



TASAS DE INTERÉS

Préstamos Hipotecarios

 Préstamos Hipotecarios	Plazo						Tasa Activa Efectiva Máxima - Inmobiliario BCE
	desde - hasta		desde - hasta		desde - hasta		
	1 - 120 meses		121 - 180 meses		181 - 300 meses		
	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	
Adquisición de Vivienda Terminada	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	8,69%	9,04%	11,33%
Construcción de Vivienda	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	8,69%	9,04%	11,33%
Adquisición de Terreno y Construcción	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	8,69%	9,04%	11,33%
Ampliación y Remodelación*	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	-	-	11,33%
Sustitución de Hipoteca	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	8,69%	9,04%	11,33%
Adquisición de Terreno**	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	-	-	11,33%

* Plazo máximo 180 meses
 ** Plazo máximo 144 meses
 Las tasas serán reajustadas cada 180 días

 Préstamos Hipotecarios	Plazo						Tasa Activa Efectiva Máxima - Inmobiliario BCE
	desde - hasta		desde - hasta		desde - hasta		
	1 - 48 meses		49 - 96 meses		97 - 144 meses		
	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	
Adquisición de Otros Inmuebles	9,23%	9,63%	9,67%	10,11%	10,11%	10,59%	11,33%

** Plazo máximo 144 meses
 Las tasas serán reajustadas cada 180 días

 Préstamos Hipotecarios	Plazo		Tasa Activa Efectiva Máxima - Inmobiliario BCE
	desde - hasta		
	1 - 300 meses		
	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	
Vivienda de Interés Público (VIP)	6,00%	6,17%	11,33%

Las tasas serán reajustadas cada 180 días

NOTA ACLARATORIA: En caso de encontrarse afiliado bajo razón de dependencia, el 15 de cada mes se generará la planilla al empleador y en el caso de jubilados del IESS el 7 de cada mes, para el descuento mediante rol de pagos. En el caso de afiliados voluntarios o personas cesantes, a partir del 15 hasta el 30 de cada mes, deben imprimir el comprobante de pago desde el portal web del Biess - opción Préstamos Hipotecarios, para el pago correspondiente en las siguientes instituciones: Pacífico, Guayaquil, Servipagos, Austro y Bolivariano.

Tasa de Mora								
Días de retraso	Recargo por mora	Tasa Nominal 7,90%	Tasa Nominal 8,20%	Tasa Nominal 8,69%	Tasa Nominal 9,23%	Tasa Nominal 9,67%	Tasa Nominal 10,11%	Tasa Nominal 6%
1 - 15	5%	8,30	8,61	9,12	9,69	10,15	10,62	6,30
16 - 30	7%	8,45	8,77	9,30	9,88	10,35	10,82	6,42
31 - 60	9%	8,61	8,94	9,47	10,06	10,54	11,02	6,54
más de 60	10%	8,69	9,02	9,56	10,15	10,64	11,12	6,60

Gastos con Terceros - Honorarios Profesionales

Avalúo Inmuebles			
Rango Valoración	Honorarios	IVA	Total
Menos 30.000	\$ 60,28	\$ 7,23	\$ 67,51
30.001 - 60.000	\$ 99,46	\$ 11,94	\$ 111,40
60.001 - 90.000	\$ 124,58	\$ 14,95	\$ 139,53
90.001 - 120.000	\$ 130,61	\$ 15,67	\$ 146,28
120.001 - 150.000	\$ 145,67	\$ 17,48	\$ 163,15
150.001 - 200.000	\$ 160,75	\$ 19,29	\$ 180,04
200.001 - 250.000	\$ 175,81	\$ 21,10	\$ 196,91
250.001 - 300.000	\$ 190,88	\$ 22,91	\$ 213,79
300.001 - 350.000	\$ 205,95	\$ 24,71	\$ 230,66
350.001 - 400.000	\$ 221,02	\$ 26,52	\$ 247,54
400.001 - 500.000	\$ 251,16	\$ 30,14	\$ 281,30
500.001 - 600.000	\$ 281,30	\$ 33,76	\$ 315,06
600.001 - 700.000	\$ 311,56	\$ 37,39	\$ 348,95
700.001 - 800.000	\$ 341,57	\$ 40,99	\$ 382,56
800.001 - 900.000	\$ 371,71	\$ 44,61	\$ 416,32
900.001 - en adelante	0,36 x mil más IVA		

Construcción, Terreno-Construcción y Ampliación-Remodelación				
Tipo	Monto	Honorarios	IVA	Total
Análisis de Proyecto	Hasta 50.000	\$ 172,50	\$ 20,70	\$ 193,20
Análisis de Proyecto	Mayor a 50.001	\$ 207,00	\$ 24,84	\$ 231,84
Inspección Inmuebles, Avance de Obras, 2da. Informe Proyecto Calificado		\$ 57,50	\$ 6,90	\$ 64,40

Informes Especiales - Proyectos Inmobiliarios			
Tipo	Honorarios	IVA	Total
Avalúo del Proyecto al 70% de Avance de Obra	1 x mil del Monto, Máximo \$ 5.000 + IVA		
Avalúo Individual Proyecto Calificado	\$ 26,79	\$ 3,21	-
2da. Inspección Vivienda Terminada 100%	\$ 57,50	\$ 6,90	\$ 64,40

Inspecciones Inmuebles o 2da. Visita para Vivienda Terminada			
Tipo	Honorarios	IVA	Total
Bienes Inmuebles	\$ 57,50	\$ 6,90	\$ 64,40

Consideraciones Especiales	
Avalúos Terreno Urbano	Descuento del 30 % sobre el honorario del avalúo, siendo el valor mínimo a cobrar \$ 60,28
Avalúos Región Oriente	El 20% adicional sobre el honorario del avalúo del terreno.
Avalúos Región Insular	Incremento del 50% sobre el honorario del avalúo del terreno.

Movilizaciones
 - Costo por movilización para bienes inmuebles fuera de las localidades de cobertura o límite \$ 0,25 por kilómetro de recorrido y \$ 0,50 en la Región Insular
 - Para bienes fuera de la provincia de cobertura USD 10,00 viáticos adicional a la movilización

Tabla de Honorarios Legal

Producto: Terreno y Construcción

Fase Terreno			
Tipo	Honorarios	IVA	Total
Compraventa e Hipoteca	\$ 90,00	\$ 10,80	\$ 100,80
Mútuo	\$ 60,00	\$ 7,20	\$ 67,20
Reconocimiento de Firmas (por firma)	\$ 10,62	\$ 1,27	\$ 11,89
Fase Construcción			
Tipo	Honorarios	IVA	Total
Línea de Crédito	\$ 45,00	\$ 5,40	\$ 50,40
Pagaré	\$ 10,00	\$ 1,20	\$ 11,20
Contrato Consolidación	\$ 45,00	\$ 5,40	\$ 50,40

Producto Vivienda Terminada, Terrenos, Otros Bienes Inmuebles y Vivienda Hipotecada

Tipo	Honorarios	IVA	Total
Compraventa e Hipoteca	\$ 90,00	\$ 10,80	\$ 100,80
Mútuo	\$ 60,00	\$ 7,20	\$ 67,20
Reconocimiento de Firmas (por firma)	\$ 10,62	\$ 1,27	\$ 11,89

Producto Ampliación y Remodelación

Tipo	Honorarios	IVA	Total
Hipoteca	\$ 70,00	\$ 8,40	\$ 78,40
Mutuo	\$ 60,00	\$ 7,20	\$ 67,20
Reconocimiento de Firmas (por firma)	\$ 10,62	\$ 1,27	\$ 11,89

Producto: Construcción

Tipo	Honorarios	IVA	Total
Hipoteca	\$ 70,00	\$ 8,40	\$ 78,40
Línea de Crédito	\$ 45,00	\$ 5,40	\$ 50,40
Pagaré	\$ 10,00	\$ 1,20	\$ 11,20
Mútuo	\$ 60,00	\$ 7,20	\$ 67,20
Reconocimiento de Firmas (por firma)	\$ 10,62	\$ 1,27	\$ 11,89
Contrato Consolidación	\$ 45,00	\$ 5,40	\$ 50,40

Producto Sustitución de Hipoteca

Tipo	Honorarios	IVA	Total
Hipoteca	\$ 70,00	\$ 8,40	\$ 78,40
Mútuo	\$ 60,00	\$ 7,20	\$ 67,20
Reconocimiento de Firmas (por firma)	\$ 10,62	\$ 1,27	\$ 11,89
Nota de Cesión	\$ 35,00	\$ 4,20	\$ 39,20

Nota Aclaratoria: Los gastos por el o los avalúo(s) y gastos legales no son tomados para la simulación de la capacidad de pago que se realiza desde la página web www.biess.fin.ec. El valor total de gastos se incrementará al monto aprobado, una vez finalizado el trámite hipotecario.

Seguros Préstamos Hipotecarios

Seguro de Desgravamen

Plazo Años	Prima Mensual	Plazo Años	Prima Mensual	Plazo Años	Prima Mensual
1	0,000322001	10	0,000418352	19	0,000563035
2	0,000330970	11	0,000431619	20	0,000583216
3	0,000340306	12	0,000445503	21	0,000604379
4	0,000350054	13	0,000460039	22	0,000626570
5	0,000360227	14	0,000475261	23	0,000649837
6	0,000370851	15	0,000491208	24	0,000674229
7	0,000381949	16	0,000507917	25	0,000699794
8	0,000393547	17	0,000525429		
9	0,000405671	18	0,000543787		

Seguro de Incendios y Líneas Aliadas

Tasa: 0,20800% anual

Seguro Todo Riesgo Construcción

Tasa: 0,176830% anual

Nota Aclaratoria: Contamos con la colaboración de Seguros Sucre, la parte deudora por su cuenta podrá contratar con la compañía de seguros que elija, misma que deberá estar legalmente constituida en el Ecuador. El Banco se reserva el derecho de aceptar o no dichas pólizas, en el caso de que las mismas no cuenten con las debidas coberturas o resguardos que como institución financiera acreedora requiere.

Seguro de Vida

Edad Cliente	Prima Mensual	Edad Cliente	Prima Mensual	Edad Cliente	Prima Mensual
18	0.0003172140	37	0.0005120930	56	0.0016460260
19	0.0003204230	38	0.0005366480	57	0.0017846430
20	0.0003242080	39	0.0005619260	58	0.0019388090
21	0.0003282540	40	0.0005906960	59	0.0021099360
22	0.0003325480	41	0.0006212970	60	0.0023001830
23	0.0003376780	42	0.0006543490	61	0.0025114930
24	0.0003430790	43	0.0006905540	62	0.0027457760
25	0.0003492150	44	0.0007314940	63	0.0030056080
26	0.0003575660	45	0.0007763330	64	0.0032938030
27	0.0003666740	46	0.0008239170	65	0.0036132540
28	0.0003752170	47	0.000873940	66	0.0039672270
29	0.0003858840	48	0.0009356630	67	0.0043591900
30	0.0003973420	49	0.0009986380	68	0.0047935960
31	0.0004081220	50	0.0010683130	69	0.0052744670
32	0.0004212980	51	0.0011448600	70	0.0058070140
33	0.0004212980	52	0.0012233950	71	0.0063961730
34	0.0004540570	53	0.0013146990	72	0.0070488840
35	0.0004719220	54	0.0014130540	73	0.0077705240
36	0.0004902840	55	0.0015216580	74	0.0085691630

\$ TASAS DE INTERÉS

Préstamos Quirografarios

Monto Máximo	Afiliados			
	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Período	Tasa Activa Efectiva Máxima-Consumo Ordinario BCE
80 Salarios Básicos	11,07%	11,65%	0-1 año	17,30%
	11,97%	12,65%	1-2 años	17,30%
	12,86%	13,65%	2-3 años	17,30%
	13,75%	14,65%	3-4 años	17,30%
	Alivio Económico**			
	9,75%	10,20%	1 año y 3 meses	17,30%
	Jubilados y Pensionistas			
	10,99%	11,56%	0-1 año	17,30%
	11,61%	12,25%	1-2 años	17,30%
	12,49%	13,23%	2-3 años	17,30%
12,99%	13,79%	3-4 años	17,30%	
12,99%*	13,79%*	4-5 años*	17,30%	

Días de retraso	Recargo por mora	Tasa de Mora			
		Tasa Nominal 11,07%	Tasa Nominal 11,97%	Tasa Nominal 12,86%	Tasa Nominal 13,75%
		0 - 1 año	1 - 2 años	2 - 3 años	3 - 4 años
1 - 15	5%	11,62	12,57	13,50	14,44
16 - 30	7%	11,84	12,81	13,76	14,71
31 - 60	9%	12,07	13,05	14,02	14,99
más de 60	10%	12,18	13,17	14,15	15,13

Las tasas serán reajustadas cada 180 días

** En cumplimiento a la "Ley Solidaridad y de Correspondencia Ciudadana", este producto aplica únicamente para las provincias de Manabí y Esmeraldas afectadas por el Terremoto del 16 de abril 2016.

*El plazo y la tasa del préstamo quirografario a 5 años aplica únicamente para jubilados y pensionistas hasta los 78 años.

Seguros Préstamo Quirografario

Seguro de Desgravamen Permanente

Rango años de edad	Plazo			
	1	2	3	4
14 a 30 años	0,005500	0,011000	0,016500	0,022000
31 a 40 años	0,006076	0,012152	0,018229	0,024305
41 a 50 años	0,006713	0,013426	0,020139	0,026851
51 a 60 años	0,007416	0,014832	0,022249	0,029665
61 a 70 años	0,008193	0,016386	0,022773	0,032773
71 a 80 años	0,009052	0,018103	0,036207	0,036207
81 y más años	0,009983	0,019965	0,039930	0,039930

Generación de Comprobantes para Afiliados desde la página web

Afiliados Ministerio de Relaciones			Afiliados Empresas Privadas			Afiliados Instituciones Públicas		
Fecha impresión de comprobantes	Fecha máxima de pago de comprobantes	Fecha generación de planillas	Fecha impresión de comprobantes	Fecha máxima de pago de comprobantes	Fecha generación de planillas	Fecha impresión de comprobantes	Fecha máxima de pago de comprobantes	Fecha generación de planillas
1 al 5	6	9	1 al 8	9	13	1 al 12	13	4 días hábiles posteriores a la fecha de generación de empresas privadas

Nota aclaratoria

* Una vez generado e impreso su comprobante de pago a través del aplicativo web de préstamos quirografarios, dirigirse a cancelar en las instituciones: Pacífico, Guayaquil, Servipagos, Austro y Bolivariano.
 * Una vez generada la planilla, el aplicativo web de préstamos quirografarios se habilitará, para permitir generar comprobantes de liquidación que deberán ser cancelados hasta fin de mes en las Instituciones Financieras antes mencionadas

TASAS DE INTERÉS Préstamos Prendarios

 Préstamos Prendarios (Monte de Piedad)		
Tasa Nominal	Tasa Activa Efectiva Máxima-Consumo Ordinario BCE	Plazo
16,61%	17,30%	Anual

Tasa de Mora	
Días de retraso	Recargo por morosidad
0	0%
1 - 15	17,44%
16 - 30	17,77%
31 - 60	18,10%
más de 60	18,27%

Costos Préstamos Prendarios			
Servicio de Custodia	Concesión	3%	Porcentaje anual en función del valor en riesgo mientras la operación se encuentre vigente.
	Mora	3%	Porcentaje cobrado una vez que vence el préstamo a partir del día 181 por concepto de custodia de mora.
	Prenda no Retirada	4%	Porcentaje cobrado luego de transcurrido 30 días de cancelada la operación y la garantía no es retirada. Se calcula en función del valor en riesgo, por los días que la prenda permanece en las bóvedas.
Gestión de cobro		2%	Porcentaje calculado en función del valor del capital vencido y es cobrado transcurrido 31 días desde que la operación se encuentra vencida.
Gestión de Remate		10%	Porcentaje cobrado cuando la garantía ingresa al proceso de remate y se calcula en función del valor del avalúo.
Comisión Prenda Rematada		10%	Porcentaje cobrado cuando la garantía es rematada y se cobra sobre el valor del remate.

Se prohíbe al establecimiento del cobro de intereses sobre intereses, El cálculo de los intereses debe hacerse exclusivamente sobre el saldo del capital impago. Es decir, cada vez que se cancela una cuota, el interés debe ser recalculado para evitar que se cobre el total del capital.

Toda venta o prestación de servicios a crédito, el consumidor siempre tendrá derecho a pagar anticipadamente el total de lo adeudado, o a realizar pre-pagos parciales en cantidades mayores a una cuota. En estos casos, los intereses se pagarán únicamente sobre el saldo pendiente.

El Sistema de Amortización es mensual en los préstamos que aplica.

Constituyen prácticas abusivas de mercado, y están absolutamente prohibidas al proveedor, entre otras, " el redondeo de tiempos para efectivizar el cobro de intereses, multas u otras sanciones económicas en tarjetas de crédito, préstamos bancarios y otros similares".

Nota: En el Biess se encuentra vigente la normativa que regula la transparencia de las operaciones financieras y la protección de los clientes; por lo tanto para obtener un préstamo no es necesario tomar, ni contratar servicios adicionales a los detallados en este tarifario.

Información Relevante

- El deudor del préstamo deberá aprobar por escrito en su solicitud el deseo de tomar un producto o servicio ofrecido bajo los costos informados por la entidad.
- Los impuestos y gastos notariales no se considerarán para el cálculo de tasas de interés.
- Los cargos por el servicio de cobranza extrajudicial no se considerarán para el cálculo de tasas de interés

El Biess cuenta con una unidad de Servicio al Cliente, a través de la cual los clientes podrán acudir a solicitar información comparativa de tarifas por servicios financieros, así como atender quejas de aquellos que se sientan perjudicados, ingresando a la página web www.biess.fin.ec en la opción "Servicio al Cliente", ítem "Reclamos" y descargue el Formulario de Solicitud de Reclamos y Requerimientos; llénelo, imprímalo y entréguelo en las oficinas de Servicio al Cliente a nivel nacional o puede escanear el formulario y enviarlo a los siguientes correos:

- ayudaph@biess.fin.ec - Préstamos Hipotecarios
- ayudapq@biess.fin.ec - Préstamos Quirografarios
- ayudapr@biess.fin.ec - Préstamos Prendarios

Además pueden comunicarse con la licenciada María José Cabezas, Defensora del Cliente del Biess al mail maria.cabezas@biess.fin.ec o al teléfono (02) 3970-500 extensión 20950, o acudir personalmente a su oficina, ubicada en el edificio matriz del Banco del IESS en la ciudad de Quito.

* Tasas de interés vigentes a mayo 2018.