

INSTRUCTIVO FASE DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA

1. El presupuesto, cronograma y flujo de caja requeridos por el BIESS, deben ser considerados como referenciales, ya que los mismos deben ajustarse al tipo de proyecto a construirse, tomando en cuenta el tipo de construcción (Hormigón armado, estructura metálica, mixta, madera) y los acabados a instalarse (básicos o de lujo).
2. El presupuesto del proyecto debe estar definido para la construcción de una unidad de vivienda completamente terminada al 100% de avance de obra, acorde con la realidad del bien inmueble planificado y aprobado (volumenes de obra y precios unitarios). Por lo que no se deberá planificar la construcción de más de una unidad de vivienda a la vez o dejar áreas inconclusas en la misma.
3. Es factible planificar dentro del proyecto de vivienda una área destinada a comercio (local comercial), el cual no debiera exceder el 33.33% del área total de construcción (incluye área de vivienda más el área de local comercial).

Ejemplo:

Detalle	Metros	Porcentaje
Total Área Proyecto de vivienda construcción	120	100%
Área de construcción vivienda	80	67%
Área de construcción local comercial	40	33%

Fórmula para calcular el Porcentaje Área de construcción local comercial:

$$\frac{\text{Área de construcción local comercial}}{\text{Total Área Proyecto de vivienda construcción}}$$

4. Todos los rubros a ejecutarse deberán estar especificados para mejor control de desembolsos y avances de obra con sus respectivas unidades de medida, no se aceptarán rubros indicados como GLOBAL o GLOBALES. Los precios unitarios de cada rubro a ejecutarse deberán incluir materiales de construcción, mano de obra, herramientas e I.V.A. (no desglosar cada uno de ellos).
5. Todos los rubros de honorarios profesionales por estudio de suelos, diseño arquitectónico, diseño estructural, dirección de construcción, diseño hidro-sanitario, diseño eléctrico - telefónico, costos de procesos de aprobación del proyecto, impresiones, construcciones temporales como casa de guardia, baños provisionales, cerramientos provisionales, bodega, pruebas de resistencia así como elementos desmontables o mobiliario, elementos decorativos, equipos secundarios como sonido, cámara de video y calefones o similares, no deben incluirse en el presupuesto general,

ya que representan costos indirectos que deben financiarse con recursos propios del afiliado.

6. Si el proyecto a construirse cuenta con un avance de obra realizado en el lote de terreno, este se debe excluir del presupuesto a entregarse, únicamente se deben presupuestar los trabajos por realizarse en obra.
7. El valor del presupuesto presentado es acorde a la realidad de cada proyecto según los precios unitarios del mercado (como referencia se recomienda revisar los Boletines de la Cámara de la Construcción de cada localidad) y debe corresponder a sus características como: número de plantas, áreas de cada ambiente, tipo de acabados, recubrimientos y mobiliario.
8. Para los casos que el presupuesto supere el monto de crédito, el Banco requerirá un avance de obra por la diferencia que debe ser financiado con fondos propios del cliente. Si el cliente tiene los fondos necesarios, deberá presentar un nuevo proyecto constructivo ajustándose al monto del crédito, el mismo que será nuevamente analizado para su aprobación.
9. Una vez aprobado el presupuesto por el BIESS, el cliente no deberá incorporar o modificar el proyecto, ya que todo gasto adicional sea por incremento de volumen de obra o aumento de precio unitario deberá ser cubierto por el solicitante del crédito con fondos propios.
10. Siendo un proyecto aprobado por las municipalidades de cada localidad, deberá ejecutarse estrictamente lo indicado en los planos y permisos entregados, no se permitirán modificaciones o ampliaciones durante el proceso constructivo y/o en el período de entrega de desembolsos, inclusive si las mismas fuesen financiadas con fondos del afiliado.

En el caso que los fondos entregados para la construcción de la vivienda se destinen a un uso diferente al de vivienda aprobado o sean desviados de cualquier forma, el BIESS ajustará a una tasa de interés que no sobrepasará la Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento inmobiliario publicada por el Banco Central del Ecuador. A juicio del Banco, se podrá declarar el préstamo otorgado de plazo vencido y ejecutar la garantía. El afiliado o jubilado debe cumplir estrictamente el cronograma y proyecto constructivo aprobado.

11. Como referencia para los precios unitarios se sugiere tomar en cuenta los Boletines de la Cámara de la Construcción de cada localidad.
12. El área de construcción del proyecto deberá coincidir con el presupuesto presentado y los documentos aprobatorios como planos y permiso de construcción.



13. En el detalle de imprevistos que contiene el presupuesto, la tolerancia no deberá superar el 3%.
14. El plazo máximo del cronograma es de un año a partir del primer desembolso y se recomienda emplear los siguientes parámetros para establecer el plazo del cronograma y el número de desembolso para el flujo de caja, en relación al monto del presupuesto:

Monto del Presupuesto	Plazo en meses (Cronograma)	Numero de desembolsos (Flujo)
Hasta 40.000 usd	3 a 4 meses	2 desembolsos
Entre 40.000 usd y 80.000 usd	5 a 8 meses	3 desembolsos
Superior a 80.000 usd	9 a 12 meses	4 desembolsos

15. El Cronograma Valorado del proyecto deberá estar acorde al área y volumen de construcción (no ajustar en exceso los tiempos que reflejarían un período no real de construcción, y como consecuencia no cumpliría el avance de obra al 100% que el producto de crédito requiere), de acuerdo a la planificación del afiliado y el profesional responsable.
16. Cuando se requiera la inspección de avance de obra el constructor deberá elaborar el documento de planilla de avance de obra, con el fin de que el perito calificado por el BIESS, realice la inspección, adicionalmente si culmina con el avance de obra antes de las fechas establecidas en el cronograma podrá solicitar la inspección con la planilla en las oficinas de Servicio al cliente del BIESS.

FORMATO MODELO DE PROPUESTO

FORMATO PARA PRESUPUESTO B.I.E.S.S.					
PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA RESIDENCIA DEL AFILIADO:					
NÚMERO DE TRÁMITE: NIP					
FECHA: DD/MM/AA					
AREA DE CONSTRUCCIÓN: m ²					
CODIGO	DETALLE	UNIDAD	PRECIOS UNITARIOS (incluido IVA)	VOLÚMEN DE OBRA	COSTO TOTAL
1	EXCAVACIONES - RELLENOS				
	Limpieza Interna de Escombros	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Desbanque con desalojo	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Mejoramiento de suelo	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Relleno Compactado con suelo natural	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Conformación de plataformas	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Replanteo	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Excavación de cimientos	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Excavación de plintos	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
					\$ 0,00
2	HORMIGONES / ESTRUCTURA				
	Hormigón en Replanteo H.S. f _c =140 kg/cm ²	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Hormigón en Plintos H.S. f _c =210 kg/cm ²	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Hormigón en Cadenas H.S. f _c =210 kg/cm ² , incl. encofrado	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Hormigón en Columnas H.S. f _c =210 kg/cm ² , incl. encofrado	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Hormigón en Vigas H.S. f _c =210 kg/cm ² , incl. encofrado	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Hormigón en Escaleras H.S. f _c =210 kg/cm ² incl. encofrado	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Hormigón en Losa H.S. f _c =210 kg/cm ² , incl. Encofrado	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Hormigón en Muros H.S. f _c =210 kg/cm ² , incl. encofrado	m ³	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Bloque de Alivianamiento en losa	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Dinteles H.S. f _c =180 kg/cm ² (0.10x0.15x1.20 m)	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Acero de refuerzo f _y =4200 kg/cm ²	kg	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Acero Estructural	kg	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Malla electrosoldada	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
					\$ 0,00
3	MAMPOSTERIAS				
	Mampostería de ladrillo / Bloque	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Bordillo de tina	m	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Lavandería	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Caja de revisión	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Pozo de revisión Ins. Eléctricas (incluye Tapa)	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Picado y resane de pared para instalaciones	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
					\$ 0,00
4	ENLUCIDOS				
	Enlucido de filos y fajas	m	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Enlucido vertical Interior y exterior (alisado)	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Enlucido horizontal (alisado)	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Masillado losa	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Masillado Alisado de pisos	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
					\$ 0,00
5	PISOS				
	Contrapiso H.S. f _c =180 kg/cm ² piedra 10 cm. h=6cm	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Recubrimiento de pisos (cerámica, porcelanato, tablón, etc.)	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Barredera	m	\$ -	0,00	\$ 0,00
					\$ 0,00

6	CARPINTERIA METAL/MADERA				
	Muebles bajos de cocina	m	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Muebles altos de cocina	m	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Closets	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Cerraduras	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Puertas interiores, marco, tapamarco	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Puerta principal, marco, tapamarco	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Puerta posterior, marco, tapamarco	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Ventana de aluminio y vidrio	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Puerta aluminio/vidrio claro flotado e=6mm	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Rejas de protección metálica	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Pasamanos de acero inoxidable	m	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Puerta de hierro	m	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Puerta de Garaje	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Puerta enrollable	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Tapa metálica para cisterna	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
					\$ 0,00
7	RECUBRIMIENTOS				
	Estucado y pintura de caucho en paredes interiores	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Estucado y pintura de caucho en paredes exteriores	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Estucado y pintura de caucho en tumbado	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Chafado tumbado	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Cerámica de pared	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Recubrimiento en mesón de cocina (Granito, cerámica, mármol, etc.)	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Cenefa de cerámica	ml	\$ -	0,00	\$ 0,00
					\$ 0,00
8	CUBIERTA				
	Cubierta con Steel panel incluye estructura metálica	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Cielo Raso Gypsum	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Entechado de policarbonato	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Teja común	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Claraboyas	m ²	\$ -	0,00	\$ 0,00
					\$ 0,00
9	INSTALACIONES SANITARIAS				
	Acometida de agua potable	ml	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Salida de agua fría H.G. 1/2"	pto	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Salida de agua caliente H.G. 1/2"	pto	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Salida para medidores H.G. 1/2"	pto	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Salida para lavadoras H.G. 1/2"	pto	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Tubería de Cobre de 1/2' incl. Accesorios	m	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Distribuidoras y columnas	m	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Llave de control 1/2"	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
					\$ 0,00
10	PIEZAS SANITARIAS				
	Lavamanos completo	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Inodoro tanque bajo	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Fregadero de cocina	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Accesorios de baño	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Ducha (Incl. Mezcladora y Grifería)	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Mezcladora para lavamanos	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
	Mezcladora para fregadero	u	\$ -	0,00	\$ 0,00
					\$ 0,00

MODELO DE CRONOGRAMA

PRESUPUESTO		CRONOGRAMA VALORADO DE OBRA																								
		TIEMPO EN SEMANAS												TIEMPO EN MESES												
ITEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO TOTAL	1er MES			2do MES			3er MES			4to MES			5to MES			6to MES			TOTAL					
			1ª SEM.	2ª SEM.	3ª SEM.	4ª SEM.	1ª SEM.	2ª SEM.	3ª SEM.	4ª SEM.	1ª SEM.	2ª SEM.	3ª SEM.	4ª SEM.	1ª SEM.	2ª SEM.	3ª SEM.	4ª SEM.	1ª SEM.	2ª SEM.	3ª SEM.	4ª SEM.				
1	EXCAVACIONES - RELLENOS	0,00																					0,00			
2	FORMIGONES / ESTRUCTURA	0,00																					0,00			
3	MAMPUESTAS	0,00																					0,00			
4	ENLUCIDOS	0,00																					0,00			
5	PISOS	0,00																					0,00			
6	CARPINTERIA METAL / MADERA	0,00																					0,00			
7	RECUBRIMIENTOS	0,00																					0,00			
8	CUBIERTA	0,00																					0,00			
9	INSTALACIONES SANITARIAS	0,00																					0,00			
10	PIEZAS SANITARIAS	0,00																					0,00			
11	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	0,00																					0,00			
12	INSTALACIONES ELECTRICAS	0,00																					0,00			
13	ADICIONALES / OBRAS EXTERIORES	0,00																					0,00			
14	IMPREVISTOS 3%	0,00																					0,00			
VALOR DEL PRESUPUESTO		0,00																					0,00			
INVERSION SEMANAL (\$)		0,00																					0,00			
PORCENTAJE SEMANAL (%)		0,00%																					0,00%			
INVERSION MENSUAL (\$)		0,00																					0,00			
PORCENTAJE MENSUAL (%)		0%																					0%			
FIRMA AFILIADO			FIRMA PROFESIONAL																							
NOMBRE AFILIADO			Reg. Profesional N° NOMBRE PROFESIONAL																							



FLUJO DE CAJA PARA LA CONSTRUCCION																
CONCEPTO / MESES	VALORES PRESUPUESTADOS	TIEMPO EN MESES												TOTALES		
		PRIMER DESEMBOLSO			SEGUNDO DESEMBOLSO			TERCER DESEMBOLSO			CUARTO DESEMBOLSO			USD	%	
		1 MES	2 MES	3 MES	4 MES	5 MES	6 MES	7 MES	8 MES	9 MES	10 MES	11 MES	12 MES			
COSTOS DEL PROYECTO	0														0	
CAPITAL DISPONIBLE	0	0	0												0	
FLUJO DE CAJA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
MONTO DEL CREDITO	PARCIAL	0	0		0	0	0	0	0	0					0	
	ACUMULADO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SALDO DE CAJA	PARCIAL															
	ACUMULADO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
FIRMA AFILIADO														FIRMA PROFESIONAL		
NOMBRE AFILIADO														Reg. Profesional N° NOMBRE PROFESIONAL		

Para acceder al formato editable en Excel del cronograma, presupuesto y flujo valorado en dar [CLIC AQUÍ](#)