

# TASAS DE INTERÉS



## Préstamos Hipotecarios

Préstamos Hipotecarios		Plazo						Tasa Activa Efectiva Máxima Sector Inmobiliario BCE	
		desde - hasta 1 - 120 meses		desde - hasta 121 - 180 meses		desde - hasta 181 - 300 meses		Tasa Nominal	Tasa Efectiva
		Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual		
Adquisición de Vivienda Terminada /Hipotecada	Hasta USD 90 mil	5,99%	6,16%	5,99%	6,16%	5,99%	6,16%	9,93%	10,40%
	USD 90 mil a 130 mil	6,99%	7,22%	7,99%	8,29%	8,90%	9,27%	9,93%	10,40%
	USD 130 mil a 200 mil	7,99%	8,29%	8,45%	8,78%	9,00%	9,38%	9,93%	10,40%
	Mayor a USD 200 mil	8,19%	8,50%	8,65%	9,00%	9,10%	9,49%	9,93%	10,40%
Construcción de Vivienda / Sustitución de Hipoteca	Hasta USD 130 mil	6,99%	7,22%	7,99%	8,29%	8,90%	9,27%	9,93%	10,40%
	USD 130 mil a 200 mil	7,99%	8,29%	8,45%	8,78%	9,00%	9,38%	9,93%	10,40%
	Mayor a USD 200 mil	8,19%	8,50%	8,65%	9,00%	9,10%	9,49%	9,93%	10,40%

Las tasas serán reajustadas cada 180 días

Préstamos Hipotecarios		Plazo						Tasa Activa Efectiva Máxima Sector Inmobiliario BCE	
		desde - hasta 1 - 48 meses		desde - hasta 49 - 96 meses		desde - hasta 97 - 120 meses		Tasa Nominal	Tasa Efectiva
		Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual		
Adquisición de Otros Inmuebles		9,69%	10,13%	9,87%	10,33%	9,93%	10,40%	9,93%	10,40%

Las tasas serán reajustadas cada 180 días

Préstamos Hipotecarios		Plazo				Tasa Activa Efectiva Máxima Sector Inmobiliario BCE	
		desde - hasta 1 - 60 meses		desde - hasta 61 - 120 meses		Tasa Nominal	Tasa Efectiva
		Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual		
Remodelación/ ampliación/ mejoramiento		8,40%	8,73%	8,90%	9,27%	9,93%	10,40%
Terreno para vivienda		8,40%	8,73%	8,90%	9,27%	9,93%	10,40%

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 5,99%	Tasa Nominal 6,99%	Tasa Nominal 7,99%	Tasa Nominal 8,19%	Tasa Nominal 8,40%	Tasa Nominal 8,45%	Tasa Nominal 8,65%	Tasa Nominal 8,90%	Tasa Nominal 9,00%	Tasa Nominal 9,10%	Tasa Nominal 9,69%	Tasa Nominal 10,14%	Tasa Nominal 10,60%
1 - 15	5%	6,29%	7,34%	8,39%	8,60%	8,82%	8,87%	9,08%	9,35%	9,45%	9,56%	10,17%	10,65%	11,13%
16 - 30	7%	6,41%	7,48%	8,55%	8,76%	8,99%	9,04%	9,26%	9,52%	9,63%	9,74%	10,37%	10,85%	11,34%
31 - 60	9%	6,53%	7,62%	8,71%	8,93%	9,16%	9,21%	9,43%	9,70%	9,81%	9,92%	10,56%	11,05%	11,55%
más de 60	10%	6,59%	7,69%	8,79%	9,01%	9,24%	9,30%	9,52%	9,79%	9,90%	10,01%	10,66%	11,15%	11,66%

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, 2do. 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	\$ 30,00
2da. Inspección Vivienda Terminada 100%	\$ 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	\$ 60,00	\$ 7,20	\$ 67,20
Contrato Consolidación	\$ 45,00	\$ 5,40	\$ 50,40
Producto: Construcción			
Tipo	Honorarios	IVA	Total
Hipoteca	\$ 70,00	\$ 8,40	\$ 78,40
Mútuo	\$ 45,00	\$ 5,40	\$ 50,40
Reconocimiento de Firmas (por firma)	\$ 10,00	\$ 1,20	\$ 11,20
Contrato Consolidación	\$ 10,62	\$ 1,27	\$ 11,89
Reconocimiento de Firmas (por firma)	\$ 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
Mútuo	\$ 60,00	\$ 7,20	\$ 67,20
Reconocimiento de Firmas (por firma)	\$ 10,62	\$ 1,27	\$ 11,89
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](http://www.biess.fin.ec). El valor total de gastos se incrementará al monto aprobado, una vez finalizado el trámite hipotecario.

## Seguros Préstamos Hipotecarios

### BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

TIPOS DE SEGUROS	No. Póliza	Tasa	Observación
<b>Vida en grupo</b> - Vida - Desgravamen - Enfermedades Catastróficas - Incapacidad Total y Permanente	2296	0,49%	Sobre el Monto Financiado
<b>Incendio y Líneas Aliadas</b>	14208	0,12%	Sobre el Valor de Reposición
<b>Todo Riesgo Contratista</b>	381	0,12%	Sobre el Valor de Reposición más el Valor del Proyecto

**“Nota Aclaratoria:** 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 que como institución financiera requiere.”



# Préstamos Quirografarios

## Préstamos nuevos

Monto Máximo 80 Salarios Básicos	Afiliados			
	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Período	Tasa Activa Efectiva Máxima-Consumo Ordinario BCE
	6,50%	6,50%	1-6 meses	16,77%
	7,50%	7,50%	7-9 meses	16,77%
	8,50%	8,50%	10-12 meses	16,77%
	11,00%	11,57%	13-24 meses	16,77%
	11,00%	11,57%	25-36 meses	16,77%
	11,00%	11,57%	37-48 meses	16,77%
	Jubilados y Pensionistas			
	6,50%	6,50%	1-6 meses	16,77%
7,50%	7,50%	7-9 meses	16,77%	
8,50%	8,50%	10-12 meses	16,77%	
11,00%	11,57%	13-24 meses	16,77%	
11,00%	11,57%	25-36 meses	16,77%	
11,00%	11,57%	37-48 meses	16,77%	
12,84%	13,62%	49-60 meses	16,77%	

Vigencia de tasas: 01 de enero al 30 de Junio de 2022

## Novaciones

Monto Máximo 80 Salarios Básicos	Afiliados			
	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Período	Tasa Activa Efectiva Máxima-Consumo Ordinario BCE
	6,50%	6,50%	1-6 meses	16,77%
	7,50%	7,50%	7-9 meses	16,77%
	8,50%	8,50%	10-12 meses	16,77%
	11,97%	12,65%	13-24 meses	16,77%
	12,86%	13,65%	25-36 meses	16,77%
	14,00%	14,93%	37-48 meses	16,77%
	Jubilados y Pensionistas			
	6,50%	6,50%	1-6 meses	16,77%
7,50%	7,50%	7-9 meses	16,77%	
8,50%	8,50%	10-12 meses	16,77%	
11,11%	11,69%	13-24 meses	16,77%	
11,99%	12,67%	25-36 meses	16,77%	
12,74%	13,51%	37-48 meses	16,77%	
12,84%	13,62%	49-60 meses	16,77%	

Tasa de Mora					
Días de retraso	Recargo por mora	Tasa Nominal 11,00%	Tasa Nominal 11,97%	Tasa Nominal 12,86%	Tasa Nominal 14,00%
		0 - 1 año	1 - 2 años	2 - 3 años	3 - 4 años
Tasas Efectivas					
1 - 15	5%	11,62	12,57	13,50	14,70
16 - 30	7%	11,84	12,81	13,76	14,98
31 - 60	9%	12,07	13,05	14,02	15,26
más de 60	10%	12,18	13,17	14,15	15,40

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	0,032773	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



# Préstamos Prendarios

Préstamos Prendarios (Monte de Piedad)		
Tasa Nominal	Tasa Activa Efectiva Máxima-Consumo Ordinario BCE	Plazo
15,60%	16,77%	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.
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](http://www.biess.fin.ec) en la opción "Servicio al Cliente", ítem "Reclamos" y descargue el formulario gratuito de Solicitud de Reclamos y Requerimientos; llénelo, imprímalo y entréguelo en el Balcón de Servicios a nivel nacional o puede escanear el formulario y enviarlo al siguiente correo:

• [ayudaprestamos@biess.fin.ec](mailto:ayudaprestamos@biess.fin.ec)

Además pueden comunicarse con el Econ. Juan José Martínez, Defensor del Cliente, al mail: [biessdc@superbancos.gob.ec](mailto:biessdc@superbancos.gob.ec), al teléfono (02) 3970-500 extensión 20970, 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 febrero 2022.