

1. Partes Involucradas:

- Acreedor: Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP).
- Cliente o Comprador(es): La(s) persona(s) que adquiere(n) el inmueble y recibe(n) el préstamo de APAP.
- Vendedor(es): La(s) persona(s) o entidad/es que vende, cede y transfiere, el/los inmueble/s al cliente o comprador.

2. Objeto del Contrato: Este contrato tiene como objetivo formalizar la compra-venta de uno o más inmuebles y el otorgamiento de un préstamo por parte de APAP para financiar esta compra. El préstamo estará garantizado mediante una hipoteca sobre el inmueble adquirido.

3. Monto del Préstamo y Tasa de Interés: APAP concede un préstamo al comprador por la suma de _____ pesos dominicanos con _____/100 (RD\$ _____), destinada a completar el precio de compra del inmueble. Se aplica una tasa de interés a razón del _____ por ciento (____%) anual, calculados sobre el saldo insoluto del Préstamo, cuyo método de cálculo es: saldo insoluto por tasa de interés nominal anual dividida entre 360 multiplicado por días transcurridos, que se mantiene fija durante el plazo indicado en el contrato.

Tasa Anual Efectiva Para Productos Activos: se corresponde al costo total de la(s) operación(es) activa(s) a otorgar al Cliente, expresado este en un porcentaje anualizado, que incluye además del interés nominal, los cargos, comisiones, seguros obligatorios e impuestos que APAP cobrará o retendrá al Cliente. Dicha tasa será de _____%, sin perjuicio de las variaciones que puedan ocurrir. En caso de variación, APAP notificará al Cliente en un plazo de treinta (30) días antes de su implementación, y entregará el Tarifario de Productos y Servicios donde se establece este costo.

4. Desembolso del Préstamo: El desembolso del préstamo se realiza directamente al vendedor para cubrir el saldo del precio de venta del inmueble. Si existen deudas pendientes o impuestos asociados al inmueble, APAP puede deducir esos montos antes de realizar el desembolso final.

5. Duración: Este préstamo tendrá una vigencia de _____ (_____) meses, a partir del día de desembolso.

6. Garantía Hipotecaria: El inmueble adquirido se utiliza como garantía del préstamo mediante la constitución de una hipoteca en primer rango a favor de APAP. Esta hipoteca cubre el monto del préstamo, los intereses, y cualquier otro cargo asociado.

7. Pago del Préstamo: El comprador se compromete a pagar el préstamo mediante _____ (_____) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de _____ pesos dominicanos con _____/100 (RD\$ _____), y en adición, las sumas correspondientes a la cuota del seguro. La tasa de interés es fija durante un período inicial, pero puede ajustarse en función de cambios en las condiciones del mercado, atrasos en pagos o modificaciones legales.

8. Penalidades por Mora: Si el comprador se atrasa en el pago de dos (2) cuotas consecutivas, APAP puede exigir el pago total inmediato del préstamo. Además, se aplicará un recargo por mora sobre las cuotas atrasadas.

9. Cancelación Prepago de Cuota: Los clientes pueden prepagar cualquier parte del préstamo siempre que no deban intereses. Deben informar a APAP si el prepago ajustará las cuotas o reducirá el plazo. Si se necesita modificar el contrato, los clientes cubrirán los costos. APAP actualizará la tabla de amortización y considerará los prepagos al final del mes para simplificar el cálculo de intereses.

- Comisión por Cancelación Prepago: Si los clientes hacen un prepago anticipado, deberán pagar comisiones según el tarifario, a menos que el prepago sea por cambio en las condiciones del contrato.
- Pagos Extraordinarios: Los clientes pueden hacer pagos adicionales al capital, acordados con APAP sin comisiones si siguen el tarifario. El tarifario está disponible en las oficinas de APAP y en su sitio web.

10. Cargos Adicionales: El comprador deberá cubrir ciertos cargos adicionales, tales como:

- Gastos legales relacionados con la hipoteca y el registro del inmueble.
- Primas de seguro asociadas al inmueble y al préstamo.
- Comisiones por cancelación anticipada del préstamo, si aplica.

11. Imputación de los Pagos: APAP aplicará los pagos en este orden: Intereses, Comisiones y Moras; Capital y Amortización; Gastos y Pagos realizados por APAP; Penalidades. Tomando en cuenta la antigüedad de estos.

12. Inmueble(s) Libre de Cargas, Gravámenes, Servidumbres: El Vendedor confirma que el/los inmueble(s) en venta son de su propiedad y estarán libres de deudas, cargas o derechos de terceros cuando se transfieran a El(Los) Cliente(S). Además, no han sido requeridos para fines de hipoteca judicial o convencional.

Producto No. _____

13. Conformidad con el Inmueble: El(Los) Cliente(s) confirman que han revisado y están satisfechos con el(los) Inmueble(s) tal como están, sin defectos visibles. Aceptan el inmueble en el estado actual y liberan a APAP de cualquier responsabilidad relacionada con el estado del inmueble. El(Los) Cliente(S) eligen el(los) Inmueble(s) por su cuenta y asumen toda la responsabilidad por cualquier error o problema relacionado con el inmueble.

14. Responsabilidades del Vendedor

- La construcción y diseño del inmueble.
- La calidad y entrega del inmueble.
- Cualquier defecto oculto o no, que puedan existir en el inmueble.
- Cualquier carga o gravamen que pudieran pesar sobre el inmueble.
- Entregar el inmueble en condiciones y plazos acordados.
- Las garantías legales por el trabajo del arquitecto, ingeniero y constructor, sobre la ejecución y calidad de sus trabajos y obras sobre el inmueble, así como por los vicios que presenten las mismas en su diseño o ejecución.

15. Reclamaciones: EL(LOS) CLIENTE(S) deben dirigir cualquier reclamación por el inmueble al Vendedor. APAP no es responsable de problemas con el inmueble ni afectará la hipoteca.

16. Vicios Ocultos: EL(LOS) CLIENTE(S) aceptan que APAP no es responsable por defectos ocultos o visibles en el inmueble. APAP solo financia la compra y no se involucra en la calidad o problemas del inmueble. El(Los) Cliente(s) liberan a APAP de cualquier responsabilidad por defectos o problemas relacionados con el inmueble.

17. Entrega de Certificados de Título: El(Los) Cliente(s) acepta(n) que es responsabilidad del Vendedor entregar los Certificados de Título de los inmuebles. El(Los) Cliente(s) libera(n) a APAP de esta responsabilidad. El(Los) Cliente(s) también acuerda(n) que el Vendedor entregue estos documentos a APAP, para que se realice la transferencia de propiedad e inscripción de la hipoteca. El(Los) Cliente(s) pagará(n) los impuestos y costos relacionados, y autoriza(n) a APAP a descontar estos gastos de sus cuentas.

18. Obligaciones del Comprador: El comprador debe mantener el inmueble en buen estado, pagar los impuestos y cargas que afecten al inmueble, y notificar a APAP de cualquier cambio significativo que pueda afectar la hipoteca. Además, el comprador se compromete a cumplir con las regulaciones legales y de condominio, en caso de que el inmueble forme parte de uno.

19. Ejecución de la Hipoteca: En caso de incumplimiento, APAP tiene el derecho de ejecutar la hipoteca para recuperar el monto adeudado. Esto puede implicar la venta del inmueble para saldar la deuda.

20. Pólizas de Seguros: El Cliente acepta contratar y mantener durante toda la vigencia del Préstamo, las pólizas de seguros para cubrir el(los) Inmueble(s) en Garantía del Préstamo contra los riesgos de incendio, terremoto, ciclón y líneas aliadas; y un seguro de vida. Ambas pólizas deberán ser contratadas con compañías de seguros previamente autorizadas por APAP.

21. Sanción por causa de Incumplimiento: En caso de incumplimiento, APAP podrá exigir el pago de la totalidad del Préstamo. El Cliente perderá de pleno derecho el beneficio del término y las condiciones del pago del Préstamo, y APAP tendrá pleno derecho a ejecutar las Garantías.

22. Ley Aplicable: El presente contrato se rige de conformidad con las leyes vigentes en la República Dominicana, y para lo no previsto en el contrato, se remiten al Derecho Común de la República Dominicana.