



# Préstamo Hipotecario Sustentable



# PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUSTENTABLE

- Destino:  
Primera vivienda .
- Moneda:  
Unidades Indexadas (UI) o Dólares Americanos (USD).
- Plazo:  
Mínimo 3 años, máximo 30 años en UI o 15 años en USD.
- Porcentaje de Financiación:  
El menor valor entre el 90% del valor comercial o 100% del valor de remate.
- Monto del préstamo:  
Mínimo: USD 30.000, Máximo: USD 380.000 o USD 750.000 para clientes Select.
- Garantía:  
Hipoteca de unidad a financiar.
- Modalidad de pago:  
Cuota con amortizaciones mensuales y consecutivas.
- Período de gracia (opcional):  
90 días.
- Valor del inmueble:  
USD 800 el m2 de la vivienda (tasación comercial) para Montevideo, y USD 600 el m2 para el Interior del país.
- IVA sobre intereses:  
Exonerado del pago de IVA sobre intereses en el caso de préstamos en UI.

- Otros débitos en cuenta:  
Tasa de control regulatorio del sistema financiero: 0.1% anual sobre saldo de capital a fin de cada mes.

Tasa de prestación complementaria: 0.3% anual sobre saldo de capital a fin de cada mes.

El inmueble deberá contar con alguno de estos certificados:



Préstamos sujetos a aprobación crediticia y a términos y condiciones de Banco Santander S.A. Banco Santander S.A. es supervisado por el Banco Central del Uruguay, por más información acceda a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy). Por sugerencias y reclamos, dirijase a: [atencionalcliente@santander.com.uy](mailto:atencionalcliente@santander.com.uy) o al teléfono: (02) 132 – interno 4888.

# PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUSTENTABLE

- Destino:  
Autoconstrucción Primera vivienda.
- Moneda:  
Unidades Indexadas (UI) o Dólares Americanos (USD).
- Plazo:  
Mínimo 3 años, máximo 30 años en UI o 15 años en USD.
- Porcentaje de Financiación:  
El menor valor entre el 90% del valor comercial o 100% del valor de remate del proyecto.
- Monto del préstamo:  
Mínimo: USD 30.000, Máximo: USD 380.000 o USD 750.000 para clientes Select.
- Garantía:  
Hipoteca de 1er grado sobre terreno y futuras construcciones.
- Tipo de Préstamo:  
Durante la construcción de la obra, modalidad de préstamo a plazo fijo con pago de intereses mensuales, en 4 etapas en función de avance de obra. Pasaje a amortizable finalizada la obra.
- Condiciones:  
Se irá desembolsando el dinero del crédito en cuatro etapas a medida que avanza la obra. Aproximadamente: 15% en la firma, 27% en la primera etapa de avance de obra, 38% segunda etapa y 10% en una tercera etapa. Quedará retenido un 10% que se liberará con el final de obra.

El primer desembolso no podrá superar el 35% del valor del terreno.

El primer desembolso debe ser una vez que el Cliente tiene ya invertido en la obra el 30% del proyecto.

- Gastos particulares:  
Honorarios profesionales de Arquitecto del Banco por estudio de viabilidad y control de avance de obra: 850 USD.
- IVA sobre intereses:  
Exonerado del pago de IVA sobre intereses en el caso de préstamos en UI.
- Otros débitos en cuenta:  
Tasa de control regulatorio del sistema financiero: 0.1% anual sobre saldo de capital a fin de cada mes.  
  
Tasa de prestación complementaria: 0.3% anual sobre saldo de capital a fin de cada mes.

El inmueble deberá contar con alguno de estos certificados:



# PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUSTENTABLE

- Destino:  
Segunda vivienda.
  - Moneda:  
Unidades Indexadas (UI) o Dólares Americanos (USD).
  - Plazo:  
Mínimo 3 años, máximo 15 años.
  - Porcentaje de Financiación:  
Préstamos en UI: el menor entre el 60% del valor comercial o 90% del valor de remate.
  - Monto del préstamo:  
Mínimo: USD 30.000, Máximo: USD 380.000 o USD 750.000 para clientes Select.
  - Garantía:  
Hipoteca de unidad a financiar.
  - Modalidad de pago:  
Cuota con amortizaciones mensuales y consecutivas.
  - Período de gracia (opcional):  
90 días.
  - IVA sobre intereses:  
Exonerado del pago de IVA sobre intereses en el caso de préstamos en UI.
  - Otros débitos en cuenta:  
Tasa de control regulatorio del sistema financiero: 0.1% anual sobre saldo de capital a fin de cada mes.
- Tasa de prestación complementaria: 0.3% anual sobre saldo de capital a fin de cada mes.

- Valor del inmueble:  
USD 800 el m2 de la vivienda (tasación comercial) para Montevideo, y USD 600 el m2 para el Interior del país.

El inmueble deberá contar con alguno de estos certificados:



Préstamos sujetos a aprobación crediticia y a términos y condiciones de Banco Santander S.A. Banco Santander S.A. es supervisado por el Banco Central del Uruguay, por más información acceda a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy). Por sugerencias y reclamos, diríjase a: [atencionalcliente@santander.com.uy](mailto:atencionalcliente@santander.com.uy) o al teléfono: (02) 132 – interno 4888.

# Preguntas Frecuentes

# Preguntas frecuentes

---

- ¿Cuál es el Préstamo Hipotecario Sustentable?

Es un Préstamo Hipotecario, en condiciones especiales, cuyo destino es la compra de una vivienda sustentable.

- ¿Qué considera el Banco un Vivienda Sustentable?

Para poder aplicar a este tipo de préstamo, la vivienda deberá contar con la certificación Leed en su grado Gold o Superior o Edge. Deberás presentar la evidencia solicitada por el Banco la cual establezca que ya tiene el certificado correspondiente o que lo tendrá al momento de culminar la obra.

- ¿Cuál es el plazo mínimo para un préstamo hipotecario? ¿Y el máximo?

Un préstamo se otorga con un plazo mínimo de 3 años y un máximo de 30 años según corresponda.

- ¿Cómo accedo al plazo máximo de financiación?

El plazo máximo de financiación a 30 años aplica para quienes cobren su sueldo en Santander, Clientes Select, y para colectivos especiales\*, cuyo destino sea la compra de su vivienda de residencia (Primera Vivienda) y que sea Hipotecable.

- ¿Cómo se paga un préstamo?

En cuotas consecutivas y amortizables. Se cobrará por intermedio de un débito en una cuenta corriente o caja de ahorro Santander. En caso de clientes nómina se descuenta directamente de la cuenta Sueldo.

- ¿Debo tener un ingreso mínimo para poder sacar un préstamo?

Sí. Uno de los titulares debe percibir al menos UYU 20.000 líquidos (en la mano).

Préstamos sujetos a aprobación crediticia y a términos y condiciones de Banco Santander S.A. Banco Santander S.A. es supervisado por el Banco Central del Uruguay, por más información acceda a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy).  
Por sugerencias y reclamos, diríjase a: [atencionalcliente@santander.com.uy](mailto:atencionalcliente@santander.com.uy) o al teléfono: (02) 132 – interno 4888.

# Preguntas frecuentes

- ¿Cuáles son los requisitos para un préstamo hipotecario?

Ser residente uruguayo y que la principal fuente de ingresos sea en Uruguay (salvo Préstamo Hipotecario No Residente).

El titular del crédito debe coincidir con el titular registral del bien.

Antigüedad laboral de 12 meses para dependientes y 2 años para independientes.

Debe contar con 18 años cumplidos o más, y ser menor de 70 al momento del pago de la última cuota.

Los ingresos mínimos requeridos son de \$U 20.000 líquidos.

Estar libre de antecedentes según políticas vigentes de Banco Santander (titular y cónyuge).

El titular debe tener una cuenta en el Banco Santander, de donde se debitarán las cuotas mensuales del crédito. La cuenta puede abrirse en el momento mismo en que se pide el préstamo.

- ¿Cómo hago para demostrar mis ingresos?

Los trabajadores dependientes deben presentar los 2 recibos de sueldo más recientes. Para los trabajadores independientes o profesionales, el Banco les proporciona un modelo de certificación que deberá ser emitido por un Contador Público, y deberán presentar comprobantes de aportes a BPS y DGI o Caja Profesional. Si se trata de un socio o director de empresa, deberá presentar el certificado firmado por Contador Público (según modelo suministrado por el Banco), más los dos últimos balances, BPS y DGI de la empresa.

- ¿Cuánto me financia el préstamo?

Se financia hasta el 85% del valor comercial para clientes Nomina, Select y Colectivos especiales (80% público en general) con el tope del 90% o 100% si el inmueble está en Montevideo y el valor m2 es superior a los USD 2000.

- ¿Cada cuánto se ajustan las cuotas?

La tasa de los préstamos en dólares es revisable cada seis meses, según la variación de la Tasa Libor. En los préstamos en Unidades Indexadas (UI), las cuotas mantienen siempre el mismo valor en UI, ya que es una tasa fija e independiente a otras variables.

Préstamos sujetos a aprobación crediticia y a términos y condiciones de Banco Santander S.A. Banco Santander S.A. es supervisado por el Banco Central del Uruguay, por más información acceda a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy).  
Por sugerencias y reclamos, dirijase a: [atencionalcliente@santander.com.uy](mailto:atencionalcliente@santander.com.uy) o al teléfono: (02) 132 – interno 4888.

# Preguntas frecuentes

- **¿Es obligatorio contratar un Seguro de Vida?**

Sí. El Seguro de Vida es una tranquilidad para el titular y su familia, ya que cubre el saldo de la deuda mientras esté al día, durante todo el período del contrato. El seguro de vida puede ser contratado en cualquier compañía de seguros regulada por BCU, ser cedido a favor de Banco Santander Uruguay SA, por el plazo y monto del préstamo. Deberá estar pago en su totalidad por el capital y plazo solicitado en el Préstamo Hipotecario.

- **¿Es obligatorio el Seguro de Incendio?**

Sí. El Seguro de Incendio es de carácter obligatorio y Banco Santander te ofrece la opción de HDI. Cubre el inmueble por todo el período del crédito y podrá ser incorporado al Préstamo Hipotecario según políticas crediticias del Banco. En caso de pre-cancelar el préstamo, podrás optar por continuar con el seguro o solicitar la devolución de una parte del mismo. En caso de no querer utilizar el seguro que te ofrece Santander, podrás contratarlo en otra compañía regulada por BCU, deberá estar cedido a favor de Banco Santander Uruguay SA, pago en su totalidad y por todo el período del crédito al momento de firmar el Préstamo Hipotecario.

- **¿Puedo comenzar a pagar el préstamo unos meses después?**

El Banco Santander otorga hasta 3 meses de gracia para comenzar a pagar, trasladando esas cuotas al total del préstamo. De esa forma el cliente tiene más facilidades para cubrir los gastos extras que conlleva la compra y la instalación.

- **¿Dónde puedo consultar los pagos realizados?**

Los clientes pueden acceder a los detalles de su cuenta accediendo al servicio Supernet, mediante una clave que le entregará su Ejecutivo de Cuenta o que el propio cliente puede solicitar en Internet ingresando al sitio web de Banco Santander [www.santander.com.uy](http://www.santander.com.uy).

- **¿Dónde puedo simular el crédito?**

En nuestra web especializada: <https://www.creditohipotecariosantander.com.uy/simular>

- **¿Puedo realizar pagos por adelantado?**

El cliente podrá hacer pagos adelantados una vez transcurrido 12 meses de administrado el vale definitivo. Dicho adelanto no deberá ser menor al 20% del capital adeudado y no se podrán realizar nuevos adelantos dentro de los doce meses siguientes.

Préstamos sujetos a aprobación crediticia y a términos y condiciones de Banco Santander S.A. Banco Santander S.A. es supervisado por el Banco Central del Uruguay, por más información acceda a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy). Por sugerencias y reclamos, diríjase a: [atencionalcliente@santander.com.uy](mailto:atencionalcliente@santander.com.uy) o al teléfono: (02) 132 – interno 4888.



# Preguntas frecuentes

---

- ¿Cuándo estoy exonerado del pago de IVA sobre intereses?

Los préstamos en Unidades Indexadas con destino de vivienda principal o segunda vivienda fuera del departamento de residencia están exonerados del pago de IVA sobre intereses. En el caso de que la vivienda tenga destino alquiler sí pasa a pagar IVA sobre intereses. Si el préstamo es en Dólares siempre paga IVA sobre intereses.

- ¿Qué es un Préstamo Autoconstrucción?

El Préstamo Autoconstrucción se otorga cuando el cliente solicita el dinero sobre un proyecto constructivo: el inmueble no está construido aún.

- ¿Cómo son los desembolsos en el Préstamo Construcción?

En total son 4 desembolsos que se harán según el avance de la obra establecido en el contrato. El primero será luego de que el cliente tenga invertido el 30% del presupuesto.

- ¿Cómo se constata el avance de obra en el Préstamo Construcción?

A tales efectos, Banco Santander contratará un asesor con el fin de cotejar el cumplimiento del avance establecido para cada etapa y la documentación correspondiente. Su rol solo está circunscripto a los requerimientos del Banco.

- ¿Quién actúa como Arquitecto responsable de la obra en el Préstamo Construcción?

Banco Santander recomienda la contratación de un Arquitecto de confianza del cliente y que actúe como garantía a los efectos de la construcción, tiempos, presupuesto, calidad, etc. Banco Santander se deslinda de responsabilidad frente a fallas o incumplimientos cometidos por el Constructor.

Préstamos sujetos a aprobación crediticia y a términos y condiciones de Banco Santander S.A. Banco Santander S.A. es supervisado por el Banco Central del Uruguay, por más información acceda a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy).  
Por sugerencias y reclamos, dirijase a: [atencionalcliente@santander.com.uy](mailto:atencionalcliente@santander.com.uy) o al teléfono: (02) 132 – interno 4888.

# Preguntas frecuentes

- ¿Qué es la unidad indexada?

Es una unidad de valor que se va reajustando mes a mes en función de la inflación, medida por el índice de precios al consumo. Su valor oficial lo fija el Instituto Nacional de Estadística y se puede consultar en cualquier momento en su página web ([www.ine.gub.uy](http://www.ine.gub.uy)).

La cuota en UI siempre tiene el mismo valor para todo el plazo, que se sabe al momento de contratar el préstamo. Para saber cuánto se está pagando en pesos cada mes, se debe multiplicar la cantidad de UI por el valor de las mismas a la fecha.

- ¿A quién puedo agregar como deudor del préstamo?

Únicamente se acepta al cónyuge como codeudor del préstamo.

No obstante, Santander creó un producto especial Modalidad Padres + Hijos, que permite a los hijos acceder a un préstamo sumando el ingreso de uno o ambos padres, y agregándolos como codeudores.

- ¿Puedo cancelar anticipadamente el préstamo?

El cliente podrá pre-cancelar una vez transcurrido 12 meses de la fecha de suscripto el préstamo; adicionando una penalización que ascenderá al equivalente a tres meses de intereses.

- ¿Cuáles son los colectivos especiales?

Banco Santander ofrece mejores condiciones en los Préstamos Hipotecarios a clientes y no clientes que pertenezcan a los denominados "Colectivos Especiales". Estos son: Clientes que cobran su sueldo en cuenta de Banco Santander, Profesionales Universitarios, Empleados Públicos.

\*1. Profesionales: Contadores, Médicos, Abogados, Arquitectos, Escribanos, Odontólogos, Ingenieros. (No en relación de dependencia)

\*2. Empleados Públicos: Contaduría General de la Nación, Presidencia de la República, Ministerios, Intendencias de todo el país, Universidades Públicas, Instituto Nacional de Colonización, Poder Judicial, ANEP, ANP ADUANAS, INAC, ASSE\*. BROU, BSE, BHU, BPS, BCU, ANCAP, UTE, OSE,

MONTEVIDEO GAS, ANTEL, DGI, LATU, CORREO NACIONAL, AFE, OPP

Para más información



[www.creditohipotecariosantander.com.uy](http://www.creditohipotecariosantander.com.uy)

Préstamos sujetos a aprobación crediticia y a términos y condiciones de Banco Santander S.A. Banco Santander S.A. es supervisado por el Banco Central del Uruguay, por más información acceda a [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy). Por sugerencias y reclamos, diríjase a: [atencionalcliente@santander.com.uy](mailto:atencionalcliente@santander.com.uy) o al teléfono: (02) 132 – interno 4888.

Tasas

			UI	USD	Seguro de vida
Hipotecario Sustentable	General	Hasta 15 años	4.0%		0,78% o 1,69%
		De 16 a 30 años	4,25%		
		Hasta 10 años		6,00%	

Producto sujeto a aprobación crediticia y condiciones de contratación de Banco Santander S.A.