TASAS DE INTERÉS

¡El banco que cumple tus sueños!

Préstamos Hipotecarios

Préstamos Hipotecarios	Monto Aprobado	Plazo desde - hasta 1 - 120 meses		desde - hasta 121-180 meses		desde - hasta 181 - 300 meses		desde - hasta 301- 360 meses		Tasa Activa Efectiva Máxima Sector Inmobiliario BCE	
		Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	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 Premier Credicasa	Hasta USD 65.000	2,99%	3,03%	2,99%	3,03%	2,99%	3,03%	2,99%	3,03%	9,02%	9,40%

Las tasas serán reajustadas cada 180 días

La tasa de interés para los créditos solidarios es la misma para los deudores.

Préstamos Hipotecarios	Monto Aprobado	Plazo desde - hasta 1 - 120 meses		desde - hasta 121 - 180 meses		desde - hasta 181 - 300 meses		Tasa Activa Efectiva Máxima Sector Inmobiliario BCE	
		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 195,65 SBU	5,99%	6,16%	5,99%	6,16%	5,99%	6,16%	9,02%	9,40%
VIvienda Terminada Vivienda Hipotecada Vivienda Multifamiliar	Hasta 195,65 SBU	6,80%	7,02%	6,94%	7,17%	6,99%	7,22%	9,02%	9,40%
	Mayor a 195,65 hasta 282,60 SBU	6,99%	7,22%	7,99%	8,29%	8,90%	9,27%	9,02%	9,40%
	Mayor a 282,60 hasta 434,78 SBU	7,99%	8,29%	8,45%	8,79%	9,00%	9,38%	9,02%	9,40%
	Mayor a 434,78 hasta 1.022 SBU	8,19%	8,50%	8,65%	9,00%	9,02%	9,40%	9,02%	9,40%
Construcción de Vivienda Sustitución de Hipoteca	Hasta 282,60 SBU	6,99%	7,22%	7,99%	8,29%	8,90%	9,27%	9,02%	9,40%
	Mayor a 282,60 hasta 434,78 SBU	7,99%	8,29%	8,45%	8,79%	9,00%	9,38%	9,02%	9,40%
	Mayor a 434,78 hasta 1.022 SBU	8,19%	8,50%	8,65%	9,00%	9,02%	9,40%	9,02%	9,40%

Las tasas serán reajustadas cada 180 días

La tasa de interés para los créditos solidarios es la misma para los deudores.

Préstamos Hipotecarios	Monto Aprobado	Plazo desde - hasta 1 - 48 meses		desde - hasta 49 - 96 meses		desde - hasta 97 - 120 meses		Tasa Activa Efectiva Máxima Sector Inmobiliario BCE	
		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	Hasta 556 SBU	9,02%	9,40%	9,02%	9,40%	9,02%	9,40%	9,02%	9,40%

Las tasas serán reajustadas cada 180 días

La tasa de interés para los créditos solidarios es la misma para los deudores.

Préstamos Hipotecarios	Monto Aprobado	Plazo desde - hasta 1 - 60 meses		desde - hasta 61 - 120 meses		Tasa Activa Efectiva Máxima Sector Inmobiliario BCE	
		Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Tasa Efectiva Anual
Terreno para vivienda	Hasta 267 SBU	8,40%	8,73%	8,90%	9,27%	9,02%	9,40%

Las tasas serán reajustadas cada 180 días

La tasa de interés para los créditos solidarios es la misma para los deudores.

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.

Análisis Proyecto Construcción y Ampliación-Remodelación

Tipo	Monto	Honorarios
Análisis de Proyecto	Hasta 50.000	$ 172,50 + IVA
Análisis de Proyecto	Mayor a 50.001	$ 207,00 + IVA
Inspección Inmuebles, Avance de Obras, *2do. Informe Proyecto Calificado*		$ 57,50 + IVA

Avalúo Inmuebles

Rango Valoración	*Honorarios*
Menos 30.000	$ 60,28 + IVA
30.001 - 60.000	$ 99,46 + IVA
60.001 - 90.000	$ 124,58 + IVA
90.001 - 120.000	$ 130,61 + IVA
120.001 - 150.000	$ 145,67 + IVA
150.001 - 200.000	$ 160,75 + IVA
200.001 - 250.000	$ 175,81 + IVA
250.001 - 300.000	$ 190,88 + IVA
300.001 - 350.000	$ 205,95 + IVA
350.001 - 400.000	$ 221,02 + IVA
400.001 - 500.000	$ 251,16 + IVA
500.001 - 600.000	$ 281,30 + IVA
600.001 - 700.000	$ 311,56 + IVA
700.001 - 800.000	$ 341,57 + IVA
800.001 - 900.000	$ 371,71 + IVA
900.001 - en adelante	0,36 x mil más IVA

Inspecciones Inmuebles

Visita Posterior a Regularización - Mantenimiento Vivienda

Tipo	*Honorarios*
Inspección de bienes inmuebles	$ 57,50 + IVA

Consideraciones Especiales

Avalúos Terreno Urbano	Descuento del 30 % sobre el honorario del avalúo, siendo el valor mínimo a cobrar $ 60,28 + IVA.
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.

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

Fase Terreno

Tipo	Honorarios
Compraventa e Hipoteca	$ 105,00 + IVA
Mutuo	$ 70,00 + IVA

Fase Construcción

Tipo	Honorarios
Línea de Crédito	$ 51,43 + IVA
Mutuo	$ 70,00 + IVA
Contrato Consolidación	$ 52,50 + IVA

Producto: Construcción de vivienda

Tipo	Honorarios
Hipoteca	$81,66 + IVA
Contrato Línea de Crédito	$70,00 + IVA
Pagaré	$11,66 + IVA
Contrato Consolidación	$52,50 + IVA

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

Tipo	Honorarios
Compraventa e Hipoteca	$ 105,00 + IVA
Mutuo con Reconocimiento de Firmas (emitida por una notaría)	$ 70,00 + IVA

Producto Ampliación y Remodelación

Tipo	Honorarios
Hipoteca	$ 81,66 + IVA
Mutuo	$ 70,00 + IVA

Producto Sustitución de Hipoteca

Tipo	Honorarios
Hipoteca	$81,66 + IVA
Mutuo	$70,00 + IVA
Casos Concretos de Compra de Cartera	$40,00 + 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	*Aseguradora*	*N. Póliza*	*Tasa*	*Observación*
VIDA COLECTIVA Vida - Desgravamen Enfermedades Catastróficas Incapacidad Total y Permanente	• Hispana de Seguros y Reaseguros S.A • Latina Seguros C.A. • Equisuiza Seguros S.A.	2507 2332 303582001	0,72%	Sobre el Monto Financiado
INCENDIO Y LÍNEAS ALIADAS	• Hispana de Seguros y Reaseguros S.A. • Latina Seguros C.A. • Equisuiza Seguros S.A.	19590 2364 116108001	0,12%	Sobre el Valor de Reposición del inmueble
TODO RIESGO CONTRATISTA	• Hispana de Seguros y Reaseguros S.A. • Latina Seguros C.A. • Equisuiza Seguros S.A.	748 37 220460001	0,12%	Sobre el presupuesto general de la obra

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 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	16,77%
	7,50%	7,76%	7-9 meses	16,77%
	8,50%	8,84%	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%	6,70%	1-6 meses	16,77%
	7,50%	7,76%	7-9 meses	16,77%
	8,50%	8,84%	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

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	16,77%
	7,50%	7,76%	7-9 meses	16,77%
	8,50%	8,84%	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%	6,70%	1-6 meses	16,77%
	7,50%	7,76%	7-9 meses	16,77%
	8,50%	8,84%	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 Nominal	***Tasa Efectiva***	***Periodo***	***Tasa Activa Efectiva Máxima - Consumo Ordinario BCE***
16,12%	*16,77%*	*Semestral*	*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.

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 préstación 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 interes 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 Karla Vanessa Romero Rojas, 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 agosto 2026