**SEÑOR NOTARIO:**

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

**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, los cónyuges señores: **XXXX DE POLICÍA EN SERVICIO ACTIVO XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX y XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX**, por sus propios y personales derechos y por los que tienen en la Sociedad Conyugal por ellos conformada, a quienes en adelante para efectos de este contrato se les denominará como LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, quienes tienen a bien constituir y como en efecto así lo hacen 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.- 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 LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXXX**, ubicado en la calle Eloy Alfaro, sector urbano de la parroquia **XXXXXXXX XXXXXX**, cantón **XXXXXXX**, provincia de **XXXXXXX**; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones:**NORTE**: En veinte metros, con el inmueble de propiedad del señor Octavio Flores; **SUR**: En veintiún metros cincuenta centímetros, con la calle Eloy Alfaro; **ESTE**: En sesenta y seis metros cincuenta centímetros, con inmueble de propiedad del señor Víctor Pazmiño; **y, OESTE**: En sesenta y dos metros veinticinco centímetros, con el lote número Uno, que se reservan los vendedores; con una superficie total de mil doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados.

**b)** El Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, a través de la Unidad de Calificación de Préstamos Hipotecarios del Isspol, en Sesión Ordinaria N° 008-2017, celebrada el veintitrés de octubre del dos mil diecisiete, resolvió calificar al señor **XXXX DE POLICÍA EN SERVICIO ACTIVO XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX**, para el otorgamiento de un Préstamo Hipotecario para Construcción sobre la garantía de su propio bien. El valor del préstamo será entregado a LOS DEUDORES HIPOTECARIOS de acuerdo al cronograma de trabajo y avance de obra 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 los cónyuges señores: **XXXX DE POLICÍA EN SERVICIO ACTIVO XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX y XXXXXXXX XXXXXX XXXXX**; así como, para garantizar el pago de los intereses, los de mora, costas judiciales y honorarios profesionales, si a ello diere lugar; LOS DEUDORES HIPOTECARIOS renunciando los beneficios de orden y excusión legal, constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, ESPECIAL Y PREFERENTE a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, sobre **EL LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NÚMERO XXXX,** ubicado en la calle Eloy Alfaro, sector urbano de la parroquia **XXXXXXXX XXXXXX**, cantón **XXXXXXX**, provincia de **XXXXXXX**; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones:**NORTE**: En veinte metros, con el inmueble de propiedad del señor Octavio Flores; **SUR**: En veintiún metros cincuenta centímetros, con la calle Eloy Alfaro; **ESTE**: En sesenta y seis metros cincuenta centímetros, con inmueble de propiedad del señor Víctor Pazmiño; **y, OESTE**: En sesenta y dos metros veinticinco centímetros, con el lote número Uno, que se reservan los vendedores; con una superficie total de mil doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados diecinueve 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 dicho bien, 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 el AFILIADO, 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 el señor **XXXX DE POLICÍA EN SERVICIO ACTIVO XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX**, de acuerdo a la tabla de amortización; y, en el evento de que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS 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 LOS DEUDORES HIPOTECARIOS pase a ser o sea pensionista los descuentos se los realizará directamente del rol de pensiones del ISSPOL.

En virtud de la presente escritura, el afiliado 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 el afiliado 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, LOS DEUDORES HIPOTECARIOS se obligan 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 **ACREEDORHIPOTECARIO**.

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 Hipoteca Abierta, así como dispondrá el archivo de la escritura y documentación respectiva, quedando bajo responsabilidad de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS cubrir los gastos de resciliación.

LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, 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, declaran que aceptan el mismo y que conocen y se someten a la reglamentación interna del ACREEDOR HIPOTECARIO, al contrato de mutuo y/o pagaré suscrito y aceptado por EL AFILIADO; 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 LOS DEUDORES HIPOTECARIOS 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, LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, contratan la cobertura del Seguro de Desgravamen.

LOS DEUDORES HIPOTECARIOS pagarán al Seguro de Desgravamen una prima nominal anual, cobrada mensualmente en relación al saldo no amortizado del préstamo otorgado; la prima del Seguro de Desgravamendel primer añose 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.

LOS DEUDORES HIPOTECARIOS aceptan y reconocen que de acuerdo a la reglamentación interna del ACREEDOR HIPOTECARIO, el Consejo Directivo 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, los **DEUDORES HIPOTECARIOS** se obligan 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.-** LOS DEUDORES HIPOTECARIOS aceptan que en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas a favor del Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional y aún cuando no estuviere vencido el plazo del préstamo, éste podrá declarar de plazo vencido y exigir en cualquier tiempo todo lo que se le estuvieren adeudando LOS DEUDORES HIPOTECARIOS 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 LOS DEUDORES HIPOTECARIOS no conservaren 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 LOS DEUDORES HIPOTECARIOS tuvieren con sus trabajadores y el Seguro Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva, etcétera; **e)** Si requeridos LOS DEUDORES HIPOTECARIOS 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 LOS DEUDORES HIPOTECARIOS 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 LOS DEUDORES HIPOTECARIOS 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 mantienen LOS DEUDORES HIPOTECARIOS con el Acreedor Hipotecario; **j)** Si se impidiere la inspección del bien raíz hipotecado 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.-** El afiliado 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, el afiliado 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 LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, igual procedimiento se observará en el caso de abonos parciales o totales, que voluntariamente desearen realizar LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, en cualquier tiempo.

**DÉCIMA PRIMERA: SANEAMIENTO.-** LOS DEUDORES HIPOTECARIOS declaran que el bien inmueble constituido en hipoteca mediante el presente contrato, se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio, según consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón XXXXXXXXX, 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 LOS DEUDORES HIPOTECARIOS mantengan con el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional.

**DÉCIMA SEGUNDA: PROHIBICIÓN DE GRAVAMENES.-** LOS DEUDORES HIPOTECARIOS en forma libre y voluntaria se obligan 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.-** LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, en forma expresa autorizan y facultan 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 LOS DEUDORES HIPOTECARIOS. 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 del Comité de Crédito del ISSPOL.

**DÉCIMA SEXTA: ACEPTACIÓN DE LA HIPOTECA.-** El señor General de Distrito **DR. DAVID IVAN PROAÑO SILVA** **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, ejecutivo o monitorio, 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.