



Préstamos Hipotecarios

Préstamos Hipotecarios <i>Monto Aprobado</i>		Plazo						Tasa Activa Efectiva Máxima Sector Inmobiliario BCE	
		desde - hasta 1 - 120 meses		desde - hasta 121 - 180 meses		desde - hasta 181 - 300 meses			
		<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>	<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>	<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>	<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>
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%
	Mayor a 434,78 hasta 1.022 SBU	8,19%	8,50%	8,65%	9,00%	9,10%	9,49%	10,24%	10,73%
Construcción de Vivienda Sustitución de Hipoteca	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 <i>Monto Aprobado</i>		Plazo						Tasa Activa Efectiva Máxima Sector Inmobiliario BCE	
		desde - hasta 1 - 48 meses		desde - hasta 49 - 96 meses		desde - hasta 97 - 120 meses			
		<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>	<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>	<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>	<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>
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 <i>Monto Aprobado</i>		Plazo				Tasa Activa Efectiva Máxima Sector Inmobiliario BCE	
		desde - hasta 1 - 60 meses		desde - hasta 61 - 120 meses			
		<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>	<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>	<i>Tasa Nominal Anual</i>	<i>Tasa Efectiva Anual</i>
Terreno para vivienda	Hasta 267 SBU	8,40%	8,73%	8,90%	9,27%	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	
<i>Rango Valoración</i>	<i>Honorarios</i>	Visita Posterior a Regularización - Mantenimiento Vivienda	
Menos 30.000	\$ 60,28 + IVA	<i>Tipo</i>	<i>Honorarios</i>
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		
300.001 - 350.000	\$ 205,95 + IVA	Movilizaciones	
350.001 - 400.000	\$ 221,02 + 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.	
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	Honorarios
Tipo	Honorarios	Compraventa e Hipoteca	\$ 105,00 + IVA
Compraventa e Hipoteca	\$ 105,00 + IVA	Mutuo con Reconocimiento de Firmas (emitida por una notaría)	\$ 70,00 + IVA
Mutuo	\$ 70,00 + IVA	Producto Ampliación y Remodelación	
Fase Construcción		Tipo	Honorarios
Tipo	Honorarios	Hipoteca	\$ 81,66 + IVA
Línea de Crédito	\$ 51,43 + IVA	Mutuo	\$ 70,00 + IVA
Mutuo	\$ 70,00 + IVA	Producto Sustitución de Hipoteca	
Contrato Consolidación	\$ 52,50 + IVA	Tipo	Honorarios
Producto: Construcción de vivienda		Hipoteca	\$81,66 + IVA
Tipo	Honorarios	Contrato Línea de Crédito	\$70,00 + IVA
Hipoteca	\$81,66 + IVA	Pagaré	\$11,66 + IVA
Contrato Línea de Crédito	\$70,00 + IVA	Contrato Consolidación	\$52,50 + 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				
<i>Tipos de seguros</i>	<i>Aseguradora</i>	<i>N. Póliza</i>	<i>Tasa</i>	<i>Observación</i>
VIDA EN GRUPO	<ul style="list-style-type: none">Hispana de Seguros y Reaseguro	2507	0,72%	Sobre el Monto Financiado
Vida - Desgravamen	<ul style="list-style-type: none">Latina Seguros S.A.	2332		
Enfermedades Catastróficas	<ul style="list-style-type: none">Equisuiza Seguros S.A.	303582001		
Incapacidad Total y Permanente				
INCENDIO Y LÍNEAS ALIADAS	<ul style="list-style-type: none">Hispana de Seguros y Reaseguro	19590	0,12%	Sobre el Valor de Reposición del inmueble
	<ul style="list-style-type: none">Latina Seguros S.A.	2364		
	<ul style="list-style-type: none">Equisuiza Seguros S.A.	116108001		
TODO RIESGO CONTRATISTA	<ul style="list-style-type: none">Hispana de Seguros y Reaseguro	748	0,12%	Sobre el presupuesto general de la obra
	<ul style="list-style-type: none">Latina Seguros S.A.	37		
	<ul style="list-style-type: none">Equisuiza Seguros S.A.	220460001		

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 (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 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 enero 2026