

**CONTRATO DE PRESTAMO COMPRAVENTA E HIPOTECA FIDEICOMISO INMOBILIARIO**  
**SIN SEGURO DE VIDA-TASA VARIABLE**

**ENTRE**

La **ASOCIACION LA NACIONAL DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA**, entidad de intermediación financiera, provista del Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-01-01352-4, con su domicilio y asiento social principal ubicado en esta ciudad, en la Avenida 27 de Febrero No. 218, Ensanche El Vergel, debidamente representada por \_\_\_\_\_, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. \_\_\_\_\_, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien actúa en calidad de \_\_\_\_\_ de esta Institución, la cual en lo que sigue de este contrato se denominará **LN**; de una parte; de otra parte,

\_\_\_\_\_, dominican\_, mayor de edad, casado(a), PROFESION, portador de la cédula de identidad y electoral No. \_\_\_\_\_, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, de una parte, quien (es) en lo que sigue de este contrato se denominará (n) **EL DEUDOR**, de la otra parte; y de la otra parte,

\_\_\_\_\_ sociedad de comercio, constituida y organizada de conformidad con las Leyes Dominicanas, RNC No. XXXXXXXXXXXXXXXX, Certificado de Registro Mercantil No. XXXXXXXXXXXX, con su domicilio y asiento social en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por XXXXXXXXXXXX, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. XXXXXXXXXXXX, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional (PERSONA JURIDICA) \_\_\_\_\_, dominican\_, mayor de edad, casado(a), PROFESION, portador de la cédula de identidad y electoral No. \_\_\_\_\_, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional (PERSONA FISICA), de la otra parte, quien (es) en lo adelante y para los fines de este contrato se denominará (n) **EL VENDEDOR**, quienes,

**HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

**I. REGLAS DE INTERPRETACIÓN**

**ARTÍCULO 1. REGLAS DE INTERPRETACIÓN.** Este Contrato deberá ser interpretado conforme los criterios que se detallan a continuación:

1. Las palabras que indican el singular incluyen el plural, y viceversa; las palabras que impliquen cualquier género incluyen el género opuesto, y las referencias a una persona incluyen a sus sucesores y cesionarios autorizados;
2. Toda referencia a días, incluyendo, pero no limitado a días de pago o de cumplimiento de cualquier otra obligación, se refiere a días calendario de la República Dominicana, a menos que el texto indique lo contrario;
3. Donde se haga referencia al término “Contrato”, “Acuerdo”, “Convenio”, “Acto” o cualquier otro sinónimo, habrá de entenderse que se refiere al presente documento, salvo que se especifique lo contrario;
4. Los encabezados de los Artículos y de los Párrafos se incluyen para fines de conveniencia y referencia únicamente, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o afectar la interpretación del texto a que anteceden, por lo que en consecuencia tiene referencia el referido texto;
5. Los términos establecidos en este Contrato, vencidos en días no laborables en la República Dominicana, deberán considerarse como válidos, en su fecha de vencimiento y el pago realizado en el día hábil siguiente no entraña penalidad contra **EL DEUDOR**.
6. Cuando **EL DEUDOR** se trate de una persona física, las partes convienen y acuerdan que no tendrán aplicación las cláusulas términos y condiciones establecidos en el presente contrato para el caso de los clientes persona moral.

**II. DE LA VENTA**

**ARTÍCULO 2. OBJETO DEL CONTRATO:** **EL VENDEDOR** por medio del presente acto VENDE, CEDE Y TRASPASA, con todas las garantías ordinarias de Derecho, sin ningún tipo de limitación ni reserva, a favor de **EL DEUDOR**, quien acepta, el inmueble de su propiedad que se describe a continuación:

*INCLUIR DESCRIPCIÓN INMUEBLE COMO EN EL CERTIFICADO DE TITULO  
(y que en lo adelante se define como “El Inmueble”)*

2.1 **EL VENDEDOR** justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble descrito en virtud del \_\_\_\_\_, expedido en su favor por el Registrador de Títulos \_\_\_\_\_ en fecha \_\_\_\_\_.

2.2 **EL VENDEDOR**, por medio del presente documento, autoriza formal y expresamente al Registrador de Títulos correspondiente a fin de que proceda a transferir el derecho de propiedad sobre el inmueble vendido a que se refiere el presente contrato a favor de **EL DEUDOR**.

**ARTÍCULO 3. DECLARACIONES DE EL VENDEDOR CON RESPECTO AL INMUEBLE VENDIDO MEDIANTE EL PRESENTE ACTO.-** **EL VENDEDOR** declara y garantiza a **EL DEUDOR** lo siguiente:

1. Que tiene un derecho legal y legítimo sobre el inmueble vendido mediante el presente acto y que el mismo se encuentra libre y fuera de cualquier ocupación, embargo, cargas, gravámenes o restricciones de cualquier naturaleza;
2. Que no existe ninguna deuda pendiente ni contingente por ningún concepto que afecte el inmueble y en especial en lo relativo al pago del Impuesto de la Propiedad Inmobiliaria, Impuesto Sobre Activos cualquier tributo municipal, cualquier otro tributo, tasa, cargo, impuesto o servicio de cualquier naturaleza que fuere;
3. Que el inmueble vendido se encuentra libre de todo gravamen o servidumbre (legal o convencional). Tampoco existe ninguna oposición a la realización de actos traslativos de la propiedad sobre el mismo, ni ha sido incoada por ante tribunal alguno litis sobre terrenos registrados concerniente a dicho inmueble, o cualquier otra acción, instancia, inscripción o gravamen, ocupantes e intrusos, que afecte de manera directa o indirecta la propiedad o posesión del inmueble vendido. **EL VENDEDOR** adicionalmente acuerda indemnizar y mantener indemne a **EL DEUDOR** de cualquier pérdida o daño que resulte de cualquier gravamen, oposición o cualquier otra clase de documento, incluyendo en todos los casos, el reembolso de todos los gastos y costos legales, así como los honorarios de abogado en que **EL DEUDOR** deba incurrir en defensa de sus derechos. En caso de cualquier contingencia o posible inscripción, de perturbación de cualquier tercero que alegue tener derechos o de cualquier perturbación a **EL DEUDOR**, **EL VENDEDOR** declara hacerse responsable y otorga la garantía al **VENDEDOR** prevista en los artículos 1626 y siguientes del Código Civil;
4. Que es el único responsable del pago de los impuestos, recargos, intereses y sanciones pecuniarias ocasionadas por concepto de la falta de pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), Impuesto Sobre Activos, arbitrios municipales y/o cualquier otro tributo que afecte directamente el inmueble vendido, que hayan surgido o hayan sido ocasionados con en la fecha o con anterioridad a la fecha del presente Contrato. **EL VENDEDOR** adicionalmente acuerda indemnizar **EL DEUDOR** por cualquier otro cobro que pudiese iniciar cualquier autoridad gubernamental de la República Dominicana en contra de **EL DEUDOR** por los conceptos aquí indicados, incluyendo en todos los casos, el reembolso de todos los gastos y costos legales, así como los honorarios de abogado en que **EL DEUDOR** deba incurrir en defensa de sus derechos; siempre que el hecho generador sea anterior a la fecha de suscripción del presente contrato.
5. Que deberá entregar el inmueble libre de todo tipo de deudas de cualquier naturaleza, y declara que se hace responsable ante cualquier reclamación que pueda surgir en relación con dicho inmueble que se haya originado con anterioridad a la entrega del mismo;
6. Que la suscripción y ejecución del Contrato, la consumación de la transacción, y la realización y el cumplimiento de los términos y condiciones establecidos en el mismo por **EL VENDEDOR** no es violatorio de ningún contrato, ley, estatuto, reglamento u ordenanza, o alguna decisión de un tribunal o autoridad gubernamental competente;
7. Que se compromete mediante el presente Contrato, a suscribir cualquier documento que sea necesario, en favor de **LN** o de **EL DEUDOR** a los fines de que **EL DEUDOR** pueda realizar la transferencia definitiva del Inmueble vendido a su favor, tanto por ante la Dirección General de Impuestos Internos, como por ante el Registro de Títulos correspondiente.

LAS PARTES declaran que poseen 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 Contrato, en nombre y representación de cada una de ellas, declaran y garantizan que están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano competente para suscribir el presente contrato en nombre de cada una de las entidades que representan.

**ARTÍCULO 4. PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO.-** Las partes han convenido como precio de venta del referido inmueble la suma de \_\_\_\_\_ suma que será pagada por **EL DEUDOR** de la manera siguiente:

## OPCION 1

- a) Un pago inicial de \_\_\_\_\_, entregado por EL DEUDOR en manos de **EL VENDEDOR** en fecha \_\_\_\_\_, por lo cual **EL VENDEDOR** otorga a favor de EL DEUDOR el más amplio descargo legal y finiquito, por dicha suma y concepto.
- b) Un segundo y último pago ascendente a la suma de \_\_\_\_\_, que será entregada por LN en manos de **EL VENDEDOR** en fecha \_\_\_\_\_ contra entrega de toda la documentación requerida para lograr el depósito de la documentación de traspaso del inmueble por ante el Registro de Títulos correspondiente y la hipoteca que se indica más adelante.

## OPCION 2

El precio convenido por las partes para la venta del inmueble objeto del presente contrato, ha sido fijado en la suma de \_\_\_\_\_ PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ \_\_\_\_\_), suma que **EL VENDEDOR** declara recibir a su entera satisfacción al momento de la firma del presente contrato y por la cual le otorga carta de pago, recibo de descargo y finiquito por dicho precio.

**ARTÍCULO 5. ENTREGA DE DOCUMENTOS CONCERNIENTES A EL INMUEBLE:** **EL VENDEDOR** ha suministrado a **EL DEUDOR** en manos de LN los documentos descritos a continuación:

1. Certificado de Título, Duplicado del Dueño o Carta Constancia matrícula número \_\_\_\_\_, expedido en su favor por el Registrador de Títulos \_\_\_\_\_ en fecha \_\_\_\_\_;
2. Original de la Certificación de Impuesto de Propiedad Inmobiliaria (IPI) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos, vigente;
3. Original de la Certificación de Estatus Jurídico del inmueble, vigente;
4. Original de los comprobantes de pago de servicios comunes y cuotas de mantenimiento, cuando aplique;
5. Copia de los documentos de identidad de **EL VENDEDOR** o su representante, así como toda la documentación corporativa que fuera requerida.

### III. DEL PRESTAMO

**ARTÍCULO 6. Monto del Préstamo.-** **EL DEUDOR** recibe de LN en calidad de préstamo la cantidad de \_\_\_\_\_ PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ \_\_\_\_\_), suma que **EL DEUDOR** ha destinado para completar el precio de compra del inmueble objeto de este contrato. **EL DEUDOR** autoriza a LN a desembolsar dicha suma por cuenta de él para el objeto indicado una vez el presente contrato se deposite, para fines de inscripción, en el Registro de Títulos del Departamento correspondiente.

### I. DEL FIDEICOMISO

**ARTÍCULO 7. Del Proyecto de Construcción.-** **EL DEUDOR** acepta y reconoce que el proyecto de viviendas de desarrolló bajo el régimen de fideicomiso, figura instituida por la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y sus Reglamentos de aplicación, así como que FIDUCIARIA \_\_\_\_\_, es la sociedad designada como fiduciaria y administradora del Fideicomiso para el Desarrollo del Residencial \_\_\_\_\_, Patrimonio autónomo cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados por los compradores de viviendas para el desarrollo y ejecución del Residencial \_\_\_\_\_.

7.1 **EL DEUDOR** acepta y reconoce que no obstante la firma de referido contrato de fideicomiso, respecto del Residencial \_\_\_\_\_, LA CONSTRUCTORA, es la única responsable de: 1) La construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del Residencial. 2) La calidad de las viviendas construidas en este Residencial. 3) Los vicios de construcción que puedan ser detectados en el Residencial o en las unidades habitacionales que conforman el mismo. 4) Los aspectos técnicos, económicos o comerciales del Residencial. 5) La titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el Residencial. 6) del cumplimiento de obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a los Compradores, sea en virtud de los contratos suscritos al efecto o de la ley.

7.2 **EL DEUDOR** acepta y reconoce que cualquier reclamación descrita en el presente artículo y en el párrafo anterior deberá ser dirigida contra el fideicomiso o, en su defecto, contra LA CONSTRUCTORA.

7.3 De igual forma EL DEUDOR acepta y reconoce que la gestión de FIDUCIARIA \_\_\_\_\_ se asimila a la de un gestor profesional, por tanto, la tramitación ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la solicitud de compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11, en beneficio de los compradores que califiquen, es una obligación de medio y no de resultado.

7.4 **Responsabilidad De La Fiduciaria.** El presente contrato conjuntamente con sus anexos, constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del acuerdo arribado por LA CONSTRUCTORA y EL DEUDOR obligándoles a lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la Ley. LA CONSTRUCTORA y EL DEUDOR declaran y reconocen, de manera conjunta, que todo convenio, acto, acuerdo o contrato, verbal o por escrito, realizado entre, LA CONSTRUCTORA y EL DEUDOR o cualquier otro tercero, en relación con El Inmueble, su unidad de Parqueo y el Fideicomiso, y sin el consentimiento expreso y por escrito de EL PROPIETARIO, no surtirá efectos jurídicos para ésta entidad. Por lo tanto, LA CONSTRUCTORA se compromete a mantener indemne y libre de responsabilidad civil, penal, laboral, o de cualquier otra naturaleza a EL PROPIETARIO y a LN y éstas no serán responsables por las obligaciones, derechos y responsabilidades expresamente establecidas en dichos acuerdos. LA CONSTRUCTORA deberá responder por EL PROPIETARIO y LN en caso de cualquier trámite, reclamación, demanda, judicial o extrajudicial, que sea interpuesto en su contra o que le sea notificado en ocasión a los referidos acuerdos suscritos por LA CONSTRUCTORA sin la autorización expresa y por escrita de EL PROPIETARIO y LN.

7.5 Del Reglamento de Condominio. EL DEUDOR declara y reconoce que la compra del Inmueble y su unidad de parqueo, implica adhesión a la Declaración de Condominio y Reglamento de Copropiedad y Administración del Proyecto, la cual regulará los derechos y obligaciones de los copropietarios, así como las resoluciones, reglas y normas dictadas por los organismos competentes en virtud del referido reglamento, así como de la Ley 5038, sobre Régimen de Condominios, copia del cual ha sido entregado a EL DEUDOR por LA CONSTRUCTORA.

**ARTÍCULO 8. Intereses.** El préstamo objeto del presente contrato devengará intereses calculados sobre la base de un (1) año de trescientos sesenta (360) días, con una tasa del \_\_\_\_\_ POR CIENTO (\_\_\_\_%) ANUAL, contados a partir de la fecha de desembolso, pagaderos mensualmente sobre los saldos insolutos del mismo.

**8.1 Revisión de la Tasa de Interés.** Queda convenido entre las partes que la tasa de interés indicada anteriormente será revisada cada semestre, por lo que aumentará o disminuirá siempre y cuando la tasa de interés de LN para préstamos de la misma naturaleza sea diferente a la establecida en el período anterior y sin que sea necesario suscribir al efecto ningún otro acuerdo. La falta de objeción por parte de **EL DEUDOR** implicará aceptación de la nueva tasa. En caso de objeción, **EL DEUDOR** deberá comunicarlo por escrito a LN con acuse de recibo, y de no llegar a un acuerdo, dispondrá de un plazo de treinta (30) días contados a partir de la notificación del cambio de tasa para cancelar la suma adeudada en capital, intereses, seguros y accesorios, a la tasa prevaleciente hasta el momento de la notificación del cambio.

**8.2 Comunicación de variación en la tasa de interés.** LN comunicará cualquier variación en la tasa de interés por escrito, con treinta (30) días de anticipación a su efectividad, por cualquier vía fehaciente, tales como carta, correo electrónico, mensaje SMS, o cualquier canal directo disponible, sin perjuicio de cualquier otro medio que adicionalmente LN disponga y sea previamente informado a **EL DEUDOR** quien se compromete y obliga a pagar a LN los ajustes en la tasa de interés al vencimiento del indicado plazo, salvo que **EL DEUDOR** salde el préstamo dentro del referido plazo.

**8.3 Tasa Anual Efectiva (TAE).** La TAE variable es el costo total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. Se calculará partiendo del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos se computarán, conforme la tasa de interés al momento de la firma del contrato y permanecerá constante durante todo el plazo mismo. Por tanto, la TAE variable se modificará con las revisiones de las tasas de interés. De igual forma, la TAE pasiva representa el rendimiento efectivo anual, sin perjuicio de las variaciones que puedan surgir, todo lo cual constituye un derecho del **DEUDOR** el conocer esta información de manera exacta, oportuna y completa. Cualquier variación con relación a la TAE, le será comunicada al **DEUDOR** con treinta (30) días de anticipación a la entrada en vigencia de dicha variación. *\*Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos bajo el Oficio No. OFC-PRO-202522724, de fecha 14 de febrero del 2025.*

**ARTÍCULO 9. Término y Forma de Pago.** EL DEUDOR se obliga a pagar a LN la cantidad señalada de \_\_\_\_\_ PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ \_\_\_\_\_), en el término de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) años, mediante el pago de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas de \_\_\_\_\_ (RD\$ \_\_\_\_\_), las cuales comprenderán el pago de los intereses, capital y gastos de seguros cuando apliquen, según lo expresado en este acuerdo. Dichas cuotas serán pagaderas comenzando el primer pago a los treinta (30) días de la fecha de desembolso de la facilidad, hasta la completa amortización de la deuda. En consecuencia, LN entrega a **EL DEUDOR** al momento de la firma

del presente contrato la Tabla de Amortización correspondiente. **EL DEUDOR** deberá efectuar los pagos por cualquiera de las vías físicas o electrónicas disponibles.

**9.1 Modalidades de Pago.** Las cuotas periódicas de este préstamo deberán ser pagadas al vencimiento de cada mes, contado a partir de la fecha efectiva del desembolso. Dichos pagos deberán ser realizados en cada vencimiento en el domicilio de **LN** o en cualquiera de sus sucursales y Sub Agentes Bancarios en todo el país, mediante las modalidades siguientes:

- a) En efectivo, en cheque o por transferencia desde cuentas en **LN** o de otras entidades.
- b) Por cargo a la cuenta de ahorro de **EL DEUDOR**, previa autorización expresa y por escrito de éste, siempre y cuando exista disponibilidad que pueda ser debitada y aplicada a la cuota ya sea de manera parcial o total.
- c) Con las opciones del servicio pagos electrónicos provistos por **LN** y a los que **EL DEUDOR** este suscrito. A través del servicio de pagos electrónicos, **EL DEUDOR** no podrá realizar abonos a capital de los préstamos ni saldarlos; los cuales solo podrán realizarse a través de las sucursales de **LN**.
- d) **EL DEUDOR** deberá realizar el pago de su cuota a través de (i) las sucursales de **LN**, (ii) vía electrónica por internet o contestador automático, (iii) desde otra entidad de intermediación financiera a través de Automatic Clearing House (ACH) o Pagos al Instante BCRD, en los horarios autorizados para ello por **LN** o el sistema Automatic Clearing House (ACH) o Pagos al Instante BCRD, según sea el caso; y que han sido comunicados por **LN** a **EL DEUDOR**.
- e) Cuando el vencimiento coincida con un día feriado o no laborable, **EL DEUDOR** deberá realizar su pago en el día hábil subsiguiente al vencimiento, siempre que dicho pago se efectúe dentro de los horarios autorizados.
- f) En caso de que el pago se efectúe fuera de los horarios establecidos en este artículo o fuera de los horarios especiales que por medios públicos haya notificado **LN**, la cuota se considerará vencida y estará sujeta a las penalidades estipuladas en el presente contrato.

8.2 **Pagos mediante Cheques.** Los pagos realizados por **EL DEUDOR** a **LN** mediante cheques se considerarán efectivos el día en que los fondos correspondientes a los mismos estén disponibles y se hagan efectivos los pagos correspondientes. Queda expresamente entendido que es responsabilidad exclusiva de **EL DEUDOR** que los cheques tengan la debida provisión de fondos para no incurrir en cargo por cheque devuelto conforme Tarifario Vigente de **LN** al momento de producirse la insuficiencia de fondos. **DEUDOR** se compromete el mantenerse pendiente de los cargos a cuenta que puedan realizarse de conformidad con lo pactado en este Contrato, pues los mismos pueden reducir el balance de su(s) cuenta(s), por lo que deben tomar las medidas de lugar para evitar expedir cheques u ordenar transferencias que carezcan de la debida provisión de fondos.

8.3 **Pagos Vía Transferencia.** **EL DEUDOR** reconoce y acepta que los pagos enviados a **LN** a través de plataformas transaccionales de otras entidades de intermediación financiera serán acreditados en la fecha y hora de recepción de la transacción electrónica en los sistemas de **LN**, independientemente de la fecha y hora de realización de la transacción de que se trate. Como consecuencia de lo anterior y siempre que no se verifique falta imputable a **LN**, los pagos recibidos de manera tardía no estarán sujetos a reversión de cargos por mora, sin perjuicio del derecho de la reclamación de **EL DEUDOR**.

## **V. DE LA GARANTIA**

**ARTÍCULO 10. Garantía del Préstamo.-** Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada y de los intereses que esta devenga, así como de las demás obligaciones que por el presente contrato asume **EL DEUDOR**, este consiente en que sobre el inmueble objeto del presente contrato se inscriba una hipoteca en primer rango a favor de **LN**, quien acepta, sobre el inmueble que se describe anteriormente. Esta hipoteca igualmente recae sobre: TODO EL EQUIPO SANITARIO Y OTROS, cuando aplique.

**10.1 Mejoras y Construcciones edificadas sobre el inmueble hipotecado.-** La hipoteca grava no solamente las construcciones y mejoras actualmente existentes sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en dicho (s) inmueble (s) por el actual dueño y deudor hipotecario o cualquier otra persona.

**10.1.1 EL DEUDOR** por este mismo contrato, autoriza y solicita al Registrador de Títulos correspondiente, a inscribir la garantía hipotecaria acordada en el presente Contrato, y conjuntamente con la misma, una anotación tendente a que se impida el registro de nuevas cargas convencionales sin la previa autorización por escrito de **LN**, quedando entendido que una vez inscrita esta cláusula en los certificados de título o constancias correspondientes de los Inmuebles en garantía al tenor de este Contrato, **LN** podrá plantear en cualquier estado de causa o instancia la inoponibilidad con relación a él de los actos realizados en violación a esta cláusula.

**10.2 Extensión de la Hipoteca en el Espacio.** La hipoteca consentida en virtud del presente Contrato comprende todas las mejoras existentes y que en lo sucesivo se edifiquen en los Inmuebles por su actual dueño, herederos, cesionarios o

causahabientes, a cualquier título, conforme a las disposiciones del artículo 2114 del Código Civil. En este sentido, la presente hipoteca, no sólo recae sobre los Inmuebles descritos en este Contrato, sino también sobre los elementos considerados como inmuebles por destino incluyendo todas las maquinarias e instalaciones.

**10.3 Impuestos y Otros.** EL DEUDOR se compromete a pagar y mantener sin retrasos los impuestos que recaen sobre los Inmuebles constituidos en garantía como son el Impuesto sobre Propiedad Inmobiliaria (IPI) o el Impuesto sobre Activos (ISA), según corresponda; y cualquier otro impuesto actualmente aplicable o por aplicarse en el futuro o que fuere creado en lo sucesivo y tenga que ver con los Inmuebles que garantizan sus Obligaciones bajo el presente contrato; así como del pago de las cuotas de mantenimiento que aplicaren, recogida de basura, agua, luz, y tasas municipales.

**10.4 Tasaciones.** De conformidad con el Artículo 68, literal c) del Reglamento de Evaluación de Activos, la tasación de los inmuebles dados en garantía será actualizada conforme el monto del valor asegurado por una compañía de seguros, debidamente autorizada por la Superintendencia de Seguros de conformidad con el Reglamento de Evaluación de Activos, . Cuando deban efectuarse tasaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos, su costo correrá por cuenta de LN.

**10.5 Ejecución de la Garantía.** LN está facultada a ejecutar la hipoteca, sujeto a los términos, condiciones y procedimientos previstos en la ley, en este contrato y en los casos que proceda a tales fines podrá otorgar poder de representación para la ejecución de embargo de los Inmuebles hipotecados por el saldo insoluto a la fecha de que se trate, más los intereses, mora y gastos de seguro cuando aplique y demás gastos que estuviere pendientes de pago conforme este acuerdo y. las que estuviere EL DEUDOR obligado a pagar de acuerdo a lo estipulado en este Contrato; pudiendo LN constituir abogados y auxiliares judiciales cuando fuere necesario para la cabal ejecución de la garantía hipotecaria y cobro de las sumas adeudadas.

**10.6 Prohibiciones de Enajenación.** EL DEUDOR reconoce que le está prohibido enajenar, vender, alquilar, arrendar, gravar o dar en prenda a favor de terceros los Inmuebles dados en hipoteca conforme a este Contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de LN.

**10.7 Transformación de la Garantía.** Los bienes dados en hipoteca no podrán sufrir modificaciones, sin el consentimiento por escrito de LN, salvo en casos que la preservación de los Inmuebles lo exija.

**10.8 Inspecciones.** LN podrá, a través de sus empleados o profesionales contratados, hacer inspecciones sobre los inmuebles dados en garantía con la frecuencia que determine, y en días Laborables, dando aviso previo a EL DEUDOR con al menos tres (3) días de antelación al a fecha de inspección, para percatarse del estado de mantenimiento de los Inmuebles, debiendo EL DEUDOR permitir el acceso a los inspectores designados por LN a estos fines. EL DEUDOR se compromete a dar acceso a los Inmuebles a cualquier funcionario, o mandatario de LN debidamente identificado, a fin de que se lleven a cabo las inspecciones mencionadas.

**10.9 Autorización para custodiar Certificado de Título.-** EL DEUDOR al momento de la firma del presente contrato autoriza al Registro de Títulos del Departamento Correspondiente, a que una vez se realice las inscripciones de lugar entregue a LN el Certificado de Título (Duplicado de Dueño) que se expida. Queda entendido entre las partes, que LN se compromete y obliga a dar aviso a EL DEUDOR de que se ha retirado el Certificado de Título Duplicado del Dueño y entregar dicho documento en manos de EL DEUDOR, a su primer requerimiento.

**10.10 Expropiación de Inmueble hipotecado.** Se conviene expresamente en que si parte o la totalidad del (de los) inmueble (s) dado (s) en hipoteca por el presente acto es expropiado por el Estado Dominicano o por cualquier organismo competente, o vendido de grado a grado, el precio que se pague por dicho (s) inmueble (s) será entregado por el expropiante o adquirente a LN para aplicarlo al pago de los valores que por concepto de este acto adeudare EL DEUDOR a LN. En consecuencia, en caso de que se produzca esa expropiación, EL DEUDOR autoriza expresamente desde ahora al expropiante o adquirente a entregar directamente a LN los valores provenientes del precio de dichas operaciones.

**10.11 Obligaciones de EL DEUDOR respecto de la garantía:** EL DEUDOR se compromete formalmente:

- a) A dar aviso inmediato por carta con acuse de recibo o por cualquier medio que permita hacer constar acuse de recibo a LN de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufran los Inmuebles dados en garantía.
- b) A no constituir ninguna otra hipoteca, gravamen ni servidumbre sobre los Inmuebles sin el consentimiento previo y por escrito de LN.
- c) A no vender, donar, ni de ninguna otra forma ceder o traspasar los Inmuebles hipotecados, a persona alguna sin haber obtenido el consentimiento previo y por escrito de LN.

10.2.1 La violación por parte de **EL DEUDOR** de una cualquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato, produce de pleno derecho la pérdida, en perjuicio de **EL DEUDOR**, del beneficio del término acordado y hará exigible la totalidad de las sumas desembolsadas a **EL DEUDOR** que sean adeudadas por éste y ejecutables las garantías incluyendo esta hipoteca, previa notificación por escrito a **EL DEUDOR**, pudiendo proceder **LN** a su ejecución según se indica más adelante. Queda entendido que el retraso de **LN** en el ejercicio de este derecho, no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

10.2.2 **LN** queda facultado expresamente a requerir del Registrador de Títulos correspondiente, las inscripciones de las variaciones que se produjeran en las tasas de intereses del Préstamo otorgado a través de este Contrato, mediante simple carta o instancia dirigida a dicho Registrador, quien por este medio queda expresa y formalmente autorizado a realizar estas inscripciones en los Certificados de Título que amparan el derecho de propiedad de los Inmuebles hipotecados.

## **VI. COBROS**

**ARTÍCULO 11. Cobros.** **EL DEUDOR** reconoce y acepta que **LN** podrá utilizar todas las vías legalmente permitidas para obtener el pago del préstamo en gastos, seguros que aplicaren, mora, interés y capital, pudiendo para ello contratar asesores de cobro, retener abogados, asimismo podrá disponer y/o contratar servicio de llamadas de cobro, comprometiéndose para ello a respetar los horarios de contacto a **EL DEUDOR** legalmente permitidos en la República Dominicana.

**11.1 Autorización de Débitos.** **EL DEUDOR** autoriza y faculta expresamente a **LN** a cobrarse en cualquier momento de las cuentas o cualquier otro título vigente acreditado o perteneciente a **EL DEUDOR**, abierto en las oficinas de **LN**, los valores correspondientes a las cuotas de capital, intereses, gastos de seguros que aplicaren y accesorios convencionales previstos o de derecho o cualquier otra suma que esté pendiente de pago en el presente contrato, para aplicarlos al pago de toda deuda vencida que naciere con motivo de este contrato. En caso de que se efectúe la compensación según lo anteriormente indicado, **LN** notificará por escrito a **EL DEUDOR**, detallando la forma en que fueron aplicados los pagos.

**11.2 Insuficiencia o Indisponibilidad De Fondos.** En caso de que las cuentas de **EL DEUDOR** no tuviesen los fondos suficientes para poder cargarles los pagos completos de cualesquiera obligaciones por concepto de capital, intereses, moras, gastos y otros conceptos derivados del presente Contrato, o en el caso de que los fondos depositados en las mismas se encuentren retenidos por efecto de embargos u oposiciones a pago de cualquier tipo, **LN** no estará obligado a efectuar un cargo que resulte sólo en un pago parcial de la obligación vencida, ni tendrá que dar aviso a **EL DEUDOR** de que sus cuentas carecen de fondos para efectuar el cargo, por lo que la responsabilidad de **EL DEUDOR** de pagar todas las Obligaciones puestas a su cargo en virtud de este Contrato, en las fechas de vencimiento acordadas, se mantendrán sin ninguna alteración; y cualquier penalidad o caducidad del término de cualquiera de las obligaciones resultantes de este Contrato, será de la responsabilidad única y absoluta de **EL DEUDOR**, quien deberá en todo momento tomar las medidas y precauciones necesarias para que el balance de su(s) cuenta(s), permita efectuar a **LN**, el cobro total de cualquier obligación vencida por concepto de capital, intereses, moras, gastos y demás accesorios derivados del presente contrato, o de lo contrario efectuar los pagos directamente y por sí mismos en las fechas de vencimiento de las Obligaciones contraídas en el presente Contrato y en cualquier otro documento o acto accesorio al mismo.

**11.3 Aplicación De Los Pagos.** Los pagos hechos por **EL DEUDOR** o cualquier otra persona, por cuenta de **EL DEUDOR**, por concepto de valores adeudados se aplicarán de la manera siguiente y en el orden que están listados, lo cual será notificado por **LN** a **EL DEUDOR** cuando fueren aplicados:

- a) A los pagos que hubiere avanzado **LN** a terceros por cuenta de **EL DEUDOR** y autorizados por éste, para cubrir honorarios legales para perfeccionamiento del presente acuerdo, impuestos, gastos de seguro cuando apliquen y demás accesorios aprobados por **EL DEUDOR**;
- b) A los intereses moratorios aplicables;
- c) A los intereses devengados y/o vencidos;
- d) A los pagos de capital vencidos por orden de antigüedad; y
- e) A las deudas que por cualquier otro concepto tenga **EL DEUDOR** frente a **LN** conforme a lo previsto en el presente contrato.

11.3.1 **LN** comunicará la aplicación de los pagos que se realicen por escrito, por cualquier vía fehaciente, tales como carta, correo electrónico, mensaje SMS, o cualquier canal directo disponible, sin perjuicio de cualquier otro medio que adicionalmente **LN** disponga.

**11.4 Mora por Incumplimiento de Pago.** Es expresamente convenido entre las partes que si el pago de (1) una o más cuotas se realiza en una fecha posterior a la fecha en la cual ella es pagadera **EL DEUDOR** estará obligado a pagar la(s) cuota(s) atrasada(s) más los intereses diarios devengados por el capital vencido no pagado, y en adición pagará por cada mes o parte de

un mes una mora conforme el por ciento estipulado en el Tarifario de **LN** puesto a disposición de **EL DEUDOR**, acumulativa aplicable sobre las sumas pendientes de pago y hasta tanto se efectúe el pago total del monto en atraso, estipulación que constituye una cláusula penal a cargo de **EL DEUDOR**. **EL DEUDOR** reconoce además que **LN** se reserva el derecho de ajustar dicho porcentaje para ajustarlo a las fluctuaciones del mercado, lo cual será incluido en el Tarifario de **LN** e informado a **EL DEUDOR** para su conocimiento con treinta (30) días de antelación a la fecha de entrada en vigencia del nuevo porcentaje. No obstante, **LN** tendrá la facultad de aceptar el pago de cualquier cuota de intereses y capital, con posterioridad a su fecha de pago o vencimiento, a manera de prórroga indefinida, y sin que ello implique caducidad alguna del derecho de **LN** de exigir en cualquier momento el pago total de los valores adeudados en caso de atraso de dos (2) cuotas.

**11.5 Abonos a Capital:** Durante la vigencia del préstamo **EL DEUDOR** podrá reducir el saldo insoluto de la deuda, siempre que este abono sea mayor a una (1) cuota mensual y no presente cuotas pendientes de pago en **LN**. Podrá realizar abono tanto de manera presencial en la oficina de preferencia o a través de transferencias electrónicas. **EL DEUDOR** tendrá la opción de elegir el tipo de afectación derivada de este abono, lo cual deberá ser comunicado por **EL DEUDOR** a **LN** por cualquier medio fehaciente, teniendo este la opción de aplicar a disminución de cuotas o del plazo de la facilidad, en caso de que **LN** no reciba la instrucción, el monto abonado será aplicado a capital para disminución del monto de las cuotas siguientes. *\*Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos bajo el Oficio No. OFC-PRO-202422500, de fecha 27 de noviembre del 2024.*

**11.6 Cancelación Anticipada.** **EL DEUDOR** podrá cancelar la totalidad del saldo adeudado antes del vencimiento del término convenido, debiendo pagar a **LN** los intereses correspondientes a los días transcurridos hasta la fecha en que se realiza la cancelación.

**11.7 Pérdida del Beneficio del Término.** Queda entendido entre las partes que la falta de pago de dos (2) cuotas en su fecha de vencimiento hará perder a **EL DEUDOR** el beneficio del término y las condiciones que se le otorgan para el pago de la suma adeudada en virtud del presente contrato, todo lo anterior, sin perjuicio del derecho de **LN** de exigir en cualquier momento el pago total de los valores adeudados por **EL DEUDOR** luego de dos (2) cuotas de atraso, notificando por escrito a **EL DEUDOR** la rescisión del contrato por esta causa conforme lo acordado. El retraso de **LN** en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

## **VII. SEGUROS**

**ARTÍCULO 12. Pólizas de Seguros.-** **EL DEUDOR** se obliga a suscribir la (las) Póliza (s) señalada (s) más adelante, con la (las) Compañía (s) de Seguro (s) aceptada (s) por **EL ACREEDOR** y seleccionada (s) por **EL DEUDOR**, de las tres (3) compañías de seguros autorizadas por **EL ACREEDOR**, y de las cuales se entrega en manos de **EL DEUDOR**, los documentos relativos a la cobertura de las mismas; a saber:

- a) Póliza contra Incendio y/o Líneas Aliadas de la compañía de Seguros \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_, para cubrir estos riesgos respecto de las mejoras del (de los) inmueble (s) y de los equipos que son hipotecados y que se describen anteriormente;
- b) Póliza que ampara el beneficio de Exoneración del pago mensual de las cuotas restantes del préstamo hipotecario en caso de incapacidad total y permanente de **EL DEUDOR** de la compañía de Seguros \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_;

**12.1 EL DEUDOR** se obliga a pagar las primas de los seguros de las indicadas pólizas que corresponden a la cobertura de los riesgos señalados. Las preindicadas pólizas son delegadas en favor de **LN** y en dichas pólizas se hará constar la delegación operada, así como su aceptación por la (s) compañía (s) aseguradora (s) de que hará (n) en manos de **LN** los pagos por siniestro para cubrir los créditos de **LN** contra **EL DEUDOR** en virtud del presente contrato, hasta el monto de dichos créditos. **EL DEUDOR** se compromete a mantener la vigencia de las referidas pólizas o a obtener y mantener otros seguros equivalentes que fueren requeridos por **LN** y que tuvieren estipulaciones a favor de este que se ajusten a las cláusulas del presente contrato, hasta el pago total de las obligaciones de **EL DEUDOR** resultantes de este mismo contrato. **EL DEUDOR** declara que el pago a **LN**, en virtud de la indicada póliza de seguro de vida, si los hubiere, consistirá en la suma que la tabla de amortización del préstamo consigne como el balance adeudado por este, en la fecha de la defunción, o sea el balance que adeudaría **EL DEUDOR** por este préstamo si hubiere realizado todos los pagos a su cargo, hasta esa fecha, de acuerdo con este contrato. En consecuencia, quedará a cargo de los herederos de **EL DEUDOR** el pago de cualquier deuda de **EL DEUDOR** en virtud de este contrato que no quedare cubierta por dicho pago porque **EL DEUDOR** haya dejado de efectuar el pago de cualquier cuota en la fecha indicada en este contrato o por cualquier otra causa. **EL DEUDOR** declara que reconoce que la suma consignada en la Póliza de Incendio y Terremoto es el valor de tasación de las mejoras del (de los) inmueble (s) hipotecado (s) así como del equipo indicado anteriormente, al momento de celebrarse el mismo y que esta póliza no cubre plusvalía ni cualquier anexo o mejora que posteriormente se hicieren a dicho (s) inmueble (s) y que el pago de la misma en caso de siniestro es por la suma



proporcional a los daños ocurridos con respecto a la totalidad del valor asegurado del inmueble. El incumplimiento de cualesquiera de los compromisos contraídos por **EL DEUDOR** en este Artículo dará origen a las caducidades y consecuencias previstas para incumplimientos de obligaciones de **EL DEUDOR** indicadas en el presente contrato.

**12.2 EL DEUDOR** podrá optar por adherirse a otra(s) pólizas(s) de seguro(s) colectivas de las ofrecida(s) por **LN**, a cuyo efecto **EL DEUDOR** deberá firmar los documentos de soporte relacionados con la contratación de la referida póliza, debiendo **LN** proceder a entregar en manos de **EL DEUDOR**, los documentos relativos a la cobertura de la misma. La validez de la contratación estará sujeta a la aceptación de **EL DEUDOR** mediante la firma del documento que aplique conforme la Póliza a contratar y cuya prima será incluida en la cuota del préstamo.

**12.3 EL DEUDOR** reconoce que **LN** no tiene calidad de aseguradora, por lo que la única con la potestad de procesar las reclamaciones que sean recibidas, acoger y rechazar la ejecución de determinada póliza de seguro, es la entidad aseguradora contratada por **EL DEUDOR** en este contrato, en ese sentido, **EL DEUDOR** descarga a **LN** de cualquier obligación o responsabilidad que por dicha reclamación pueda surgir, salvo cuando exista falta imputable a **LN** en el proceso de reclamación. Sin perjuicio de lo indicado precedentemente, **LN** se compromete a entregar a **EL DEUDOR** el ejemplar de las pólizas, contratadas a su favor, y todos los documentos relativos a las coberturas, así como tramitar con la compañía aseguradora cualquier solicitud interpuesta por **EL DEUDOR** y asistir al mismo cuando este así lo requiera durante el proceso.

**12.4 Cuotas de Primas de Seguros.-** **EL DEUDOR** se obliga a pagar a **LN**, junto con cada una de las cuotas mensuales, la doceava parte del monto correspondiente a las primas anuales de los seguros indicados anteriormente, más el gasto de administración del seguro conforme el Tarifario Vigente de **LN**. Esas primas estarán sujetas a variación conforme a las especificaciones de la (s) póliza (s) en el período de vigencia de este contrato, las cuales le serán notificadas por **LN** a **EL DEUDOR** con treinta (30) días de antelación a la fecha efectiva de implementación de la variación de que se trate. La falta de pago de dos (2) cuotas de seguro en su fecha de vencimiento hará perder a **EL DEUDOR** el beneficio del término y las condiciones que se le otorgan para el pago de la suma adeudada en virtud del presente contrato, todo lo anterior, sin perjuicio del derecho de **LN** de exigir en cualquier momento el pago total de los valores adeudados por **EL DEUDOR** luego de dos (2) cuotas en atraso, notificando por escrito a **EL DEUDOR** la rescisión del contrato por esta causa conforme lo acordado. El retraso de **LN** en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

**12.5 Endoso.** En el caso de que **EL DEUDOR** decida contratar una póliza de seguro distinta a la póliza colectiva anteriormente citada, a satisfacción de **LN**, **EL DEUDOR** deberá:

- a) El endoso será aceptado de pólizas emitidas de las compañías aseguradoras autorizadas por **LN**, para tales fines;
- b) Renovar la póliza antes del vencimiento del término del préstamo, es decir mantener en vigor la póliza de seguro contratada mientras persistan las obligaciones contraídas en el presente documento;
- c) Ceder la referida póliza a favor de **LN**; y
- d) En el caso de que dejare de renovar la póliza antes del vencimiento del término del préstamo, **LN** estará autorizada irrevocablemente para hacerlo por cuenta de **EL DEUDOR**, sin que esto implique de parte de **LN** una obligación, debiendo **EL DEUDOR** pagar inmediatamente a **LN** el valor correspondiente de la póliza de seguro, una vez este último le notifique por escrito el monto pagado por su cuenta, por lo que, **EL DEUDOR** autoriza a **LN** mediante el presente documento, a contratar la póliza de seguro que aplique a los fines de poder cubrir con lo acordado en el presente contrato al respecto. **LN** entregará a **EL DEUDOR** los documentos relacionados con la renovación del seguro, luego de recibir el reembolso correspondiente a la renovación;
- e) Las condiciones mínimas del seguro contratado, estarán contenidas en la hoja resumen del seguro.

**12.5.1 Especificaciones del Seguro.** Cada póliza contratada se registrará en base a las disposiciones siguientes: a) Durante la vigencia del seguro, la indemnización será pagada directamente a **LN** y estará destinada a la cancelación del préstamo; b) En caso de una reclamación procedente, existiendo cuotas de amortización vencidas y aún no pagadas, los causahabientes o herederos no podrán ser liberados de la deuda hasta tanto no se salde la totalidad de dichas cuotas, intereses moratorios o cualquier otro accesorio adeudado a **LN**; en cuyo caso, **LN** se reserva la facultad de retener dicha indemnización y no aplicarla al pago del préstamo hasta tanto los valores premencionados no le hayan sido pagados, en cuyo caso podrá proceder al cobro de su crédito. En caso de que resulte un excedente a favor de **EL DEUDOR** o reclamante, luego de aplicada la indemnización, se procederá a informar el valor excedente y a pagar el crédito resultante a **EL DEUDOR** o reclamante, mediante cheque o crédito a cuenta de **LN**. *\*Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos bajo el Oficio No. OFC-PRO-202422603, de fecha 30 de diciembre del 2024.*

## **VIII. DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 13. Descuentos del Monto del Préstamo.**- **EL DEUDOR** autoriza a **LN** a descontar directamente de la suma prestada con cargo al desembolso, el monto total de los gastos legales causados con motivo del préstamo y de la hipoteca que por este acto otorga, si este no las hubiere pagado a **LN** antes o en ocasión de la firma de este contrato. **LN** entrega a **EL DEUDOR** al momento de la firma del presente contrato, una lista contentiva de los gastos ocasionados con motivo del cierre del préstamo. **LN** entrega a **EL DEUDOR** al momento de la firma del presente contrato una lista contentiva de los gastos ocasionados con motivo del cierre del préstamo. **LN** se obliga a entregar a **EL DEUDOR** a su primer requerimiento los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias que motiven los gastos antes indicados.

**ARTÍCULO 14. Impuestos, Gastos Judiciales y Extrajudiciales.**- Es obligación de **EL DEUDOR** de pagar a **LN**, quien podrá perseguir su pago por todas las vías legales, todas las sumas de dinero que tenga que pagar a **LN** por concepto de gastos judiciales y extrajudiciales así como cualquier impuesto con motivo de la ejecución de las garantías aquí acordadas, honorarios razonables de asesores y abogados, costas judiciales y otros similares en que **LN** haya debido incurrir para recuperación del crédito y sus accesorios. **LN** se obliga a entregar a **EL DEUDOR** a su primer requerimiento los documentos que justifiquen la ejecución de las diligencias que motiven los gastos antes indicados. De igual modo, **EL DEUDOR** declara y reconoce que, en caso de que aplique, encontrarse al día en sus obligaciones tributarias por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), y que, de presentarse alguna situación relacionada a pagos pendientes, moras, entre otros, en dicho organismo que impida la debida inscripción en el Registro de Títulos correspondiente del préstamo objeto del presente contrato, se obliga a regularizar dicha situación al primer requerimiento de **LN**.

**ARTÍCULO 15. De las Diversas Obligaciones de EL DEUDOR** **EL DEUDOR** se compromete formalmente a:

- 1) Cumplir con todas las obligaciones de cualquier contrato presente o futuro de préstamo vigente con **LN** o cualesquiera otras entidades financieras o crediticias.
- 2) Notificar a **LN** de cualesquiera préstamos y obligaciones en que incurra **EL DEUDOR**, así como garantías y fianzas que preste a favor de terceras personas durante la vigencia del presente contrato.
- 3) Notificar a **LN** sobre la evacuación de cualquier fallo judicial, aún en primer grado contra **EL DEUDOR**.

15.1 En caso de violación de cualquiera de las obligaciones señaladas en este acuerdo, se perderá de pleno derecho el beneficio del término otorgado para el pago convenido, haciéndose exigible inmediatamente la totalidad de lo adeudado en capital, intereses convencionales y moratorios, gastos y accesorios, y convirtiéndose en ejecutables las garantías que pudiese otorgar **EL DEUDOR** en favor de **LN** en conexión con este acuerdo y conforme la legislación vigente, lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 6.9 de este contrato.

**ARTÍCULO 16. Suministro de Información Crediticia.** **EL DEUDOR** autoriza expresa y formalmente a **LN**, a suministrar y recibir de los centros de información crediticia la información patrimonial y extrapatrimonial necesaria a los fines de evaluación del crédito y mientras permanezca vigente el contrato, por parte de otras instituciones suscriptores de dichos centros de información, reconociendo y garantizando que la revelación de dichas informaciones por parte de **LN** y/o por los centros de información crediticia y/o por sus respectivos empleados, funcionarios y accionistas no conllevará violación a la Ley No. 172-13 sobre Protección de Datos de Carácter Personal o a la Obligación de Confidencialidad contemplada en la Ley 183-02 Monetaria y Financiera según fuera modificada por la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores.

**16.1 Acceso a la Información:** **EL DEUDOR** autoriza a **LN** a solicitar, consultar y acceder a la información particular, crediticia, patrimonial y extrapatrimonial, que se encuentre registrada o contenida en los registros de las Sociedades de Información Crediticia, tanto nacionales como extranjeras, en los casos que aplique. De igual forma, **LN** se compromete a requerir, consultar y acceder a la información antes descrita de conformidad con lo previsto en la Ley No. 172-13, sobre Protección de Datos de Carácter Personal o aquella que la modifique o la sustituya, el literal b) del artículo 56 de la Ley No. 183-02 Monetaria y Financiera, modificado por el artículo 362 de la Ley No. 249-17 sobre el Mercado de Valores, de fecha 19 de diciembre de 2017 y en virtud de lo establecido en las Políticas internas de **LN** sobre privacidad de la información y protección de datos, disponibles en la página Web de **LN**.

**16.2** **LN** se compromete a que la información a la cual se le autoriza a acceder mediante el presente documento solo tendrá como objetivo el conocimiento de su titular, para analizar y evaluar su condición crediticia, para dar cumplimiento a las obligaciones sobre debida diligencia y cumplimiento regulatorio aplicables a **LN** respecto de sus clientes y usuarios, así como para fines de mercadeo e información de servicios, publicaciones de **LN**, noticias o hechos vinculados a la misma, ya sea por vía física o a través de correos electrónicos u otros mecanismos o vías de comunicación. A su vez, **EL DEUDOR** a través del presente documento, autoriza a **LN** a suministrar a las Sociedades de Información Crediticia aquellas informaciones particulares, patrimoniales y extrapatrimoniales que son permitidas y necesarias para conformar la base de datos de las Sociedades de Información Crediticia, en el entendido de que dichas informaciones serán suministradas para analizar y evaluar

su condición crediticia por parte de las Sociedades de Información Crediticia y de otras instituciones afiliadas esas sociedades. De igual manera, **EL DEUDOR** autoriza a **LN**, a suministrar a sus gestores de cobro las informaciones otorgadas, incluyendo informaciones biográficas que reposen en sus archivos, en caso de incumplimiento de sus obligaciones conforme se establece en el presente documento, para la ejecución del proceso de cobro. De la misma forma, **LN** tendrá la facultad de solicitar al **DEUDOR** que sus datos sean rectificados, actualizados, y, cuando corresponda, suprimidos. **LN** se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones: i) guardar la debida confidencialidad sobre las informaciones suministradas; ii) disponer de medidas para la protección de la data contra los riesgos de alteración, pérdida, acceso y tratamiento no autorizado; y, iii) utilizar dichas informaciones únicamente por las personas que tengan la obligación de acceder a ella, y acorde al fin para el que fue obtenida o cedida. **EL DEUDOR** reconoce y acepta que el suministro de la referida información por parte de **LN** y/o las Sociedades de Información Crediticia, o por cualquier accionista, funcionario o empleado de estas, no constituirá una violación a la obligación de confidencialidad ni de ninguna otra previsión o disposición legal, reglamentaria y/o contractual, por lo que **EL DEUDOR** renuncia formal, expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier acción, demanda o reclamación a fin de obtener una compensación en daños y perjuicios o cualquier otro tipo de sanción por la revelación de información autorizada mediante el presente pagaré, salvo en caso de la comisión de una falta imputable a **LN** de conformidad con la normativa vigente.

**ARTÍCULO 17. Fatca:** **EL DEUDOR** autoriza formalmente, en caso de que devenga ciudadano o residente de los Estados Unidos de Norteamérica durante la vigencia del presente contrato, **LN** podrá otorgar cualquier información relativa a **EL DEUDOR**, sus productos con **LN** a las autoridades de la República Dominicana y/o de los Estados Unidos de Norteamérica para dar cumplimiento a la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) que regula la provisión de información personal financiera respecto de ciudadanos y/o residentes norteamericanos para fines impositivos, conforme los acuerdos suscritos al efecto.

**ARTÍCULO 18. Reglamento de Evaluación Activos.-** **EL DEUDOR** reconoce y acepta: a) Que mediante Segunda Resolución de fecha 28 de septiembre del 2017, sobre el Reglamento de Evaluación de Activos, dictada por la Junta Monetaria se establecieron normas en relación con los préstamos otorgados por las entidades de intermediación financiera para regular, evaluar, provisionar y castigar el comportamiento y la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de los préstamos; b) Que de acuerdo a lo dispuesto en la indicada Resolución, **LN** tiene 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 de préstamo, puede dar lugar a un grave perjuicio para **LN**, el cual debe ser compensado; y d) Que en tal virtud, esta situación puede provocar un aumento en la tasa de interés o que **EL DEUDOR** se comprometa y obligue a proveer a **LN** de garantías reales o tangibles suficientes para cubrir las provisiones.

**ARTÍCULO 19. Prevención De Lavado De Activos.** **EL DEUDOR** declara, reconoce y acepta haber sido informado por **LN** de los lineamientos establecidos en la Ley No. 155-17 sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo, quedando obligado a las regulaciones emanadas de la misma y a los actos dictados por las autoridades del sistema Monetario y Financiero. En consecuencia, **EL DEUDOR** se comprometen a suministrar a **LN** las informaciones que le sean solicitadas, de manera veraz y sin demora, reconociendo y aceptando que el incumplimiento en estas obligaciones constituye una violación del presente documento, lo cual generará a favor de **LN** la opción de terminar de manera inmediata el mismo sin que ello implique responsabilidad alguna para este último, en cuyo caso **LN** procederá a notificar por escrito su decisión con indicación del motivo.

**ARTÍCULO 20. Cesión de Contrato.** - Queda convenido entre las partes que **LN** podrá ceder el crédito resultante del presente contrato, así como los derechos sobre la garantía hipotecaria otorgada a su favor, valiendo el presente contrato como consentimiento de **EL DEUDOR** a dicha cesión. Asimismo, **EL DEUDOR** reconoce y acepta que **LN** podrá, si así lo estimare conveniente y previo cumplimiento de las disposiciones de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y sus Reglamentos, incluir este crédito en un proceso de venta de cartera para fines de titularización.

**ARTÍCULO 21. Recordatorio De Pago No Vencido.** Queda entendido entre las partes que en virtud a lo establecido en la Resolución No. 010-16, Artículo Tercero, Párrafo II, del Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL) que aprueba la Norma para el Uso de los Servicios Públicos de Telecomunicaciones para fines de Cobro de Deudas, **EL DEUDOR** acepta y autoriza, mediante el presente documento, que **LN** programe llamadas de Recordatorio de Pago No Vencido. Asimismo, queda entendido entre las partes, que si durante la vigencia del presente contrato **EL DEUDOR** no desea continuar recibiendo este servicio deberá notificarlo por escrito a **LN** con treinta (30) días de anticipación. De igual forma, si **EL DEUDOR** no desea recibir llamadas a su lugar de trabajo por parte de **LN**, o Representantes autorizados, deberá notificarlo por escrito a este, debiendo **LN** discontinuar las mismas el día de la solicitud. **EL DEUDOR** reconoce y acepta que las llamadas recibidas por parte de **LN** podrían ser grabadas para garantizar la calidad del servicio brindado.

**21.1 EL DEUDOR** se compromete a notificar a **LN** en un plazo de tres (3) días laborables si el mismo cambia del domicilio indicado en el presente contrato o si cambia de número telefónico, así mismo, si dicha notificación no ha sido recibida en **LN**

en el plazo indicado anteriormente, **EL DEUDOR** descarga en su totalidad a **LN** por llamar a un lugar en donde ya **EL DEUDOR** no resida o a un número telefónico que ya no pertenezca a **EL DEUDOR**.

**ARTÍCULO 22. Disposiciones Misceláneas.** Con la suscripción del presente contrato Las Partes reconocen y aceptan lo siguiente:

- a) 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 **LN**, 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;
- b) Fallecimiento: Para poder realizar la reclamación en caso de fallecimiento de **EL DEUDOR**, el préstamo debe estar al día en el pago de sus cuotas. Si por causa justificada la compañía aseguradora no acepta la reclamación, se gestionará el pago del préstamo con los herederos o familiares directos de **EL DEUDOR** fallecido, en caso de no obtenerse, se iniciará con el proceso de ejecución conforme aplique. (ESTA CLAUSULA NO APLICA CUANDO EL PRESTAMO SEA SIN SEGURO DE VIDA).
- c) Compensación y Gastos: **EL DEUDOR** se compromete a compensar y mantener indemne a **LN** contra todo reclamo, pérdida y responsabilidad (incluyendo, pero no limitándose a impuestos producto de, u originado por el presente contrato, incluyendo sin límite la ejecución del presente contrato, exceptuando aquellos reclamos, pérdidas o responsabilidades resultado de la negligencia, falta o dolo de **LN**. **EL DEUDOR** deberá pagar a **LN** las sumas por concepto de la totalidad de los gastos razonablemente incurridos por **LN**, incluyendo los honorarios y gastos razonables de sus asesores legales y de cualquier experto y/o agente, en conexión con: (i) el ejercicio o la ejecución de cualquiera de los derechos de **LN** bajo el presente contrato; o, (ii) el incumplimiento o (iii) a inobservancia por parte de **EL DEUDOR** de cualquiera de las disposiciones del presente contrato. A requerimiento de **EL DEUDOR**, **LN** pondrá a disposición de éste los documentos que justifiquen las diligencias que motivaron los gastos consignados en este acápite.
- d) Notificaciones: Todas las notificaciones, solicitudes y aprobaciones que se relacionen con este contrato, para surtir efectos, deberán ser por escrito; y las partes convienen y acuerdan que todas las notificaciones de **LN** a **EL DEUDOR** serán realizadas vía comunicación escrita, correo electrónico, SMS, volante de pago, y cualquier otro medio que **LN** decida implementar en el futuro similar a los anteriores.
- e) Elección de Domicilio: Para la ejecución de este contrato las partes hacen la siguiente elección de domicilio en las direcciones indicadas al inicio del presente documento.
  - **LN**, en su oficina ubicada en la Avenida 27 de Febrero No. 218, Ensanche el Vergel, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; y
  - **EL DEUDOR**, en el inmueble objeto de este contrato, ubicado en \_\_\_\_\_, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.
- f) 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;
- g) Ley Aplicable: Los términos del presente contrato se rigen por y serán interpretados de conformidad con las leyes de la República Dominicana. En el caso de cualquier disputa, controversia, reclamo o diferencia que surja en conexión con el presente contrato, Las Partes convienen someterse a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la República Dominicana, sin perjuicio de las vías recursivas administrativas de que dispone **EL DEUDOR**.
- h) Constancia: Durante los procedimientos de ejecución relacionados al presente contrato, se permitirá Las Partes presenten cualquier documentación o utilicen cualquier medio de prueba permitido bajo la ley de la República Dominicana como prueba o constancia de que haya ocurrido una violación a este contrato;
- i) Ninguna Renuncia: Se conviene que la inejecución de alguno de los convenios aquí contenidos no podrá, en modo alguno, interpretarse como una renuncia a los términos especificados en este contrato.

**ARTICULO 23. Circulares 004-009/22 de la Superintendencia de Bancos:** EL DEUDOR acepta y reconoce que LN podrá realizarle llamadas y enviarle correos electrónicos, con fines promocionales y comerciales o publicitarios que permitan establecer hábitos de consumo mientras se encuentre vigente la relación comercial o financiera con LN, las cuales EL DEUDOR podrá rechazar, revocar o solicitar bloquear en cualquier momento, sus datos e informaciones. En ese sentido, EL DEUDOR podrá gestionar su solicitud por cualquier medio fehaciente como son email, sitio web, vía telefónica o presencial, entre otros, debiendo como mínimo poder presentarse la solicitud del DEUDOR a través del mismo medio mediante el cual se pudo haber recibido el consentimiento del mismo.

23.1 Una vez LN haya recibido del DEUDOR la solicitud de rechazo, revocación o bloqueo de sus datos e informaciones, LN se compromete y obliga a no volver a contactarle en un período que no podrá ser menor de seis (6) meses, a excepción, de que, EL DEUDOR indique un plazo distinto a este, de acuerdo a lo definido en nuestros protocolos.

23.2 EL DEUDOR podrá indicar el tiempo por el cual requerirá mantener su exclusión de las promociones. EL DEUDOR podrá presentar reclamación en LN en caso de incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente artículo, de igual modo, puede presentar su reclamación o queja, según corresponda, por ante la Oficina de Servicios y Protección al Usuario (ProUsuario) por falta de atención a la solicitud de bloqueo a través de cualquiera de los canales de atención dispuestos por dicho organismo.

**ARTICULO 24. Entrega de Carta de Derechos y Deberes de los Usuarios de los Productos y Servicios Financieros.** EL DEUDOR acepta que, a la firma del presente contrato, ha recibido de LN, la Carta de Derechos y Deberes de los Usuarios de los Productos y Servicios Financieros, la cual forma parte del presente contrato como anexo al mismo.

**ARTICULO 25. Información Precontractual.** EL DEUDOR reconoce que, de forma previa, clara, precisa, comprensible y completa, le fue entregada por parte de LN la documentación precontractual, para fines informativos y de comparación, contentiva de las explicaciones sobre las características, beneficios, riesgos, así como los costos, comisiones y gastos. EL DEUDOR acepta que la información suministrada, con antelación a la presente operación, fue de carácter orientativo, a los fines de que tomara una decisión informada. *\*Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos bajo el Oficio No. OFC-PRO-202422505, de fecha 29 de noviembre del 2024.*

**ARTICULO 26. Procedimientos de Atención, Reclamaciones y Quejas.** EL DEUDOR reconoce que fue informado de la existencia del Servicio de Atención al Usuario (SAU), para la atención de consultas, quejas y reclamaciones y, que, además, le fue entregado al momento de la firma del presente contrato, los canales y procedimiento para la interposición de quejas y reclamaciones, teniendo la entidad un plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de recepción de la reclamación para responder la misma, el cual podrá ser aumentado a cuarenta y cinco (45) días calendario para casos complejos, cuando en el reclamo tengan que intervenir las marcas internacionales, se dispondrá de hasta ciento ochenta (180) días calendario posteriores a la recepción del mismo. En caso de que la queja o reclamación no sea respondida en el plazo establecido o la respuesta no resulte satisfactoria para EL DEUDOR, este último dispondrá de un plazo de hasta sesenta (60) días calendario para presentar de manera escrita su reclamación por ante la Superintendencia de Bancos, contado a partir de la fecha en que debió ser emitida la respuesta o de la notificación de la misma. De igual modo, EL DEUDOR manifiesta que, LN le ha informado sobre la página web de la entidad y como acceder a la misma, para que pueda consultar en todo momento lo relativo a las directrices para la atención de quejas y reclamaciones y demás informaciones que sean de su interés. *\*Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos bajo el Oficio No. OFC-PRO-202422526, de fecha 4 de diciembre del 2024.*

**ARTICULO 27. Características, Beneficios y Riesgos Inherentes del Producto y Servicio.** EL DEUDOR reconoce que fue informado y ha recibido ya sea de manera impresa o digital, la hoja resumen del producto la cual contiene de manera detallada las principales características, beneficios, riesgos inherentes, glosario de términos y penalidades del producto objeto del presente contrato, y que además puede obtener el detalle de estas informaciones a través de la página web, nuestras Sucursales, con nuestros ejecutivos de negocios y mediante nuestro Centro de Contacto. *\*Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos bajo el Oficio No. OFC-PRO-202422598, de fecha 4 de diciembre del 2024.*

**ARTICULO 28. Notificación de Condiciones Variables.** LN notificará por escrito a EL DEUDOR sobre toda modificación relacionada con tasa de interés, cargos, comisiones y gastos, así como de cualquier otra condición reservada como variable del presente contrato. Esta notificación será realizada con treinta (30) días de anticipación a la fecha de entrada en vigencia de la variación, a través de cualquier medio fehaciente y contendrá el detalle de los conceptos específicos de modificación o cambio, con su correspondiente explicación y la fecha en la cual entrará en vigencia el cambio. EL DEUDOR tendrá la opción de cancelar el presente contrato en cualquier momento antes de que entre en vigencia la modificación sin ningún costo adicional, sin perjuicio de las obligaciones pendientes que tenga a su cargo. Cuando la notificación de un cambio en las condiciones aquí pactadas provoque la terminación anticipada de la relación contractual, LN no podrá cobrar penalidad por dicho concepto,

siempre que la cancelación del producto se produzca previo a la entrada en vigor de dichos cambios. Sin embargo, **LN** no podrá aplicar la penalidad si **EL DEUDOR** puede demostrar que ha iniciado las gestiones para la cancelación en el plazo otorgado para ello, aunque esta cancelación no haya podido concluirse dentro de ese lapso por circunstancias fuera del control del **DEUDOR**, deberá seguir cumpliendo sus compromisos conforme lo pactado antes de la notificación, debiendo realizar cuantas diligencias resulten necesarias para cancelar el producto, pudiendo perder este beneficio si se comprueba que ha actuado de mala fe. *\*Cláusula aprobada por la Superintendencia de Bancos bajo el Oficio No. OFC-PRO-202422473, de fecha 13 de noviembre del 2024.*

**HECHO, LEIDO Y FIRMADO**, en cuatro (4) originales, uno para cada una de las partes, y el otro para ser depositado en el Registro de Títulos del Departamento Correspondiente, en Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).

**POR LN:**

\_\_\_\_\_

**POR EL DEUDOR:**

\_\_\_\_\_

**POR EL VENDEDOR:**

\_\_\_\_\_

Yo, \_\_\_\_\_, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Matrícula No. \_\_\_\_\_, del Colegio Dominicano de Notarios, CERTIFICO Y DOY FE: Que por ante mí han comparecido personalmente los señores: \_\_\_\_\_, personas cuyas generales y calidades consta, a quienes doy fe conocer y bajo la fe del juramento me han declarado que las firmas que han estampado en mi presencia en el documento que antecede son las mismas que ellos acostumbran a usar en todos sus actos, motivo por el cual se le confiere carácter de autenticidad. En Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (20 ).

Notario Público

**ANEXO**

**DERECHOS Y DEBERES DE LOS USUARIOS DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS FINANCIEROS**

## → 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:

LLÁMANOS

**809.731.3535 \*778** DESDE TU MÓVIL SIN CARGOS



ACCEDER A  
PROUSUARIO  
DIGITAL

### REDES SOCIALES

@prousuariord

