



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 Anual	Tasa Efectiva Anual
		Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual		
Vivienda Preferencial	Hasta USD 90 mil	5,99%	6,16%	5,99%	6,16%	5,99%	6,16%	10,47%	10,99%
Vivienda Terminada Vivienda Hipotecada Vivienda Multifamiliar	Hasta USD 90 mil	6,80%	7,02%	6,94%	7,17%	6,99%	7,22%	10,47%	10,99%
	USD 90 mil hasta 130 mil	6,99%	7,22%	7,99%	8,29%	8,90%	9,27%	10,47%	10,99%
	USD 130 mil hasta 200 mil	7,99%	8,29%	8,45%	8,79%	9,00%	9,38%	10,47%	10,99%
	Mayor a USD 200 mil	8,19%	8,50%	8,65%	9,00%	9,10%	9,49%	10,47%	10,99%
Construcción de Vivienda Sustitución de Hipoteca	Hasta USD 130 mil	6,99%	7,22%	7,99%	8,29%	8,90%	9,27%	10,47%	10,99%
	USD 130 mil hasta 200 mil	7,99%	8,29%	8,45%	8,79%	9,00%	9,38%	10,47%	10,99%
	Mayor a USD 200 mil	8,19%	8,50%	8,65%	9,00%	9,10%	9,49%	10,47%	10,99%

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 Anual	Tasa Efectiva Anual
		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%	10,47%	10,99%

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 Anual	Tasa Efectiva Anual
		Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual		
Terreno para vivienda		8,40%	8,73%	8,90%	9,27%	10,47%	10,99%

Las tasas serán reajustadas cada 180 días

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%

Nota Aclaratoria: En caso de encontrarse afiliado bajo razón de dependencia, el 15 de cada mes se generará la planilla al empleado 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 bancarias: Pacífico, Guayaquil, Servipagos, Austro, Bolivariano, Produbanco y Pichincha.

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

Avalúo Inmuebles				Informes Especiales - Proyectos Inmobiliarios			
Rango Valoración	Honorarios	IVA	Total	Tipo	Honorarios	IVA	Total
Menos 30.000	\$ 60,28	\$ 9,04	\$ 69,32	Avalúo del Proyecto al 70% de Avance de Obra	1 x mil del Monto	Máximo \$ 5.000	+ IVA
30.001 - 60.000	\$ 99,46	\$ 14,92	\$ 114,38	Avalúo Individual Proyecto Calificado	\$ 26,79	\$ 4,02	\$ 30,81
60.001 - 90.000	\$ 124,58	\$ 18,69	\$ 143,27	2da. Inspección Vivienda Terminada 100%	\$ 57,50	\$ 8,63	\$ 66,13
90.001 - 120.000	\$ 130,61	\$ 19,59	\$ 150,20	Consideraciones Especiales			
120.001 - 150.000	\$ 145,67	\$ 21,85	\$ 167,52	Avalúos Terreno Urbano	Descuento del 30 % sobre el honorario del avalúo, siendo el valor mínimo a cobrar \$ 60,28		
150.001 - 200.000	\$ 160,75	\$ 24,11	\$ 184,86	Avalúos Región Oriente	El 20% adicional sobre el honorario del avalúo del terreno.		
200.001 - 250.000	\$ 175,81	\$ 26,37	\$ 202,18	Avalúos Región Insular	Incremento del 50% sobre el honorario del avalúo del terreno.		
250.001 - 300.000	\$ 190,88	\$ 28,63	\$ 219,51	Movilizaciones			
300.001 - 350.000	\$ 205,95	\$ 30,89	\$ 236,84	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			
350.001 - 400.000	\$ 221,02	\$ 33,15	\$ 254,17	Para bienes fuera de la provincia de cobertura USD 10,00 viáticos adicional a la movilización			
400.001 - 500.000	\$ 251,16	\$ 37,67	\$ 288,83				
500.001 - 600.000	\$ 281,30	\$ 42,20	\$ 323,50				
600.001 - 700.000	\$ 311,56	\$ 46,73	\$ 358,29				
700.001 - 800.000	\$ 341,57	\$ 51,24	\$ 392,81				
800.001 - 900.000	\$ 371,71	\$ 55,76	\$ 427,47				
900.001 - en adelante	0,36 x mil más IVA						

Tabla de Honorarios Legal

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 los gastos se incrementa al monto aprobado, una vez finalizado el trámite hipotecario.

Producto: Compra de Terreno y Construcción de Vivienda		Producto Vivienda Terminada, Terrenos, Otros Bienes Inmuebles y Vivienda Hipotecada	
Fase Terreno		Tipo	Honorarios
Tipo	Honorarios		
Compraventa e Hipoteca	\$ 105,00 + IVA	Compraventa e Hipoteca	\$ 105,00 + IVA
Mutuo	\$ 70,00 + IVA	Mutuo con Reconocimiento de Firmas (emitida por una notaría)	\$ 70,00 + IVA
Fase Construcción		Producto Ampliación y Remodelación	
Tipo	Honorarios	Tipo	Honorarios
Línea de Crédito	\$ 51,43 + IVA	Hipoteca	\$ 81,66 + IVA
Mutuo	\$ 70,00 + IVA	Mutuo	\$ 70,00 + IVA
Contrato Consolidación	\$ 52,50 + IVA	Producto Sustitución de Hipoteca	
Producto: Construcción de vivienda		Tipo	Honorarios
Tipo	Honorarios	Hipoteca	\$81,66 + IVA
Hipoteca	\$81,66 + IVA	Mutuo	\$70,00 + IVA
Contrato Línea de Crédito	\$70,00 + IVA	Casos Concretos de Compra de Cartera	\$40,00 + IVA
Pagaré	\$11,66 + IVA		
Contrato Consolidación	\$52,50 + IVA		

Seguros Préstamos Hipotecarios

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".

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

Gastos por gestión de cobranza extrajudicial

Cargo * (dólares)		Rango de días vencidos			
		a. 1 a 30 días	b. 31 a 60 días	c. 61 a 90 días	d. más de 90 días
Rango de cuota (dólares)	a. menor a 100	6,38	16,23	23,17	25,56
	b. de 100 a 199	7,35	16,46	23,85	26,64
	c. de 200 a 299	7,92	17,83	25,27	29,03
	d. de 300 a 499	8,32	20,34	27,43	32,72
	e. de 500 a 999	8,63	23,99	30,34	37,70
	f. Mayor a 1.000	8,88	28,78	34,01	43,99

Tarifas según lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera mediante Resolución No. 514-2019-F de 10 de mayo de 2019.

Nota: *A los cargos descritos en la Resolución se les agregará el valor que corresponda con concepto del IVA.

Nota: *La tasa de interés para los créditos solidarios es la misma para los deudores



Préstamos nuevos

	Afiliados			
	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Período	Tasa Activa Efectiva Máxima-Consumo Ordinario BCE
Monto Máximo 80 Salarios Básicos	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%
	12,99%	13,79%	49-60 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%	

Novaciones

	Afiliados			
	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Período	Tasa Activa Efectiva Máxima-Consumo Ordinario BCE
Monto Máximo 80 Salarios Básicos	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%
	12,84%	13,62%	13-24 meses	16,77%
	12,84%	13,62%	25-36 meses	16,77%
	12,84%	13,62%	37-48 meses	16,77%
	12,99%	13,79%	49-60 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
1 - 15	5%
16 - 30	7%
31 - 60	9%
más de 60	10%

Recargo por mora calculada con base a la tasa de interés nominal de concesión del crédito.

Tabla de coeficientes del seguro de Desgravamen

Rango años de edad	Plazo				
	1	2	3	4	5
14 a 30 años	0,005500	0,011000	0,016500	0,022000	0,027500
31 a 40 años	0,006076	0,012152	0,018229	0,024305	0,030381
41 a 50 años	0,006713	0,013426	0,020139	0,026851	0,033564
51 a 60 años	0,007416	0,014832	0,022249	0,029665	0,037081
61 a 70 años	0,008193	0,016386	0,024580	0,032773	0,040966
71 a 80 años	0,009052	0,018103	0,027155	0,036207	0,045258
81 y más años	0,009983	0,019965	0,029948	0,039930	0,049913



Préstamos Prendarios

Préstamos Prendarios (Monte de Piedad)			Tasa de Mora	
Tasa Nominal	Tasa Activa Efectiva Máxima-Consumo Ordinario BCE	Plazo	Días de retraso	Recargo por mora
16,12%	16,77%	Anual	1 - 15	5%
			16 - 30	7%
			31 - 60	9%
			más de 60	10%

Recargo por mora calculada con base a la tasa de interés nominal de concesión del crédito.

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 Remate		10%	Porcentaje cobrado cuando la garantía ingresa al proceso de remate y se calcula en función del valor del avalúo.

Se prohíbe el 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".

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 consideran para el cálculo de tasas de interés.

Los cargos por el servicio de cobranza extrajudicial no se consideran 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 Fanny Jhoanna Reinoso Jiménez, Defensora 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 Biess en la ciudad de Quito.

Tasas de interés vigentes a febrero 2025.