banco a la compañía aseguradora. Esas primas estarán sujetas a variación conforme a las especificaciones de la póliza en el periodo de vigencia de este contrato, variación que será notificada por EL BANCO a EL DEUDOR-COMPRAADOR con 30 días de antelación a la fecha efectiva de implementación.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Nuevas Deudas. EL DEUDOR-COMPRAADOR consistente en favor de EL BANCO el mismo gravamen que garantiza el crédito hipotecario a que se refiere el Artículo décimo primero para asegurar y garantizar además el pago de las cantidades de dinero que pueda llegar a adeudar EL DEUDOR-COMPRAADOR a EL BANCO por cualquier otra causa prevista en el presente contrato como consecuencia de lo anterior, EL DEUDOR-COMPRAADOR autoriza formalmente a EL BANCO a que en cualquier momento realice la inscripción o registro necesario o cumpla cualquier otra formalidad adicional que sea de lugar en el Registro de Títulos, la Conservaduría de Hipotecas, el Tribunal de Tierras o cualquier otra institución u oficina pública o privada ante la cual debe hacerse la inscripción, el registro o cumplirse dicha formalidad. Asimismo, EL DEUDOR-COMPRAADOR se compromete y obliga frente a EL BANCO a ejecutar a su sola costa y a breve término los trabajos de subdivisión y deslinde de la porción de terreno que posee dentro de la parcela que sirve de garantía al presente préstamo y hacerle entrega a EL BANCO del certificado de título que sustituya la carta constancia que ampara la propiedad de inmueble actualmente. En caso de no ejecutarlo EL DEUDOR-COMPRAADOR, este autoriza formal y expresamente al BANCO a realizarlo y cargar los costos en que



incurra a su préstamo; el cobro de dichos costos estará condicionado a la presentación por parte de EL BANCO, a requerimiento del usuario, de los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias que los motivaron.

ARTICULO DECIMO QUINTO: EL BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S.A., entregará la suma de (VALOR EN LETRAS) PESOS CON 00/100 (RD\$ _____), objeto de este préstamo mediante desembolso que se efectuará según el medio acordado por EL DEUDOR-COMPRADOR, al suscribirse el presente contrato y que será consignado mediante pagare contentivo de la suma a desembolsar.

ARTICULO DECIMO SEXTO: Como accesorio complementario de presente contrato, EL DEUDOR-COMPRADOR suscribe un Pagaré a vencimiento a favor del BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S.A., por la suma de (VALOR EN LETRAS) PESOS CON 00/100 (RD\$ _____), el cual será suministrado por el BANCO, quedando su pago sujeto a las condiciones y estipulaciones del presente contrato.

PARRAFO: Queda entendido entre LAS PARTES, que en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago asumidas por EL DEUDOR-COMPRADOR, y que el (los) inmueble(s) dado(s) en garantía del presente préstamo no sea suficiente para la cancelación del mismo, el BANCO queda facultado para perseguir el pago de la suma representada por el pagaré, por otras vías de derecho distintas a la ejecución de las garantías que por este acto se consienten en favor del BANCO, siempre y cuando la garantía otorgada no resulte suficiente para el repago de la deuda, sin que tal caso implique renuncia a ejecutar dichos privilegios, ni a ninguno de los demás derechos que le acuerda el presente contrato.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: EL DEUDOR-COMPRADOR se compromete a pagar los gastos incurridos por el BANCO para la formalización definitiva del presente contrato y todos los que se originen con motivo de su otorgamiento, redacción e inscripción, cuyos montos le serán entregados a EL DEUDOR-COMPRADOR en el tarifario de servicios a la firma del presente contrato. Asimismo, EL DEUDOR-COMPRADOR se obliga en caso de que sea ejecutado el presente contrato a pagar al BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S.A., los gastos judiciales, extrajudiciales, costas y honorarios profesionales producidos para realizar la ejecución, así como los que se originen en toda actuación que el banco considere necesarias para preservar sus derechos, entendiéndose QUE si las sumas obtenidas con la ejecución no cubrieran la totalidad del crédito, EL DEUDOR-COMPRADOR se compromete a pagar todos los gastos de registro del presente acto, incluyendo sellos, impuestos, razonables gastos legales y honorarios profesionales, así como cualquier gasto que este origine, como los de ejecución del mismo en su día. EL BANCO está en la obligación de entregar a requerimiento de EL DEUDOR-COMPRADOR los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias que motivaron los valores indicados.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Causas de Resolución del Contrato.- Una cualquiera de las siguientes faltas de parte de EL DEUDOR-COMPRADOR producirá la resolución del contrato de pleno derecho, previa notificación por escrito a EL DEUDOR-COMPRADOR y sin que EL BANCO tenga que cumplir formalidad judicial o extrajudicial alguna u obtener una decisión judicial:

- a) Falta de pago de dos (2) cuotas;
- b) Por mutuo acuerdo de Las Partes (previo saldo total adeudado);
- c) Por decisión unilateral de EL DEUDOR-COMPRADOR (previo saldo total adeudado);
- d) Cambio en la situación patrimonial de EL DEUDOR-COMPRADOR que ponga en riesgo el cobro del crédito de EL BANCO;
- e) El uso de los fondos para algún propósito diferente al indicado por EL DEUDOR-COMPRADOR como destino del préstamo, sin el consentimiento previo y por escrito de EL BANCO;
- f) Consentimiento de cargas, gravámenes, oposiciones, impedimentos o cualquier otra causa que afecten, impidan y dificulten la ejecución de las garantías otorgadas, sin la autorización previa y escrita de EL BANCO o si resultan falsas o incorrectas las garantías otorgadas por EL DEUDOR-COMPRADOR a EL BANCO; la invalidez o cancelación de cualquier documento relacionado con el préstamo;
- g) Si EL DEUDOR-COMPRADOR fuere demandado o sus bienes secuestrados, embargados o en cualquier otra forma perseguidos de manera tal que EL BANCO razonablemente entiende que pone en peligro la operación, las garantías o la recuperación del préstamo;
- h) En caso de existir cualquier situación de relevancia, fraude o connivencia de EL DEUDOR-COMPRADOR para perjudicar a EL BANCO que ponga en peligro la operación, las garantías o la recuperación del préstamo;
- i) Inscripción de Hipoteca Judicial en los Inmuebles;
- j) Incumplimiento de pagos u obligaciones con EL BANCO, sin perjuicio de los establecido en el literal a) del presente artículo;
- k) Disminución sustancial del valor de la garantía;
- l) Incumplimientos de obligaciones fiscales;
- m) Cesación inminente de pago y quiebra judicial o voluntaria;
- n) Si EL BANCO recibiere de EL DEUDOR-COMPRADOR uno o más cheques devueltos por insuficiencia de fondos;



- o) Si se notifica a EL BANCO la sentencia que ordena la apertura de liquidación judicial, de conformidad con las disposiciones de la Ley 141-15, de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, su Reglamento de aplicación, y sus modificaciones, o aquella que la sustituya;
- p) Si EL BANCO recibe un requerimiento o una orden de restricción de parte de una autoridad competente en contra de EL DEUDOR-COMPRADOR. El retraso de EL BANCO en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo;
- q) El incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de este contrato puestas a cargo de EL DEUDOR - COMPRADOR.

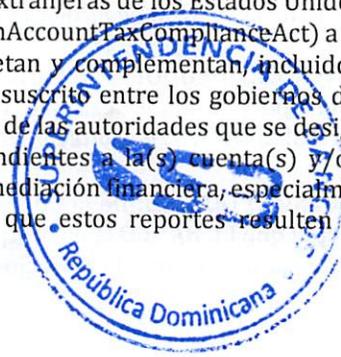
PARRAFO: Queda entendido que, al producirse la resolución del presente contrato, EL DEUDOR-COMPRADOR pierde el beneficio del término y las condiciones de pago y serán ejecutables las garantías correspondientes. Sin embargo, EL BANCO se reserva el derecho de aceptar el pago de cualquier otra cuota o suma adeudada con posterioridad a su vencimiento, sin que ello implique renuncia a la facultad que le acuerda este Artículo, ni novación de este contrato.

ARTICULO DECIMO NOVENO: En caso de que EL DEUDOR-COMPRADOR deje de cumplir cualquiera de las obligaciones asumidas frente al BANCO mediante el presente contrato, sin perjuicio de lo consignado en el Art. Décimo, éste podrá declarar vencido el presente préstamo sin necesidad de ninguna formalidad previa, haciéndose exigible los balances adeudados, y haciéndose exigibles las garantías pactadas en este contrato.

ARTICULO VIGESIMO: Dación en Pago.- El BANCO podrá retirar, previa autorización por escrito de EL DEUDOR-COMPRADOR, cualesquiera sumas de las cuentas de depósitos bancarios pertenecientes a EL DEUDOR-COMPRADOR, en el BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S.A., a título de dación en pago y mediante un simple requerimiento, los valores necesarios para cubrir total o parcialmente las cantidades vencidas o exigibles, adeudadas por EL DEUDOR-COMPRADOR, en virtud de este contrato. Esta cláusula vale acuerdo de EL DEUDOR-COMPRADOR a tales fines, así como aquiescencia al retiro de los montos que sean efectuados y descargo por tales valores y concepto. Este débito será notificado a EL DEUDOR-COMPRADOR vía comunicación escrita, en la que se describa detalladamente los valores aplicados, los gastos legales, moras, intereses y capital.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: EL DEUDOR-COMPRADOR por medio del presente acto, autoriza al BANCO a suministrar a los centros de información crediticia las informaciones necesarias a los fines de permitir la evaluación de créditos por parte de aquellas instituciones financieras suscritas a dichos centros de información, es decir, sobre aquellas informaciones permitidas al tenor del Artículo 56 Literal b) de la Ley Monetaria y Financiera No.183-02, sobre la obligación de confidencialidad y aquellas establecidas por la Ley No.172-13 que regula las sociedades de información crediticia, así como a los organismos administrativos y jurisdiccionales del Estado que las requieran para el desempeño de sus funciones, previo cumplimiento del procedimiento establecido en la citada Ley No.183-02. EL DEUDOR-COMPRADOR reconoce y acepta que el suministro de la referida información por parte de EL BANCO y/o los centros de información crediticia, o por cualquier accionista, funcionario o empleado de éstas, no constituirá una violación al secreto profesional de acuerdo al Artículo 377 del Código Penal Dominicano. En consecuencia, EL DEUDOR-COMPRADOR, renuncia formal, expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier acción, demanda o reclamación a fines de obtener una compensación en daños y perjuicios por la revelación de información en la forma prescrita, sin perjuicio de las acciones de las que legalmente dispone en caso de que los datos suministrados correspondan a informaciones inexactas, incorrectas, incompletas o en cualquier forma desvirtuadas y/o distorsionadas, salvo que esta última haya sido suministrada en esta forma por EL DEUDOR-COMPRADOR. Asimismo, EL DEUDOR-COMPRADOR declara que se compromete y obliga irrevocablemente por lo pactado en la presente cláusula, prometiendo concomitantemente, además de su sumisión personal, la de sus representantes, y demás causahabientes a lo establecido en el presente Artículo de conformidad con las disposiciones del Artículo 1120 del Código Civil. EL BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S.A., realizará esfuerzos encaminados a lograr que la información suministrada en virtud de la presente autorización se ajuste a la realidad y a sus criterios de evaluación de clientes.

PARRAFO UNO: EL DEUDOR-COMPRADOR autoriza a EL BANCO, como entidad de intermediación financiera participante del régimen y obligaciones instituidas por la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras de los Estados Unidos de América (FATCA por las siglas de la correspondiente traducción del idioma inglés de ForeignAccountTaxComplianceAct) a que la misma, de conformidad con esta normativa y los documentos que la modifican, completan y complementan, incluidos el Acuerdo Intergubernamental (IGA por sus siglas en inglés) Modelo 1, para su aplicación, suscrito entre los gobiernos de los Estados Unidos de América y de la República Dominicana, puede efectuar reportes a través de las autoridades que se designan en dicho Acuerdo, conteniendo cualesquiera informaciones personales suyas y correspondientes a la(s) cuenta(s) y/o producto(s) financiero(s) de la /del (de los) que es o pueda ser titular en esta entidad de intermediación financiera, especialmente relativas a las transacciones que se realicen o afecten la(s) el(los) mismo(s), siempre que estos reportes resulten aplicables de conformidad con estas normativas.



PARRAFO DOS: Adicionalmente, en pleno conocimiento de las sanciones aplicables al que cometiere la infracción de Perjurio, previstas por el Código Penal de la República Dominicana, EL DEUDOR-COMPRADOR declara de manera formal, expresa e irrevocable, bajo la fe del juramento, que si fuere una persona considerada como estadounidense de conformidad con "FATCA" se obliga a proporcionar todas las informaciones y documentaciones que sean requeridas por EL BANCO, de conformidad con esta normativa y con los documentos que la modifican y completan, así como a que de no proveerlas en un máximo de sesenta (60) días, contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato, o de la que se efectúe(n) este(estos) requerimiento(s), podrá ser considerado como un cliente recalitrante.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Facultad de Compensación.- EL DEUDOR-COMPRADOR a través del presente acto, de manera expresa autoriza a EL BANCO a amortizar y/o cancelar las cuotas del crédito o cualquier otro concepto vencido aplicable a la fecha de pago proveniente del préstamo, con cargo a cualquiera de los depósitos y/o cuentas que mantenga en EL BANCO, incluidas las cuentas en que perciba el pago de sus remuneraciones. EL DEUDOR-COMPRADOR conoce y acepta que el interés compensatorio, penalidades, comisiones, gastos y tributos exigibles determinados previamente en posteriores modificaciones, sobre cualquier cuenta, fondo, bien o valor que EL BANCO tenga en su poder y que esté destinado a ser acreditado, entregado o abonado a EL DEUDOR-COMPRADOR. Una vez efectuada la compensación, EL BANCO informará por escrito a EL DEUDOR-COMPRADOR por cualquier medio o canal directo el débito realizado, con indicación de cómo fue aplicado el pago.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Normas Prudenciales.-EL DEUDOR-COMPRADOR reconoce y acepta:

- a).- que mediante la Primera Resolución de fecha 29 de diciembre del 2004, dictada por la Junta Monetaria se establecieron normas prudenciales con relación a los Créditos otorgados por las instituciones bancarias para regular el comportamiento, y la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de los créditos;
- b).- que de acuerdo a lo dispuesto en la indicada resolución, los bancos tienen la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado de deterioro que sufran los créditos concedidos;
- c).- que el incumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo en virtud del presente contrato, puede dar lugar a un grave perjuicio para EL BANCO, el cual debe ser resarcido;
- d).- que en tal virtud EL DEUDOR-COMPRADOR se compromete y acepta la facultad que tiene EL BANCO de modificar la tasa de interés acordada en el presente préstamo, si éste llegase a deteriorarse, en atención al monto de la provisión que EL BANCO se vea obligado a hacer con relación a las sumas prestadas en el presente contrato, en el entendido de que este aumento es adicional a los demás costos financieros previstos.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Licitud de Fondos.- EL DEUDOR-COMPRADOR declara y representa a EL BANCO que los recursos financieros y los valores con los cuales será repagada la presente facilidad crediticia, así como las operaciones a ser ejecutadas por EL DEUDOR-COMPRADOR tienen y tendrán un origen y un fin lícito, y no son ni serán, el resultado de ninguna violación o contravención a las leyes vigentes en el país o en el extranjero, muy especialmente, aunque no exclusivamente, a la legislación vigente contra Lavado de Activos.

PARRAFO UNO: EL DEUDOR-COMPRADOR reconoce que EL BANCO es sujeto obligado bajo las leyes, normas y regulaciones aplicables para la prevención del lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, en cuanto a la debida diligencia para determinar el origen de los fondos y activos de sus clientes, y reconocen y aceptan que EL BANCO ejecute todos los pasos tendentes al cumplimiento de dicha debida diligencia, comprometiéndose EL DEUDOR-COMPRADOR a cooperar para el buen desenvolvimiento de dicho proceso.

PARRAFO DOS: Para fines de documentar el proceso de debida diligencia al que se hace referencia anteriormente, EL DEUDOR-COMPRADOR declara que los datos, documentos e informaciones suministrados a EL BANCO, son reales, fidedignos y veraces, declaración esta que hace EL DEUDOR-COMPRADOR bajo la fe del juramento.

PARRAFO TRES: EL DEUDOR-COMPRADOR autoriza a EL BANCO a realizar todo tipo de verificación y/o confirmación relativa a la información proporcionada o generada con motivo de la firma del presente acto o que se proporcione o genere en ocasión de cumplimiento de las obligaciones de cada una de las partes, de acuerdo al objeto del presente acto.

PARRAFO CUATRO: EL DEUDOR-COMPRADOR se compromete a mantener indemnes a EL BANCO ante cualquier pérdida, daño o perjuicio, del tipo y la naturaleza que sea, que pueda ser causado por falsedad en las declaraciones y/o informaciones suministradas a EL BANCO y/u ocultación de información relevante conforme el presente artículo.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: De la Condición Financiera de EL DEUDOR-COMPRADOR.-EL DEUDOR-COMPRADOR declara, reconoce y acepta que EL BANCO le ha otorgado la facilidad crediticia a que se contrae el presente acto, en el entendido de que, durante la vigencia del mismo, la situación financiera de EL DEUDOR-COMPRADOR se mantendrá dentro de los niveles y

parámetros exigidos por EL BANCO y conforme las políticas crediticias de la institución y la legislación vigente. En consecuencia, EL DEUDOR-COMPRADOR se obliga, frente a EL BANCO, durante la vigencia del presente contrato y hasta el saldo de las sumas adeudadas, a lo siguiente:

- a) Suministrar: a).- estados financieros interinos semestrales no auditados, sesenta (60) días posteriores al cierre del ciclo semestral correspondiente al año fiscal de que se trate; y b)- los flujos de efectivo neto mensuales por períodos de doce(12) meses, actualizados cada seis (6) meses;
- b) Mantener un índice mínimo de razón corriente del 1.5 durante la vigencia de esta facilidad crediticia;
- c) Notificar a EL BANCO cualquier hecho que pueda ocasionar una disminución material en los activos o un aumento material en los pasivos, conforme al grado de significación estimado por auditores reconocidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana;
- d) Mantener un índice de endeudamiento no mayor de 2.0 durante la vigencia de la presente facilidad crediticia, entendiéndose como tal índice, el total de pasivos divididos entre el capital neto tangible, el cual, a su vez, está compuesto por el capital pagado, reservas legales de todo tipo y utilidades retenidas, menos las intangibles y las cuentas por cobrar a accionistas (en caso de personas morales). La existencia de estos índices mínimos deberá ser certificada anualmente por una firma de auditores que resulte aceptable para EL BANCO, siendo obligación de EL DEUDOR-COMPRADOR obtener y entregar dicha certificación a más tardar ciento veinte (120) días después de terminado el año fiscal;
- e) No contraer nuevas deudas sin el consentimiento previo de EL BANCO, no pudiendo otorgar ninguna garantía o privilegio por encima de los otorgados a EL BANCO en virtud del presente contrato.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Del Cumplimiento de Normas Comerciales y del Sistema Financiero Nacional.-EL DEUDOR-COMPRADOR se compromete y obliga, hasta el saldo total de las sumas adeudadas, a lo siguiente:

- a) Proseguir las operaciones de qué trata el contrato con debida diligencia hasta su terminación final, de acuerdo con las más eficientes normas técnicas y recomendaciones que proporcionen los técnicos de EL BANCO (sin que esto implique, en modo alguno, ninguna obligación para EL BANCO);
- b) Entregar a EL BANCO, durante la vigencia del presente contrato, copias certificadas y registradas por ante la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, así como copias certificadas de las Actas del Consejo de Directores o de Administración o de él (los) Gerentes, según el tipo de sociedad de que se trate, o cualquier documentación legal requerida de acuerdo a la ley sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, vigente en la República Dominicana.
- c) Mantener y llevar de manera regular y ordenada todos los registros y libros de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio de la República Dominicana, la Ley General de Sociedades Comerciales y otros textos legales que deben ser llevados por comerciantes o empresarios, y que aconsejen las normas de contabilidad, para mantener en forma correcta todos los ingresos y egresos de sus operaciones;

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Reglas de Interpretación.- En este contrato, a menos que del contexto se infiera o se requiera de otra forma:

- 1.- Los encabezamientos han sido consagrados para fines de conveniencia y referencia y no se considerarán para fines de interpretación;
- 2.- Cualquier singular utilizado será interpretado como incluyendo el plural y viceversa;
- 3.- Las palabras que impliquen cualquier género incluyen cada género y viceversa;
- 4.- Referencias a artículos y párrafos son referencias a Artículos y Párrafos de este contrato.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: De la Protección a los Derechos del Usuario.-EL DEUDOR-COMPRADOR por medio del presente acto declara y hace constar, bajo la fe del juramento, lo siguiente:

- 1.- Que han sido informados, detallada y minuciosamente, por un representante de EL BANCO de todos y cada uno de los términos y condiciones que imperan en este contrato que ha sido otorgada por EL BANCO.



2.- Que han revisado, conjuntamente con un representante de EL BANCO, todas y cada una de las cláusulas que componen este Contrato y que las cláusulas finales que figuran en este Contrato, son las que han resultado del común acuerdo de LAS PARTES, tomando en consideración los intereses de EL BANCO y de EL DEUDOR-COMPRADOR, por lo que reconocen que las cláusulas contenidas en este contrato las han encontrado satisfactoria, en el expreso entendido de que, en caso de no haber estado de acuerdo con las mismas, no habría procedido a la suscripción del precitado contrato o simplemente habría procedido a la firma del mismo con otra Institución Bancaria;

3.- Que los términos y condiciones que han sido convenidos en este contrato son los que más se ajustan a sus necesidades y requerimientos;

4.- Que, al momento de suscripción de este contrato, han leído cuidadosa y detalladamente, todas y cada una de sus cláusulas, habiendo tenido oportunidad de interrogar y cuestionar, abiertamente, a un representante de EL BANCO acerca de cualquier cláusula que, en principio, no haya entendido con claridad;

5.- Que han obtenido toda la información expresa, detallada y adecuada sobre la Línea de Crédito solicitada y obtenido de EL BANCO, con todas las especificaciones relativas a los costos y precios de la misma;

6.- Que les han sido explicadas, de manera clara y precisa, las consecuencias que se derivan del incumplimiento y del no pago de lo acordado en las condiciones y plazos establecidos;

7.- Que les ha sido explicado, al momento de la firma de este contrato, que tienen derecho de presentar quejas y reclamaciones, en caso de que sea violado, en su perjuicio, alguno de los términos y condiciones contenidos en este contrato;

8.- Que les ha sido explicado, al momento de la firma de este contrato, que tiene derecho a solicitar, en cualquier momento, información sobre el estado de cualquier reclamación que haya presentado por ante EL BANCO, sin que para ello tenga que efectuar pago alguno a EL BANCO o la Superintendencia de Bancos, esto sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 10 del presente artículo;

9.- Que declaran y reconocen que la interposición de un reclamo, queja o denuncia, ante EL BANCO o por ante la Superintendencia de Bancos, no los exime, en forma alguna, de cumplir con las obligaciones contenidas en este contrato, en especial, aunque no exclusivamente, la obligación de pagar el principal, intereses y demás accesorios del préstamo generada con anterioridad o posterioridad al reclamo, o cualquier otro cargo que haya contratado expresamente con EL BANCO;

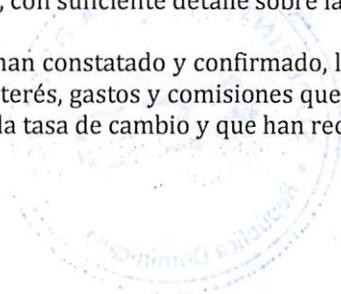
10.- Que han recibido de EL BANCO un original de este contrato y una copia del Pagaré suscrito concomitantemente con este contrato, donde se detalla en forma desagregada, las diferentes partidas que integran el costo de la operación concertada en términos anuales;

11.- Que conocen, porque les ha sido explicado al momento de suscribir este contrato, que tienen el derecho de que no le sean cobrados conceptos que no se encuentren expresamente pactados en este contrato, a excepción de aquellos cargos por conceptos derivados de disposiciones legales emitidas con posterioridad a la suscripción de este contrato a fin de una revisión integral de los documentos que forman parte de la contratación EL BANCO remira el pagare que constituye el documento accesorio del presente contrato.

12.- Que conocen y aceptan que tienen el derecho de ser informados por EL BANCO acerca de cualquier modificación posterior que sea realizada a la tasa de interés y demás condiciones pactadas en la forma descrita en la sección relativa a los intereses del presente contrato, según lo establecido en el Art.1, párrafo II del presente contrato, salvo los aspectos no variables que son de aceptación expresa de EL DEUDOR-COMPRADOR;

13.- Que tienen conocimiento de que EL BANCO deberá entregarle los recibos correspondientes a los pagos del presente préstamo, con suficiente detalle sobre la forma en que son aplicados los pagos de las obligaciones de capital pendientes;

14.- Que han constatado y confirmado, lo cual declaran en este documento, que EL BANCO tiene publicado en forma visible, la tasa de interés, gastos y comisiones que aplican a las diferentes operaciones activas y pasivas, calculados en términos anuales, así como la tasa de cambio y que han recibido un ejemplar de los mismos;



15.- Que han constatado y confirmado, lo cual declaran en este documento, que EL BANCO tiene disponible al público el precio de los diferentes servicios que presta de conformidad con las disposiciones de la Ley Monetaria y Financiera, donde se reflejan las auténticas condiciones de las mismas evitando así posibles situaciones engañosas;

16.- Que han sido informados por un representante de EL BANCO, al momento de suscribir este contrato, del horario de atención al público de sus oficinas;

17.- Que han constatado y confirmado, lo cual declaran en este documento, que este contrato contiene, entre otros aspectos, los descritos a continuación:

- a) Generales de quien suscribe;
- b) Descripción detallada del préstamo otorgado;
- c) Obligaciones de LAS PARTES contratantes;
- d) Monto total del préstamo contraído, expresado en términos monetarios;
- e) Indicación clara y expresa de la periodicidad con que deban efectuarse los abonos o pagos de cuotas, el monto de los mismos y el lugar donde deben efectuarse;
- f) La tasa de interés aplicable, con indicación de su método de cálculo;
- g) Las cláusulas o condiciones relativas a las revisiones o ajustes de precios y tasas;
- h) Penalidad que se aplicaría en caso de incumplimiento o cumplimiento tardío;
- i) Fecha de inicio de este contrato y la fecha de término o caducidad;
- j) Hoja de amortización anexa, entregada con la firma de cada pagaré que evidencie un desembolso.

18.- Que han sido informados por un representante de EL BANCO, al momento de ser suscrito el presente Contrato, de la existencia y organización del Departamento de Consultas, Quejas y Reclamaciones de EL BANCO y del procedimiento que debe ser llevado a cabo en caso de quejas o reclamaciones;

19.- Que han sido informados por un representante de EL BANCO, al momento de la firma de este documento, de la existencia y funcionamiento de la División de Servicios y Protección al Usuario de la Superintendencia de Bancos, organizada de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 52, literal c) de la Ley, la cual tiene por objeto atender las consultas, denuncias y reclamaciones que presenten por ante la Superintendencia de Bancos los usuarios de los servicios que prestan las entidades de intermediación financiera.

20.- Que han revisado minuciosamente el presente contrato y constatado que éste no contiene estipulaciones que afecten sus derechos o que de alguna manera:

- a) Exoneren, atenúen o limiten la responsabilidad de EL BANCO por vicios en los servicios contratados que puedan ocasionar daños o perjuicios en mi contra;
- b) Representen limitación o renuncia al ejercicio a sus derechos;
- c) Impongan la utilización obligatoria de la conciliación, arbitraje u otro procedimiento equivalente o de efectos similares o que excluya el ejercicio del recurso de reclamación por ante la Superintendencia de Bancos;
- d) Se remitan a otros textos o documentos que no me hayan sido suministrados y explicados en forma previa o en el momento de la suscripción del contrato bancario;
- e) Incluyan espacios en blanco, que no hayan sido llenados con anterioridad a la suscripción del contrato bancario.

21.- Que ha verificado y constatado, con anterioridad a la firma de este contrato, que el mismo y todos los demás documentos accesorios y similares, se encuentran escritos en idioma español, en letra tamaño diez (10), con caracteres legibles, en términos claros y entendibles;

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: No Dispensa de Cumplimiento.- Es expresamente entendido y acordado entre LAS PARTES que el retraso en el ejercicio del derecho de EL BANCO de exigir la corrección, regularización o cumplimiento de cualquier violación o irregularidad de EL DEUDOR-COMPRADOR con relación a una cualquiera de las previsiones de este contrato y de las obligaciones asumidas en virtud del mismo, no deberá ser considerada como una dispensa de la misma ni una renuncia de EL BANCO de requerir la regularización o el cumplimiento.

ARTICULO TRIGESIMO: Indemnidad.- EL DEUDOR-COMPRADOR indemnizará y eximirá a EL BANCO, sus ejecutivos, directivos y empleados de cualquier reclamo, daño, responsabilidad, costo o gasto (incluyendo, sin limitación alguna, los honorarios y demás gastos legales y por concepto de otros servicios profesionales) en que hayan incurrido EL BANCO y que se hayan originado con relación o como resultado de cualquier reclamo, investigación, litigio o procedimiento legal que se entable en conexión con el presente contrato o con cualquier otro documento relacionado, sus respectivas negociaciones, la preparación



de la documentación pertinente, o la ejecución por parte de EL BANCO de cualquier derecho o recurso que le hubiese sido conferido al amparo de tales documentos, sean o no EL BANCO una de las partes implicadas en dicho reclamo, demanda, investigación, litigio o procedimiento legal salvo que dicho reclamo o costo sea producto de la negligencia o dolo de EL BANCO, o de su representantes autorizados, una vez EL BANCO justifique, a requerimiento del EL DEUDOR-COMPRADOR, con la debida documentación de dichos gastos. Esta obligación a cargo de EL DEUDOR-COMPRADOR estará condicionada a que EL BANCO presente, a requerimiento de EL DEUDOR-COMPRADOR los documentos que justifiquen la ejecución de los gastos generados.

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: Cesión de Crédito y/o Garantía.- Queda expresamente convenido que EL BANCO podrá ceder los créditos de que son titulares en virtud del presente contrato así como los derechos sobre la(s) garantía(s) que pueda(n) haber sido otorgada(s) a EL BANCO, sin comprometer, en forma alguna su responsabilidad. En ese caso, se deberá notificarla cesión a EL DEUDOR-COMPRADOR consintiendo estos, por medio del presente contrato, a la cesión y obligándose a no oponer objeción o traba alguna al respecto.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: Nulidad de Cláusulas.- La ilegalidad, invalidez, imposibilidad y/o nulidad de alguna de las cláusulas contenidas en el presente contrato, previo declaración de la misma por una autoridad competente, y previo adquisición de la autoridad de la cosa juzgada de dicha decisión, no afectará la validez, legalidad, pertinencia u oponibilidad de las cláusulas restantes.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: Constitución, Existencia y Autorización.- LAS PARTES suscriptoras del presente acto que no constituyen personas físicas, declaran que son sociedades debidamente organizadas y existentes bajo las leyes de la República Dominicana, poseen todos los poderes requeridos para conducir sus negocios como lo hacen al presente contrato y para asumir los compromisos en él contenidos.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: Poder y Autorización.- LAS PARTES suscriptoras del presente acto que no constituyen personas físicas, declaran poseer las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente documento, en nombre y representación de cada una de ellas, están provistas de plenos poderes otorgados por los órganos societarios competentes para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones que consagrados en el presente documento con respecto de sus representadas.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: Litigios.- LAS PARTES garantizan que no hay pendiente ante ningún tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada, procedimiento de arbitraje, pleito, reclamación ni procedimiento alguno en su contra que pueda afectar o causar un cambio adverso sustancial en sus condiciones generales del presente documento. Además, declaran que han cumplido con todas las leyes, reglamentos de las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre ella y no están en rebeldía con respecto de ninguna ordenanza, resolución, norma o mandamiento de las mismas.

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: FALLECIMIENTO. En caso de fallecimiento de EL DEUDOR-COMPRADOR, sus sucesores y causahabientes responderán por todas y cada una de las obligaciones asumidas frente a EL BANCO en virtud del presente contrato, sin perjuicio de lo establecido en el artículo décimo segundo, sobre la obligatoriedad del seguro de vida.

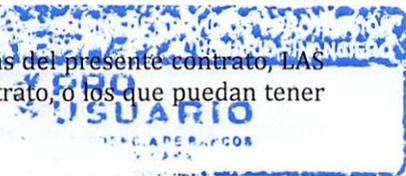
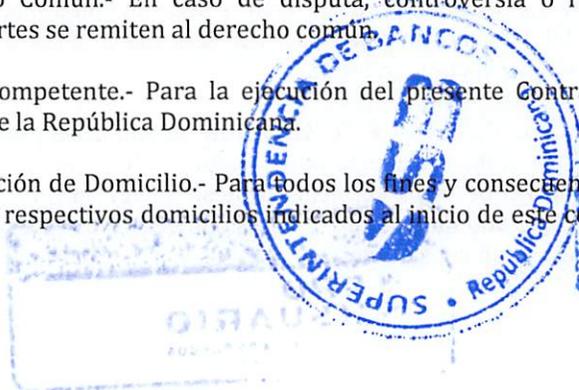
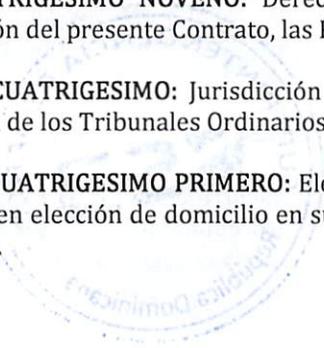
ARTÍCULO TRIGESIMO SEPTIMO: CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE. EL DEUDOR-COMPRADOR declara, reconoce y acepta que está casado, y su cónyuge con su firma al pie del presente documento y/o mediante la carta de autorización conyugal, según sea el caso; otorga su formal consentimiento y aceptación a todas y cada una de las obligaciones asumidas por EL DEUDOR-COMPRADOR frente a EL BANCO en virtud del presente contrato. (Aplica si el estado civil de EL DEUDOR-COMPRADOR es: casado o unión libre).

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO: Ley Aplicable.- Este contrato y todos los derechos, obligaciones y responsabilidades que surjan del mismo serán interpretados de conformidad con las leyes de la República Dominicana;

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: Derecho Común.- En caso de disputa, controversia o reclamación en la ejecución o interpretación del presente Contrato, las Partes se remiten al derecho común.

ARTICULO CUATRIGESIMO: Jurisdicción Competente.- Para la ejecución del presente Contrato LAS PARTES reconocen la competencia de los Tribunales Ordinarios de la República Dominicana.

ARTICULO CUATRIGESIMO PRIMERO: Elección de Domicilio.- Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, LAS PARTES hacen elección de domicilio en sus respectivos domicilios indicados al inicio de este contrato, o los que puedan tener en un futuro.



HECHO Y FIRMADO en CUATRO (4) originales del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, hoy día _____(_____) del mes de _____ del año Dos Mil _____(____).

Por el BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S.A.,

Gerente General

(VENDEDOR)

(DEUDOR-COMPRADOR)

El infrascrito, _____, Abogado, Notario Público de los del número para el Municipio de Cotuí, matriculado en el Colegio de Abogados de la República Dominicana, Inc., mediante el número _____, con estudio profesional _____, de esta ciudad de Cotuí. **CERTIFICO Y DOY FE:** Que las firmas que aparecen en este documento fueron puestas en mi presencia libre y voluntariamente por los señores: _____, en nombre y representación de **EL BANCO DE AHORRO Y CREDITO BANCOTUI, S.A.** y por los señores _____ y _____, QUIENES ME HAN declarado ser las mismas que acostumbra (n) usar en todos los actos públicos como privados. En la ciudad de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez, a los _____(_____) del mes de _____ del año Dos Mil _____(____).

ABOGADO NOTARIO

OFICIO

OFC-PRO-202321996

12 ENE 2024

