

CONTRATO DE PRÉSTAMO INTERINO PARA LA CONSTRUCCIÓN CON GARANTÍA HIPOTECARIA
PROYECTO “ _____ ”

ENTRE:

De una parte, la **ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS**, entidad de intermediación financiera organizada de acuerdo con las disposiciones de 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, El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente (RNC) número 4-0100013-1, debidamente representada para los fines del presente contrato _____ entidad que en lo que sigue de este contrato se denominará APAP o LA ACREEDORA o por su razón social, indistintamente; y de otra parte,

_____, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. _____, y Registro Mercantil No. _____, con domicilio y asiento principal en _____, debidamente representada por _____, quien firma el presente acto en virtud del poder otorgado mediante _____, celebrada en fecha _____, de conformidad con lo previsto en sus Estatutos Sociales, que en lo adelante y para los fines del presente Contrato se denominará EL DEUDOR o por su razón social, indistintamente.

Cuando sean designados conjuntamente, APAP y EL DEUDOR se denominarán las “Partes”.

PREÁMBULO

POR CUANTO: EL DEUDOR hizo una solicitud para el otorgamiento de una facilidad comercial a APAP por la suma de _____ (RD\$ _____), para la construcción del Proyecto “ _____ ” (en adelante el “EL PROYECTO”).

POR CUANTO: APAP ha manifestado su intención de otorgarle a EL DEUDOR el préstamo solicitado, mediante aprobación de fecha _____, sujeto a los términos y condiciones que se establecen más adelante.

POR CUANTO: EL DEUDOR informa que terminará la construcción dentro de _____ (_____) meses contados a partir de la fecha del primer desembolso a razón de cubicación.

POR CUANTO: Es deseo de las partes establecer en el presente documento las condiciones que regirán su relación en la referida transacción especial.

Por lo tanto, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente Contrato, las Partes.

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

CAPÍTULO I
PRÉSTAMO

ARTÍCULO 1.- OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO: Mediante el presente Contrato APAP otorga a EL DEUDOR, quien acepta, un préstamo destinado a la construcción del Condominio “ _____ ” por la suma de _____ (RD\$ _____) (en adelante, el “Préstamo”), sujeto a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato. Queda convenido que los desembolsos del Préstamo se harán por cubicación, y no serán requeridos más que una vez por mes y APAP conducirá como lo juzgue conveniente las inspecciones de la obra, para determinar entre otros, los progresos de las instalaciones, construcciones, etc., así como el costo de los trabajos realizados al momento de cada inspección. Estas inspecciones serán realizadas por un ingeniero designado por APAP. APAP podrá a su opción hacer desembolsos adicionales por cubicación, si lo considerare procedente, previa solicitud de EL DEUDOR. Las Partes entienden y acuerdan que las cubicaciones serán realizadas

por un tasador contratado por EL DEUDOR, de la lista de tasadores aprobados por APAP y además que el pago de las cubicaciones correrá por cuenta de EL DEUDOR.

PÁRRAFO I: Las Partes acuerdan que el monto del préstamo no podrá sufrir alteración alguna y APAP no está obligada a prestar una suma mayor si el costo de la ejecución aumenta sobre los valores consignados en el presupuesto, cual que fuere la causa de tal acrecentamiento.

PÁRRAFO II: Sólo se efectuarán los desembolsos si las obras realizadas justifican los mismos, a juicio del o de los peritos de APAP o de personas que ésta designe para hacer la correspondiente verificación, entendiéndose, además, que para la fecha del último desembolso la obra deberá estar completamente terminada, a juicio de los peritos de APAP y haber tenido lugar la inspección final por parte del ingeniero designado por APAP.

PÁRRAFO III: Queda convenido que APAP necesita tiempo suficiente para investigar, procesar y ejecutar las solicitudes de cubicaciones, en virtud de acto, por lo cual tendrá un período de diez (10) días a partir del momento en que haya recibido una solicitud de cubicación y hacer el desembolso correspondiente.

PÁRRAFO IV: Los desembolsos que APAP haga a favor de EL DEUDOR, en virtud del presente contrato, serán comprobados mediante la suscripción de pagarés o cualquier otro efecto de comercio que APAP juzgue conveniente, sin que se produzca la novación de este contrato, por la emisión de tales documentos.

PÁRRAFO V.- CAUSAS DE SUSPENSION DE LOS DESEMBOLSOS. APAP, previo aviso a EL DEUDOR podrá suspender los desembolsos, si surge alguna de las circunstancias siguientes:

- a) El retardo en el pago o entrega de las sumas que EL DEUDOR adeudare o debiera entregar a APAP por concepto de capital e intereses de compromiso de financiamiento, o por cualquier otro celebrado entre APAP y EL DEUDOR.
- b) Cualquier circunstancia extraordinaria que a juicio de APAP haga improbable que EL DEUDOR cumpla sus obligaciones o que no permita satisfacer los propósitos que se tuvieron en cuenta al celebrarlo.

PARRAFO VI: Las partes acuerdan que los desembolsos producto de esta facilidad de crédito y cualesquiera aportes de EL DEUDOR, incluyendo los requeridos para el soporte financiero del proyecto, serán realizados únicamente en la(s) la cuenta(s) bancaria(s) No. _____, que debe aperturar y mantener vigente EL DEUDOR en APAP. Asimismo, deberá realizarse en la mencionada cuenta los recaudos producto de las preventas en pesos dominicanos, así como cualquier otro concepto según se dispone en el presente Contrato.

ARTÍCULO 2.- INTERESES: EL DEUDOR deberá pagar intereses a APAP por concepto del Préstamo conforme a la tasa de interés que se establezca mediante los pagarés que se suscriban sobre la presente transacción, sobre la base de trescientos sesenta (360) días, cuyo método de cálculo es: saldo insoluto por tasa de interés nominal anual dividida entre 360 multiplicado por días transcurridos, a partir de su entrega.

PÁRRAFO I: Las partes acuerdan que la tasa de interés aplicable a este préstamo será revisada o modificada conforme se indique en los pagarés suscritos por cada desembolso, en el entendido de que, como condición esencial del otorgamiento del préstamo, la tasa de interés podrá aumentar o disminuir de acuerdo con el máximo de ajuste que haga periódicamente y durante la vigencia del préstamo. Este ajuste será de acuerdo con las condiciones prevalecientes en el mercado y podrá ser efectuado durante la vida del préstamo.

PÁRRAFO II: Tasa Anual Efectiva Productos Activos: EL DEUDOR reconoce(n) y declara(n) que la tasa anual efectiva de operaciones activas se corresponde al costo total de la(s) operación(es) activa(s) a otorgar a EL DEUDOR expresado este en un porcentaje anualizado, que incluye además del interés nominal, los cargos, comisiones, seguros obligatorios e impuestos que APAP cobrará o retendrá a EL DEUDOR los cuales se encuentran detallados en el presente contrato. Dicha tasa será, sin perjuicio de las variaciones que puedan ocurrir y que APAP se obliga a informar a EL DEUDOR en un plazo de treinta (30) días antes de su implementación. APAP entregará EL DEUDOR el Tarifario de Productos y Servicios donde se establece este costo. (Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. OFC-PRO-202422650 de fecha 14 de enero de 2025).

ARTÍCULO 3. - EL DEUDOR se compromete a otorgarle a APAP la primera opción bajo igualdad de condiciones para convertir los recaudos recibidos en dólares estadounidenses (USD\$) en pesos dominicanos (RD\$), utilizando la tasa preferencial corporativa de APAP. Igualmente, EL DEUDOR se compromete ofrecerle la primera opción para las inversiones en Certificados Financieros.

ARTÍCULO 4.- FORMA DE PAGO: El Préstamo otorgado en virtud del presente contrato será pagadero de la siguiente forma, a saber: (i) _____ (_____) cuotas de intereses mensuales y consecutivos, cada una, siendo la primera cuota exigible en el día _____ del mes de _____ del año _____ (____); y, (ii) El capital será pagadero contra entrega de _____ (_____) mts² de construcción de unidades habitacionales a razón de _____ (RD\$ _____), por metros cuadrados, cancelándose contra entrega del OCHENTA POR CIENTO (80%) del total de metros por vender del proyecto habitacional, sin incluir permutas.

PÁRRAFO I: No obstante, lo anterior, EL DEUDOR reconoce y acepta su obligación de pago de capital, no obstante, sean o no vendidas todas o cualesquiera de las unidades del Condominio, por lo que el plazo máximo para el saldo del capital prestado es de _____ (____) meses contados a partir del primer desembolso a razón de cubicación.

PÁRRAFO II: EL DEUDOR por medio del presente Acto, libre y voluntariamente AUTORIZA a APAP quien acepta, para que en su nombre y representación retire de la(s) cuenta(s) de ahorro número _____ que mantiene en la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS o aquellas otras que pudiera abrir en el futuro en esa institución, la suma mensual que corresponda para efectuar el pago de las cuotas contentivas de intereses así como del capital generado al vencimiento de la facilidad crediticia otorgada mediante el presente contrato y de los pagarés accesorios que se generen producto de los desembolsos.

PÁRRAFO III: 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.

ARTÍCULO 5.- PROPÓSITO DEL PRESTAMO: La cantidad dispuesta para el Préstamo se destinará única y exclusivamente por EL DEUDOR para la construcción del Proyecto "_____", el cual constará de _____ (descripción del proyecto), distribuido de la siguiente forma:

ARTÍCULO 6.- TÉRMINO: Este Contrato se conviene por el término de _____ (____) meses contados a partir del primer desembolso a razón de cubicación, fecha en que cesará de pleno derecho y sin necesidad de ninguna notificación judicial o extrajudicial. A la expiración de dicho plazo EL DEUDOR deberá haber pagado sin requerimiento, todas las cantidades adeudadas respecto del préstamo, incluyendo de forma enunciativa el principal e intereses (ordinarios o moratorios).

ARTÍCULO 7.- PAGARÉS. - EL DEUDOR deberá firmar un pagaré, mediante el cual se establecerá la tasa de interés, el monto a pagar, la cantidad de cuotas, la fecha de pago, las partes, el tiempo de revisión, propósito, entre otras, por cada monto desembolsado, según se fueren presentando dichas cubicaciones, cuyo vencimiento será a más tardar a la fecha de término conforme se indica en el artículo 5 del presente contrato. Dichos pagarés formarán parte integral

del presente contrato, por lo que su firma no implicará novación de la deuda. APAP podrá perseguir judicialmente el pago de los pagarés sin que esto signifique que renuncia a la garantía que se le otorga por este contrato.

ARTÍCULO 8.- SUSPENSION O TERMINACION DE LA OBRA. En caso de que la construcción de las edificaciones sea suspendida antes de su terminación APAP podrá, a su opción, dar por rescindido el presente contrato o intimar a EL DEUDOR por acto de Alguacil, para que prosiga en el plazo de cinco (5) días francos, hasta su completa terminación, y en caso de que EL DEUDOR no obtempere a dicha intimación, APAP queda facultada para proceder judicialmente. A partir de ese momento, APAP podrá a su opción, exigir el pago de todas las sumas que le adeude EL DEUDOR o proseguir las obras a su completa terminación quedando los gastos realizados a tales fines por APAP a cargo de EL DEUDOR. Además, todas las partes del Contrato acuerdan que los gastos que invierta de ese modo quedarán garantizados por la hipoteca a que se refiere este acto, de acuerdo con la liquidación que a esos efectos haga APAP, la cual queda facultada a requerir a esos efectos al Registrador de Títulos a realizar una inscripción complementaria, si fuere de lugar.

ARTÍCULO 9.- OBLIGACIONES DE EL DEUDOR: Sin perjuicio de las demás obligaciones a cargo de EL DEUDOR contenidas en el presente Contrato, EL DEUDOR, se compromete formalmente a:

- i. Entregar a APAP tasaciones actualizadas del Inmueble, entendiéndose que dichas actualizaciones serán pagadas por EL DEUDOR. Dichas tasaciones deberán ser efectuadas por un tasador registrado en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO);
- ii. No permitir que el inmueble sufra desperfectos, deterioro o pérdida alguna, conservándolos en buenas condiciones;
- iii. Suministrar semestralmente informaciones relativas al flujo de caja, cuentas por cobrar actualizadas y copia de los contratos de compraventa de cada unidad formalizados con los terceros adquirientes;
- iv. Permitir las inspecciones que puedan ser realizadas por APAP, previa notificación por escrito con por los menos tres (3) días de antelación;
- v. Mantener y conservar todos los permisos y licencias requeridos para sus operaciones;
- vi. Suministrar cualquier información que le sea solicitada por APAP;
- vii. Las permutas a ser realizadas por EL DEUDOR deberán contar con la autorización previa y por escrito de APAP;
- viii. Los Certificados de Títulos individualizados deberán estar en custodia de LA ACREEDORA en un plazo no mayor de cuatro (4) meses antes del vencimiento del presente préstamo;
- ix. Hacer de conocimiento de APAP en caso de que se quisiera producir una variación en la garantía, lo cual deberá ser aprobado por el órgano correspondiente.
- x. No suscribir contratos de préstamo ni obligaciones de pagos con terceros fuera de lo que son de conocimiento de APAP y que se están gestionando para reestructurar y refinanciar la deuda de EL DEUDOR, a menos que obtenga la previa aprobación por escrito de parte de APAP;
- xi. Mantener una relación préstamo/presupuesto financiado ejecutado no mayor al _____ (_____%) en ningún momento de la facilidad.;
- xii. No declarar o pagar dividendos o realizar cualquier otra distribución de su capital accionario, o de redención a sus acciones sin la previa autorización por escrito de APAP, aprobación que no será injustificadamente negada; y
- xiii. Comunicar por escrito a APAP cualquier cambio en su composición accionaria, siempre y cuando se transfiera a terceros más del 51% de las acciones que componen el Capital Suscrito y Pagado de EL DEUDOR, en el entendido de que para fines del presente literal se entenderá por terceros cualquier persona física que no esté relacionada de forma directa con EL DEUDOR o sus accionistas.

PÁRRAFO: La actualización de cuentas por cobrar se debe presentar en mismo formato que se otorga en el **ANEXO** de este contrato debidamente completado. En este formato se presentan informaciones acerca de los compradores del proyecto, los cuales pueden ser contactados por APAP.

ARTÍCULO 10.- 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. Asimismo, 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 contra APAP, a fines de obtener una compensación en daños y perjuicios por la búsqueda, revelación de información o por haber suministrado una información inexacta, a las entidades antes indicadas, 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) y/o las autoridades correspondientes de los Estados Unidos de Norteamérica, 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 LA ACREEDORA, 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 LA ACREEDORA.

Párrafo II: Por medio del presente contrato, LA ACREEDORA 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 LA ACREEDORA, 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.

ARTÍCULO 11.- EL DEUDOR mediante su firma en el presente contrato se obliga a entregarle semestralmente a APAP información financiera confiable y homogénea sobre su situación financiera. En caso de incumplimiento de la presente cláusula, EL DEUDOR se compromete y obliga a pagar a la APAP el costo del monto de la provisión que la APAP se vea obligada a hacer en relación con el financiamiento de que se trata, calculado sobre la base de la tasa de interés pactada, en el entendido de que esta compensación por provisión es adicional a los demás costos financieros previstos para este préstamo.

ARTICULO 12.- EL DEUDOR se obliga a entregar semestralmente a APAP y luego de producirse el cierre del ejercicio social, los estados financieros auditados por una firma de auditoría independiente, debiéndose entregar para el próximo semestre los estados financieros interinos, en caso de incumplimiento de esta obligación que existe a cargo de EL DEUDOR frente a la APAP, EL DEUDOR se compromete y obliga a pagar a la APAP el costo del monto de la provisión que la APAP se vea obligada a hacer en relación con el financiamiento de que se trata, calculado sobre la base de la tasa de interés pactada, en el entendido de que esta compensación por provisión es adicional a los demás costos financieros previstos para este préstamo.

Sin perjuicio de lo anterior, es expresamente convenido entre las partes que esta obligación permanecerá hasta tanto sea modificado el Reglamento de Evaluación de Activos (REA) o que la Superintendencia de Bancos disponga que para los casos de préstamos interinos, no es aplicable la disposición del REA que establece la obligatoriedad de presentación semestral de Estados Financieros Auditados por una firma de auditores independientes posterior a su último cierre de ejercicio fiscal, lo que acontezca primero.

ARTÍCULO 13.- CONDICIONES PREVIAS AL DESEMBOLSO: Las condiciones previas que se señalan más adelante deben haber sido satisfechas por EL DEUDOR al momento de la firma del presente contrato, así como para el primer desembolso del Préstamo:

- a) Entrega de Documentos: APAP debe haber recibido de EL DEUDOR:
 - i. Copia certificada por sus funcionarios autorizados, del Acta de la última Asamblea General de Accionistas que haya nombrado el actual Consejo de Gerentes de dicha compañía;
 - ii. Copia actualizada del registro mercantil;
 - iii. Copia de estados financieros auditados;
 - iv. Copia del IR-2 correspondiente;
 - v. Evidencia de aprobación de los planos expedidas por los organismos oficiales correspondientes;
 - vi. Original Certificación de pago o exención de impuestos emitida por Dirección General de Impuestos Internos;
 - vii. Copia de la Certificación Virtual del Registro Nacional de Contribuyente (RNC); y,
 - viii. Original del Certificado de Título que ampara la propiedad del Inmueble descrito en el Artículo 15 del presente Contrato y original del recibo de pago del impuesto aplicable a la propiedad de dicho inmueble.
- b) Evidencia de Autorizaciones Corporativas: APAP debe haber recibido de EL DEUDOR un original de las decisiones corporativas tomadas para autorizar: (a) la firma y ejecución del presente contrato y demás documentos relativos a esta transacción; y, (b) el cumplimiento de todos los acuerdos y obligaciones bajo el mismo.
- c) Aprobaciones Gubernamentales: Todas las aprobaciones necesarias de autoridades gubernamentales, municipales o terceras partes, según aplique, en conexión con las operaciones de EL DEUDOR deben haber sido obtenidas a la fecha de este Contrato o del desembolso y permanecer en vigencia durante el período de vigencia de este Contrato.
- d) Suscripción e inscripción de los Documentos de Garantía: El presente Contrato debe de haber sido inscrito ante el Registrador de Títulos Correspondiente.
- e) Vigencia de las Declaraciones y Garantías: Que las Declaraciones y Garantías otorgadas en este Contrato por EL DEUDOR se encuentren plenamente vigentes y sean ciertas y exactas.
- f) La apertura y mantenimiento de una Cuenta bancaria en APAP, en la cual se realizarán los desembolsos con cargo al Préstamo y los recaudos del proyecto, así como cualquier otro concepto conforme se establece en el presente Contrato.

ARTÍCULO 14.- CAUSALES DE VENCIMIENTO ANTICIPADO: Sin perjuicio de otras causales de vencimiento anticipado establecidas en el presente Contrato, en caso de producirse y de persistir cualquiera de las circunstancias expuestas en el presente artículo, APAP podrá declarar vencido el presente Contrato, y notificará a EL DEUDOR con treinta (30) días de antelación a la fecha efectiva del vencimiento. Estas causales son:

- a) Si EL DEUDOR ha modificado la naturaleza de las operaciones o actividades comerciales que realiza en la actualidad, o ha vendido, fusionado, consolidado, transferido o de cualquier otra forma dispuesto de la totalidad o una parte de sus activos, sin la previa autorización de APAP;
- b) Si EL DEUDOR consiente alguna garantía que tenga o no prioridad sobre las garantías otorgadas o que pueda otorgar en favor de APAP y a juicio de este último afecte o pueda eventualmente afectar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por EL DEUDOR en el presente Contrato;
- c) La falta de aviso a APAP dentro de los cinco (5) días siguientes a la ocurrencia de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufran los bienes en garantía;
- d) Si EL DEUDOR no suministra la información descrita en el presente contrato y en los plazos convenidos;
- e) El incumplimiento por EL DEUDOR de cualquier obligación contraída bajo el presente Contrato;

- f) Si se demostrara que cualquier declaración hecha por EL DEUDOR para efecto de la celebración del presente Contrato era falsa, errónea o inexacta en el momento de su realización;
- g) Falta de pago de una o más cuotas de interés o falta de pago de una o más cuotas de amortización del capital siempre y cuando hayan transcurrido 30 días;
- h) Si cualquier gobierno o autoridad gubernamental resuelve enajenar, nacionalizar, confiscar o de cualquier otra manera expropiar la totalidad o una fracción importante de las propiedades u otros activos de EL DEUDOR, o de su capital accionario, o tuviera a bien emprender cualquier proceso para la liquidación o disolución de EL DEUDOR, o una acción que de alguna manera impidiera a EL DEUDOR llevar a cabo sus operaciones, o una parte considerable de las mismas;
- i) Si cualquier autoridad (i) expidiera una orden o decreto mediante el cual declarase la intervención administrativa, quiebra o la insolvencia de EL DEUDOR; (ii) aprobara la procedencia de una petición para la reorganización, suspensión de pagos, convenio judicial o extrajudicial, o arreglo jurídico de EL DEUDOR o en relación con él; u (iii) ordenara la liquidación o el cese de sus operaciones;
- j) La iniciación de procesos tendentes a la declaración de EL DEUDOR sea declarada en cesación de pagos, insolvente o en quiebra, o la presentación, por parte de la misma, de una demanda, petición, respuesta, o consentimiento para solicitar su propia quiebra o cesación de pagos, la reorganización por razones de insolvencia, u otro recurso conforme a las disposiciones de la legislación aplicable, así como la transferencia de bienes de EL DEUDOR a favor de sus acreedores, o la admisión escrita de EL DEUDOR acerca de su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento;
- k) Si EL DEUDOR consienten alguna garantía que tenga o no prioridad sobre las garantías otorgadas o que pueda otorgar en favor de APAP y a juicio de este último afecte o pueda eventualmente afectar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por EL DEUDOR en el presente Contrato;
- l) Cualquier cambio en la composición accionaria de EL DEUDOR, sin la previa autorización escrita de APAP, autorización que no será injustificablemente negada; y,
- m) Cambio sustancial en el Consejo de Administración de la compañía, sin la previa autorización escrita de APAP, autorización que no será injustificablemente negada.

PÁRRAFO: En el caso que se produjera una causal de vencimiento anticipado del presente Contrato o ante la inminencia de su ocurrencia, EL DEUDOR cursará inmediata notificación por escrito a APAP indicando la naturaleza de la causal de vencimiento anticipado del Contrato o la circunstancia en cuestión, así como las medidas que ha tomado EL DEUDOR para remediar la situación.

ARTÍCULO 15.- PENALIDAD POR MORA O ATRASOS. - Queda expresamente convenido entre las partes que en caso de incumplimiento o retraso en el pago de las obligaciones asumidas por EL DEUDOR en virtud del presente Contrato, EL DEUDOR estará obligado a pagar la cuota atrasada más los intereses devengados por el capital vencido, y en adición, pagará el CINCO POR CIENTO (5%) de interés moratorio sobre el monto de la cuota atrasada, por cada mes o parte de mes en retraso, de acuerdo al porcentaje estipulado en el Tarifario de Productos y Servicios, estipulación esta que constituye una cláusula penal a cargo de **EL DEUDOR** sin perjuicio del derecho de **APAP** a optar por la pérdida del beneficio del término de pleno derecho y a ejecutar las Garantías otorgadas, en caso de que aplique, para seguridad del Préstamo, previa notificación a **EL DEUDOR** por parte de **APAP**.

CAPÍTULO II GARANTIAS

ARTÍCULO 16.- HIPOTECA: Para asegurar y garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas bajo el presente contrato, incluyendo el pago del principal, intereses y accesorios por EL DEUDOR, por este medio otorga a favor de APAP, una hipoteca en **primer rango** sobre el inmueble que se describe a continuación y sus mejoras, accesorios e inmuebles por destino existentes actualmente o que existieren en el futuro (en lo adelante conjuntamente el "Inmueble"):

Párrafo I: JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD: EL DEUDOR 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) matrícula número(s) _____, emitida por el Registro de Títulos del _____ en fecha _____.

Párrafo II: 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.

Párrafo III: Proceso de Deslinde y Constitución de Condominio: APAP reconoce y acepta que la parcela donde se encuentra ubicada la porción de terreno otorgada en garantía hipotecaria conforme a este contrato ha de ser sometida a procedimientos deslinde o cualquier otro proceso de levantamiento parcelario, conforme las necesidades del Condominio desarrollado por EL DEUDOR para fines de individualización de la garantía hipotecaria. En tal virtud, APAP, mediante el presente contrato, se compromete a colaborar con EL DEUDOR y suministrar, de acuerdo a los términos y condiciones aquí establecidos, cualquier documentación que sea necesaria para ser sometida ante las autoridades y oficinas creadas por la legislación de Registro de Tierras de la República Dominicana; en el entendido de que: i) el Certificado de Títulos que resulte del procedimiento antes referido sobre la porción de terreno objeto del presente Contrato, llevará inscrita la anotación de la garantía hipotecaria en primer rango consentida a favor de APAP por EL DEUDOR, hasta tanto dicho inmueble este afectado por la hipoteca que se otorga por medio de este Contrato, ii) EL DEUDOR entregará constancia del depósito de las Constancias de Venta, en el Tribunal de Tierras, para fines de deslinde, documento éste que deberá permanecer en APAP hasta tanto se obtenga el Certificado de Título individualizado.

ARTÍCULO 17.- PÓLIZA DE SEGURO: EL DEUDOR se compromete a mantener asegurado el Inmueble, las mejoras o inmuebles por destino contra incendio, catástrofes naturales y todo riesgo en construcción todo esto con una compañía aprobada por APAP por un monto mayor o igual al monto del crédito del presente acuerdo. Asimismo, EL DEUDOR cederá y delegará en favor de APAP, con calidad de beneficiario irrevocable, dicha póliza de seguro, y en la misma se hará constar la cesión y delegación, así como la aceptación de la compañía aseguradora, sin perjuicio de que cualesquiera de las partes procedan a la notificación de la cesión y delegación de conformidad con el Artículo 1690 del Código Civil.

PÁRRAFO I: EL DEUDOR se obliga a mantener en vigor por renovaciones sucesivas y mientras sea deudora de APAP la referida póliza destinada a la garantía que antes se estipula, en el entendido de que, si EL DEUDOR dejare de renovarla, APAP está autorizada, sin estar obligado a ello, a hacer por cuenta de dicha renovación, debiendo EL DEUDOR cancelar los avances en que incurra APAP antes del próximo vencimiento de los intereses establecidos en el presente contrato. Las sumas que por concepto de avance LA ACREEDORA devengarán intereses, los cuales serán determinados por APAP al momento de realizar este pago, y estarán garantizadas por todas las garantías establecidas en el presente Contrato.

PÁRRAFO II: En caso de que se produzca algún siniestro, APAP aplicará el monto del seguro al capital, intereses, gastos y avances del Préstamo.

ARTÍCULO 18.- AMBITO DE LAS GARANTÍAS: Es convenido que las garantías otorgadas conforme al presente Contrato aseguran y garantizan el pago del capital, los intereses, los cargos por mora, las primas de seguros, los gastos y honorarios causados por motivo de las diligencias judiciales y extrajudiciales, del registro, notificación y de la ejecución de las otras garantías del Préstamo y de la presente hipoteca en general, cualquier pago o desembolso que realice APAP por cuenta de EL DEUDOR.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 19.- IMPUTACIÓN DE LOS PAGOS: Queda expresamente convenido que LA ACREEDORA podrá imputar cualquier valor que reciba de EL DEUDOR en el siguiente orden: a) Para cubrir cualquier suma que EL DEUDOR esté(n) obligado(s) a pagar por concepto de intereses, comisiones y moras cuando aplique sobre el Préstamo; b) Para cubrir cualquier suma que EL DEUDOR esté(n) obligado(s) a pagar por concepto de capital y a fines de amortización del

Préstamo; c) Para cubrir cualquier pago hecho por APAP por cuenta y nombre de EL DEUDOR incluyéndose para estos los honorarios y gastos legales incurridos por actuación judicial o extrajudicial, cargos administrativos, primas o comisiones de seguros que deban ser pagadas; d) Para cubrir cualquier obligación en la cual EL DEUDOR haya(n) incurrido por concepto de la cláusula penal o indemnizatoria antes mencionada, tomando en cuenta la antigüedad de estos.

ARTÍCULO 20.- DECLARACIONES Y GARANTIAS: Mediante el presente Contrato, LA DEUDORA garantiza a APAP lo siguiente:

- a) No existe pendiente ninguna sentencia, acción, demanda, litigio o procedimiento arbitral existente o potencial por ante ninguna Corte, Autoridad Gubernamental o Regulatoria, Agencia, Comisión, Junta o Panel de Arbitraje contra EL DEUDOR.
- b) Que no está en incumplimiento de ningún Contrato, acuerdo o instrumento del cual sean parte o por el cual ella o cualquiera de sus propiedades esté obligada, ni la consecuencia de dicho incumplimiento tiene un efecto material adverso en la condición financiera o en los activos u operaciones de la misma, y se compromete a no incurrir en incumplimiento futuros de las obligaciones generadas por los referidos contratos, durante la vigencia del presente Contrato.
- c) Que ha sometido todas sus declaraciones de impuestos requeridas por las leyes aplicables. EL DEUDOR ha pagado o ha hecho una provisión razonable para el pago de todos los impuestos que sean o puedan ser adeudados y pagaderos conforme a dichas declaraciones o conforme a cualquier aspecto suscitado por auditorías o que por otras razones les sea conocido, excepto por impuestos cuyo monto, aplicabilidad o validez estén siendo actualmente contestados o discutidos en buena fe, a través de los procedimientos apropiados y respecto de los cuales deberá hacer la correspondiente provisión o reserva en sus Libros (segregada en la medida en que sea requerido por las reglas de Contabilidad y Auditoría generalmente aceptadas).
- d) Que no hay controversias pendientes entre ella y cualquiera de sus empleados que afecte o pueda razonablemente afectar material y adversamente los ingresos, los activos, las operaciones, o la condición financiera de EL DEUDOR.
- e) Que está debidamente constituida y tiene existencia válida de conformidad con las leyes del país de su incorporación.
- f) Que posee las licencias, autorizaciones, conformidades, aprobaciones o registros necesarios conforme a la legislación de República Dominicana, teniendo plena facultad y capacidad para poseer sus bienes y llevar a cabo sus operaciones.
- g) Que garantiza la veracidad de las declaraciones contenidas en el presente Contrato y al mismo tiempo reconoce que las declaraciones contenidas en el presente artículo y cualesquiera otras indicadas en el presente documento fueron hechas con el propósito de que APAP suscribiera el presente Contrato, reconociendo además que APAP ha accedido a suscribirlo con base a, y confiando plenamente en, cada una de dichas declaraciones.
- h) La Persona física que firma el presente Contrato en representación de EL DEUDOR ha sido debidamente autorizada por los órganos corporativos correspondientes.
- i) Que no existen gravámenes ni existirán gravámenes de ninguna naturaleza sobre el Inmueble, excepto aquellos contemplados por el presente contrato.

PÁRRAFO: Si en algún momento, las declaraciones y garantías otorgadas por EL DEUDOR no fuere completamente verdaderas, o si EL DEUDOR llegare a incumplir cualesquiera de sus obligaciones en este Contrato, EL DEUDOR perderá el beneficio del término y las facilidades de pago acordadas, haciéndose inmediatamente efectiva y exigible la totalidad de la suma adeudada, quedando a opción de APAP, la posibilidad de (i) exigir el pago completo de la deuda o (ii) exigir la regularización la situación de acuerdo a las provisiones del presente Contrato.

ARTÍCULO 21.- AUMENTO INTERES: Queda convenido expresamente entre las partes que las tasas de interés aplicables a este préstamo serán revisadas y/o modificadas conforme establece cada pagaré unido a este contrato, en el entendido de que, como condición esencial del otorgamiento del préstamo, la tasa de interés podrá aumentar o disminuir de acuerdo con el máximo de ajuste que haga periódicamente y durante la vigencia del préstamo. Este ajuste será de acuerdo con las condiciones prevalecientes en el mercado y podrá ser efectuado durante la vida del préstamo.

ARTÍCULO 22.- LUGAR DE LOS PAGOS: Todos los pagos se harán en la fecha indicada en el presente contrato y sin requerimiento, en las oficinas de APAP en esta ciudad.

ARTÍCULO 23.- GASTOS Y HONORARIOS: EL DEUDOR se obliga y compromete a pagar todos los gastos, costas y honorarios profesionales que se produzcan con motivo de la formalización y ejecución del presente contrato.

ARTÍCULO 24: GASTOS E IMPUESTOS: EL DEUDOR se compromete a pagar todos los gastos en que sea preciso incurrir por la preparación, legalización, registro, inscripción o ejecución del presente Contrato y sus accesorios, incluyendo sellos, impuestos, arbitrios o cualesquiera tributos, además de los gastos legales y honorarios profesionales de los abogados de APAP, así como cualquier gasto que originen las cesiones de crédito que se están otorgando, como los de ejecución de las mismas en su día.

ARTÍCULO 25.- DERECHOS DE COMPENSACIÓN: EL DEUDOR expresamente autoriza y faculta a APAP para que éste, en caso de incumplimiento por parte de EL DEUDOR, proceda a aplicar al pago de las obligaciones bajo este Contrato, y de cualquiera otra obligación u obligaciones existentes en el presente o en que incurra en el futuro EL DEUDOR en favor de APAP cualquier dinero y todas las sumas de dinero que estén actualmente o estuviesen en el futuro en manos de éste, bien sea en depósito o a cualquier título, acreditados a, o pertenecientes a EL DEUDOR.

ARTÍCULO 26.- INCREMENTO DE COSTOS: EL DEUDOR 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 frente a sus demás acreedores podría causar un perjuicio a APAP, en términos de obligaciones reservas y provisiones que EL DEUDOR, por medio de este Contrato de Préstamo, se obliga a asumir. En tal sentido, EL DEUDOR se obliga a pagar a APAP el costo del monto de la provisión que ésta se vea obligada a hacer con relación al presente Préstamo, calculado sobre la base de las tasas de intereses pactados.

ARTÍCULO 27.- ENMIENDAS: Ninguna enmienda ni renuncia de alguna disposición del presente Contrato, ni consentimiento de ninguna modificación por parte de EL DEUDOR, será efectiva, a menos que la misma se haga por escrito y sea firmada por APAP, en el entendido de que entonces dicha renuncia o consentimiento tendrá vigencia únicamente en la instancia específica y para el objetivo específico por el cual fuera concedido.

ARTÍCULO 28.- NOTIFICACIONES. - Todas las notificaciones a ser realizadas con motivo del presente contrato se efectuarán por escrito, por acto de alguacil, correo electrónico o por cualquier medio escrito fehaciente según documentación entregada por EL DEUDOR. Asimismo, sin perjuicio de la responsabilidad de APAP de realizar la debida diligencia para procurar la actualización de los datos aportados, EL DEUDOR se compromete(n) a notificar de inmediato a APAP cualquier cambio en sus datos. En el caso de no notificar los cambios se considerarán válidos los datos proporcionados por EL DEUDOR al momento de la suscripción del presente contrato o en su última notificación.

ARTÍCULO 29.- 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 presente Contrato 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.

ARTÍCULO 30.- LEY APLICABLE: Los términos del presente Contrato se rigen y serán interpretados de conformidad con las leyes de la República Dominicana.

ARTÍCULO 31.- RESOLUCIÓN DE DISPUTAS: En el caso de cualquier disputa, controversia, reclamo o diferencia que surja en conexión con el presente Contrato, las partes del presente Contrato convienen someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la República Dominicana.

ARTÍCULO 32.- ELECCION DE DOMICILIO: Las partes hacen elección de domicilio en sus respectivas direcciones indicadas anteriormente en el presente contrato.

ARTICULO 33: CARTA DE DERECHOS Y DEBERES DE LOS USUARIOS DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS FINANCIEROS. EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta(n) que, a la firma del presente contrato, ha(n) recibido de APAP la Carta de Derechos y Deberes de los Usuarios de los Productos y Servicios Financieros.

ARTÍCULO 34: CENTRO DE AYUDA Y RECLAMACIONES. APAP pone a disposición de EL DEUDOR un centro de ayuda para soporte o asistencia, consultas, quejas y reclamaciones, a través de los Canales de APAP, los cuales incluyen: sucursales, cajeros APAP, TeleAPAP, APAP en Línea y APAP Móvil. EL DEUDOR podrá presentar sus reclamaciones por cualquier hecho ocurrido como consecuencia del presente Contrato, completando el formulario de reclamación habilitado para tales fines. El procedimiento y los plazos de las reclamaciones están alineados con el Reglamento de Protección a los Usuarios de los Servicios financieros dictado por la Junta Monetaria y su Instructivo de Aplicación, en ese sentido, se establece un plazo de 30 días calendario para los casos ordinarios y de 45 días calendario para aquellos de mayor complejidad. No obstante, EL DEUDOR, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección a los Usuarios de los Servicios Financieros, sobre las formalidades para reclamar ante la Superintendencia de Bancos, siempre tendrá la facultad de presentar su reclamación ante la oficina de Protección al Usuario de los Servicios Financieros de la Superintendencia Bancos (ProUsuario).

HECHO Y FIRMADO en Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día _____ (_____) del mes de _____ del año _____ (_____), 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 correspondiente.

POR LA ACREEDORA
ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS (APAP).

POR EL DEUDOR.

YO, _____, Notario Público de los del Número del _____, miembro del Colegio Dominicanos de Notario, identificado con la matrícula No. _____, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que por ante mí comparecieron los señores _____, de generales y calidades que constan en el presente documento y voluntariamente lo firmaron. En Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los _____ (____) del mes de _____ del año _____ (____).

Notario Público

→ Es tu **deber**



- **VERIFICAR**
que la entidad esté en el Registro de Entidades Autorizadas de la Superintendencia de Bancos.



- **SUMINISTRAR DATOS**
e información verídica a tu entidad.



- **SOLICITAR INFORMACIÓN DETALLADA**
sobre los productos y servicios que deseas adquirir.



- **LEER BIEN**
el contenido de los contratos y documentos antes de firmarlos. **No firmes sin leer.**



- **UTILIZAR**
los productos y servicios de acuerdo con lo establecido en tu contrato.



- **CUMPLIR CON LOS PAGOS**
de tus créditos en la fecha acordada.



- **PROTEGER**
la integridad de tus datos personales.

→ Es tu **derecho**



- **OBTENER**
la información o documentación que necesites.



- **ACCEDER**
a productos y servicios sin discriminación alguna.



- **RECLAMAR**
a tu entidad financiera ante cualquier vulneración de tus derechos.



- **ELEGIR**
el producto y la entidad que quieras, de forma libre y voluntaria.



- **TENER PROTECCIÓN**
y exigir la aplicación de las leyes por parte de las entidades.



- **EDUCARTE**
financieramente y recibir orientación.

NUESTROS CANALES:

LLAMADOS
809.731.3535 *778



ENTRADA
LIBRE

REDES SOCIALES
@usuariobd
@usuariobd

PRO
USUARIO

SB SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS
Entidad Financiera

ANEXO												
Cuentas por cobrar												
FECHA ACTUALIZACIÓN:												
NOMBRE DEL PROYECTO:												
ETAPA DEL PROYECTO:												
NO.	UNIDAD	DISPONIBILIDAD	COMPRADOR (1)	CÉDULA /PASAPORTE (1)	MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO	COMPRADOR (2)	CÉDULA / PASAPORTE (2)	PRECIO DE VENTA	ABONO	SALDO PENDIENTE	FECHA ESTIMADA DE ENTREGA
	VENDIDOS:								RD\$ - US\$	RD\$ - US\$	RD\$ - US\$	
	DISPONIBLES:								100%	(Porcentaje correspondiente %)	(Porcentaje correspondiente %)	