**SEÑOR NOTARIO:**

En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, dígnese insertar una de COMPRAVENTA; y, CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, al tenor de las siguientes estipulaciones:

**PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.-**

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la presente escritura de compraventa; por una parte, el señor **XXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXXX, divorciado,** por sus propios y personales derechos, a quien para efectos del presente contrato se le denominará como **EL VENDEDOR;** y, por otra parte, la señora **XXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXXX**, casada, por sus propios y personales derechos, a quien igualmente para efectos del presente contrato se le denominará como **LA COMPRADORA**, los comparecientes son mayores de edad, legalmente capaces para contratar, quienes libre y voluntariamente convienen en celebrar el presente instrumento público, al tenor de las siguientes cláusulas:

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a)** Mediante **ESCRITURA PÚBLICA** de **XXXXXXXXXX**, celebrada el XXXXXXX, ante el XXXXXXX, Notario XXXXX del Cantón XXXXXXXX e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón XXXXXXX, el **XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX**, el señor **XXXXX XXXXX XXXXXXX**; soltero, adquirió por compra realizada a los cónyuges señores **XXXXXXXX XXXXXXX y XXXXXX XXXX XXXXX, EL DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX; ALÍCUOTA:** Uno punto veinte y seis por ciento; **PATIO JARDÍN: ALÍCUOTA:** Cero punto veinte y siete por ciento; **ALÍCUOTA TOTAL:** Uno punto cincuenta y tres por ciento, que forman parte del Conjunto Parque Residencial **XXXXX**, situado en la parroquia **XXXXX**, cantón **XXXXX**, provincia de **XXXXX**, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos:

**DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX: Nivel:** Mas dos mil ochocientos treinta y siete coma cuarenta y ocho; **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** Sesenta y cuatro metros cuadrados sesenta decímetros cuadrados; **NORTE:** Con pared medianera y departamento número PB-cero dos, en seis metros veinte y cinco centímetros; y, con patio interior departamento número PB-cero tres en cuatro metros treinta centímetros; **SUR:** Con pared propia y fachada interior, en diez metros cincuenta y seis centímetros; **ESTE:** Con pared propia y fachada interior, en seis metros doce centímetros; **OESTE:** Con pared propia y ducto de gradas, en seis metros doce centímetros; **ARRIBA:** Con departamento número Ciento tres, en sesenta y cuatro metros cuadrados setenta decímetros cuadrados; y, **ABAJO:** Con subsuelo, en sesenta y cuatro metros cuadrados setenta decímetros cuadrados;

**PATIO-JARDÍN DEPARTAMENTO SIGNADO XXXXX: Nivel:** Mas dos mil ochocientos treinta y siete coma cuarenta y ocho; **ÁREA ABIERTA:** Trece metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados; **NORTE:** Con colindantes, en cuatro metros treinta centímetros; **SUR:** Con departamento número PB-cero tres, en cuatro metros treinta centímetros; **ESTE:** Con departamento número PB-cero dos, en tres metros veinte y dos centímetros; **OESTE:** Con pozo de luz, en tres metros veinte y dos centímetros; **ARRIBA:** Con cielo abierto, en trece metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados; y, **ABAJO:** Con subsuelo, en trece metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados;

**b)** Mediante **ESCRITURA PÚBLICA** de **CESIÓN DE DERECHOS Y RESTITUCIÓN FIDUCIARIA,** otorgada el veinte y seis de enero del dos mil doce, ante el Doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el veinte y cuatro de abril del dos mil doce, elseñor **PACO RENÉ GUEVARA PAZ casado con disolución de la sociedad conyugal,** adquirió por Cesión de derechos fiduciarios otorgada por EL FIDEICOMISO MUPI SANTA ANA**, EL PARQUEADERO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX; ALÍCUOTA PARCIAL Y TOTAL:** Cero punto treinta y uno por ciento, que forma parte del Conjunto Residencial Santa Ana, construido en el inmueble situado en la parroquia San Blas, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos:

**PARQUEADERO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX: Nivel:** Mas dos mil ochocientos treinta y siete coma cuarenta y ocho; **ÁREA CONSTRUIDA:** Dieciséis metros cuadrados tres decímetros cuadrados;; **NORTE:** Con parqueo cinco, en cinco metros diecisiete centímetros; **SUR:** Con parqueo siete, en cinco metros diecisiete centímetros;**ESTE:** Con muro de contención, en dos metros sesenta y ocho centímetros; **OESTE:** Con vía interna, en dos metros sesenta y ocho centímetros; **ARRIBA:** Con departamento PB - 14, en dieciséis metros cuadrados tres decímetros cuadrados; y, **ABAJO:** Con cimentación, en dieciséis metros cuadrados tres decímetros cuadrados;

**c) LOS LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL XXXXX, SON LOS SIGUIENTES**: **NORTE:** Con propiedad de Edmundo Bermeo, en trece metros setenta y cuatro centímetros, con propiedad de Marcelo Castro, en seis metros setenta centímetros, con la calle Chile, en diez metros sesenta centímetros, con propiedad de Abraham Larco, en nueve metros sesenta y nueve centímetros; y, con la calle Chile (ingreso peatonal) en un metro treinta centímetros; **SUR:** Con propiedades de la familia Cepeda, en diez y nueve metros ochenta y siete centímetros; y cuatro metros noventa y cinco centímetros; y, de la familia Román Burbano, en veinte y tres metros veinte centímetros: **ESTE:** Con propiedad de Olga Larco, en catorce metros treinta y dos centímetros; de Mariana de Cueva, en once metros dieciocho centímetros; de Telmo Ordoñez, en diez y nueve metros noventa centímetros; de Carmen López, en diez metros cincuenta centímetros y de Lola Viteri, en veinte y dos metros cincuenta y siete centímetros y dos metros ochenta y tres centímetros; y, **OESTE:** Con propiedades de Marcelo Castro, en veinte y siete centímetros ochenta y siete centímetros, de la familia Estrella en cuatro metros treinta y dos centímetros, de la Doctora Sánchez, en catorce metros trece centímetros, del señor Villacrés, en diez metros nueve centímetros y de la familia Cepeda, en veinte y cinco metros noventa y dos centímetros; con una superficie total de DOS MIL CIENTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS SESENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS; y,

**d)** La Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial **XXXXX**, fue protocolizada mediante escritura pública celebrada el **XXXXX** de **XXXXX** del **XXXXX**, ante el Doctor **XXXXX**, Notario **XXXXX**, **XXXXX**, Encargado del cantón **XXXXX**, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón **XXXXX**, el **XXXXX**, de **XXXXX**, del **XXXXX**, **XXXX**.

**TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes señalados en la cláusula que antecede, el señor **XXXXX XXXX XXXXX XXXX, divorciado,** vende y da en perpetua enajenación y como en efecto así lo hace, a favor de la señora **XXXXX**, **XXXX XXXXX**, **XXXX XXXXX XXXX**, casada, **EL DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX; ALÍCUOTA:** Uno punto veinte y seis por ciento; **PATIO JARDÍN: ALÍCUOTA:** Cero punto veinte y siete por ciento; **ALÍCUOTA TOTAL:** Uno punto cincuenta y tres por ciento, que forman parte del Conjunto Parque Residencial **XXXXX**, situado en la parroquia **XXXXX**, cantón **XXXXX**, provincia de **XXXXX**, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos:

**DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX: Nivel:** Mas dos mil ochocientos treinta y siete coma cuarenta y ocho; **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** Sesenta y cuatro metros cuadrados sesenta decímetros cuadrados; **NORTE:** Con pared medianera y departamento número PB-cero dos, en seis metros veinte y cinco centímetros; y, con patio interior departamento número PB-cero tres en cuatro metros treinta centímetros; **SUR:** Con pared propia y fachada interior, en diez metros cincuenta y seis centímetros; **ESTE:** Con pared propia y fachada interior, en seis metros doce centímetros; **OESTE:** Con pared propia y ducto de gradas, en seis metros doce centímetros; **ARRIBA:** Con departamento número Ciento tres, en sesenta y cuatro metros cuadrados setenta decímetros cuadrados; y, **ABAJO:** Con subsuelo, en sesenta y cuatro metros cuadrados setenta decímetros cuadrados;

**PATIO-JARDÍN DEPARTAMENTO SIGNADO XXXXX: Nivel:** Mas dos mil ochocientos treinta y siete coma cuarenta y ocho; **ÁREA ABIERTA:** Trece metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados; **NORTE:** Con colindantes, en cuatro metros treinta centímetros; **SUR:** Con departamento número PB-cero tres, en cuatro metros treinta centímetros; **ESTE:** Con departamento número PB-cero dos, en tres metros veinte y dos centímetros; **OESTE:** Con pozo de luz, en tres metros veinte y dos centímetros; **ARRIBA:** Con cielo abierto, en trece metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados; y, **ABAJO:** Con subsuelo, en trece metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados; el mismo que lo adquirieron conforme se indica en la cláusula anterior, y a pesar de haberse determinado los linderos y superficie, la venta se la hace como cuerpo cierto y determinado, sin reservarse nada para sí; autorizando al COMPRADOR para que tome posesión en forma inmediata del inmueble que se vende.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio que las partes contratantes han pactado de mutuo acuerdo por **EL DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX; ALÍCUOTA:** Uno punto veinte y seis por ciento; **PATIO JARDÍN: ALÍCUOTA:** Cero punto veinte y siete por ciento; **ALÍCUOTA TOTAL:** Uno punto cincuenta y tres por ciento, que forman parte del Conjunto Parque Residencial **XXXXX**, situado en la parroquia **XXXXX**, cantón **XXXXX**, provincia de **XXXXX**, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos:

**DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX: Nivel:** Mas dos mil ochocientos treinta y siete coma cuarenta y ocho; **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** Sesenta y cuatro metros cuadrados sesenta decímetros cuadrados; **NORTE:** Con pared medianera y departamento número PB-cero dos, en seis metros veinte y cinco centímetros; y, con patio interior departamento número PB-cero tres en cuatro metros treinta centímetros; **SUR:** Con pared propia y fachada interior, en diez metros cincuenta y seis centímetros; **ESTE:** Con pared propia y fachada interior, en seis metros doce centímetros; **OESTE:** Con pared propia y ducto de gradas, en seis metros doce centímetros; **ARRIBA:** Con departamento número Ciento tres, en sesenta y cuatro metros cuadrados setenta decímetros cuadrados; y, **ABAJO:** Con subsuelo, en sesenta y cuatro metros cuadrados setenta decímetros cuadrados;

**PATIO-JARDÍN DEPARTAMENTO SIGNADO XXXXX: Nivel:** Mas dos mil ochocientos treinta y siete coma cuarenta y ocho; **ÁREA ABIERTA:** Trece metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados; **NORTE:** Con colindantes, en cuatro metros treinta centímetros; **SUR:** Con departamento número PB-cero tres, en cuatro metros treinta centímetros; **ESTE:** Con departamento número PB-cero dos, en tres metros veinte y dos centímetros; **OESTE:** Con pozo de luz, en tres metros veinte y dos centímetros; **ARRIBA:** Con cielo abierto, en trece metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados; y, **ABAJO:** Con subsuelo, en trece metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados, objeto de la presente compraventa y que EL VENDEDOR lo considera justo, es la suma de CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA, (USD. 46,500.00), pagaderos de la siguiente manera: OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA, (USD. 800.00), que ya fueron cancelados a la firma de la promesa de compraventa; y, CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA, (USD. 45,700.00), con un préstamo hipotecario otorgado por el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional; y, que LOS VENDEDORES declaran recibirlo a su entera satisfacción y sin tener que hacer reclamo alguno por este concepto ni por ningún otro.

**QUlNTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** EL VENDEDOR dándose por satisfechos en el precio y en la forma de pago que antecede transfieren a favor deLA COMPRADORAel dominio y posesión de los inmuebles vendidos, como cuerpos ciertos con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres activas y pasivas, construcciones e instalaciones que le son anexos. EL VENDEDOR queda sujeto al saneamiento en caso de evicción de conformidad con la Ley.

**SEXTA: DECLARACIÓN DE EL VENDEDOR.-** EL VENDEDOR declara que sobre el bien inmueble materia del presente contrato no pesa ningún gravamen hipotecario, prohibición de enajenar, embargo, impedimento o limitación de ninguna naturaleza, conforme consta del certificado de gravámenes conferidos por el señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, que se agrega como habilitante.

**SÉPTIMA: DECLARACIONES DE LA COMPRADORA**.- LA COMPRADORA declara someterse singularmente a las prescripciones de la ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Así mismo manifiesta que se adhiere y acepta el Reglamento Interno de Copropiedad del Conjunto Parque Residencial XXXXXX sometida al Régimen de Propiedad Horizontal que se encuentra protocolizado en la escritura de declaratoria de propiedad horizontal y declara conocerlo en todas sus partes.

**OCTAVA: GASTOS E IMPUESTOS:** Todos los gastos que demande la celebración de la presente escritura hasta su registro e inscripción, serán de cuenta de LA COMPRADORA, a excepción del pago de plusvalía que en caso de haberla será de cuenta de EL VENDEDOR.

***NOVENA:* ACEPTACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN:** Las partes contratantes aceptan el total contenido de todas y cada una de las estipulaciones que anteceden por estar hechas en seguridad y garantía de sus propios y recíprocos intereses. LA COMPRADORA quedan expresamente facultados por si mismos o por interpuesta persona, para solicitar la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad.

**DÉCIMA: DECLARACIONES.- a)** LA COMPRADORA declara su conformidad en cuanto al estado y condición de los bienes materia de la presente compraventa; y, **b)** LA COMPRADORA declara bajo juramento que los recursos que entregan en virtud del presente contrato, tienen origen y objeto lícito, no provienen de actividades relacionadas o vinculadas con el tráfico, comercialización o producción ilícita de sustancias estupefacientes o psicotrópicas.

**DÉCIMA PRIMERA: JURISDICCIÓN, DOMICILIO Y TRÁMITE.-**Las partes contratantes, para el evento de reclamación judicial renuncian domicilio y se sujetan a los jueces competentes del cantón Quito y al Procedimiento Ejecutivo, Monitorio u Ordinario, a elección de la parte actora.

**SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-**

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración y suscripción de la presente escritura pública; por una parte, el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, representado por el señor **GENERAL DE DISTRITO DR. DAVID IVAN PROAÑO SILVA**, en su calidad de Director General y Representante Legal, conforme se justifica con los documentos habilitantes que se agregan, a quien en adelante para efectos de este contrato se le denominará como el **ACREEDOR HIPOTECARIO**; y, por otra parte, la señora **XXXX DE POLICÍA EN SERVICIO ACTIVO XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX**, casada, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante para efectos de este contrato se le denominará como **LA DEUDORA HIPOTECARIA**, quien tiene a bien constituir y como en efecto así lo hace por medio de este instrumento público PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, ESPECIAL Y PREFERENTE a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional. Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, legalmente capaces ante la ley para contratar y obligarse, quienes libre y voluntariamente convienen en celebrar el presente contrato, contenido en las siguientes cláusulas:

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** El Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, a través de la Unidad de Calificación de Préstamos del ISSPOL, en Sesión Ordinaria No. XXXX-XXXXX celebrada el día xxxx de xxxxxxx del dos mil xxxx, resolvió calificar a la señora **XXXX DE POLICÍA EN SERVICIO ACTIVO XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX,** para el otorgamiento de un Préstamo Hipotecario, sobre la garantía de los bienes inmuebles que se adquieren a través del presente instrumento público, el mismo que es recibido por parte de LA DEUDORA HIPOTECARIA a su entera satisfacción, sin tener que hacer reclamos en el futuro por este concepto ni por ningún otro, obligándose a su pago en los términos y condiciones establecidos en el Reglamento del Servicio Social de Crédito del ISSPOL y la presente escritura.

**TERCERA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.-** Con el objeto de garantizar el pago oportuno y completo de las obligaciones contraídas o que se contrajeren en el futuro a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, por parte de la señora **XXXX DE POLICÍA EN SERVICIO ACTIVO XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX**, casada, así como, para garantizar el pago de los intereses, los de mora, costas judiciales y honorarios profesionales, si a ello diere lugar; **LA DEUDORA HIPOTECARIA** renunciando los beneficios de orden y excusión legal, constituye PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, ESPECIAL Y PREFERENTE a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, sobre **EL DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX; ALÍCUOTA:** Uno punto veinte y seis por ciento; **PATIO JARDÍN: ALÍCUOTA:** Cero punto veinte y siete por ciento; **ALÍCUOTA TOTAL:** Uno punto cincuenta y tres por ciento, que forman parte del Conjunto Parque Residencial **XXXXX**, situado en la parroquia **XXXXX**, cantón **XXXXX**, provincia de **XXXXX**, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos:

**DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX: Nivel:** Mas dos mil ochocientos treinta y siete coma cuarenta y ocho; **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** Sesenta y cuatro metros cuadrados sesenta decímetros cuadrados; **NORTE:** Con pared medianera y departamento número PB-cero dos, en seis metros veinte y cinco centímetros; y, con patio interior departamento número PB-cero tres en cuatro metros treinta centímetros; **SUR:** Con pared propia y fachada interior, en diez metros cincuenta y seis centímetros; **ESTE:** Con pared propia y fachada interior, en seis metros doce centímetros; **OESTE:** Con pared propia y ducto de gradas, en seis metros doce centímetros; **ARRIBA:** Con departamento número Ciento tres, en sesenta y cuatro metros cuadrados setenta decímetros cuadrados; y, **ABAJO:** Con subsuelo, en sesenta y cuatro metros cuadrados setenta decímetros cuadrados;

**PATIO-JARDÍN DEPARTAMENTO SIGNADO XXXXX: Nivel:** Mas dos mil ochocientos treinta y siete coma cuarenta y ocho; **ÁREA ABIERTA:** Trece metros cuadrados sesenta y cinco decímetros cuadrados; **NORTE:** Con colindantes, en cuatro metros treinta centímetros; **SUR:** Con departamento número PB-cero tres, en cuatro metros treinta centímetros; **ESTE:** Con departamento número PB-cero dos, en tres metros veinte y dos centímetros; **OESTE:** Con pozo de luz, en tres metros veinte y dos centímetros; **ARRIBA:** Con cielo abierto, en trece metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados; y, **ABAJO:** Con subsuelo, en trece metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados; y, sobre las demás obras complementarias existentes o que llegaren a existir en el futuro, así como todos los bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación de conformidad con las disposiciones del Código Civil, al igual que, todos los aumentos y mejoras que reciba en el futuro dichos bienes, de tal manera que la hipoteca que se constituye se la hace sin ninguna clase de reservas ni limitaciones.

**CUARTA: CUANTÍA DE LAS OBLIGACIONES, INTERESES Y FORMA DE PAGO.-** La cuantía es indeterminada; las obligaciones que se afianzan con la presente hipoteca constan detallados en la tabla de amortización que elabora el ISSPOL, contrato de mutuo y/o pagaré a la orden en forma separada, en los que se expresa el valor de dichas obligaciones, los intereses y los plazos para el pago, suscrito y aceptado por LA AFILIADA, a la orden o a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional.

El valor del préstamo será pagado en dividendos consistentes en cuotas fijas que incluyen capital e intereses, a partir del mes siguiente de la fecha de emisión del Boletín de Egreso mediante retenciones automáticas de las cuentas que mantenga en cualquiera de las entidades financieras calificados por el ISSPOL y/o remuneraciones mensuales que percibe la señora **XXXX DE POLICÍA EN SERVICIO ACTIVO XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX,**de acuerdo a la tabla de amortización; y, en el evento de que LA DEUDORA HIPOTECARIA se separe de la Policía Nacional, antes del vencimiento del plazo del préstamo se procederá de conformidad con la normativa reglamentaria que rige para el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional o lo que resuelva el Comité de Crédito del Acreedor Hipotecario; y, en caso de que LA DEUDORA HIPOTECARIA pase a ser o sea pensionista los descuentos se los realizará directamente del rol de pensiones del ISSPOL.

En virtud de la presente escritura, LA AFILIADA autoriza al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, en su condición de agente de retención, al descuento automático de sus haberes, de los dividendos mensuales que amortiza el préstamo hipotecario, mientras LA AFILIADA perciba su remuneración como servicio activo o de su pensión cuando cumplan con los requisitos exigidos para la jubilación, para el efecto se considerará como fecha de pago la misma en la que se efectivice la retención o descuento.

Si por cualquier motivo se dejare de retener los dividendos o si la renta o pensión resultare insuficiente para cubrir el valor de los mismos, LA DEUDORA HIPOTECARIA se obliga a pagar directamente en la cuenta del ISSPOL el dividendo o la diferencia, debiendo extenderse y entregarse los comprobantes de pago correspondientes.

El pago de los dividendos por este préstamo queda garantizado con la Primera Hipoteca Abierta especial y preferente constituida por esta escritura a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**.

Si transcurrido los 90 días de haberse inscrito la escritura pública en el Registro de la Propiedad del respectivo Cantón y si por cualquier concepto el asegurado calificado no contare con la **CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO** suficiente para garantizar la operación de crédito en el sistema financiero, el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de manera inmediata anulará la calificación del préstamo y dispondrá la resciliación de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca Abierta, así como dispondrá el archivo de la escritura y documentación respectiva, quedando bajo responsabilidad de LA DEUDORA HIPOTECARIA cubrir los gastos de resciliación.

LA DEUDORA HIPOTECARIA, al estar de acuerdo con el monto del préstamo hipotecario otorgado a su favor por parte del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, declara que acepta el mismo y que conoce y se somete a la reglamentación interna del ACREEDOR HIPOTECARIO, al contrato de mutuo y/o pagaré suscrito y aceptado por LA AFILIADA; y, a la tabla de amortización elaborados para el efecto, en la que se detallara los dividendos mensuales, el plazo e intereses.

Las tasas de interés del préstamo hipotecario concedido serán reajustadas la última semana de cada semestre (junio y diciembre de cada año), de conformidad con las tasas que fije la Administración del ISSPOL ajustadas a las condiciones del mercado y en atención a las normas legales vigentes en cada período.

**QUINTA: DE LOS ABONOS O CANCELACIÓN ANTICIPADA DE LAS OBLIGACIONES.-** El Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional reconoce el derecho de LA DEUDORA HIPOTECARIA a pagar anticipadamente la totalidad de lo adeudado o realizar pagos parciales en cantidades mayores a una cuota en la cuenta bancaria de su titularidad hasta los ocho primeros días de cada mes. Los intereses se pagarán sobre el saldo pendiente. Se deja constancia que, tales pagos no implicarán novación o condonación de ninguna naturaleza y por lo tanto no afectarán al derecho del ACREEDOR HIPOTECARIO para exigir la total cancelación de la deuda más sus respectivos intereses y gastos.

Las precancelaciones parciales únicamente disminuirán el valor de la cuota mensual del préstamo y se continuará con los descuentos establecidos en la tabla inicial, de acuerdo al capital pendiente de pago; para lo cual, se deberá generar una nueva tabla de amortización, tomando en consideración el saldo del capital adeudado y el número de cuotas establecidas para el mismo en la tabla inicial, reajustando únicamente el monto y los intereses correspondientes.

**SEXTA: VIGENCIA.-** Esta primera hipoteca abierta, especial y preferente que se constituye en virtud de la presente escritura tendrá validez desde su inscripción en el Registro correspondiente y subsistirá hasta la total extinción de las obligaciones en cualquiera de las formas que prevé la Ley, y se cancelará solamente por escritura pública otorgada por el Acreedor Hipotecario de la que se tomará razón al margen de la inscripción correspondiente.

**SÉPTIMA: OBLIGACIÓN DE CONTRATAR EL SEGURO DE DESGRAVAMEN.-** De conformidad con la LEY DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL y del REGLAMENTO DEL SERVICIO SOCIAL DE CRÉDITO, el préstamo que se concede estará sujeto a la condición expresa de que estará protegido por un Seguro de Desgravamen administrado por el Acreedor Hipotecario, que cubrirá el saldo insoluto en caso de muerte o incapacidad total y permanente del miembro policial calificado para el otorgamiento del préstamo hipotecario; razón por la cual, LA DEUDORA HIPOTECARIA, contrata la cobertura del Seguro de Desgravamen.

LA DEUDORA HIPOTECARIA pagará al Seguro de Desgravamen una prima nominal anual, cobrada mensualmente en relación al saldo no amortizado del préstamo otorgado; la prima del Seguro de Desgravamen del primer año se cancela con el dividendo del préstamo que se descuenta conforme se señala en la cláusula CUARTA. La prima del Seguro de Desgravamen del capital insoluto y el porcentaje del Gasto Administrativo serán sujetos a revisión cuando lo estime necesario el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, este formará parte del dividendo mensual del pago del préstamo, conjuntamente con el costo financiero y la tasa de los gastos administrativos. El Seguro de Desgravamen ampara el pago del valor insoluto del crédito mismo que se hará efectivo a partir de la fecha del fallecimiento o de la fecha del siniestro que provocó la incapacidad del (miembro Policial) calificado por el Organismo competente, siempre que no exista mora en el préstamo a la fecha de su fallecimiento o incapacidad.

LA DEUDORA HIPOTECARIA acepta y reconoce que de acuerdo a la reglamentación interna del ACREEDOR HIPOTECARIO, el Consejo Superior con base al estudio actuarial pertinente, modificará mediante resolución la prima de seguros de Desgravamen.

**OCTAVA: SEGURO CONTRA INCENDIOS.-** De conformidad con el Reglamento del Servicio Social de Crédito del ISSPOL, LA DEUDORA HIPOTECARIA se obliga a contratar el Seguro Contra Incendios y otros riesgos mientras subsista la deuda sobre el inmueble hipotecado con la compañía aseguradora que designe el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional; y, hasta la completa cancelación o reintegro de dichos valores, facultando al **ACREEDOR HIPOTECARIO** para que realice los descuentos correspondientes a dicho seguro, debiendo endosar a favor del ISSPOL, la póliza del seguro contra incendios; y, en caso de no hacerlo, facultan al Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional para que a su arbitrio contrate dicho seguro y se obligan a pagar los valores que se erogaren en razón de dicho contrato, prima o renovación del seguro, más los intereses vigentes para este tipo de préstamos, a partir de la fecha en que se hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa cancelación o reintegro de dichos valores.

**NOVENA: EJECUCIÓN ANTICIPADA DE LA HIPOTECA Y ACCIONES LEGALES.-** LA DEUDORA HIPOTECARIA acepta que en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional y aun cuando no estuviere vencido el plazo del préstamo, éste podrá declarar de plazo vencido y exigir en cualquier tiempo todo lo que se le estuviere adeudando LA DEUDORA HIPOTECARIA con los respectivos intereses incluidos los de mora, gastos judiciales y/o extrajudiciales a través de la acción real hipotecaria; para cuyo efecto las partes acuerdan la aceleración de pagosy la ocupación inmediata del inmueble hipotecado al vencimiento de una o más cuotas establecidas en la tabla de amortización y en cualquiera de los siguientes casos: **a)** Si el inmueble que se hipoteca, se vendiere o gravare, en todo o en parte, sin conocimiento o consentimiento del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional o se lo embargare por razón de otros créditos u obligaciones contraídas con terceros; **b)** Si LA DEUDORA HIPOTECARIA no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones; **c)** Si dejaren de pagarse por uno o más años los impuestos fiscales o municipales del inmueble hipotecado; d**)** Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que LA DEUDORA HIPOTECARIA tuviere con sus trabajadores y el Seguro Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva, etcétera; **e)** Si requeridos LA DEUDORA HIPOTECARIA para que presenten los comprobantes de los pagos que se indican en los literales c) y d) se negaren a exhibirlos; **f)** Por haberse negado LA DEUDORA HIPOTECARIA a la renovación o pago del Seguro de Desgravamen y de los seguros correspondientes mientras subsista la deuda; **g)** Por falta o imposibilidad de pago de las primas mensuales y/o anuales del Seguro de Desgravamen y de los correspondientes seguros; **h)** Si el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional comprobare que ha existido falsedad en los datos y documentos proporcionados por LA DEUDORA HIPOTECARIA o informes que sirvieron de base para el otorgamiento del préstamo hipotecario; **i)** Si existieren créditos privilegiados que pongan en riesgo el cabal cumplimiento de las obligaciones mensuales que mantiene LA DEUDORA HIPOTECARIA con el Acreedor Hipotecario; **j)** Si se impidiere la inspección delos bienes raíces hipotecados cuando lo ordenare el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional; y, **k)** Si se destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de estupefacientes o delitos conexos, o si se siguiere juicios por cualquiera de estas causas contra los propietarios.

Para los efectos previstos en los literales precedentes, las partes contratantes convienen en que no será necesaria prueba alguna para justificar el hecho o hechos que faculten al Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, para exigir el pago total del valor adeudado, bastando la sola aseveración que el Acreedor Hipotecario hiciere en la demanda.

**DÉCIMA: REPROGRAMACIÓN DEL CRÉDITO.-** LA AFILIADA calificado autoriza al ISSPOL para el descuento automático de los fondos que mantenga en esta entidad en caso de mora. El pago parcial será efectivizado cuando conforme a la Ley, LA AFILIADA calificado acceda a estos beneficios. El **ACREEDOR HIPOTECARIO** procederá de oficio, a la reprogramación del crédito, ajustando el valor del dividendo o el plazo del crédito según la voluntad de LA DEUDORA HIPOTECARIA, igual procedimiento se observará en el caso de abonos parciales o totales, que voluntariamente deseare realizar LA DEUDORA HIPOTECARIA, en cualquier tiempo.

**DÉCIMA PRIMERA: SANEAMIENTO.-** LA DEUDORA HIPOTECARIA declara que sobre los bienes inmuebles constituidos en hipoteca mediante el presente contrato, no pesa hipoteca abierta ni prohibición de enajenar, según consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, que como documento habilitante se adjunta, de manera que la hipoteca que se constituye, es la única que los afectará, hasta la total cancelación de los valores que LA DEUDORA HIPOTECARIAmantenga con el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional.

**DÉCIMA SEGUNDA: PROHIBICIÓN DE GRAVAMENES.-**LA DEUDORA HIPOTECARIA en forma libre y voluntaria se obliga a no constituir nuevo gravamen o limitación de dominio, así como a no constituir sobre él servidumbres, derechos de uso y habitación o darlos en anticresis o arrendamiento sin autorización expresa del Acreedor Hipotecario sobre el inmueble objeto de este contrato, mientras subsista esta hipoteca. Así mismo se imponen la prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble hipotecado, hasta la cancelación total de todo lo adeudado.

**DÉCIMA TERCERA: AUTORIZACIÓN DE CESIÓN.-** LA DEUDORA HIPOTECARIA, en forma expresa autoriza y faculta al Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, para que la presente hipoteca y todos los demás derechos y gravámenes que se constituyen en este instrumento, puedan ser cedidos, transferidos o negociados bajo cualquier título o modalidad; comprometiéndose en dicho evento a reconocer como legalmente válida la cesión de derechos efectuada por el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, así como las posteriores cesiones, aún sin el requisito de notificación judicial y a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requeridos por este. En caso de cesión, los deudores declaran expresamente, además que se someterán a la jurisdicción que elija el último cesionario del préstamo o crédito.

**DÉCIMA CUARTA: GASTOS E INSCRIPCIÓN.-** Los gastos que demande la celebración de esta escritura pública hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como la

cancelación de la hipoteca son de cuenta de LA DEUDORA HIPOTECARIA. Cualquiera de las partes, quedan autorizadas para solicitar la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón al que pertenece el inmueble directamente o a través de terceras personas.

**DÉCIMA QUINTA: PATRIMONIO FAMILIAR.-** Por mandato legal se constituye sobre el inmueble PATRIMONIO FAMILIAR inembargable, excepto para el cobro de los préstamos concedidos por el ISSPOL, siendo prohibida su enajenación o constitución de nuevos gravámenes, mientras no se hayan cancelado la totalidad de los préstamos o la autorización expresa de la Unidad de Crédito del ISSPOL.

**DÉCIMA SEXTA: ACEPTACIÓN DE LA HIPOTECA.-** El señor **GENERAL DE DISTRITO DR. DAVID IVAN PROAÑO SILVA**, en su calidad de Director General y Representante Legal del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, acepta la garantía hipotecaria que se constituye por medio de este instrumento a nombre de su representada.

**DÉCIMA SÉPTIMA: DISPOSICIONES LEGALES, COMPETENCIA, TRÁMITE Y DOMICILIO.-** Las partes contratantes, para el evento de reclamación judicial renuncian fuero y domicilio y se someten a la jurisdicción y competencia de los Jueces del cantón Quito y al trámite coactivo, procedimiento Monitorio o al Procedimiento de Ejecución, a elección del Acreedor Hipotecario. Se declaran incorporadas al presente contrato todas las disposiciones contenidas en la Ley y en el Reglamento del Servicio Social de Crédito del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional. En todo cuanto no se haya establecido en esta escritura pública, los comparecientes, se sujetan a las disposiciones legales aplicables.

Los comparecientes se afirman y ratifican en el total contenido de las cláusulas que anteceden y solicitan al señor Notario se sirva agregar las demás formalidades de estilo para la perfecta validez de esta clase de instrumentos públicos.