



Préstamos Hipotecarios

| Préstamos Hipotecarios | Monto Aprobado | Plazo | | | | | | Tasa Activa Efectiva | |
|---|---------------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|
| | | desde - hasta 1 - 120 meses | | desde - hasta 121 - 180 meses | | desde - hasta 181 - 300 meses | | 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 Premier | Hasta USD 50 mil | 2,99% | 3,03% | 2,99% | 3,03% | 2,99% | 3,03% | 10,24% | 10,73% |
| Vivienda Preferencial | Hasta 195,65 SBU | 5,99% | 6,16% | 5,99% | 6,16% | 5,99% | 6,16% | 10,24% | 10,73% |
| Vivienda Terminada Vivienda Hipotecada Vivienda Multifamiliar | Hasta 195,65 SBU | 6,80% | 7,02% | 6,94% | 7,17% | 6,99% | 7,22% | 10,24% | 10,73% |
| | Mayor a 195,65 hasta 282,60 SBU | 6,99% | 7,22% | 7,99% | 8,29% | 8,90% | 9,27% | 10,24% | 10,73% |
| | Mayor a 282,60 hasta 434,78 SBU | 7,99% | 8,29% | 8,45% | 8,79% | 9,00% | 9,38% | 10,24% | 10,73% |
| Construcción de Vivienda Sustitución de Hipoteca | Mayor a 434,78 hasta 1.022 SBU | 8,19% | 8,50% | 8,65% | 9,00% | 9,10% | 9,49% | 10,24% | 10,73% |
| | Hasta 282,60 SBU | 6,99% | 7,22% | 7,99% | 8,29% | 8,90% | 9,27% | 10,24% | 10,73% |
| | Mayor a 282,60 hasta 434,78 SBU | 7,99% | 8,29% | 8,45% | 8,79% | 9,00% | 9,38% | 10,24% | 10,73% |
| | Mayor a 434,78 hasta 1.022 SBU | 8,19% | 8,50% | 8,65% | 9,00% | 9,10% | 9,49% | 10,24% | 10,73% |

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 | | | | | | Tasa Activa Efectiva | |
|--------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|
| | | desde - hasta 1 - 48 meses | | desde - hasta 49 - 96 meses | | desde - hasta 97 - 120 meses | | 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 | 9,69% | 10,13% | 9,87% | 10,33% | 9,93% | 10,39% | 10,24% | 10,73% |

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 | | | | | | Tasa Activa Efectiva | |
|------------------------|----------------|----------------------------|---------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|
| | | desde - hasta 1 - 60 meses | | | desde - hasta 61 - 120 meses | | | 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 |
| Terreno para vivienda | Hasta 267 SBU | 8,40% | 8,73% | 8,90% | 9,27% | 9,27% | 10,24% | 10,24% | 10,73% |

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 | | Inspecciones Inmuebles | |
|-----------------------|--------------------|--|---|
| Rango Valoración | Honorarios | Visita Posterior a Regularización - Mantenimiento Vivienda | |
| Menos 30.000 | \$ 60,28 + IVA | Tipos | |
| 30.001 - 60.000 | \$ 99,46 + IVA | Inspección de bienes inmuebles | |
| 60.001 - 90.000 | \$ 124,58 + IVA | \$ 57,50 + IVA | |
| 90.001 - 120.000 | \$ 130,61 + IVA | Consideraciones Especiales | |
| 120.001 - 150.000 | \$ 145,67 + IVA | Avalúos Terreno Urbano | Descuento del 30 % sobre el honorario del avalúo, siendo el valor mínimo a cobrar \$ 60,28 + IVA. |
| 150.001 - 200.000 | \$ 160,75 + IVA | Avalúos Región Oriente | El 20% adicional sobre el honorario del avalúo del terreno. |
| 200.001 - 250.000 | \$ 175,81 + IVA | Avalúos Región Insular | Incremento del 50% sobre el honorario del avalúo del terreno. |
| 250.001 - 300.000 | \$ 190,88 + IVA | Movilizaciones | |
| 300.001 - 350.000 | \$ 205,95 + IVA | 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 + 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 | | |

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 | |
| Tipo | | Honorarios | |
| Compraventa e Hipoteca | | \$ 105,00 + IVA | |
| Mutuo | | \$ 70,00 + IVA | |
| Fase Construcción | | Producto Ampliación y Remodelación | |
| Tipo | | Tipo | |
| Línea de Crédito | | Honorarios | |
| Mutuo | | \$ 105,00 + IVA | |
| Contrato Consolidación | | \$ 70,00 + IVA | |
| Producto: Construcción de vivienda | | Producto Sustitución de Hipoteca | |
| Tipo | | Tipo | |
| Hipoteca | | Honorarios | |
| Contrato Línea de Crédito | | \$ 81,66 + IVA | |
| Pagaré | | \$ 70,00 + IVA | |
| Contrato Consolidación | | \$ 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 EN GRUPO | | | | |
| Vida - Desgravamen | • Hispana de Seguros y Reaseguro | 2507 | | |
| Enfermedades Catastróficas | • Latina Seguros S.A. | 2332 | 0,72% | Sobre el Monto Financiado |
| Incapacidad Total y Permanente | • Equisuiza Seguros S.A. | 303582001 | | |
| INCENDIO Y LÍNEAS ALIADAS | | | | |
| | • Hispana de Seguros y Reaseguro | 19590 | | |
| | • Latina Seguros S.A. | 2364 | 0,12% | Sobre el Valor de Reposición del inmueble |
| | • Equisuiza Seguros S.A. | 116108001 | | |
| TODO RIESGO CONTRATISTA | | | | |
| | • Hispana de Seguros y Reaseguro | 748 | | |
| | • Latina Seguros S.A. | 37 | 0,12% | Sobre el presupuesto general de la obra |
| | • Equisuiza Seguros S.A. | 220460001 | | |

Gastos por gestión de cobranza extrajudicial

| Cargo * (dólares) | | Rango de días vencidos | | | |
|--------------------------------|--|------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Rango de cuota (dólares) | | a. 1 a 30 días | b. 31 a 60 días | c. 61 a 90 días | d. más de 90 días |
| | | a. menor a 100 | 6,38 | 16,23 | 23,17 |
| | | b. de 100 a 199 | 7,35 | 16,46 | 23,85 |
| | | c. de 200 a 299 | 7,92 | 17,83 | 25,27 |
| | | d. de 300 a 499 | 8,32 | 20,34 | 27,43 |
| | | e. de 500 a 999 | 8,63 | 23,99 | 30,34 |
| | | 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 de Mora | |
|--|---------------|-----------|---|-----------------|------------------|
| Tasa Nominal | Tasa Efectiva | Periodo | Tasa Activa Efectiva Máxima - Consumo Ordinario BCE | Días de retraso | Recargo por mora |
| 16,12% | 16,77% | Semestral | 16,77% | 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 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 enero 2026

