

Hoja Resumen Contrato Préstamo Construcción Proyecto con Garantía Fiduciaria

1. Objeto. La Asociación conviene en entregar a La Fiduciaria en calidad de préstamo, por el término y bajo las condiciones estipuladas en el contrato, la suma acordada, la cual se obliga junto a El Constructor a utilizar en la construcción de la cantidad de unidades indicadas en el contrato para la venta del proyecto edificado dentro del(de los) inmueble(s) descrito igualmente en el contrato.
2. Desembolso. La Fiduciaria acepta que el crédito que le ha sido otorgado en préstamo será desembolsado por La Asociación, según cubicaciones por obra realizada.
3. Forma de pago. La Fiduciaria se obliga a pagar a La Asociación la cantidad prestada, en el tiempo acordado. La Fiduciaria y El Constructor se obligan a mantener informada a La Asociación de todos los contratos de promesa de venta/venta definitiva de las unidades que conforman el proyecto, además de un listado de las unidades reservadas, si aplica.
4. Intereses. La(s) suma(s) desembolsada(s) devengará(n) interés a razón del porcentaje anual que se defina, pagadero mensualmente por La Fiduciaria a más tardar el último día de cada mes, a partir de la fecha en que se efectúe cualquier desembolso, con la suscripción del(los) pagaré(s) correspondiente(s) y hasta la completa amortización de la deuda. La tasa de interés podrá ser fija por cierto tiempo y luego variable, según lo que se determine en el contrato.
5. Lugar de pago. La Fiduciaria efectuará el pago de los intereses vencidos en el domicilio de La Asociación o en cualquiera de sus oficinas o establecimientos autorizados por esta.
6. Atraso en el pago. Si La Fiduciaria realiza el pago mensual de los intereses después de la fecha en la cual son pagaderos estará obligada a pagar a La Asociación, por cada mes o parte de mes en retraso, a título de penalidad y como indemnización por el incumplimiento, un porcentaje sobre el monto de los intereses atrasados, sin necesidad de intervención judicial para exigir dicho monto.
7. Abono o pago total antes del vencimiento. La Fiduciaria podrá hacer abonos extraordinarios a su préstamo si mantiene su crédito al día, conforme a los montos prorrateados sobre cada unidad del proyecto en el contrato o en la Tabla de Prorratio de Garantía o pagar totalmente el crédito concedido (cancelación anticipada) antes del vencimiento del término convenido.
8. Licitud de los pagos. Vencimiento en días feriados o no laborables. La Fiduciaria y El Constructor reconocen que la cantidad recibida como préstamo será destinada exclusivamente a los fines indicados en el contrato y que los fondos utilizados para pagar dicho préstamo serán originados de fuentes lícitas. En caso de que la fecha para el pago de una mensualidad, o la fecha de vencimiento de cualquier plazo establecido en el contrato, resulte ser un día feriado o no laborable, la nueva fecha de pago o de vencimiento será el primer día laborable inmediatamente posterior al día feriado o no laborable.
9. Revisión de la tasa de interés. La Asociación podrá modificar la tasa de interés, a partir del plazo indicado en el contrato, al igual que otras condiciones variables del contrato y de(de los) pagaré(s) como los gastos, comisiones y penalidad aplicables al crédito, incluidos en el tarifario, así como el(los) seguro(s) indicado(s) en la hoja de cálculo de liquidación del préstamo, cuando aplique.
10. Garantía. La Fiduciaria otorga un Certificado de Garantía Fiduciaria en favor de La Asociación que la acreditará como Acreedor Garantizado del Fideicomiso y de los activos que constituyen el patrimonio autónomo fideicomitado descritos en el contrato. La Fiduciaria y El Constructor aceptan que ante el incumplimiento de una cualquiera de sus obligaciones en virtud del contrato, La Asociación tendrá el derecho de solicitar a La Fiduciaria que inicie el proceso de ejecución de la garantía, conforme ha sido pactado de manera expresa en el acto constitutivo del fideicomiso y sus modificaciones, cuando aplique.
11. Publicidad del proyecto. En cualquier tipo de publicidad que La Fiduciaria o El Constructor utilicen para promocionar el proyecto indicarán, previa autorización del arte correspondiente por parte de La Asociación, que el proyecto dispone de financiamiento a largo plazo en La Asociación. Esta publicidad es exclusiva para La Asociación.

12. Obligaciones. La Fiduciaria se compromete, entre otros aspectos, a lo siguiente: a) notificar a La Asociación cualquier hecho que pueda ocasionar una disminución material en sus activos o un aumento material en sus pasivos; b) permitir que personas autorizadas por La Asociación tengan acceso a las instalaciones del proyecto; c) cumplir oportunamente con todos los requerimientos de información, documentación, verificación, firmas y demás acciones que le sean solicitadas por La Asociación; d) remitir a La Asociación, cada vez que realice una venta de una unidad, toda la documentación de los compradores que permita confirmar el origen de fondos y su consecuente depuración; e) dar aviso inmediato a La Asociación sobre cualquier daño material que sufra el proyecto; f) no afectar con ninguna clase de gravámenes el(los) inmueble(s) que constituye(n) el patrimonio fideicomitido, garantía del préstamo, mientras el préstamo se encuentre vigente; g) no efectuar cesión de crédito, con cargo al préstamo, sin el consentimiento previo de La Asociación; h) suministrar a La Asociación las informaciones financieras actualizadas del fideicomiso, La Fiduciaria y El Constructor, actualización de la documentación societaria, y cualesquiera otros documentos que se requieran como consecuencia del préstamo otorgado a La Fiduciaria; e i) entregar a La Asociación el original del Certificado de Garantía Fiduciaria irrevocable que le acredite como Acreedor Garantizado de los activos que integran el patrimonio fideicomitido.
13. Autorización. La Fiduciaria, El Constructor y El Fiador Solidario, en los casos que aplique, autorizan a La Asociación a apropiarse de cualquier suma de dinero que esté en poder de La Asociación, bien sea en inversiones, en cuentas de ahorros u otros instrumentos pertenecientes a estos, debiendo La Asociación dar aviso por escrito con posterioridad de haberse efectuado la operación.
14. Gastos y honorarios. La Fiduciaria se compromete a pagar los costos y las tarifas aplicables para la inscripción del contrato, los sellos e impuestos fiscales correspondientes y cualesquiera otros que sean consecuencia de la operación; por lo que, si dichos gastos y honorarios no han sido pagados antes o en ocasión de la firma del contrato, autoriza a La Asociación a descontar los mismos directamente de la suma prestada, con cargo al desembolso de la primera cubicación.
15. Terminación. En adición al vencimiento del término, el contrato podrá terminar por las siguientes razones: a) por mutuo acuerdo entre Las Partes (previo saldo del total adeudado); b) por decisión unilateral de La Fiduciaria (previo saldo del total adeudado); c) por falta de pago de La Fiduciaria de dos (2) cuotas consecutivas; d) si La Asociación recibiere de La Fiduciaria uno o más cheques devueltos por insuficiencia de fondos; e) si las sumas desembolsadas se utilizan para fines contrarios al objeto del contrato; f) en caso de remoción o renuncia de La Fiduciaria; g) en caso de disolución, fusión o cualquier otro proceso de La Fiduciaria o El Constructor; h) si La Fiduciaria o El Constructor se hallaren en estado de cesación de pagos, o cuando demuestre inhabilidad para cumplir con cualquier obligación derivada del contrato; i) si La Fiduciaria o El Constructor se encuentran sujeto a una tentativa de arreglo amigable ante una Cámara de Comercio y Producción o si no notificaren a La Asociación cualquier demanda, medida conservatoria o ejecutoria iniciada por otro acreedor, que afecte la garantía que forma parte del patrimonio fideicomitido; j) si por falta de regulación, control y prevención, los activos que constituyen el patrimonio autónomo sufrieren disminución o deterioro; k) si La Fiduciaria o El Constructor enajenaren los bienes que integran el patrimonio fideicomitido sin el consentimiento previo de La Asociación; l) si los bienes fideicomitados se encontrasen en estado de copropiedad o de indivisión; m) si en el plazo indicado en el contrato La Asociación no recibe el Certificado Garantía Fiduciaria que lo acredita como Acreedor Garantizado; n) si El Constructor no aportare los fondos necesarios para terminar el proyecto; ñ) en caso de que la construcción de la edificación sea suspendida antes de su terminación y no se reinicie conforme lo indicado en el contrato; y o) si La Fiduciaria o El Constructor dejan de cumplir cualquiera de las obligaciones del contrato.
16. De la fianza solidaria. En los casos aplicables, quien se constituye en El Fiador Solidario de La Fiduciaria, lo hace de manera ilimitada e indivisible frente a La Asociación, de todas las obligaciones asumidas en virtud del contrato.

CONTRATO DE PRESTAMO CONSTRUCCION PROYECTO CON CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA “ _____ ”.-

ENTRE:

LA ASOCIACION CIBAO DE AHORROS Y PRESTAMOS, institución organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social principal en la Torre Corporativa ACAP ubicada en la Autopista Duarte, esquina Avenida Piky Lora Iglesias, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, Provincia de Santiago, República Dominicana, registrada en la Superintendencia de Bancos bajo el No. I 14-002-1-00-2501, RNC 4-02-00186-4, representada en este acto por el (la) _____, dominicano (a), mayor de edad, estado civil, empleado (a) privado (a), portador (a) de la cédula de identidad y electoral No. _____, domiciliado (a) y residente en la ciudad de _____, quien actúa en su calidad de _____ de dicha institución, la cual en lo adelante y para los fines del presente contrato, se denominará **LA ASOCIACION**, de una parte;

FIDUCIARIA (Generales), sociedad comercial que actúa por cuenta del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE BAJO COSTO** denominado _____ (*Generales del fideicomiso, RNC*), en su calidad de administradora de **EL FIDEICOMISO** y que en lo adelante y para los fines del presente contrato, se denominará **LA FIDUCIARIA** o por su denominación social completa, indistintamente, de otra parte; y,

Para Personas Jurídicas:

(Nombre del constructor), *sociedad comercial/entidad* organizada y existente conforme las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social ubicado en (dirección completa), RNC _____, Registro Mercantil No. _____, debidamente representada en este contrato por (generales del representante: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil, profesión, portador(a) de la cédula de identidad y electoral No. __ o pasaporte No. __ si es extranjero y domicilio completo), quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **EL CONSTRUCTOR**, de la otra parte;

Para Personas Físicas:

(Generales del cliente: nombres y apellidos, nacionalidad, mayor de edad, estado civil (si es casado (a) especificar las generales del (de la) cónyuge y la firma del (de la) mismo (a), esto último al final del acto), profesión, portador(a) de la cédula de identidad y electoral No. _____ o pasaporte No. __ e ID No. _____, si es extranjero y domicilio-dirección completa); quien (es) en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará (n) **EL CONSTRUCTOR**, de la otra parte;

_____, de generales que constan en el presente contrato, quien actúa en su calidad de fiador solidario e indivisible de **LA FIDUCIARIA** y en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **EL FIADOR SOLIDARIO**, o por su nombre completo; de la otra parte.

LA ASOCIACION, LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR y EL FIADOR SOLIDARIO, conjuntamente se denominarán Las Partes.

Antes de formular las estipulaciones del presente contrato, y con el propósito de que las mismas resulten absolutamente claras y precisas, Las Partes hacen la siguiente

EXPOSICION

POR CUANTO: EL CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA, suscribieron en fecha _____, un Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Administración para el Desarrollo del Proyecto de Vivienda de Bajo Costo, denominado _____, y sus modificaciones efectuadas en fechas _____, _____ y _____;

POR CUANTO: LA FIDUCIARIA, acepta y reconoce que el proyecto de viviendas de Bajo Costo _____, se está desarrollando bajo el régimen de fideicomiso, instituido por la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y sus Reglamentos de aplicación, siendo la sociedad designada por **EL CONSTRUCTOR** como administradora de dicho Fideicomiso Inmobiliario, patrimonio autónomo cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados del presente préstamo y el de los adquirentes de la (s) unidad (es), así como efectuar la solicitud ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en beneficio de cada uno de los adquirentes, que califiquen, de la compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), de conformidad con las disposiciones señaladas y en cumplimiento con el indicado Contrato de Fideicomiso;

POR CUANTO: EL CONSTRUCTOR, reconoce y acepta que la construcción del proyecto indicado anteriormente está siendo realizada con recursos propios, en adición al préstamo de que trata el presente contrato, que será utilizado para el mismo, por lo que las gestiones de constructor, promotor, gerente, supervisor y/o vendedor, le son inherentes; en tal sentido, declara que la función de **LA FIDUCIARIA**, consiste en recibir, administrar e invertir, los recursos, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso suscrito al efecto, precedentemente referido;

POR CUANTO: De igual forma **EL CONSTRUCTOR** acepta y reconoce que la gestión de **LA 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 adquirentes que califiquen, es una obligación de medio y no de resultado;

POR CUANTO: EL CONSTRUCTOR acepta y reconoce que es el responsable en el proyecto en cuestión, de lo siguiente: a) la construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo; b) la calidad de las unidades construidas; c) los vicios de construcción que puedan ser detectados en el PROYECTO o en las unidades que lo conforman; d) los aspectos técnicos, económicos o comerciales; e) la titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el resaltado proyecto; f) del cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a cada uno de los adquirentes, en virtud de los contratos suscritos al efecto; g) de cualquier reclamación respecto a las diferentes responsabilidades indicadas anteriormente, las cuales son meramente enunciativas, pero no limitativas;

POR CUANTO: LA FIDUCIARIA, en virtud de las facultades que le confiere el indicado Contrato de Fideicomiso y *sus respectivas modificaciones* y al amparo de las disposiciones legales y reglamentaciones vigentes al respecto, ha solicitado a **LA ASOCIACION**, el otorgamiento de un préstamo por la suma de _____ (RD\$ _____) para sufragar parcialmente el costo de construcción de _____ (_____) unidades para la venta, construidas en blocks y hormigón armado, conforme se establece más adelante, solicitud que ha merecido la aprobación de **LA ASOCIACION**;

POR CUANTO: Para asegurar y garantizar el cumplimiento de pago de la(s) suma(s) que le(s) será(n) otorgada(s) a **LA FIDUCIARIA** en virtud del préstamo que por el presente contrato solicita, Las Partes convienen que los bienes que integran el patrimonio fideicomitado estarán destinados a asegurar las obligaciones frente a **LA ASOCIACION**, por lo que, **LA ASOCIACION** recibirá de parte de **LA FIDUCIARIA**, un Certificado de Garantía Fiduciaria que la acreditará como Acreedor Garantizado, con derecho de poder requerir a **LA FIDUCIARIA**, la ejecución o enajenación de los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, de producirse el incumplimiento de una cualesquiera de las obligaciones que por el presente contrato asumen **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR**;

POR CUANTO: Las partes reconocen y declaran que cuentan con las debidas autorizaciones de las entidades que representan para suscribir y ejecutar el presente contrato, aceptando, en consecuencia, que no podrán posteriormente alegar falta de calidad alguna para su cumplimiento y ejecución.

POR TANTO y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante del presente contrato, Las Partes

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

Contrato Aprobado por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 2221, de fecha 3 de octubre de 2016.

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO. LA ASOCIACION conviene en entregar a LA FIDUCIARIA, quien acepta, en calidad de préstamo, por el término y bajo las condiciones estipuladas más adelante en este mismo contrato, la suma de _____ (RD\$ _____), la cual se obliga junto a EL CONSTRUCTOR a utilizar en la construcción de _____ (_____) unidades para la venta, construidas en blocks y hormigón armado, del proyecto “ _____”, ubicado en la ciudad de _____, edificado dentro (describir el (los) inmueble (s) conforme el (los) Certificado (s) de Título (s)), denominado en lo adelante el PROYECTO.

PARRAFO I: En la realización de las obras anteriormente descritas, EL CONSTRUCTOR se obliga a realizar los trabajos necesarios de urbanización, construcción y venta de las unidades que integran el PROYECTO. Los tipos de unidades y su tamaño deberán estar de acuerdo con lo consignado en los planos arquitectónicos y estructurales, presupuestos y especificaciones del PROYECTO, aprobados por los organismos correspondientes quedando entendido de que cualquier violación a dichos planos dará lugar a la ejecución de la garantía prevista más adelante en este mismo documento.

PARRAFO II: En caso de que la construcción de las unidades que integran el PROYECTO sea suspendida antes de su terminación, LA ASOCIACION intimará a LA FIDUCIARIA a fin de que esta notifique a EL CONSTRUCTOR para que reinicie los trabajos de construcción del PROYECTO en un plazo no mayor de treinta (30) días laborables hasta su completa terminación, en caso de que EL CONSTRUCTOR no obtempere a dicha intimación, lo cual deberá ser determinado por el o los peritos que a tal fin designará LA ASOCIACION, se producirá la resolución de este contrato de acuerdo a lo establecido en el artículo Vigésimo Segundo, quedando los gastos y honorarios de abogados que a tales fines pague LA ASOCIACION, por cuenta de LA FIDUCIARIA, de conformidad con en el artículo Décimo Noveno, indicado más adelante en este contrato.

SEGUNDO: DESEMBOLSOS. LA FIDUCIARIA acepta que el crédito que le ha sido otorgado en préstamo, referido en el artículo Primero de este contrato, será desembolsado por LA ASOCIACION, según cubicaciones por obra realizada, de conformidad con lo que se establece a continuación: a) LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR deberán tramitar por escrito a LA ASOCIACION cada solicitud de desembolso, mediante la presentación de cubicación para ser evaluada por el ingeniero autorizado al servicio de LA ASOCIACION, acompañada de los documentos requeridos y justificativos que permitan aprobar la solicitud, debiendo especificar la fecha propuesta del desembolso, monto solicitado, concepto de los trabajos requeridos, así como el porcentaje de los trabajos pendientes de realizar a la fecha de la solicitud, y el medio por el cual desea recibir los desembolsos, en caso de ser aprobada dicha solicitud, bajo el entendido de que los montos correspondientes a las cubicaciones serán cubiertos de forma compartida, previo acuerdo entre Las Partes, tomando en consideración el avance de la obra; b) las solicitudes de cubicación (es), efectuada (s) por LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR, será (n) revisada (s) por el ingeniero autorizado al servicio de LA ASOCIACION, en un plazo de cinco (5) días laborables, contados a partir de la fecha de la recepción de la solicitud, para su certificación; y c) LA ASOCIACION deberá realizar el desembolso de la cubicación aprobada a LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR, al momento de recibir la documentación certificada por el ingeniero designado, destacada en el literal b) de este párrafo, a través de cheques girados a nombre de LA FIDUCIARIA, créditos a la cuenta de ahorros del fideicomiso administrada por LA FIDUCIARIA u otros medios que LA ASOCIACION le ofrezca en el futuro.

PARRAFO I: En el caso de que cualquier desembolso no pueda efectuarse por incumplimiento de LA FIDUCIARIA o EL CONSTRUCTOR, en cuanto a las responsabilidades y obligaciones asumidas por estos en el presente contrato, LA ASOCIACION queda facultada a considerar que los valores que a esa fecha hayan sido desembolsados sean inmediatamente exigibles y procederá a solicitar a LA FIDUCIARIA la ejecución de la (s) garantía (s) que se otorga (n) para seguridad y pago de las sumas objeto de este contrato.

PARRAFO II: Como condición y prueba adicional del (de los) desembolso (s) y la deuda, LA FIDUCIARIA, se compromete y obliga, en la fecha que se efectúe cada desembolso, a suscribir el (los) pagaré (s), en su condición de administradora del fideicomiso, en beneficio de LA ASOCIACION por el monto de cada cubicación (es), el (los) cual (es) contendrá (n): el monto desembolsado y la fecha de vencimiento para el pago del monto desembolsado por el cual se suscribió (eron) dicho (s) pagaré (s), en base al término de este contrato. El (los) pagaré (s) que suscriba (n) LA FIDUCIARIA estará (n) sujeto (s) a los términos de este contrato y no conllevará (n) novación de la obligación, el (los) cual (es) podrá (n) ser ejecutado (s) alternativamente por LA ASOCIACION, en caso de que LA FIDUCIARIA

o **EL CONSTRUCTOR** incumpla (n) las obligaciones asumidas en este acto y muy en especial aquellas que imponen el pago de una suma de dinero, siempre y cuando esta facultad al momento de ser ejercida por **LA ASOCIACION**, se efectúe conforme a las disposiciones legales vigentes.

PARRAFO III: LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR tienen el compromiso y la obligación de incluir en las promesas de venta, así como los contratos de venta definitivos, que suscriban con cada uno de los adquirientes de las unidades que conforman el PROYECTO, lo siguiente: a) que el PROYECTO está financiado con un préstamo en **LA ASOCIACION** y en consecuencia dichas unidades se encuentran afectadas, a favor de **LA ASOCIACION** por el término y condiciones pactadas, para tales fines; b) que todos los montos asignados a cada unidad en el presente acto o en la Tabla de Prorratio de Garantía que será firmada y cualesquiera sumas recibidas en relación con los mismos, deberán ser aplicadas por **LA FIDUCIARIA** a la amortización del préstamo otorgado para la construcción del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el artículo Tercero de este contrato. Asimismo, **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR** deberán indicar que cualquier modificación a las disposiciones antes citadas requieren de la aprobación previa y por escrito de **LA ASOCIACION**.

PARRAFO IV: En caso de que sobrevengan restricciones en perjuicio de **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR** y/o sobre la cuenta del fideicomiso administrada por **LA FIDUCIARIA**, en la que se acreditará (n) el (los) desembolso (s) de la (s) cubicación (es) correspondiente (s) a cada pagaré firmado, **LA ASOCIACION** no será responsable por la imposibilidad de **LA FIDUCIARIA** de disponer de los fondos, quedando las sumas pendientes de desembolso inmovilizadas, hasta tanto a **LA ASOCIACION**, le sea notificado el levantamiento de la referida restricción. En cuanto a las sumas desembolsadas **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR** reconocen que quedan sujetas a las condiciones de este contrato.

PARRAFO V: EL CONSTRUCTOR, cuyas generales han sido indicadas precedentemente, **DECLARA DE MANERA FORMAL, EXPRESA E IRREVOCABLE**, que **LA FIDUCIARIA**, en su enunciada calidad, podrá suscribir el (los) pagaré (s) necesario (s) para obtener el (los) desembolso (s) de la (s) cubicación (es) del préstamo otorgado por medio del presente acto, en las diferentes etapas de construcción del PROYECTO, sin necesidad de ninguna autorización adicional del mismo.

TERCERO: FORMA DE PAGO. **LA FIDUCIARIA** se obliga a pagar a **LA ASOCIACION** la suma de _____ (RD\$ _____), en un plazo de _____ (____) año (s) contado (s) a partir de la fecha de suscripción de este acto, o sea que el mismo vence el día _____.

PARRAFO I: En caso de que **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR** vendan una cualquiera de las unidades que integran el PROYECTO, antes de la expiración del plazo concedido en virtud de las estipulaciones contenidas en la parte capital de este artículo para el pago de la deuda, **LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR y LA ASOCIACION** acuerdan lo siguiente: a) **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR** se comprometen a ofrecer a el (los) adquiriente (s) de la (s) unidad (es) del PROYECTO la opción de tomar un financiamiento a largo plazo en **LA ASOCIACION**, para ir abonando al monto del préstamo. En caso de que dicho (s) adquiriente (s) acepte (n) y califique (n) conforme a las condiciones establecidas para este tipo de préstamos, por **LA ASOCIACION**, esta le otorgará un préstamo a largo plazo; b) cuando **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR** efectúen la venta de una unidad con financiamiento de **LA ASOCIACION**, deberán pagar a **LA ASOCIACION** la totalidad de la suma prestada a cada adquiriente, en el caso de que la suma otorgada en préstamo sea igual a la consignada en el presente contrato o en la Tabla de Prorratio de Garantía, que será firmada al efecto; c) queda convenido que en el caso de que los adquirientes de las unidades tomen en préstamo una suma inferior a la que se establece de común acuerdo en este acto o en la Tabla de Prorratio de Garantía, según corresponda, **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR** estarán obligados a pagar a **LA ASOCIACION** la diferencia entre el monto del préstamo otorgado a largo plazo y el indicado en este documento o en la Tabla de Prorratio de Garantía; y d) si **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR** efectúen la venta de una unidad al contado, deberán pagar a **LA ASOCIACION** una suma igual al monto consignado para esa unidad en este contrato o en la Tabla de Prorratio de Garantía.

PARRAFO II: LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR por medio del presente acuerdo, se comprometen y obligan a mantener informada a **LA ASOCIACION** de todos los contratos de promesa de venta/venta definitiva de las unidades que conforman el PROYECTO, suscritos con cada uno de los adquirientes, además de un listado de las unidades reservadas por estos, de ser el caso, suministrándole copia de los contratos debidamente firmados y

legalizados dentro de un plazo de quince (15) días laborables, contados a partir de la fecha de firma de estos acuerdos o de la fecha del compromiso asumido; así como también, notificar dentro del plazo indicado anteriormente, a **LA ASOCIACION** los contratos de este tipo que **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** hayan dado por terminado con los adquirientes.

CUARTO: INSPECCIONES. Los contratos de venta y préstamos hipotecarios de financiamiento a largo plazo, no podrán ser suscritos hasta que se haya efectuado la inspección final de las unidades a ser financiadas por **LA ASOCIACION**, por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y expedido las tarjetas correspondientes.

QUINTO: INTERESES. PENALIDAD. ABONO O PAGO TOTAL. **LA FIDUCIARIA** pagará a **LA ASOCIACION**, sobre la suma que recibe en calidad de préstamo, el _____ por ciento (_____%) anual sobre un año base de 360 días, a título de tasa de interés, sobre el saldo insoluto diario de la deuda, revisable conforme se indica más adelante.

PARRAFO I: El interés precedentemente indicado será pagadero mensualmente por **LA FIDUCIARIA** a más tardar el último día de cada mes, a partir de la fecha en que se efectúe cualquier desembolso, con la suscripción del (los) pagaré (s) correspondiente (s) y hasta la completa amortización de la deuda, de acuerdo con los términos del presente contrato.

PARRAFO II: Queda convenido que el préstamo que por este contrato se otorga, devengará una tasa de interés anual fija hasta *el primer/segundo/tercer (1er./2do./3er.) mes/año* de vigencia del préstamo; luego de transcurrido *el primer/segundo/tercer (1er./2do./3er.) mes/año*, la tasa será variable y se ajustará, conforme se indica más adelante. Es entendido entre Las Partes, que si el atraso en el pago de los intereses, alcanzare sesenta (60) días o más, le hará perder a **LA FIDUCIARIA** la tasa acordada y la misma se ajustará a la que rija en **LA ASOCIACION** tomando en consideración sus políticas vigentes.

PARRAFO III: **LA FIDUCIARIA** efectuará el pago de los intereses vencidos sin demora alguna en el domicilio de **LA ASOCIACION** o en cualquiera de sus oficinas o establecimientos autorizados por esta, sin necesidad de requerimiento alguno, en el entendido de que a falta de pago de los intereses a su vencimiento, **LA FIDUCIARIA** perderá el beneficio del término y de las condiciones de pago de las sumas prestadas, distribuidas sobre cada unidad del PROYECTO consignadas en el presente contrato o en la Tabla de Prorratio de Garantía que será firmada al efecto, esta última en los casos que aplique, haciéndose exigible la totalidad de los valores adeudados a la fecha y ejecutable la garantía que por este mismo acto se otorga de conformidad con las normativas aplicables a estos fines. Sin embargo, **LA ASOCIACION** se reserva la facultad de aceptar el pago de cualquier suma correspondiente a intereses, con posterioridad a su vencimiento, sin que ello implique caducidad alguna del derecho de **LA ASOCIACION** a exigir el pago de los valores adeudados.

PARRAFO IV: Es expresamente convenido que si el pago mensual de los intereses se realizara después de la fecha prevista, en la cual son pagaderos, **LA FIDUCIARIA** estará obligada a pagar, por cada mes o parte de mes en retraso, un tres por ciento (3%) sobre el monto de los intereses atrasados, estipulación que constituye una cláusula penal a cargo de **LA FIDUCIARIA**.

PARRAFO V: **LA FIDUCIARIA** podrá hacer, sin penalidad, pagos por adelantado y abonos a las cantidades prestadas, esto último siempre y cuando mantenga este crédito al día, conforme a los montos prorratiados sobre cada unidad del PROYECTO en el presente contrato o en la Tabla de Prorratio de Garantía, así como pagar totalmente el crédito concedido antes del vencimiento del término convenido. Queda acordado que cualquier pago realizado, de conformidad con los montos asignados a cada unidad del PROYECTO en el presente documento o la Tabla de Prorratio de Garantía, será considerado para los fines de acreditar a la amortización y reducir el saldo insoluto, calculando los intereses sobre la fracción de mes que haya transcurrido hasta el momento de realizar dicho pago.

PARRAFO VI: **LA FIDUCIARIA** deberá realizar los pagos del presente crédito en la moneda pactada, a través de cheques girados a nombre de **LA ASOCIACION**, en efectivo, transferencia electrónica u otros medios que **LA ASOCIACION** le ofrezca en el futuro.

PARRAFO VII: Queda expresamente acordado que los pagos realizados por **LA FIDUCIARIA** mediante la utilización de cheques, solo serán considerados efectivos y liberatorios el día en que la entidad de intermediación financiera girada acepte los cheques y efectúe los pagos correspondientes.

SEXTO: LICITUD DE LOS PAGOS. VENCIMIENTO EN DIAS FERIADOS O NO LABORABLES. **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** reconocen y expresan que: a) la cantidad recibida como préstamo será destinada exclusivamente a los fines indicados en este contrato, y que los fondos utilizados para pagar dicho préstamo serán originados de fuentes lícitas, autorizando a **LA ASOCIACION** a informar a las autoridades competentes acerca de la (s) transacción (es) que se realice (n) o no entre Las Partes y demás informaciones relacionadas con la (s) misma (s), ya sea a solicitud de estas o por iniciativa propia, a fin de cumplir con los lineamientos establecidos en las disposiciones legales vigentes; b) los fondos aportados por **EL CONSTRUCTOR** para la construcción del PROYECTO no se derivan o relacionan, directa o indirectamente, de una actividad ilícita tipificada por las leyes dominicanas, en particular, por las contempladas en la Ley 155-17 de fecha 01 de junio de 2017, contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, así como cualquier otra normativa internacional similar, y c) **LA ASOCIACION** le ha informado sobre el contenido de las disposiciones previstas en la Ley No. 155-17 de fecha 01 de junio de 2017, contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, reconociendo además **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** que son sujetos obligados a los fines de dicha ley, y que, en adición a su obligación de cumplir con los términos de la referida ley, deberán igualmente cumplir con todas las regulaciones que al respecto sean dictadas por las autoridades monetarias y financieras competentes. Asimismo, **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** están obligados a suministrar a **LA ASOCIACION** en forma veraz y sin demora, las informaciones que esta última le requiera con respecto a la procedencia de los fondos aportados por **EL CONSTRUCTOR**, o a los fondos desembolsados por los compradores para la adquisición de las unidades del PROYECTO, en el entendido de que **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** deberán colaborar de manera activa en la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, por lo que, reconocen y aceptan que en caso de que incumplan con sus obligaciones de información y colaboración para con **LA ASOCIACION** en relación con la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, dicho incumplimiento constituirá una causa de terminación de este contrato susceptible de ser invocada por **LA ASOCIACION** para ponerle término al mismo, sin responsabilidad alguna para esta última.

PARRAFO: En caso de que las fechas para el pago de una mensualidad, o la fecha de vencimiento de cualquier plazo establecido en el contrato y su(s) pagaré(s), resulte ser un día feriado o no laborable, la nueva fecha de pago o de vencimiento será el primer día laborable inmediatamente posterior al feriado o no laborable.

SEPTIMO: REVISION DE LA TASA DE INTERES Y CONDICIONES DEL CONTRATO. Queda convenido que, sin que sea necesario suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación de voluntad adicional de Las Partes, **LA ASOCIACION** podrá modificar en cualquier momento la tasa de interés, atendiendo a los cambios que pueda sufrir esta de conformidad a sus políticas vigentes, a partir *primer/segundo/tercer (1er./2do./3er.) mes/año* de la fecha de este contrato, así como las condiciones variables del contrato y del (de los) pagaré (s) que suscriba al efecto **LA FIDUCIARIA**, tales como los gastos, seguros, comisiones y penalidad (esta última establecida en el párrafo IV, del artículo Quinto de este contrato) aplicables al crédito, incluidos en el Tarifario (Anexo), por las siguientes causas: i) por disposición de la ley o como consecuencia de normas o disposiciones que adopten las autoridades correspondientes, ii) por decisiones comerciales internas, y, iii) porque **LA FIDUCIARIA** presenta una clasificación de riesgo mayor.

PARRAFO I: Para estos efectos, salvo en lo previsto en el inciso i) precedente, que tendrá aplicación inmediata sin requerir comunicación previa, conforme la entrada en vigencia de la normativa relacionada; **LA ASOCIACION** deberá comunicar por escrito la modificación a **LA FIDUCIARIA** con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario a la fecha de entrada en vigencia, incluyendo el establecimiento de nuevas tarifas u obligaciones. Para la implementación de nuevas tarifas u obligaciones, se requerirá el consentimiento expreso por parte de **LA FIDUCIARIA**.

PARRAFO II: En caso de que **LA FIDUCIARIA** no esté conforme con las modificaciones comunicadas, podrá dar por concluido el presente contrato, sin penalización, debiendo proceder al pago de lo adeudado y cumplir con las demás obligaciones que pone a su cargo el presente contrato. Quedando acordado que, en caso de la aplicación de nuevas tarifas u obligaciones incluidas, y una vez transcurrido el plazo estipulado en la comunicación previa, el

silencio de **LA FIDUCIARIA** le hará perder el beneficio del término y dará la opción a **LA ASOCIACION** de exigir el pago inmediato de todas las sumas adeudadas de conformidad con este contrato.

PARRAFO III: La disminución de la tasa de interés, al momento de la revisión, será aplicada por **LA ASOCIACION**, siempre que la categoría de riesgo del crédito sea “A o B”, determinada siguiendo lo establecido en las disposiciones legales vigentes, quedando a opción de **LA ASOCIACION** aplicar la disminución cuando la clasificación de riesgo resulte mayor.

PARRAFO IV: Las nuevas tasas de interés que fuesen establecidas, se aplicarán al saldo insoluto del préstamo, a partir del trigésimo día en que **LA ASOCIACION** comunique por escrito la modificación a **LA FIDUCIARIA**, sin necesidad de suscribir ningún acuerdo o cualquier otra manifestación adicional de Las Partes.

OCTAVO: APLICACION DE LOS PAGOS. Queda expresamente convenido que **LA ASOCIACION** imputará cualquier valor que reciba de **LA FIDUCIARIA** en el siguiente orden: a) para cubrir cualquier pago hecho por **LA ASOCIACION** por cuenta de **LA FIDUCIARIA**; b) para cubrir los gastos y honorarios legales, judiciales o extrajudiciales en que se incurra con motivo de este contrato y su ejecución, conforme se estipula en el artículo Décimo Noveno de este acto; c) para cubrir cualquier obligación en la cual **LA FIDUCIARIA** haya incurrido por concepto de la cláusula penal mencionada en el párrafo IV, del artículo Quinto de este acto; d) para cubrir cualquier suma a que **LA FIDUCIARIA** esté obligada por concepto de interés sobre la deuda; y e) finalmente, la suma restante, si la hubiere, se destinará a fines de amortización del principal adeudado, de conformidad con los montos establecidos a cada unidad, en el presente contrato o el relativo a la Tabla de Prorrates de la Garantía.

NOVENO: EXENCION DE RESPONSABILIDAD. Si las obras relativas al PROYECTO a que se refiere el presente contrato no se terminan dentro del plazo otorgado a **LA FIDUCIARIA** para el pago de la suma adeudada, **LA ASOCIACION** quedará liberada y sin responsabilidad alguna de su compromiso de financiamiento a largo plazo, a menos que Las Partes acuerden un nuevo plazo para la terminación de las obras.

DECIMO: GARANTIA. Para seguridad y garantía del pago de la suma prestada, establecida en el artículo Primero de este contrato, así como de los intereses y accesorios que esta devenga, y de las demás obligaciones que por el presente contrato asume **LA FIDUCIARIA**, esta otorga por este mismo acto un Certificado de Garantía Fiduciaria, en favor de **LA ASOCIACION**, la cual acepta, que la acreditará como Acreedor Garantizado, del Fideicomiso denominado _____ y de los activos que constituyen el patrimonio autónomo fideicomitado.

PARRAFO I: LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR reconocen y aceptan que dentro de los activos que componen el patrimonio fideicomitado se encuentra el PROYECTO, indicado en el artículo Primero de este contrato y como mínimo debe estar el inmueble que se describe a continuación: (Describir el (los) inmueble (s) conforme el (los) Certificado (s) de Título (s)):

_, con todas sus mejoras.

PARRAFO II: LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR declaran bajo la fe del juramento que el (los) inmueble (s) descrito (s) precedentemente, se encuentra (n) libre de cargas, gravámenes y cualesquiera otros derechos que pudieren afectarlo, y se obligan a cancelar cualesquiera cargas o gravámenes que aparezcan inscritos sobre el (los) mismo (s) con anterioridad al presente acto, corriendo por su cuenta todos los gastos y honorarios profesionales, que conlleve dicha cancelación.

PARRAFO III: LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR reconocen y aceptan, que **LA ASOCIACION**, ante el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones puestas a su cargo en virtud de este contrato, tendrá el derecho de solicitar a **LA FIDUCIARIA**, que inicie el proceso de ejecución de la garantía, conforme ha sido pactado de manera expresa en el acto constitutivo del fideicomiso y *sus modificaciones*. **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR**, se abstendrán durante la vigencia del presente contrato de emitir nuevos Certificados de Garantía

Fiduciaria a favor de terceros sobre el fideicomiso que constituye la garantía de esta acreencia, diferente a **LA ASOCIACION**, sin la previa autorización de esta última.

DECIMO PRIMERO: JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD. El (los) inmueble (s) descrito (s) en el artículo Décimo del presente contrato es (son) propiedad del fideicomiso, representado por **LA FIDUCIARIA**, en virtud de registro hecho a su favor de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario, según se comprueba por el (los) Certificado (s) de Título (s) marcado (s) con la (s) Matrícula (s) No (s). ____, emitido (s) a su favor por el Registrador de Títulos de _____ en fecha ____ de _____ de _____.

DECIMO SEGUNDO: EXTENSION DE LA GARANTIA EN EL ESPACIO Y EL TIEMPO. La garantía consentida por el presente contrato grava no solamente el terreno y las mejoras actualmente existentes de EL PROYECTO, sino también las que en lo sucesivo se construyan, hagan o edifiquen en el (los) inmueble (s) descrito (s) en el artículo Décimo de este contrato, por el actual dueño, sus causahabientes o cesionarios, incluso todas las cosas que, por estar afectadas al (a los) inmueble (s) en una cualquiera de las formas determinadas por la Ley, resulten ser inmuebles por destino, ya sea que estén en el momento instaladas o que en el futuro se instalen.

PARRAFO: La (s) garantía (s) consentida (s) tendrá (n) vigencia hasta tanto se hayan extinguido todos y cada uno de los créditos y obligaciones asumidos por **LA FIDUCIARIA** en provecho de **LA ASOCIACION**, en virtud del presente contrato.

DECIMO TERCERO: POLIZAS DE SEGURO. Las Partes declaran que las obras del PROYECTO a que se refiere el presente contrato deberán estar amparadas con una póliza de seguros contra "Todo Riesgo de Construcción", expedida por una aseguradora de reconocida solvencia, elegida de común acuerdo entre Las Partes, del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado por **LA ASOCIACION**, de conformidad con lo dispuesto por las normas legales y reglamentarias sobre protección a los usuarios de servicios financieros, autorizando **LA FIDUCIARIA** a **LA ASOCIACION** a contratarla a su nombre, debiendo esta endosarla a favor de **LA ASOCIACION**; póliza que deberá permanecer en vigencia hasta que hayan sido totalmente concluidos los trabajos de construcción del PROYECTO.

PARRAFO I: Las Partes convienen, asimismo, que, a partir de la fecha de terminación de los trabajos de construcción, la cual deberá ser oportunamente comunicada por **LA FIDUCIARIA** a **LA ASOCIACION**, el PROYECTO deberá estar amparado en una póliza de seguros expedida igualmente por una aseguradora de reconocida solvencia, para cubrir las unidades del PROYECTO, contra los riesgos de Incendio y Líneas Aliadas; póliza que deberá permanecer en vigencia hasta que sea firmada e inscrita en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente la documentación relativa a la venta de la última de las unidades que integran el PROYECTO, la cual podrá: i) ser elegida de común acuerdo entre ambas partes, del listado de al menos tres (3) aseguradoras proporcionado por **LA ASOCIACION**, autorizando **LA FIDUCIARIA** a **LA ASOCIACION** a contratarla a su nombre, debiendo esta endosarla a favor de **LA ASOCIACION**, o ii) ser aceptado el endoso de una póliza contratada por **LA FIDUCIARIA** elegida de común acuerdo entre ambas partes, del listado al menos tres (3) aseguradoras proporcionado por **LA ASOCIACION**; queda **LA FIDUCIARIA** obligada a renovar dicha póliza a su vencimiento o a contratar otra póliza de seguro con una nueva aseguradora de reconocida solvencia, a través del mecanismo de selección anteriormente indicado; de ahí que se compromete a remitir a **LA ASOCIACION** la póliza renovada o la nueva, debidamente endosada a favor de **LA ASOCIACION**, con treinta (30) días de antelación al vencimiento, mientras se encuentre vigente el préstamo. Cualquier modificación que implique disminución de la suma asegurada y su cobertura, debe ser autorizada previamente por **LA ASOCIACION**.

PARRAFO II: Queda **LA FIDUCIARIA** obligada frente a **LA ASOCIACION** a mantenerse al día en el pago de la (las) prima (s) correspondiente (s), relativa (s) a la (s) póliza (s), referida (s) en el presente artículo. En caso de incumplimiento en el pago, por parte de **LA FIDUCIARIA**, de la (las) prima (s) indicada (s), acorde a la Ley de Seguros vigente, **LA ASOCIACION** podrá cubrir dicho costo, cargándolo a cuenta de **LA FIDUCIARIA**, aplicándole una tasa de interés de conformidad con sus políticas vigentes, debiendo **LA ASOCIACION** entregar a **LA FIDUCIARIA** la documentación que evidencie la ejecución de la diligencia, el ejemplar de la póliza que le haya sido entregada y la información de la tasa de interés a que estará sujeta la suma pagada. El pago de la cuota correspondiente a la prima será adicional a la cuota mensual de interés del préstamo otorgado. En caso de que **LA ASOCIACION** decida no asumir dicho costo, de acuerdo a lo establecido anteriormente, lo informará a **LA FIDUCIARIA** con treinta

(30) días de antelación al vencimiento de dicha póliza, de conformidad con lo indicado en el artículo Vigésimo de este contrato.

PARRAFO III: LA FIDUCIARIA reconoce que desde que haya sido aceptada como asegurada en atención a este artículo, las indemnizaciones por los riesgos cubiertos serán exigibles exclusivamente a la aseguradora contratada, bajo las condiciones previstas en la póliza, sin que la declinatoria de la reclamación por parte de aquella pueda ser alegada frente a **LA ASOCIACION** como justificación del incumplimiento de la obligación de pago por parte de **LA FIDUCIARIA**, sus causahabientes o sucesores.

PARRAFO IV: El incumplimiento de cualesquiera de los compromisos aquí contraídos por **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR**, dará origen a las caducidades y consecuencias previstas en el artículo Décimo Sexto, de este acto.

DECIMO CUARTO: PUBLICIDAD DEL PROYECTO. En cualquier tipo de publicidad que **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR** utilicen para promocionar el PROYECTO, tales como: vallas, radio, televisión, diarios de circulación nacional, redes sociales, entre otros, deberán indicar, previa autorización del arte correspondiente, por parte de **LA ASOCIACION**, que el PROYECTO en cuestión dispone de financiamiento a largo plazo en **LA ASOCIACION**.

PARRAFO: Queda entendido entre Las Partes que la publicidad de que trata el presente artículo es exclusiva para **LA ASOCIACION** en este PROYECTO, por lo que **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** se abstendrán de promocionar en el mismo a otra entidad de intermediación financiera. El incumplimiento de **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR** dará origen a las caducidades y consecuencias previstas en el artículo Décimo Sexto de este contrato.

DECIMO QUINTO: APROBACIONES DEL PROYECTO. Las Partes convienen que los trabajos de construcción a cargo de **EL CONSTRUCTOR** serán realizados de conformidad con los documentos técnicos, establecidos en el párrafo I del artículo Primero, debidamente aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, obligándose **EL CONSTRUCTOR** a cumplir con todas las disposiciones y normas exigidas por los organismos oficiales (Ayuntamiento, Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, entre otros), gestionando las correspondientes tarjetas de inspección final.

PARRAFO I: EL CONSTRUCTOR se encargará además de dar todos los avisos o notificaciones y cumplir con todas las leyes, ordenanzas y reglamentos, con motivo de la construcción del PROYECTO, de que trata el presente contrato. De igual manera se compromete a cumplir con todas las disposiciones establecidas en las leyes y reglamentos relativos a la protección del medio ambiente.

PARRAFO II: Las Partes reconocen y aceptan que los trabajos de construcción previstos en el artículo Primero de este contrato serán objeto de inspecciones a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, en las siguientes etapas: a) previo vaciado de zapata o fundación de cimientos (cuando estén hechas las excavaciones y listas las obras para verter concreto); b) previa fundación de la losa (levantada la estructura, hechos los encofrados para recibir la losa superior, conductos de energía eléctrica y sanitarios visibles y completos); c) supervisión de la calidad del hormigón servido en los elementos estructurales; y d) inspección final de la obra terminada. En tal sentido, **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** se comprometen a brindar toda la cooperación necesaria para facilitar los trabajos de inspección del referido PROYECTO.

PARRAFO III: EL CONSTRUCTOR adoptará todas las medidas necesarias para la protección y seguridad de los obreros y empleados que se encuentren en el lugar de trabajo o lugares adyacentes al mismo y deberá cumplir con todas las estipulaciones de seguridad tanto de leyes nacionales, como de resoluciones y ordenanzas municipales. **EL CONSTRUCTOR** debe mantener todas las defensas necesarias para la protección de terceros y de la propiedad ajena, y colocar cartelones y señalización advirtiendo los peligros que originan las características del trabajo, exonerando a **LA ASOCIACION** de todo tipo de responsabilidad, en ese sentido.

PARRAFO IV: Queda entendido entre Las Partes que **LA ASOCIACION** en virtud del presente contrato en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del PROYECTO. Por tanto, no contrae ninguna obligación frente a la construcción del PROYECTO,

calidad, saneamiento o precio de las unidades que lo conforman ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que haya determinado la viabilidad para su realización, obligaciones que quedan a cargo de **EL CONSTRUCTOR**.

PARRAFO V: LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR solicitarán, con cinco (5) días laborables de anticipación, las inspecciones que se fijen cuando la (s) obra (s) esté (n) lista (s) para tal fin, en cada etapa especificada, en el presente artículo y los artículos Segundo y Cuarto de este contrato. Las Partes convienen en que las inspecciones estarán regidas por las disposiciones reglamentarias dictadas al efecto por las autoridades competentes.

PARRAFO VI: El rechazo o la suspensión de las licencias y permisos, por parte de las autoridades gubernamentales competentes, será considerado como evento de incumplimiento, por lo que dará origen a las caducidades y consecuencias previstas en el artículo Décimo Sexto de este contrato.

DECIMO SEXTO: OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. **LA FIDUCIARIA**, se compromete además frente a **LA ASOCIACION** a las siguientes obligaciones: a) a evaluar la conveniencia, para facilidad del pago del préstamo, de mantener abierta en **LA ASOCIACION** una cuenta de ahorros, durante la vigencia del presente contrato con fondos suficientes y disponibles a favor del fideicomiso, para lo cual autoriza a **LA ASOCIACION**, en caso de su apertura, siempre y cuando **LA FIDUCIARIA** no haya efectuado el (los) pago (s) en la (s) fecha (s) establecida (s), a realizar los cargos correspondientes a la cuenta para el pago de las mensualidades y demás gastos relativos al crédito, estos últimos acorde la política vigente en **LA ASOCIACION**, la cual es informada por escrito al momento de la firma del presente contrato, a través del Tarifario (Anexo); b) a mantener protección adecuada sobre todos los activos del fideicomiso, mediante la contratación de pólizas de seguros que cubran su cobertura de riesgo, manteniendo al día las mismas; c) a notificar a **LA ASOCIACION** cualquier hecho que pueda ocasionar una disminución material en los activos o un aumento material en los pasivos, conforme el grado de significación estimado por auditores reconocidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana; d) a permitir que personas autorizadas por **LA ASOCIACION**, con previo aviso de veinticuatro (24) horas tengan acceso a las instalaciones del PROYECTO, pudiendo requerir además, las informaciones de sus registros contables relacionadas con este contrato; e) a cumplir oportunamente con todos los requerimientos de información, documentación, verificación, firmas y demás acciones que le sean solicitados por **LA ASOCIACION**, para cumplir con el Instructivo sobre Debida Diligencia en las Entidades de Intermediación Financiera y Cambiaria, emitido por la Superintendencia de Bancos y sus respectivas modificaciones, incluyendo los que sean dictados por las Autoridades Competentes y los que adicionalmente **LA ASOCIACION** entienda necesarios para efectuar una correcta y completa identificación, clasificación/calificación y Debida Diligencia, respecto a **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR**; f) a remitir a **LA ASOCIACION**, cada vez que se realice una venta de una unidad, tanto en soporte papel como en soporte electrónico, toda la documentación de los compradores que permita confirmar el origen de fondos y su consecuente depuración respecto al financiamiento al terrorismo y lavado de activos; g) a rehusarse a recibir los pagos efectuados por los compradores para la adquisición de las unidades del PROYECTO, por la sola sospecha de que lo mismos se encuentran involucrados o se prestan para actividades delictivas, de lavado de activos o financiamiento del terrorismo; o que figuren en alguna lista, publicación o informe, sea como consecuencia de un error o no, entre personas físicas o jurídicas de las que se sospeche o estén relacionadas con el lavado de activos, financiamiento del terrorismo, tráfico de influencias, fraude o cualquier otro hecho ilícito; h) a dar aviso verbal inmediato a **LA ASOCIACION** y a confirmarle por escrito bajo correo certificado, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la ocurrencia, acerca de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra el PROYECTO; i) junto a **EL CONSTRUCTOR** a cuidar esmeradamente la propiedad que forma parte del patrimonio fideicomitado como lo haría un buen padre de familia y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro material en el mismo y a mantener la propiedad y otras mejoras en buen estado de conservación y reparación; j) a no afectar con ninguna clase de gravámenes el (los) inmueble (s) que constituye (n) el patrimonio fideicomitado, garantía de este contrato, mientras se encuentre vigente; k) a no efectuar Cesión de Crédito alguna, con cargo al préstamo que se le otorga por este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACION**, sin lo cual no será oponible ni tendrá efecto frente a **LA ASOCIACION**; l) a suministrar a **LA ASOCIACION** con la frecuencia establecida en las disposiciones legales vigentes, a partir de la fecha del presente contrato, las informaciones financieras actualizadas del fideicomiso, **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR**, ya sean declaraciones del patrimonio de estos debidamente firmadas, estados financieros preparados por un Contador Público Autorizado, o estados financieros debidamente auditados por una firma auditora independiente, actualización de la documentación relativa al fideicomiso, **LA FIDUCIARIA y EL CONSTRUCTOR** y cualesquiera otros documentos que requiera la Superintendencia de Bancos y/o autoridad competente a **LA ASOCIACION** como consecuencia del préstamo otorgádole a **LA FIDUCIARIA** mediante este acto, autorizando a **LA ASOCIACION** a realizar las inspecciones necesarias a fin de comprobar las informaciones reportadas y estando obligado a realizar las gestiones

suficientes para facilitar esas labores; m) a pagar todos los gastos que origine el presente contrato, así como los de cancelación del mismo en su día, conforme se indica en el artículo Décimo Noveno. La violación por parte de **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR** de las obligaciones aquí asumidas, producen de pleno derecho la caducidad del término acordado y se hace exigible la garantía otorgada mediante el presente contrato, pudiendo **LA ASOCIACION** solicitar a **LA FIDUCIARIA**, proceder a su ejecución, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso suscrito entre **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** en fecha _____ y sus respectivas modificaciones, así como también con el procedimiento establecido en las leyes dominicanas para estos fines, dentro de las cuales se encuentra de manera enunciativa y no limitativa la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio de 2011, sus modificaciones y sus reglamentos de aplicación; el retraso de **LA ASOCIACION** en el ejercicio de este derecho no implica en modo alguno renuncia o caducidad del mismo.

PARRAFO I: EL CONSTRUCTOR se compromete a dar garantía respecto de las unidades del PROYECTO a que se refiere el presente contrato, por un período de un (1) año, contado a partir de la fecha en que el adquirente reciba su unidad, sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el artículo 2270 del Código Civil.

PARRAFO II: OTRAS OBLIGACIONES. **LA FIDUCIARIA** reconoce como condición esencial para que **LA ASOCIACION** acepte el contrato constitutivo de fideicomiso y sus modificaciones, su compromiso de establecer las siguientes obligaciones frente a **LA ASOCIACION**, respecto al crédito otorgado mediante el presente contrato, a saber: a) entregar a **LA ASOCIACION** dentro del plazo de sesenta (60) días contados a partir de la suscripción del presente acuerdo: 1) el original del Certificado de Garantía Fiduciaria irrevocable que le identifique como tal y le acredite como Acreedor Garantizado de los activos que integran el patrimonio fideicomitado, contentivo como mínimo de las siguientes informaciones: (i) número de identificación y fecha de expedición; ii) generales de la fiduciaria; iii) generales del gestor fiduciario; iv) generales del fideicomiso; v) generales de la persona física o jurídica a la que se está garantizando el cumplimiento de sus obligaciones; vi) generales de la entidad de intermediación financiera que actúa como fideicomisaria en calidad de acreedor garantizado; vii) detalle y valor de mercado de los bienes fideicomitados; viii) valor nominal del certificado de garantía y porcentaje (%) de derecho sobre el valor de mercado de los bienes fideicomitados; ix) vigencia del certificado de garantía, la cual deberá corresponderse con la vigencia de las obligaciones garantizadas, y x) nombre de la aseguradora, número de la póliza y constancia de pago del seguro que protegen los bienes fideicomitados, en los casos que corresponda; 2) Certificación del Estado Jurídico del Inmueble que forma parte del patrimonio fideicomitado, con indicación de la titularidad a favor del fideicomiso y que se encuentra libre de cargas y gravámenes, emitida por el Registro de Títulos de correspondiente; b) tener bajo custodia el (los) Certificado(s) de Título(s), correspondientes a el (los) inmueble (s) que forma (n) parte del (los) bien (es) fideicomitado (s); c) abstenerse, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACION**, de emitir nuevos Certificados de Garantía Fiduciaria y constituir algún gravamen o carga sobre los bienes fideicomitados; d) ejecutar o enajenar los bienes que constituyen el Patrimonio Fideicomitado, en caso de producirse el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones que por el presente contrato asume **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR**.

DECIMO SEPTIMO: AUTORIZACION OTORGADA A LA ASOCIACION. **LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** autorizan a **LA ASOCIACION** a realizar los siguientes actos: a) apropiarse de cualquier suma de dinero que esté en poder de **LA ASOCIACION**, bien sea en inversiones, en cuentas de ahorros u otros instrumentos pertenecientes al fideicomiso, **LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR** y a **EL FIADOR SOLIDARIO**, debiendo **LA ASOCIACION** dar aviso por escrito a **LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR** y a **EL FIADOR SOLIDARIO**, con posterioridad de haberse efectuado la operación, por los medios establecidos en el artículo Vigésimo, para con la misma cubrir cualquier valor vencido o exigible a **LA FIDUCIARIA** en su enunciativa calidad, por **LA ASOCIACION** que tenga su origen en el presente acto, indicando la forma en que estos pagos fueron aplicados; b) en cuanto al *Acceso, intercambio y utilización de información: **LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**, a través del presente contrato, desde el momento de su firma y durante toda su vigencia, autorizan a **LA ASOCIACION** (incluyendo a los miembros de su personal, y cualquier tipo de vinculado que actúe como o en nombre de **LA ASOCIACION**) o a cualquier tercero designado para ello por este último a requerir, consultar y acceder a la información particular, crediticia, patrimonial y extrapatrimonial de estos y las relativas al fideicomiso, que se encuentren registrada o contenida en los registros de las Sociedades de Información Crediticia (en adelante "SIC"), tanto nacionales como extranjeras, en los casos que aplique. En consecuencia, **LA ASOCIACION** 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 las Políticas internas de **LA ASOCIACION** sobre privacidad de la información y protección de datos, disponibles en la página Web de **LA ASOCIACION**, las cuales podrán ser modificadas siguiendo lo establecido en el presente contrato (en adelante el conjunto de las normas antes citadas se denominarán como “Normas sobre Protección de Datos”). Asimismo, **LA ASOCIACION** se compromete a que la información a la cual se le autoriza a acceder mediante el presente contrato 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 **LA ASOCIACION** respecto de sus clientes y usuarios, así como para fines de mercadeo e información de servicios, publicaciones de **LA ASOCIACION**, 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, **LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR y EL FIADOR SOLIDARIO** a través del presente contrato, autorizan a **LA ASOCIACION** a suministrar a las SIC aquellas informaciones particulares, patrimoniales y extrapatrimoniales que son permitidas por las Normas sobre Protección de Datos y necesarias para conformar la base de datos de las SIC, en el entendido de que dichas informaciones serán suministradas para analizar y evaluar su condición crediticia y la del fideicomiso por parte de las SIC y de otras instituciones afiliadas esas sociedades. De igual manera, **LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR y EL FIADOR SOLIDARIO** autorizan a **LA ASOCIACION**, 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 contrato, para la ejecución del proceso de cobro. De la misma forma, estas informaciones podrán ser utilizadas para fines mercadológicos, tanto por **LA ASOCIACION** como por sus relacionados comerciales, manteniendo **LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR y EL FIADOR SOLIDARIO** la facultad de solicitar que sus datos sean rectificados, actualizados, y, cuando corresponda, suprimidos. **LA ASOCIACION**, mediante contratos suscritos con los terceros mencionados en este apartado, hará del conocimiento de los mismos que deben 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 en razón del cumplimiento del mandato dado por **LA ASOCIACION** tengan la obligación de acceder a ella, y acorde al fin para el que fue obtenida o cedida. **LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR y EL FIADOR SOLIDARIO** reconocen y aceptan que la recepción y el suministro de la referida información por parte de **LA ASOCIACION** y/o las SIC, o por cualquier director, accionista, funcionario o empleado de estas, no constituirá una violación a la obligación de confidencialidad consagrada en las Normas sobre Protección de Datos, ni de ninguna otra previsión o disposición legal, reglamentaria y/o contractual, por lo que **LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR y EL FIADOR SOLIDARIO** renuncian 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 contrato, salvo en caso de la comisión de una falta imputable a **LA ASOCIACION** de conformidad con la normativa vigente. (*Cláusula aprobada por Superintendencia de Bancos mediante Oficio No. 004406 de fecha 17 de diciembre de 2019); y, c) a vender, ceder y traspasar a terceros en las mismas condiciones aquí establecidas, los derechos que esta ha adquirido en relación con el Certificado de Garantía que sustenta el préstamo objeto del presente contrato, en cualquier momento de su vigencia.

DECIMO OCTAVO: NORMAS BANCARIAS. **LA FIDUCIARIA** reconoce y acepta, en su indicada calidad: a) que mediante el Reglamento de Evaluación de Activos (REA) dictado por la Junta Monetaria en fecha 29 de diciembre de 2004, así como sus modificaciones, se establecieron normas bancarias con relación a las facilidades crediticias otorgadas por las entidades de intermediación financiera, para regular el comportamiento, la capacidad de pago de los deudores, el nivel de las garantías y la calidad de dichas facilidades; b) que de acuerdo a lo dispuesto por el señalado reglamento, **LA ASOCIACION** tiene la obligación de constituir provisiones de acuerdo al grado del deterioro que sufran los créditos concedidos; c) que el incumplimiento de las obligaciones puestas a cargo de **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato, puede afectar las cuentas de resultado de **LA ASOCIACION**; d) que en tal virtud **LA FIDUCIARIA** reconoce y se compromete a proveer a **LA ASOCIACION** de garantías reales relativas al fideicomiso, en caso de que la clasificación de su crédito baje de categoría “B” así como pagar a **LA ASOCIACION**, un incremento en la tasa de interés pactada relativa al crédito, lo cual le será comunicado por escrito a su última dirección registrada en **LA ASOCIACION**, de conformidad con lo indicado en el artículo Séptimo.

DECIMO NOVENO: DE LOS GASTOS Y HONORARIOS. **LA FIDUCIARIA** se compromete formalmente a pagar los costos y las tarifas aplicables al presente contrato para su formalización, acorde la política vigente en **LA ASOCIACION**, la cual es informada por escrito al momento de la firma del presente contrato, a través del Tarifario (Anexo), así como los de inscripción, sellos e impuestos fiscales correspondientes, tasaciones, registros,

legalizaciones, notificaciones, y cualesquiera otros que sean consecuencia de la presente operación, conforme se establece en el formulario de liquidación del préstamo, anexo al presente contrato; por lo que, si dichos gastos y honorarios, indicados anteriormente, relativos a la formalización de la presente operación, no han sido pagados antes o en ocasión de la firma del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** autoriza a **LA ASOCIACION** a descontar los mismos directamente de la suma prestada, con cargo al desembolso de la primera cubicación, con la suscripción del (los) pagaré (s) correspondiente (s), debiendo **LA ASOCIACION** presentar a requerimiento de **LA FIDUCIARIA** la documentación que evidencie la ejecución de las diligencias que originaron los gastos enunciados.

PARRAFO I: Las variaciones que se produzcan en los costos y tarifas establecidas en el Tarifario (Anexo), en virtud de las revisiones periódicas que le hiciere **LA ASOCIACION**, serán previamente informadas por escrito a **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con lo establecido en el artículo Séptimo del presente contrato.

PARRAFO II: En caso de que por cualquier razón **LA ASOCIACION** se vea precisada a apoderar abogados para el cobro de las sumas adeudadas, **LA FIDUCIARIA** se compromete a pagar los honorarios y gastos legales de tales abogados, siempre y cuando los honorarios no excedan de un treinta por ciento (30%) de las sumas recuperadas, incluyendo capital, intereses y demás accesorios, debiendo presentar a requerimiento de **LA FIDUCIARIA** la documentación que evidencie la ejecución de las gestiones legales realizadas, así como también, de ser el caso, aquellos gastos y honorarios que se deriven de acciones judiciales, administrativas, entre otras, ejercidas por **LA FIDUCIARIA** en contra de **LA ASOCIACION**, que tenga por objeto el presente contrato, en cuyo caso, **LA FIDUCIARIA** reconoce que dichos gastos y honorarios que originen tales acciones, serán adicionados al monto adeudado; la adición de estos costos al monto adeudado no implicará la aplicación de interés, sobre estos últimos.

VIGESIMO: FORMALIDAD DE LAS COMUNICACIONES. Las condiciones de informar a **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR**, referidas en este contrato, se entenderán satisfactoriamente cumplidas, cuando se efectúen a través de los medios escritos directos que **LA ASOCIACION** tenga a su disposición, dándose preferencia a los volantes de pago expedidos del préstamo, avisos escritos al domicilio, mensajes electrónicos (SMS), correos electrónicos u otros medios directos de comunicación a **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR**. **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR** declaran y aceptan que dichos mecanismos de comunicación son suficientes y adecuados para tomar conocimiento de las informaciones.

VIGESIMO PRIMERO: NOTIFICACIONES. Las Partes declaran que todas las notificaciones, avisos y envíos que **LA ASOCIACION** le haga a **LA FIDUCIARIA**, **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**, serán válidos si los ha enviado por correo ordinario, privado o electrónico a su dirección, tal y como aparece en sus registros. **LA FIDUCIARIA**, **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** asumen la obligación de comunicar a **LA ASOCIACION** los cambios de su domicilio, correo electrónico, número de celular y demás generales. Respecto a **LA ASOCIACION**, tendrán validez legalmente liberatorias las comunicaciones de cualquier género o notificaciones enviadas al último domicilio, dirección electrónica o número de celular (mensajes electrónicos-SMS) informado por **LA FIDUCIARIA**, **EL CONSTRUCTOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**.

VIGESIMO SEGUNDO: DE LA PÉRDIDA DEL BENEFICIO DEL TÉRMINO. Este contrato terminará de pleno derecho, sin necesidad de ninguna formalidad previa legal ni intervención de sentencia judicial, en los siguientes casos, pudiendo **LA ASOCIACION** exigir el pago de la totalidad del crédito, sus intereses y accesorios, y en consecuencia, ejecutar por las vías legales el cobro de los valores adeudados: a) si se faltare al pago, total o parcial, de una cuota tanto del préstamo como de las primas de seguros; b) si se utilizare las sumas desembolsadas para fines contrarios al objeto de este contrato; c) si fuere rehusado el pago de un cheque emitido por **LA FIDUCIARIA**, para aplicarse al préstamo a favor de **LA ASOCIACION**, independientemente de que sea protestado o no; d) en caso de remoción o renuncia de **LA FIDUCIARIA**, sin que tal decisión haya sido notificada a **LA ASOCIACION** por **EL CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA**; e) en caso de disolución, fusión o cualquier otro proceso de **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR**; f) si **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR** se hallaren en estado de cesación de pagos, o cuando por la causa que fuere, demuestre inhabilidad para cumplir con cualquier obligación derivada de este contrato; g) si **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR** se encuentran sujeto a una tentativa de arreglo amigable ante una Cámara de Comercio y Producción del país, o sean demandados; h) si **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR** no notificaren a **LA ASOCIACION** cualquier demanda, medida conservatoria o ejecutoria iniciada por otro acreedor, que afecten la garantía indicada en este contrato y que forma parte del patrimonio fideicomitido, si hubiere sido de su conocimiento; i) si por falta de regulación, control y prevención de cualquiera de las causas o actividades que impacten el medio ambiente, los activos que constituyen el patrimonio autónomo sufiere

disminución o deterioro; j) si no cubriere los gastos a los que se hubiere comprometido respecto a este contrato, en cuanto a las tasaciones, registros, legalizaciones y cualquier otro gasto; k) si **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR** se encontraran en un proceso de liquidación forzosa, o cualquier otro proceso equivalente; l) si por cualquiera causa, los activos que constituyen el patrimonio autónomo disminuyen o se deterioran, salvo que sea sustituidos por otros bienes, previa aprobación escrita por parte de **LA ASOCIACION**; m) Si los bienes fideicomitidos que constituyen la garantía de **LA ASOCIACION** fueren objeto de persecución, embargos o medidas conservatorias autorizadas por un Juez competente; n) Si **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR** enajenaren los bienes que integran el patrimonio fideicomitido sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ASOCIACION**; ñ) si los bienes fideicomitidos que constituyen la garantía de **LA ASOCIACION** se encontrasen en estado de copropiedad o de indivisión, siempre y cuando no hayan sido presentados las correspondientes autorizaciones o siempre y cuando **LA FIDUCIARIA** no haya procedido a ejecutar la partición; o) si en el plazo sesenta (60) días calendario contados a partir de la suscripción del presente contrato, **LA ASOCIACION** no recibe el Certificado Garantía Fiduciaria que lo acredita como Acreedor Garantizado; p) si **EL CONSTRUCTOR** no aportare los fondos necesarios para terminar el PROYECTO en caso de que se produjera un aumento en el presupuesto aprobado; q) en caso de que la construcción de la edificación sea suspendida antes de su terminación y no se reinicie conforme lo indicado en el artículo Primero párrafo II de este contrato; r) si **LA FIDUCIARIA** o **EL CONSTRUCTOR** incumplen con una cualesquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato u otro relacionado con él ponga a su cargo o en el Contrato de fideicomiso y sus modificaciones, descrito precedentemente.

PARRAFO: El otorgamiento de un plazo de gracia o prórroga a **LA FIDUCIARIA**, una vez vencida determinada cuota, o si se configurare una de las causales de la pérdida del beneficio del término, no implica restricción o renuncia alguna a que **LA ASOCIACION** exija a su opción, el pago de la totalidad de la deuda, salvo que dicho incumplimiento haya sido subsanado por **LA FIDUCIARIA**.

VIGESIMO TERCERO: TERMINACION DEL CONTRATO. Independientemente del vencimiento del término estipulado en el precedente artículo Tercero de este contrato, y de otras causas anteriormente previstas, este contrato podrá terminar: a) por mutuo acuerdo entre Las Partes (previo saldo del total adeudado); b) por decisión unilateral de **LA FIDUCIARIA** (previo saldo del total adeudado); c) por falta de pago de **LA FIDUCIARIA** de cualquier suma que adeude a **LA ASOCIACION**.

VIGESIMO CUARTO: DE LA FIANZA SOLIDARIA. El señor _____, por medio del presente contrato se constituye en **EL FIADOR SOLIDARIO, ILIMITADO E INDIVISIBLE**, de **LA FIDUCIARIA** frente a **LA ASOCIACION**, de todas y cada una de las obligaciones asumidas por esta para el pago del principal, intereses y accesorios de los desembolsos que se otorguen con cargo al préstamo otorgado en virtud del presente contrato y su (s) respectivo (s) pagará (s), que por medio del presente acto autoriza (n) sea (n) suscrito (s) únicamente por **LA FIDUCIARIA**. En consecuencia, el señor _____, al suscribir el presente contrato, en su condición de **EL FIADOR SOLIDARIO, ILIMITADO E INDIVISIBLE**, renuncia desde ahora y para siempre a invocar los beneficios de excusión y división, y se obliga al cumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 2021 y siguientes del Código Civil Dominicano.

VIGESIMO QUINTO: NULIDAD DE CLAUSULAS. En caso de que por cualquier circunstancia una o varias cláusulas contenidas en este contrato fueran total o parcialmente invalidadas o declaradas nulas, ilegales o inejecutables las previsiones restantes permanecerán siendo válidas y ejecutables.

VIGESIMO SEXTO: JURISDICCION APLICABLE. Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, así como para la solución de las controversias y litigios que puedan resultar de su ejecución o terminación, o que se relacionen con el mismo, Las Partes se someten a las leyes de la República Dominicana.

VIGESIMO SEPTIMO: ELECCION DE DOMICILIO. Para la ejecución del presente contrato, Las Partes hacen formal elección de domicilio en sus respectivas direcciones indicadas al inicio del mismo.

Hecho y firmado en cuatro (4) originales, uno para cada una de Las Partes, incluyendo el del Notario actuante para los fines correspondientes, en la ciudad de _____, República Dominicana, a los _____ () días del mes de _____ del año _____ (____).

POR LA ASOCIACION CIBAO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS:

POR LA FIDUCIARIA:

POR EL CONSTRUCTOR y FIADOR SOLIDARIO:

Yo, _____, Notario Público de los del número para _____, según Decreto número _____ de fecha ____ de _____ de _____, con mi estudio abierto en esta ciudad, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., Matrícula No. _____, CERTIFICO: Que las firmas que aparecen al pie del presente acto fueron puestas voluntariamente en mi presencia por los señores _____, _____ y _____, cuyas demás generales constan en el mismo, a quienes he identificado por sus documentos de identidad correspondientes y me declaran bajo la fe del juramento que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos.

_____, R. D.

NOTARIO PÚBLICO

ASOCIACION CIBAO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS

Domicilio social principal: Torre Corporativa ACAP ubicada en la Autopista Duarte, esquina Avenida Piky Lora Iglesias
 Santiago de los Caballeros, Provincia de Santiago, República Dominicana
 Registro SB No. I 14-002-1-00-2501
 RNC 4-02-00186-4

PAGARE PRESTAMO CONSTRUCCION PROYECTO CON CERTIFICADO DE GARANTIA FIDUCIARIA

No. de Pagaré _____

Quien (es) suscribe (n), _____, en representación de **LA FIDUCIARIA** _____, entidad que actúa por cuenta del Fideicomiso para el Desarrollo del Proyecto de Vivienda de bajo Costo _____, este último con su RNC _____, por medio del presente acto declaro (amos) que Debo (emos) y Pagaré (emos) a **LA ASOCIACION CIBAO DE AHORROS Y PRESTAMOS** (en lo adelante **LA ASOCIACION**), o a su orden, la suma de _____ (RD\$ _____), moneda de curso legal, valor recibido en efectivo a mi (nuestra) entera satisfacción y que me (nos) comprometo (emos) a pagar el día _____, conforme tabla de amortización anexa a este pagaré, la cual podría ser modificada en caso de variación de la tasa de interés y por abonos a su crédito y estará disponible para el (los) suscrito (s) a su solicitud.

La suma debida devengará interés sobre el saldo insoluto diario a favor de **LA ASOCIACION** hasta su pago total y definitivo, del _____ por ciento (_____%) anual sobre un año base de 360 días, revisable conforme se indica en el Contrato de Préstamo Construcción Proyecto con Certificado de Garantía Fiduciaria, descrito más adelante, pagaderos a más tardar el último día de cada mes, a partir de _____. Dicho interés será pagado en _____ (_____) cuotas mensuales de _____ (_____) . Asimismo, el (los) suscrito (s) se compromete (n) a pagar adicionalmente, el monto correspondiente a la prima de la póliza de seguro contratada, en caso de que aplique.

El (los) suscrito (s) acepta (n) que si cualquier pago mensual de los intereses se realizara después de la fecha prevista, en la cual es (son) pagaderos, estará (n) obligado a pagar, por cada mes o parte de mes en retraso, un tres por ciento (3%) sobre el monto de los intereses atrasados, estipulación que constituye una cláusula penal a su cargo.

El (los) suscrito (s) podrá (n) hacer, sin penalidad, pagos por adelantado y abonos a las cantidades prestadas esto siempre y cuando mantenga (n) su crédito al día, conforme con los montos prorratedos sobre cada unidad del PROYECTO en el indicado Contrato de Préstamo o la Tabla de Prorrato de Garantía, así como pagar totalmente el crédito concedídole antes del vencimiento del término convenido.

El presente pagaré tiene por finalidad evidenciar la suma adeudada y establecer la fecha de pago de la misma, y por tanto no implica novación de las obligaciones surgidas del mismo ni modificación de sus términos y condiciones por lo que la garantía otorgada por el (los) abajo firmante (s) en favor de **LA ASOCIACION** mediante Contrato de Préstamo Construcción Proyecto con Certificado de Garantía Fiduciaria, suscrito en fecha _____, se mantendrá reservada y podrá ser ejecutada en caso de no pago de cualquier suma evidenciada en este pagaré. Para el fiel cumplimiento de las obligaciones de pago asumidas en este documento, quedan afectados todos los bienes presentes y futuros del (de los) suscrito (s), en adición a la garantía descrita en el resaltado contrato.

El (los) suscrito (s) acepta (n) que el presente pagaré constituye un accesorio del Contrato de Préstamo Construcción Proyecto con Certificado de Garantía Fiduciaria antes citado, y para cualquier situación no prevista en este pagaré se remite (n) al referido Contrato de Préstamo.

Hecho y firmado en la ciudad de _____, República Dominicana, en un único original que será conservado por **LA ASOCIACION**, reconociendo el (los) suscrito(s) haber recibido una fotocopia fiel al original, debidamente sellada por **LA ASOCIACION**, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año _____ (_____).

(Espacio reservado para que de su puño y letra el (los) cliente (s) ponga (n) “Bueno y Válido” y el monto de esta obligación en letras y números).

Por el (los) Suscrito (s):

Persona Jurídica

POR LA FIDUCIARIA

Firma y sello

Razón o denominación social:

No. de RNC:

Domicilio social principal:

Correo electrónico:

Nombres y apellidos del representante:

No. de identificación:

Sistema de Cartera
ASOCIACIÓN CIBAO DE AHORROS Y PRÉSTAMOS
Programa: CACN8110

-Byte-
Fecha: 22/10/15
Hora: 17:17:15

Cálculo Preliminar de Tabla de Amortización

Capital.....: 10,000,000.00
T. Interes...: 1,410,037.48

No.	Fecha	Capital	Tasa	Intereses	Saldo Capital	Cuota	Capital e intereses
1	22 10 2015	367,084.87	13.0000	108,333.33	9,632,915.13	475,418.20	475,418.20
2	22 11 2015	371,061.62	13.0000	104,356.58	9,261,853.51	475,418.20	475,418.20
3	22 12 2015	375,081.45	13.0000	100,336.75	8,886,772.06	475,418.20	475,418.20
4	22 1 2016	379,144.84	13.0000	96,273.36	8,507,627.22	475,418.20	475,418.20
5	22 2 2016	383,252.24	13.0000	92,165.96	8,124,374.98	475,418.20	475,418.20
6	22 3 2016	387,404.14	13.0000	88,014.06	7,736,970.84	475,418.20	475,418.20
7	22 4 2016	391,601.02	13.0000	83,817.18	7,345,369.82	475,418.20	475,418.20
8	22 5 2016	395,843.36	13.0000	79,574.84	6,949,526.46	475,418.20	475,418.20
9	22 6 2016	400,131.66	13.0000	75,286.54	6,549,394.80	475,418.20	475,418.20
10	22 7 2016	404,466.42	13.0000	70,951.78	6,144,928.38	475,418.20	475,418.20
11	22 8 2016	408,848.14	13.0000	66,570.06	5,736,080.24	475,418.20	475,418.20
12	22 9 2016	413,277.33	13.0000	62,140.87	5,322,802.91	475,418.20	475,418.20
13	22 10 2016	417,754.50	13.0000	57,663.70	4,905,048.41	475,418.20	475,418.20
14	22 11 2016	422,280.18	13.0000	53,130.02	4,482,768.23	475,418.20	475,418.20
15	22 12 2016	426,854.88	13.0000	48,563.32	4,055,913.35	475,418.20	475,418.20
16	22 1 2017	431,479.14	13.0000	43,939.06	3,624,434.21	475,418.20	475,418.20
17	22 2 2017	436,153.50	13.0000	39,264.70	3,188,380.71	475,418.20	475,418.20
18	22 3 2017	440,878.49	13.0000	34,539.71	2,747,402.22	475,418.20	475,418.20
19	22 4 2017	445,654.68	13.0000	29,763.52	2,301,747.94	475,418.20	475,418.20
20	22 5 2017	450,482.60	13.0000	24,935.60	1,851,264.94	475,418.20	475,418.20
21	22 6 2017	455,362.83	13.0000	20,055.37	1,395,902.11	475,418.20	475,418.20
22	22 7 2017	460,295.93	13.0000	15,122.27	935,606.18	475,418.20	475,418.20
23	22 8 2017	465,282.47	13.0000	10,135.73	470,323.71	475,418.20	475,418.20
24	22 9 2017	470,323.71	13.0000	5,095.17	.00	475,418.88	475,418.88