

Guía de Crédito Hipotecario 2026

Todo lo que necesitas para comprar casa con crédito en Ecuador: tasas actualizadas, requisitos del BIESS y los 6 pasos para precalificar.

95%

Máx. financiado BIESS

25 años

Plazo máximo

13

Aportes consecutivos

2-4%

Gastos de cierre

1. Tasas hipotecarias de referencia 2026

La tasa del **BIESS** se referencia a la Tasa Efectiva Referencial del BCE (la más baja del mercado, se reajusta cada 180 días). La banca privada va según tu perfil:

Institución	Tasa ref.	Plazo máx.
BIESS	2,99%*	25 años
BanEcuador	5,00%	20 años
CFN	6,50%	20 años
Banco Pacífico	7,50%	20 años
Banco Guayaquil	7,80%	20 años
Banco del Austro	8,00%	20 años

Produbanco	8,20%	20 años
------------	-------	---------

Banco Internacional	8,50%	20 años
---------------------	-------	---------

JEP	8,90%	20 años
-----	-------	---------

Coop. Andalucía	9,00%	20 años
-----------------	-------	---------

Banco Pichincha	9,90%	20 años
-----------------	-------	---------

*Tasa referencial, no fija. Verifica el simulador en línea para tu cuota exacta.

2. Requisitos del crédito BIESS

✓ **36 aportaciones en total** al IESS.

✓ Con relación de dependencia: mínimo **13 consecutivas**. Sin relación / voluntario: **36 consecutivas**.

✓ Edad **hasta 77 años** al terminar el crédito.

✓ Capacidad de pago: hasta el **40%** de tus ingresos declarados.

Producto	Financia	Plazo
Vivienda terminada	80–95% del avalúo	hasta 25 años
Adquisición de terreno	hasta 90% del avalúo	hasta 10 años
Construcción	según proyecto	hasta 25 años

3. Los 6 pasos para precalificar

1. Verifica tus aportaciones en el portal del IESS.
2. Simula tu crédito en el simulador de NEXUS.

3. Encuentra la propiedad y firma la promesa de compraventa.
4. Presenta la solicitud con los documentos del inmueble.
5. El banco ordena el avalúo y revisa el título.
6. Aprobación, desembolso y firma en notaría.

4. Impuestos que no debes olvidar

 **Plusvalía (utilidad)** al vender: 10% de la ganancia, –0,5 pts por año, prescribe a los 20 años.

 **Alcabala:** ~1% del valor, la paga el comprador (negociable).

 **Gastos de cierre:** 2–4% del valor (notaría, registro, impuestos).

NEXUS Inmobiliaria Solutions · Ing. Rocío León

WhatsApp: +593 96 909 4014 · Informacion@nexusinmobiliaria.net · nexusinmobiliaria.net