

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. 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 |
|--|------------|-------|--|
| Vida en grupo - Vida - Desgravamen - Enfermedades Catastróficas - Incapacidad Total y Permanente | 2296 | 0,49% | Sobre el Monto Financiado |
| Incendio y Líneas Aliadas | 14208 | 0,12% | Sobre el Valor de Reposición |
| Todo Riesgo Contratista | 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% | 6,70% | 1-6 meses | 17,30% |
| | 7,50% | 7,76% | 7-9 meses | 17,30% |
| | 8,50% | 8,84% | 10-12 meses | 17,30% |
| | 11,00% | 11,57% | 13-24 meses | 17,30% |
| | 11,00% | 11,57% | 25-36 meses | 17,30% |
| | 11,00% | 11,57% | 37-48 meses | 17,30% |
| | Jubilados y Pensionistas | | | |
| | 6,50% | 6,70% | 1-6 meses | 17,30% |
| 7,50% | 7,76% | 7-9 meses | 17,30% | |
| 8,50% | 8,84% | 10-12 meses | 17,30% | |
| 11,00% | 11,57% | 13-24 meses | 17,30% | |
| 11,00% | 11,57% | 25-36 meses | 17,30% | |
| 11,00% | 11,57% | 37-48 meses | 17,30% | |
| 12,84% | 13,62% | 49-60 meses | 17,30% | |

Vigencia de tasas: 1 de julio al 31 de diciembre de 2022

Novaciones

| Monto Máximo 80 Salarios Básicos | Afiliados | | | |
|---|--------------------------|---------------|-------------|---|
| | Tasa Nominal | Tasa Efectiva | Período | Tasa Activa Efectiva Máxima-Consumo Ordinario BCE |
| | 6,50% | 6,70% | 1-6 meses | 17,30% |
| | 7,50% | 7,76% | 7-9 meses | 17,30% |
| | 8,50% | 8,84% | 10-12 meses | 17,30% |
| | 12,84% | 13,62% | 13-24 meses | 17,30% |
| | 12,84% | 13,62% | 25-36 meses | 17,30% |
| | 12,84% | 13,62% | 37-48 meses | 17,30% |
| | Jubilados y Pensionistas | | | |
| | 6,50% | 6,70% | 1-6 meses | 17,30% |
| 7,50% | 7,76% | 7-9 meses | 17,30% | |
| 8,50% | 8,84% | 10-12 meses | 17,30% | |
| 11,11% | 11,69% | 13-24 meses | 17,30% | |
| 11,99% | 12,67% | 25-36 meses | 17,30% | |
| 12,74% | 13,51% | 37-48 meses | 17,30% | |
| 12,84% | 13,62% | 49-60 meses | 17,30% | |

| 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 |
| 16,12% | 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 en la opción "Servicio al Cliente", ítem "Reclamos"

Además pueden comunicarse con el Econ. Juan José Martínez, Defensor del Cliente, al mail: 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 julio 2022.*