

ACUERDO MARCO PARA CONSTRUCTORAS

De una parte, la **ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS**, entidad de intermediación financiera organizada de acuerdo con las disposiciones de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 4-01-00013-1, con asiento social y oficina principal en la Avenida Máximo Gómez, esquina Avenida 27 de febrero, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por _____, con domicilio en la Avenida Máximo Gómez, esquina Avenida 27 de febrero, sector El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien en lo adelante y para los fines del presente acuerdo se denominará **"LA PRIMERA PARTE, APAP"**.

De otra parte, _____, de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales, quien, en lo adelante del presente acuerdo, se denominará **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** o por su denominación social indistintamente.

Cuando sean designados conjuntamente, **APAP y LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** se denominarán las "Partes".

PREÁMBULO:

POR CUANTO: En fecha _____, fueron depositados por ante la Dirección Regional de Mensura Catastral, departamento _____, los documentos pertinentes para la aprobación de los trabajos técnicos de división para constitución de régimen de condominio definitiva, sobre el inmueble identificado catastralmente como:

" _____ "

POR CUANTO: Es interés de la entidad _____, suscribir un acuerdo marco con **APAP** para la formalización de las solicitudes de préstamos a los adquirientes de las Unidades Funcionales del proyecto " _____ " (en lo adelante **"EL PROYECTO"**), el cual estará compuesto de la siguiente manera: " _____ ".

POR CUANTO: **APAP** es una entidad de intermediación financiera, a través de la cual los terceros adquirientes de **"EL PROYECTO"**, financian la adquisición de sus inmuebles, mediante la suscripción de Contratos de Compraventa e Hipoteca suscritos entre **APAP, LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** y los adquirientes definitivos.

POR CUANTO: Las Partes han acordado, que sí al momento de la suscripción del/los contrato(s) de compraventa(s) e hipoteca antes referidos, el/los Certificado(s) de Título(s) que ampara(n) el/los inmueble(s) en cuestión no se ha(n) sido emitido(s) por el Registro de Títulos correspondiente; **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**, otorgara en garantía Certificados de Depósitos por el monto que ha financiado el adquiriente en **APAP** para la adquisición del inmueble, sujeto a los términos y condiciones que se establecen más adelante.

POR CUANTO: Es deseo de las Partes establecer en el presente documento las condiciones especiales que regirán su relación en el presente acuerdo.

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

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO 1.- OBJETO.- LAS PARTES han acordado que para aquellos préstamos otorgados a los adquirientes de **"EL PROYECTO"** y que al momento de suscripción del financiamiento no se haya(n) depositado en **APAP** el(los) Certificado(s) de Título(s) que ampare(n) la propiedad del(los) inmueble(s) adquirido(s), por encontrarse en proceso de _____ o constitución de Régimen de Condominio, **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** entregará los Certificados de Depósitos, para garantizar cada uno de los contratos de venta definitivos.

PÁRRAFO I: LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA, firmará una carta compromiso donde se obliga a entregar a **APAP**, los Certificados de Títulos definitivos y certificación de propiedad inmobiliaria (IPI) en un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Compraventa e Hipoteca de que se trate. En caso de que esto no ocurriera, en el plazo antes indicado, **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**, se compromete en pagar a **APAP** como penalidad un dos por ciento (2%) anual sobre el monto pignorado,

calculado sobre los meses transcurridos entre la fecha máxima estipulada para la entrega y la fecha en que ésta se materializa. Dicha penalidad será liquidada los días treinta (30) de cada mes.

PÁRRAFO III: A los fines del presente acto, las Partes acuerdan que **APAP** tendrá conocimiento de la emisión del (los) Certificado(s) de Título(s) de que se trate, cuando el mismo le sea entregado en manos de sus representantes. No obstante, lo anteriormente expuesto, **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**, se compromete y obliga a mantener informada a **APAP** de los avances en el proceso de constitución de condominio hasta la entrega de los certificados de títulos correspondientes.

ARTÍCULO 2.- ALCANCE.- LAS PARTES reconocen que actualmente “**EL PROYECTO**”, ha concluido la construcción de las Unidades Funcionales que se describen en los documentos depositados ante la Dirección General de Mensuras Catastral, departamento _____, para aprobación de trabajos técnicos de división para la constitución del régimen de condominio citada en preámbulo anterior, y que forma parte integral de este acuerdo, por tanto consienten que este acuerdo será aplicable para los inmuebles que corresponden al “_____”, sobre los préstamos sin Certificado de Título de “**EL PROYECTO**”, en los cuales **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**, sea el vendedor.

ARTÍCULO 3.- GARANTÍA MOBILIARIA.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 1 del presente acto, **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** autoriza de manera irrevocable a otorgar los desembolsos de los préstamos, mediante la emisión de Certificados de Depósitos a nombre del _____, los cuáles serán otorgados, de inmediato, en garantía a favor de **APAP**.

PÁRRAFO I: ENDOSO: A los fines antes indicados **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** consiente y se obliga a endosar a favor de **APAP** los certificados de Depósitos antes referidos, estableciendo en el reverso de estos, lo que se indica en la siguiente leyenda:

"Endosado a favor de **APAP** por la suma en el adverso para la cobertura de las garantías de los préstamos que garantiza. Fima y fecha del endosante."

ARTÍCULO 4.- INTERESES. - Sin perjuicio de los endosos realizados por **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**, tendrá derecho a percibir los intereses generados por los Certificados de Depósitos.

PÁRRAFO I: No obstante, lo establecido en el párrafo anterior, en caso de que uno de los préstamos garantizados de conformidad con lo establecido en este acuerdo, presente un atraso de dos (02) cuotas, **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** perderá el derecho de percibir los intereses generados por el certificado de depósito de que se trate. A estos efectos, **APAP** notificará a **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** el incumplimiento del pago, con no menos de treinta (30) días calendarios, y en caso de no obtemperar en el plazo de tres (3) días ordinarios, posteriores, por medio de este documento, **APAP** queda autorizada a efectuar la compensación, hasta la debida concurrencia, cobrándose de los fondos pignorados más los intereses generados a la fecha, el saldo del crédito en: capital, intereses y accesorios, notificándose previamente a **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**. Cualquier compensación que efectúe **APAP** conforme lo antes establecido, será aplicada en el siguiente orden: a) a los gastos legales y honorarios profesionales en que incurra **APAP** con motivo del cobro de la obligación garantizada; b) a la mora c) a los intereses convencionales; y c) al capital de la obligación principal.

ARTÍCULO 5.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO: Constituirá un evento de incumplimiento la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias siguientes, siempre que sea atribuible a **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**, según corresponda:

a) La paralización material, técnica, administrativa o jurídica de **EL PROYECTO**, cuando no se presente dentro del plazo requerido por **APAP** un plan de remediación viable, debidamente documentado y aceptado por esta;

b) El rechazo, caducidad, anulación u observación sustancial de los trabajos constitución del régimen de condominio o titulación individual, cuando la situación no sea subsanada dentro del plazo requerido por **APAP** o imposibilite razonablemente la obtención de los certificados de título individuales;

- c) El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el presente Acuerdo para la obtención de la mensura aprobada, la constitución del régimen de condominio, la emisión de los certificados de título individuales, la entrega de informaciones o evidencias, la notificación de retrasos o la entrega de documentos;
- d) La pérdida, suspensión, revocación, caducidad o vencimiento de cualquier permiso, licencia o autorización esencial para la construcción, terminación, mensura, titulación, comercialización o entrega de las unidades de **EL PROYECTO**, cuando no sea renovado, sustituido o regularizado oportunamente;
- e) La existencia o interposición de cualquier afectación, embargo, oposición, litigio, carga, gravamen, restricción o derecho de terceros no autorizado o no revelado a **APAP** que recaiga sobre el inmueble objeto del proyecto, **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** o las garantías constituidas; así como cualquier deterioro jurídico, registral, fiscal, técnico o económico que pueda afectar la emisión de los certificados de títulos sobre las unidades, la suficiencia de las garantías o la recuperación de los financiamientos;
- f) La falsedad, omisión, alteración o inexactitud material de cualquier declaración, certificación, información o documento suministrado a **APAP** con relación al **PROYECTO**, el inmueble, las unidades o las garantías;
- g) El incumplimiento de las obligaciones de reembolso, sustitución de la unidad, ajuste del precio, constitución de cobertura adicional o cualquier otra medida establecida para la protección del adquiriente y de **APAP** ante retrasos, imposibilidad de titulación o diferencias técnicas de las unidades.

PÁRRAFO I: LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA deberá informar inmediatamente a **APAP** sobre la ocurrencia, riesgo o conocimiento de cualquiera de los eventos indicados en este artículo, acompañando la comunicación con las evidencias disponibles y, cuando corresponda, con una propuesta de remediación.

ARTÍCULO 6. ACCIONES DE APAP ANTE EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO: Ante la ocurrencia de cualquier evento de incumplimiento previsto en el presente Acuerdo, o cuando **APAP** determine, sobre la base de circunstancias objetivas y debidamente documentadas, la existencia de un deterioro en el perfil de riesgo de **EL PROYECTO**, de **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**, el inmueble objeto del desarrollo del proyecto o de las garantías constituidas, **APAP** podrá adoptar, de manera individual, conjunta, sucesiva o simultánea, una o varias de las siguientes medidas lo cual será comunicado al cliente por medio fehaciente con no menos de treinta (30) días calendarios de antelación:

- a) Requerir a **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** la presentación y ejecución de un plan de remediación, dentro del plazo de subsanación que establezca **APAP**, atendiendo a la naturaleza y riesgos identificados;
- b) Suspender, total o parcialmente, la aprobación de desembolsos pendientes o futuros vinculados a **EL PROYECTO**, hasta tanto hayan sido subsanadas las causas que motivaron la suspensión;
- c) Exigir la constitución de garantías adicionales, la sustitución o reforzamiento de las garantías existentes, o el incremento de los niveles de cobertura aplicables;
- d) Retener, suspender o impedir la liberación de las garantías constituidas, así como condicionar cualquier pago, desembolso o liberación al cumplimiento de los requerimientos establecidos por **APAP**;
- e) Ejecutar o compensar las garantías colaterales constituidas a favor de **APAP**, hasta la concurrencia de los montos adeudados por concepto de capital, intereses convencionales y moratorios, gastos, honorarios, costos y demás accesorios aplicables;
- f) Exigir a **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** el reembolso de los montos, gastos, costos y demás erogaciones asumidas por **APAP** como consecuencia del incumplimiento o de las medidas adoptadas para proteger, conservar, formalizar o ejecutar sus derechos y garantías;
- g) Aplicar las penalidades previamente establecidas, conforme a los montos, porcentajes, conceptos, eventos y condiciones previstos;

h) Resolver el presente Acuerdo respecto de operaciones futuras, sin afectar los derechos, obligaciones y garantías correspondientes a operaciones previamente aprobadas o desembolsadas, así como reclamar los daños y perjuicios directos que sean debidamente demostrados.

PÁRRAFO I: La adopción de cualquiera de estas medidas no implicará renuncia de **APAP** al ejercicio de otros derechos o acciones reconocidos en el presente Acuerdo, las garantías constituidas o la legislación aplicable. Las medidas podrán mantenerse hasta que el evento de incumplimiento haya sido subsanado a satisfacción de **APAP**.

PÁRRAFO II: Salvo que la naturaleza o gravedad del incumplimiento requiera la adopción inmediata de medidas para preservar los fondos, derechos o garantías de **APAP**, esta podrá otorgar a **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** un plazo razonable para subsanar el incumplimiento o ejecutar el plan de remediación requerido.

PÁRRAFO III: El ejercicio de las medidas previstas en este artículo deberá guardar relación con la naturaleza, gravedad y efectos del evento de incumplimiento o deterioro objetivo del riesgo identificado, sin que la concesión de un plazo de subsanación o medida provisional constituya novación, renuncia o modificación de las obligaciones asumidas.

ARTICULO 7.- AMBITO Y DECLARACION DE LAS GARANTÍAS. - LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA declara bajo la fe del juramento que los Certificados que sean otorgados en garantía mobiliaria no estarán gravados legal, convencional o judicialmente, con excepción de las pignoraciones realizadas a favor de la **APAP**.

PÁRRAFO I: LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA.- Declara asimismo, bajo la fe de juramento, que el/los inmueble(s) objeto de las ventas está(n) libre(s) de cargas y gravámenes y que el inmueble objeto de la ejecución del “Proyecto”, así como las Unidades Funcionales resultantes del Proceso de Régimen de Condominio Definitivo, no han sido requeridos para fines de inscripción de hipoteca judicial o convencional y que, además, dicho(s) inmueble(s) se encuentra(n) libre de servidumbre o gravámenes de cualquier especie.

PÁRRAFO II: VICIOS OCULTOS.- Es expresamente convenido que **APAP** no garantizará ni se hará responsable por cualquier carga o gravamen o situación que afecte la pacífica posesión del/los adquirientes(s) sobre el/los inmuebles(s) resultante de “**EL PROYECTO**” y por cualquier vicio(s) oculto(s) o aparente(s) de construcción que se presentare(n) en cualquier tiempo sobre los inmuebles, ya que esta obligación está legalmente a cargo de **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**. En consecuencia, **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**, libera de todo tipo de responsabilidad a **APAP** por cualquier acción que en el futuro pueda recibir de manos de los adquirientes de “**EL PROYECTO**”, cuya causa u origen sea cualquier tipo de vicio oculto de construcción que pudiera presentar el(los) inmueble(s) adquirido(s), así como en lo relativo a la pacífica posesión de este.

PÁRRAFO III: DETENTACIÓN.- LAS PARTES han convenido que los Certificados de Depósito que sean otorgados en garantía mobiliaria serán detentados por **APAP** hasta la terminación de este Acuerdo y los mismos serán liberados una vez sean entregados en manos de **APAP** los Certificados de Títulos que amparan la propiedad financiada, conjuntamente con su correspondiente certificado de propiedad inmobiliaria (IPI), de cada uno de los inmuebles en virtud de los contratos de compra-venta e hipotecas individuales.

ARTÍCULO 8. VIGENCIA DE LA GARANTÍA: LAS PARTES acuerdan que el (los) Certificado(s) de Depósitos, otorgado(s) en garantía, debe(n) permanecer vigente durante la vigencia del presente Contrato. En este sentido, en caso de que el certificado otorgado en garantía estuviere por vencer, **LAS PARTES** acuerdan que por lo menos treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento del certificado, _____, se comprometen con **APAP** en renovar el Certificado otorgado en garantía por el tiempo que sea necesario, hasta tanto sean entregados a **APAP** los Certificados de Títulos definitivos.

ARTÍCULO 9. EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA: LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA, reconoce y acepta que la falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas, en ocasión de un contrato de compra-venta e hipoteca suscrito por los adquirientes de **EL PROYECTO** y encontrándose pendiente la recepción del certificado de título definitivo, **APAP**, podrá optar por la pérdida del beneficio del término de pleno derecho y a ejecutar las Garantías otorgadas para respaldo del Préstamo y que mediante el presente Acuerdo se consiente, previa notificación con no menos de treinta (30) días calendarios al **FIDEICOMISO**. Los costos y honorarios legales generados en este proceso correrán por cuenta de **LA FIDUCIARIA**, en su calidad administradora y representante del Fideicomiso.

PÁRRAFO I: LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA, dentro de un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Compraventa e Hipoteca de que se trate, deberá materializar las

siguientes gestiones: a) entregar en manos de **APAP**, original del certificado de título definitivo (duplicado del dueño) correspondiente, b) original de la certificación de propiedad inmobiliaria (IPI) con la nueva descripción del inmueble y c) original de la certificación de estado jurídico de inmueble libre de toda carga y gravamen inscrito sobre el bien objeto de cada transacción, a los fines de recibir de manos de **APAP** el pago por la liberación de cada unidad funcional y la formalización de la inscripción de la garantía en virtud del contrato de compra-venta e hipoteca de que se trate

ARTÍCULO 10. - GASTOS E IMPUESTOS.- LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA, se compromete a pagar todos los gastos en que sea preciso incurrir por la preparación, legalización, registro, inscripción o ejecución del presente acto como consecuencia de lo acordado.

PÁRRAFO I: LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA se obligan a asumir y pagar cualquier cargo por recargo, interés, penalidad o gastos, que pudiera generarse ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), el Registro de Títulos o cualquier otra autoridad competente, como consecuencia de retrasos, incumplimientos, errores u omisiones imputables a estos, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, retrasos en la entrega de Certificados de Título, documentos o informaciones requeridas, así como en la tramitación o registro de los procesos relacionados con los inmuebles del **PROYECTO** bajo su responsabilidad. Asimismo, **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** serán responsables de asumir cualquier costo, diferencia económica, recargo, impuesto adicional, reclamación en daño o perjuicio, o compensación, que se origine como consecuencia de revalorizaciones inmobiliarias, aumentos de precio, variaciones de metraje, modificaciones de las condiciones de venta o cualquier otra circunstancia que impacte la operación financiada y que no haya sido previamente informada y aceptada por **APAP**. En consecuencia, **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** mantendrán indemne a **APAP** frente a cualquier reclamación, pérdida, costo o responsabilidad derivada de dichas situaciones, incluyendo aquellas formuladas por terceros adquirentes, sin perjuicio de lo establecido a lo largo del presente contrato.

PÁRRAFO II: LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA reconoce y acepta, que, con motivo de la Constitución del Régimen de Condominio, la designación catastral de las unidades funcionales va a variar por lo cual deberán suscribirse adenda a los contratos de compraventa e hipoteca individuales, a fin de hacer constar la nueva designación catastral de los inmuebles vendidos y dados en garantía hipotecaria a favor de **APAP**. En consecuencia, se compromete a suscribir las referidas adendas y colaborará con la gestión de las firmas de estos por parte de los adquirentes, a los fines de que **APAP** pueda inscribir la garantía hipotecaria, así como también, suministrar cualquier otro documento que **APAP** requiera para la inscripción definitiva de la garantía otorgada.

ARTÍCULO 11.- NOTIFICACIONES.- Todas las notificaciones a ser realizadas con motivo del presente contrato se efectuarán por escrito, por acto de alguacil, correo electrónico o por cualquier medio escrito fehaciente según documentación entregada por **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**. Asimismo, sin perjuicio de la responsabilidad de **APAP** de realizar la debida diligencia para procurar la actualización de los datos aportados, **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** se compromete(n) a notificar de inmediato a **APAP** cualquier cambio en sus datos. En el caso de no notificar los cambios se considerarán validos los datos proporcionados por **LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA GARANTÍA MOBILIARIA** al momento de la suscripción del presente contrato o en su última notificación.

ARTÍCULO 12.- DIVISIBILIDAD.- Cuando sea posible, cada disposición del presente Acuerdo 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 de Cesión.

ARTÍCULO 13.- LEY APLICABLE.- Los términos del presente Contrato se rigen por y serán interpretados de conformidad con las leyes de la República Dominicana.

ARTÍCULO 14.- RESOLUCIÓN DE DISPUTAS.- En el caso de cualquier disputa, controversia, reclamo o diferencia que surja en conexión con el presente Contrato, **LAS PARTES** del presente Contrato convienen someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la República Dominicana.

Hecho y firmado en tres (3) originales de un mismo valor y efecto uno para cada parte, en Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año dos mil _____ (_____).

POR LA PRIMERA PARTE
ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS

POR LA SEGUNDA PARTE y OTORGANTE DE LA
GARANTÍA MOBILIARIA _____

YO, _____, Abogado Notario Público de los del número del _____, identificado con la matrícula del Colegio Dominicano de Notarios No. _____, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que por ante mí comparecieron los señores _____, de generales y calidades que constan en el presente documento y voluntariamente lo firmaron. En Santo Domingo, República Dominicana, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año dos mil _____ (_____).

Notario Público