



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RAAR – 014
REVISION: 0
FECHA: 15/01/2021

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

Oficio No. PN-DSS-ISSPOL- 2022-002
Quito, D.M., 13 de marzo de 2023

Asunto: PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS 12 DEPARTAMENTOS DE QUITUMBE PIONERO III.

1. ANTECEDENTES

- Resolución No. 152-CD-SO-05-2022-ISSPOL de fecha 05 de julio del 2023, suscrito por los miembros del Consejo Directivo.
- Memorando I-ME-154-CD-ISSPOL de fecha 06 de julio del 2022, suscrito por el Señor Director General y Secretario del Consejo Directivo del ISSPOL
- Memorando Nro. ISSPOL-DAD-QX-2022-1546-I-ME del 14 de julio de 2022, suscrito por el señor Director Administrativo del ISSPOL en el cual dispone realizar un reglamento, instructivo o instrumento legal para la venta de los 12 departamentos de Quitumbe PIONERO III.
- Oficio Nro. I-OF-2022-2192-AJ-ISSPOL del 29 de diciembre del 2022 suscrito por la Asesora Jurídica Encargada del ISSPOL.
- Memorando Nro. ISSPOL-DG-2023-0320-I-ME de fecha 16 de enero del 2023 suscrito por el señor Director General del ISSPOL Subrogante.
- Oficio Nro. ISSPOL-DSS-CRE-2023-0022-I-OF del 18 de enero del 2023 que adjunta el Informe de Comercialización Departamentos PROYECTO PIONERO III QUITUMBE suscrito por el señor Arq. Henry del Pozo Noboa Analista Técnico de Evaluación de Obra del ISSPOL.
- Oficio Nro. ISSPOL-DR-2023-0027-I-OF del 23 de enero del 2023 que adjunta el informe I-IN-2023-013-DR-ISSPOL suscrito por la Ing. Rosa Janeta Directora de Riesgos del ISSPOL.

2. OBJETIVO.

Comercializar los 12 departamentos de Quitumbe Pionero III a los servidores policiales en servicio activo o pasivo que cumplan con los requisitos establecidos para el efecto.

3. ALCANCE.

Esta comercialización está dirigida a los servidores policiales en servicio activo o pasivo que cuenten con capacidad económica y cumplan con los requisitos establecidos.

4. BASE LEGAL.

“Desde el principio hasta el fin, siempre hay alguien que te protege”		
Dirección: Av. de los Shyris N.39-67 y El Telégrafo Telf: 022-266-024 022-266-025 Ext. 0205		
email: isspol@isspol.gob.ec	ISO 9001:2008	



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RAAR – 014
REVISION: 0
FECHA: 15/01/2021

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

LEY DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

Art. 69.- El Préstamo Hipotecario se otorgará por una sola vez, a los asegurados en servicio activo y pensionistas que no posean vivienda, a una tasa de interés no inferior a la actuarial más dos (2) puntos porcentuales, a un plazo máximo de veinte (20) años. El préstamo se garantizará con primera hipoteca del predio o inmueble y su cuantía no excederá el ochenta y cinco por ciento (85%) del avalúo fijado por el ISSPOL.

REGLAMENTO DEL SERVICIO SOCIAL DE CRÉDITO DEL ISSPOL

Art. 1.- El Servicio Social de Crédito del ISSPOL, en sus diversas modalidades, contempla la concesión de préstamos a corto, mediano y largo plazo, en favor de los asegurados del Instituto, para satisfacer sus necesidades básicas, consolidar sus deudas, salud, construcción y compra de inmuebles; lo que mejorará la calidad de vida del colectivo policial.

Art. 2.- El Servicio Social de Crédito tiene por objeto la concesión de préstamos de naturaleza privativa a sus asegurados, propiciar la capitalización de las reservas de los diferentes seguros, para garantizar la sostenibilidad y perdurabilidad de las prestaciones y servicios sociales.

Art.3. Los préstamos se clasifican en:

- a) Quirografarios, que a su vez se clasifican en ordinarios de menor cuantía y mayor cuantía
- b) Emergentes
- c) Hipotecarios; y,
- d) Prendarios

Art. 4.- Son sujetos de crédito o beneficiarios de los préstamos que concede el ISSPOL, los asegurados en Servicio Activo que registren un tiempo mínimo de tres años de afiliación al Seguro Social de la Policía Nacional, y los Pensionistas de ese mismo Instituto.

La capacidad de endeudamiento para los Afiliados será de hasta el 50% de la sumatoria de la remuneración mensual unificada más el componente del Rancho para los miembros Afiliados en Servicio Activo; y del 50% de la pensión para los demás miembros Pensionistas.

Los requisitos y condiciones para los garantes serán los establecidos en el instructivo de cada préstamo.

Art. 51.- Los préstamos hipotecarios se destinarán a cubrir las necesidades de vivienda del asegurado y su familia. Se otorgarán por una sola vez a los asegurados en servicio activo y pensionistas, que no posean vivienda en el territorio nacional, la sociedad conyugal o unión de hecho.

Art. 52.- El préstamo hipotecario se destinará única y exclusivamente a los siguientes fines:

- a) Adquisición de vivienda familiar
- b) Construcción de vivienda familiar; y,
- c) Levantamiento de gravámenes e hipotecas para consolidar el dominio del inmueble a favor del asegurado.

“Desde el principio hasta el fin, siempre hay alguien que te protege”

Dirección: Av. de los Shyris N.39-67 y El Telégrafo
Telf: 022-266-024 022-266-025 Ext. 0205

email: isspol@isspol.gob.ec

ISO 9001:2008





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RAAR – 014
REVISION: 0
FECHA: 15/01/2021

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

Art. 53.- El préstamo hipotecario se concederá a un plazo de hasta veinte (20) años a la tasa de interés fijada por el Consejo Superior, con fundamento en el informe del Comité de Riesgos.

Art. 54.- La cuantía de los préstamos hipotecarios estará en función de la disponibilidad de recursos y capacidad operativa del ISSPOL, así como de la capacidad de endeudamiento del prestatario.

La tasa de interés y demás condiciones financieras del crédito serán fijadas por el Consejo Superior, con fundamento en el Informe del Comité de Riesgos del ISSPOL, el mismo que considerará la situación del mercado nacional, aspectos administrativos y operativos del Instituto.

Art. 55.- El préstamo hipotecario se concederá bajo la modalidad de amortización gradual con dividendo constante.

Art. 56.- Todo préstamo hipotecario quedará garantizado con primera hipoteca del bien a favor del ISSPOL; el contrato de mutuo hipotecario registrará las condiciones de plazo, interés, dividendos, tabla de amortización y causales de terminación del contrato. La cuantía del préstamo será máximo del ochenta y cinco por ciento (85%) del avalúo de realización del inmueble.

Art. 58.- Los dividendos serán cancelados mediante retenciones automáticas de las cuentas bancarias que mantengan los prestatarios en entidades financieras calificadas por el ISSPOL; en el caso de préstamos concedidos a pensionistas el dividendo se descontará automáticamente del rol de pensiones.

Para el caso de los prestatarios que se separaren de la Institución Policial sin alcanzar derecho a pensión de retiro, deberán cancelar los dividendos mediante depósitos en la cuenta bancaria del ISSPOL.

Art. 59.- De conformidad con la Ley, el bien adquirido mediante préstamo hipotecario concedido por el ISSPOL se constituye en patrimonio familiar.

Art. 60.- El prestatario podrá realizar abonos extraordinarios de capital de su préstamo hipotecario vigente, lo que dará lugar a la determinación del nuevo dividendo, o del plazo de amortización del crédito.

Art. 61.- Para la concesión de préstamos hipotecarios, los beneficiarios del préstamo contratarán obligatoriamente un seguro básico del tipo "Todo Riesgo", facultando al ISSPOL para que realice los descuentos correspondientes a dicho seguro y endosará a favor del ISSPOL la póliza respectiva.

Art. 62.- Tienen derecho al préstamo hipotecario individual o solidario los miembros de la sociedad conyugal o unión de hecho que perciben remuneración de la Institución Policial y/o pensión del ISSPOL.

El préstamo hipotecario solidario se concede por una sola vez en una cuantía equivalente al uno punto cinco (1.5) veces de la cuantía máxima vigente del préstamo hipotecario individual.

“Desde el principio hasta el fin, siempre hay alguien que te protege”

Dirección: Av. de los Shyris N.39-67 y El Telégrafo
Telf: 022-266-024 022-266-025 Ext. 0205

email: isspol@isspol.gob.ec

ISO 9001:2008





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RAAR – 014
REVISION: 0
FECHA: 15/01/2021

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

5. PROCEDIMIENTO.

Los 12 departamentos de Quitumbe Pionero III son construidos bajo responsabilidad del ISSPOL entre los años 2006-2008, correspondiendo a un terreno ubicado en el sector de la parroquia de Quitumbe, junto al parque de las cuadras. Los departamentos han sido colocados bajo préstamos hipotecarios y varias modalidades, pero no se ha logrado su colocación.

Por tal motivo mediante este procedimiento se busca poner a disposición de los servidores policiales en servicio activo y pasivo que cumplan con los requisitos, y de esta manera accedan a estos departamentos, beneficiando al conglomerado policial y sus familias. El procedimiento contempla cada una de las fases necesarias para en legal y debida forma se alcance la colocación de los departamentos pre nombrados, de la siguiente manera:

- **Campaña de difusión de parte del ISSPOL.** - Responsable gestión de comunicación estratégica y TICs. Promoviendo las políticas y lineamientos del préstamo hipotecario del Departamento de Crédito por un mínimo de 07 días a nivel nacional con la participación de las coordinaciones del ISSPOL, Policía Nacional mediante canales oficiales y la gestión de comunicación estratégica de este Instituto.

Utilizando de todos los medios disponibles que garanticen que el conglomerado policial activo y pasivo conozcan del proceso de adjudicación de los 12 departamentos de Quitumbe Pionero III. Además, se enviará atento oficio a las asociaciones de servidores pasivos para su conocimiento, respetando el respectivo órgano regular para el efecto.

- **Convocatoria o publicación.** - El aviso o convocatoria será realizada por el ISSPOL a través de su página web y será responsabilidad de TICs su publicación; publicación que contendrá lo siguiente:

- Numero de departamento y manzana donde se encuentra ubicado.
- Dirección de exhibición de los departamentos
- Fechas de visitas.
- Responsable de la exhibición (nombre y contacto telefónico)
- Estado actual de construcción.
- Avalúo.
- Requisitos mínimos para el préstamo hipotecario que debe cumplir el postulante.
- Fechas del cronograma determinando el tiempo de duración de cada proceso.

“Desde el principio hasta el fin, siempre hay alguien que te protege”

Dirección: Av. de los Shyris N.39-67 y El Telégrafo
Telf: 022-266-024 022-266-025 Ext. 0205

email: isspol@isspol.gob.ec

ISO 9001:2008





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RAAR – 014
REVISION: 0
FECHA: 15/01/2021

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

Para el efecto se contará con 5 días de acuerdo a las fechas establecidas en el respectivo calendario.

- **Recepción de ofertas.** - Las ofertas serán receptadas únicamente en la matriz del ISSPOL sexto piso Tesorería, los cuales deberán estar con la precalificación realizada por la Gestión de Crédito para los casos de crédito hipotecario; Si la propuesta es en efectivo deberá ir directamente a Tesorería.

Existen 02 modalidades de pago en efectivo + préstamo hipotecario y en efectivo. Deberá cumplir con las condiciones para préstamo hipotecario y solamente se puede aplicar para la compra de un solo departamento. La modalidad efectivo + préstamo hipotecario será aplicado en los siguientes departamentos;


- Bloque 4, Mz 2, Dpto. 103.
- Bloque 5, Mz 2, Dpto. 101
- Bloque 5, Mz 2, Dpto. 103
- Bloque 5, Mz 2, Dpto. 501
- Bloque 7, Mz 2, Dpto. 103

Y para los siguientes departamentos se aplicará la modalidad en efectivo ya que no cumplen con el requisito de habitabilidad exigido para el otorgamiento del crédito hipotecario, así como también no cumplen con las Condiciones Generales del seguro de incendios y líneas aleadas que posee el ISSPOL con seguros Cóndor:

- Bloque 3, Mz 1, Dpto. 404
- Bloque 5, Mz 2, Dpto. 201
- Bloque 7, Mz 2, Dpto. 301
- Bloque 9, Mz 3, Dpto. 203
- Bloque 9, Mz 3, Dpto. 204
- Bloque 9, Mz 3, Dpto. 304
- Bloque 11, Mz 3, Dpto. 104

Los departamentos estarán disponibles para la visita de los interesados por 4 días sin que esto altere el programa; responsable la Dirección Administrativa del ISSPOL.

La oferta deberá estar en sobre cerrado en el que incluirá la propuesta escrita y el 20% en efectivo y/o cheque certificado o deposito a la cuenta del ISSPOL del valor total ofertado en el caso de aplicar préstamo hipotecario, y el 10% en el caso de aplicar pago en efectivo; con caratula al

“Desde el principio hasta el fin, siempre hay alguien que te protege”		
Dirección: Av. de los Shyris N.39-67 y El Telégrafo Telf: 022-266-024 022-266-025 Ext. 0205 email: isspol@isspol.gob.ec		



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RAAR – 014
REVISION: 0
FECHA: 15/01/2021

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

exterior en la que detalle nombres completos, número de cédula, correo electrónico personal, número telefónico de contacto y la forma de pago (únicamente en porcentajes) de acuerdo al modelo subido en la página web aprobado por la Comisión "PIONERO III: La recepción será realizada mediante acta suscrita por el tesorero de este Instituto y el ofertante: La presente actividad durará 3 días término.

De existir una carátula que no sea la colgada en la página web del ISSPOL, pero que contenga la información requerida en líneas anteriores se permitirá continuar con el respectivo trámite.

- **Revisión de datos.** - Responsable jefe de crédito, quien en 3 días término de acuerdo a las fechas establecidas en el respectivo calendario entregará el informe individual de cada postulante a la Comisión PIONERO III para pronunciamiento.
En el informe determinará si cumple o no con los requisitos exigidos para el otorgamiento de un crédito hipotecario.
- **Notificación a los postulantes que no han cumplido los requisitos.** - Mediante correo electrónico y/o llamada telefónica se dará a conocer por parte de la gestión de crédito las causas por las que no ha cumplido con los requisitos para ser beneficiario de la adjudicación de uno de los departamentos propuestos; Para esta actividad el jefe de crédito cuenta con 2 días de acuerdo a las fechas establecidas en el respectivo calendario que no afectarán a la continuidad del proceso.
- **Apertura de sobres.** - Al cumplir con el término de revisión e informe, el secretario de la Comisión PIONERO III convocará a los miembros, tesorero, veedores (auditoría interna y 2 representantes del consejo directivo) para que asistan a la audiencia pública de apertura de sobres que se llevara a cabo en la sala de reuniones del ISSPOL (piso 9), en la fecha y hora indicada en la convocatoria y determinada en el calendario de adjudicación de los 12 departamentos de Quitumbe Pionero III.

Para llevar a cabo esta diligencia el secretario de la Comisión PIONERO III informará al señor presidente y los presentes, el número de propuestas existentes y dará lectura al inicio de la diligencia de acuerdo a la orden de prelación de la propuesta, entregando el sobre cerrado al tesorero para que proceda con la exhibición a los presentes y su apertura, contará el dinero existente en el interior, que será el 20% del valor ofertado en el caso de aplicar préstamo hipotecario y el 10% en el caso de aplicar pago en efectivo; De no contar con el 20% en el interior del sobre la oferta será rechazada y constará en el acta de audiencia de apertura.

- **Adjudicación.** - Una vez abierta la propuesta de cada uno de los postulantes y que la Comisión determine la mejor propuesta en valor económico y cumpla los requisitos; por mayoría simple procederán a adjudicar al mejor postor.
En el caso de existir ofertas económicas iguales, estas irán a una puja que durará 01 (un) minuto y se adjudicará al mejor postor resultante de la puja.

“Desde el principio hasta el fin, siempre hay alguien que te protege”

Dirección: Av. de los Shyris N.39-67 y El Telégrafo
Telf: 022-266-024 022-266-025 Ext. 0205

email: isspol@isspol.gob.ec

ISO 9001:2008





INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RAAR – 014
REVISION: 0
FECHA: 15/01/2021

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

- **Notificación a los adjudicados.**- Una vez que la Comisión de PIONEROS III adjudique a los mejores postores por cada departamento de los 12 departamentos de Quitumbe Pionero III, la gestión de crédito procederá a notificar individualmente al afiliado que fue beneficiado de la adjudicación, para lo cual cuenta con 2 días término de acuerdo a las fechas establecidas en el respectivo calendario: en esta notificación el jefe de crédito debe plasmar el número de cuenta bancaria del ISSPOL a fin el afiliado realice el depósito o transferencia por concepto de pago del porcentaje propuesto que no es cubierto por el préstamo hipotecario del ISSPOL o el depósito del valor total del departamento para los casos de compra en efectivo; Así como también deberá determinar el término de 3 días de acuerdo a las fechas establecidas en el respectivo calendario para la entrega del certificado de depósito para el registro y trámite pertinente.


También deberá indicar qué, si el primer beneficiario no cumple con la obligación de pago en el término determinado será beneficiario el segundo mejor postulante; de existir incumplimiento de los 2 primeros postulantes, la Comisión Pionero III tiene la obligación de declarar desierto el proceso del departamento e iniciar un nuevo proceso.

- **Entrega de actas y documentos habilitantes.** - Una vez que, el adjudicado haya presentado el certificado de depósito de la propuesta y haya cumplido con los requisitos, el secretario de la Comisión de Pioneros III procederá a entregar el acta de adjudicación, para posterior realizar el procedimiento de préstamo hipotecario del departamento que corresponda.
- **Entrega de ofertas que no fueron adjudicadas.** - Secretaría del Comisión de Pionero III realizará el informe respectivo donde detallará las ofertas que cumplieron con los requisitos, pero, no fueron las mejores posturas, para aprobación de la comisión y posterior proceso de pago y/o devolución de valores.

6. CONCLUSIONES

De lo expuesto se concluye que:

- El ISSPOL posee 12 departamentos en el conjunto PIONERO III que van a ser adjudicados a los servidores policiales en servicio activo y pasivo que cumplan con los requisitos establecidos.
- 05 departamentos del conjunto Pionero III pueden ser adjudicados a los servidores policiales en servicio activo o pasivo mediante el otorgamiento de préstamo hipotecario. Así como también existen 07 departamentos que no cumplen con los requisitos para el otorgamiento de un préstamo hipotecario y por consiguiente deben ser adquiridos con dinero en efectivo.

"Desde el principio hasta el fin, siempre hay alguien que te protege"		
Dirección: Av. de los Shyris N.39-67 y El Telégrafo Telf: 022-266-024 022-266-025 Ext. 0205 email: isspol@isspol.gob.ec		



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL

CODIGO: RAAR – 014
REVISION: 0
FECHA: 15/01/2021

DIRECCIÓN DE SERVICIOS SOCIALES

7. RECOMENDACIÓN

Por lo expuesto mucho agradeceré mi Coronel se digne analizar y aprobar el presente procedimiento que sustentará y permitirá adjudicar los 12 departamentos Quitumbe Pionero III a los servidores policiales en servicio activo y pasivo que cumplan con los requisitos.

Particular que pongo en su conocimiento para fines pertinentes.

Atentamente,

Sr. Myr. Juan Luis Ruales Gamboa
Presidente de la Comisión PIONERO III

“Desde el principio hasta el fin, siempre hay alguien que te protege”

Dirección: Av. de los Shyris N.39-67 y El Telégrafo
Telf: 022-266-024 022-266-025 Ext. 0205

email: isspol@isspol.gob.ec

ISO 9001:2008

