Actividades y tiempos establecidos para el estudio de títulos e instrumentación legal para los productos hipotecarios ofertados por el BIESS

ACTIVIDAD Flujo a excepción de Guayas y Santa Elena	TIEMPO EJECUCIÓN (HORAS)	TIEMPO EJECUCIÓN (DÍAS)	PRODUCTO
ESTUDIO TÍTULOS PREVIO	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
VALIDACIÓN DEL AVALÚO Y LA DOCUMENTACIÓN LEGAL	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
SELLOS NOTARÍA	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ELABORACIÓN CARPETA PARA MUNICIPIO (controla caducidad)	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
INGRESO DE CAR. EN MUNICIPIO TRANSF. DE DOM. Y CAT	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RESULTADO MUNICIPIO	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
PAGOS DE IMPUESTOS DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ELABORACIÓN MUTUOS	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
FIRMA DE ESCRITURAS Y MUTUO (controla caducidad)	24	3	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
FIRMA BIESS, MATRIZ Y MUTUO	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS, RECO. FIRMAS EN MUTUOS	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD (controla caducidad)	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ENVÍO ESCRITURAS Y LIQUIDACIÓN DE GASTOS	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
TOTAL	**236**	**29,5**	
ESTUDIO DE TÍTULOS	8	1	CONSTRUIR
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	CONSTRUIR
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	CONSTRUIR
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	CONSTRUIR

FIRMA DE ESCRITURAS	24	3	CONSTRUIR
FIRMA BIESS MATRIZ	8	1	CONSTRUIR
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	CONSTRUIR
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	CONSTRUIR
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	CONSTRUIR
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	CONSTRUIR
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	CONSTRUIR
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	CONSTRUIR
TOTAL	**152**	**19**	
RETIRO DE DOCUMENTOS	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
ESTUDIO DE TÍTULOS	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
RECEPCIÓN MINUTA LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA Y HABI.	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
FIRMA DE ESCRITURAS	24	3	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
FIRMA CLIENTE EN MUTUO HIPOTECARIO BIESS	24	3	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
RECONOCIMIENTO DE FIRMAS EN MUTUO	16	2	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
FIRMAS IFI-BIESS EN MATRIZ	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
TOTAL	**208**	**26**	
RETIRO DE DOCUMENTOS	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
ESTUDIO DE TÍTULOS	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
RECEPCIÓN MINUTA LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA Y HABI.	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
SELLOS NOTARÍA	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
ELABORACIÓN CARPETA PARA MUNICIPIO	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
INGRESO DE CAR. EN MUNICIPIO TRANSF. DE DOM. Y CAT	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
RESULTADO MUNICIPIO	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA

PAGOS DE IMPUESTOS DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
FIRMA DE ESCRITURAS	24	3	VIVIENDA HIPOTECADA
FIRMA BIESS, MATRIZ Y MUTUO	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	VIVIENDA HIPOTECADA
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
TOTAL	**244**	**30,5**	
ESTUDIO DE TÍTULOS	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
FIRMA DE ESCRITURAS Y MUTUO	24	3	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
FIRMA BIESS, MATRIZ Y MUTUO	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
TOTAL	**152**	**19**	
FIRMA PAGARÉ	16	2	AVANCE DE OBRA
FIRMA CONTRATO	16	2	AVANCE DE OBRA
RECONOCIMIENTO DE FIRMAS EN CONTRATOS	16	2	AVANCE DE OBRA
ENVÍO DE CONTRATO CON RECONOCIMIENTO DE FIRMAS	8	1	AVANCE DE OBRA
TOTAL	**56**	**7**	

ACTIVIDAD Flujo para Guayas y Santa Elena	TIEMPO EJECUCIÓN (HORAS)	TIEMPO EJECUCIÓN (DÍAS)	PRODUCTO
ESTUDIO TÍTULOS PREVIO	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
VALIDACIÓN DEL AVALÚO Y LA DOCUMENTACIÓN LEGAL	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ELABORACIÓN MUTUOS	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ENTREGA MINUTA/MUTUO A NOTARÍA	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RETIRO LIQUIDACIÓN IMPUESTOS, ESCRITURA Y MUTUO	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

FIRMA BIESS, MATRIZ Y MUTUO	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ENTREGA RECURSOS PARA PAGO MUNICIPIO	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ENTREGA ESCRITURA/MUTUO FIRMADOS A NOTARÍA	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS, RECO. FIRMAS EN MUTUOS	16	2	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD (CONTROLA CADUCIDAD)	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ENVÍO ESCRITURAS Y LIQUIDACIÓN DE GASTOS	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES – TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
TOTAL	**228**	**28.5**	
ESTUDIO DE TÍTULOS	8	1	CONSTRUIR
ELABORACIÓN MINUTA	8	1	CONSTRUIR
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	16	2	CONSTRUIR
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	CONSTRUIR
FIRMA DE ESCRITURAS	4	0,5	CONSTRUIR
FIRMA BIESS MATRIZ	32	4	CONSTRUIR
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	CONSTRUIR
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	CONSTRUIR
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	CONSTRUIR
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	32	4	CONSTRUIR
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	4	0,5	CONSTRUIR
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	CONSTRUIR
TOTAL	**160**	**20**	
ESTUDIO DE TÍTULOS	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Recepción minuta levantamiento de hipoteca y habi.	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Elaboración minuta	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Entrega Minuta a Notaría	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Retiro de escrituras	16	2	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Reconocimiento de firmas en mutuo	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Firmas IFI-BIESS en matriz	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Retiro escrituras cerradas	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Ingreso de escrituras Registro de la Propiedad	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Resultado Registro de la Propiedad	32	4	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Cancelación de la proforma de pago	16	2	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Retiro de escrituras inscritas	32	4	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
Envío escrituras	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
TOTAL	**156**	**19.5**	
ESTUDIO DE TÍTULOS	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
Elaboración minuta	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
Entrega Minuta a Notaría	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
Retiro de escrituras	16	2	VIVIENDA HIPOTECADA
Entrega recursos para Pago Municipio	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA
Firma BIESS, matriz y mutuo	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
Entrega Escritura/Mutuo firmados a Notaría	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
Retiro escrituras cerradas	16	2	VIVIENDA HIPOTECADA
Ingreso de escrituras Registro de la Propiedad	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA
Resultado Registro de la Propiedad	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
Cancelación de la proforma de pago	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA
Retiro de escrituras inscritas	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
Envío escrituras	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
TOTAL	**184**	**23**	
ESTUDIO DE TÍTULOS	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
ELABORACIÓN MINUTA	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	16	2	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
FIRMA DE ESCRITURAS	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
FIRMA BIESS MATRIZ	32	4	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	32	4	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
TOTAL	**156**	**19,5**	

FIRMA PAGARÉ	16	2	AVANCE DE OBRA
FIRMA CONTRATO	16	2	AVANCE DE OBRA
RECONOCIMIENTO DE FIRMAS EN CONTRATOS	16	2	AVANCE DE OBRA
ENVÍO DE CONTRATO CON RECONOCIMIENTO DE FIRMAS	8	1	AVANCE DE OBRA
TOTAL	**56**	**7**	

Los tiempos y flujos indicados están sujetos a cambios de acuerdo a las necesidades y reformas que el BIESS pueda aplicar durante la vigencia del Contrato, en el caso de ocurrir estos cambios serán debidamente notificados.

Se deberá tomar en consideración que los tiempos que no se señalan en este anexo en cuanto a las regularizaciones que se puedan presentar dentro del Proceso de Instrumentación Legal, pese a que no deberían existir, se solicitará al profesional del derecho tener la justificación debidamente sustentada para que la Dirección de Fábrica de Operaciones Hipotecarias analice si procede o no un llamado de atención y de ser el caso, su respectiva sanción.