Préstamo Hipotecario

Descripción del producto

BTG Pactual le ofrece sus Préstamos Hipotecarios para comprar su vivienda, oficina o casa de veraneo y pagarla en el plazo más conveniente.

Requisitos

Personas físicas que reúnan las siguientes condiciones:

- **Edad:** mayor de 21 y menor de 65. No puede exceder los 80 años al finalizar el plazo del crédito.
- **Ingreso mínimo del núcleo familiar (titular y cónyuge):** $60.000 por mes (Nominales). (1)
- **Antigüedad Laboral:**
  - Empleados: mínimo de 24 meses en el mercado laboral y mínimo de 12 meses en el mismo trabajo.
  - Profesionales e Independientes: dos años de trabajo estable.
- **Relación Cuota / Ingreso neto:**
  - Pesos/UI = 35% (*)
- Primera hipoteca sobre el bien inmueble.
- Antecedentes crediticios favorables en los últimos 12 meses

Características y beneficios

Porcentajes a financiar:

- **Primera Vivienda en UI:** hasta el 90% del valor de mercado, y no podrá exceder el valor de venta forzada de tasación. (2)(3)

- (*) Para hipotecarios otros destinos u oficina el ratio cuota/ingreso máximo permitido es 30%.

Fecha: Julio 2026

Préstamo Hipotecario

- **Segunda Vivienda o Casa de Veraneo:**
  - Hasta el 75% del valor de mercado con hipoteca de primera vivienda. (2)
  - Hasta el 65% del valor de mercado con hipoteca de la segunda vivienda. (2)

- **Préstamos para otros destinos:** hasta el 50% del valor de mercado de la primera vivienda. (2)

- **Oficinas** (4)**:** hasta el 50% del valor de Mercado del inmueble. (2)

- **Aptos sin final de obra con Prenda sobre Compromiso de Compraventa:** hasta el 70%. (2)

- **Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH):** se podrá financiar hasta el 90% del valor de tasación de la vivienda (2). Podrán acceder todas las personas que soliciten un crédito hipotecario a través de BTG Pactual (institución financiera operativa del FGCH) y que califiquen como sujetos de crédito para las mismas. Por más información dirigirse a anv.gub.uy.

Notas: Sólo se realiza Primera Hipoteca o Prenda sobre Compromiso Compra Venta. El valor mínimo de mercado del inmueble debe superar los USD 80,000. En todas las variedades del producto el inmueble a hipotecar no debe estar alquilado, ni alquilarse mientras el préstamo esté vigente.

(1) Al menos uno de los integrantes del núcleo familiar deberá contar con un ingreso nominal mínimo de $60.000.
(2) En los casos en que el valor de compraventa sea inferior al valor de mercado de la tasación, el % a financiar se calculará sobre el valor de compraventa.
(3) Por montos superiores a USD 150.000, hasta el 80% del valor del mercado
(4) Préstamo para profesionales independientes únicamente.

Fecha: Julio 2026

Préstamo Hipotecario

Condiciones de Hipotecarios en UI: Financiación de hasta el 90%

Primera y Segunda vivienda		
Montos en USD	Plazo	Tasa(1)
Desde USD 99.999 Hasta USD 500.000**	Hasta 25 años	3,75%
Desde USD 30.000 Hasta USD 99.999	Hasta 25 años	4,75%

Montos / Plazo	Otros destinos	Oficina
Montos a financiar	Mín.: USD 15.000 Máx.: USD 200.000	Mín.: USD 15.000 Máx.: USD 75.000
Plazos máximos	Hasta 15 años en UI	Hasta 10 años en UI
Tasas fijas (1)(2)		
Excellence	7,25%	7%
General	7,50%	7%

Fecha: Julio 2026

Condiciones de Hipotecarios en USD: Financiación de hasta el 90%

Montos / Plazo	Primer y Segunda vivienda
Montos a financiar	Mín.: USD 25.000 Máx.: USD 500.000**
Plazos máximos	Hasta 20 años en USD
Tasa fija(1)	5,75%

(1) Aquellos clientes para los cuales no aplique la cobertura de seguro de vida serán pasibles de un incremento en la tasa de 1,14%.
(2) Préstamos Oficina y Otros destinos se le aplicara la tasa de interés + IVA.
*Consultar condiciones para inmuebles ubicados fuera de Montevideo.
** La T.E.A (Tasa Efectiva Anual) puede variar por condiciones de mercado.*
***Consulte por capitales mayores al tope.*

- Cuotas: Amortizable en cuotas iguales, mensuales y consecutivas, con posibilidad de abonar primera cuota a los 90 días.
- Costo de USD 500 por vale adicional. Válido para capitales mayores a USD 150.000 y con un máximo de tres vales por cliente.
- Vigencia pre-aprobación: hasta 180 días para la firma, caso contrario se deberá renovar el trámite bajo condiciones vigentes a ese momento

Fecha: Julio 2026

Cargos:

- **Seguro:** Seguro de vida sobre saldo deudor cedido a favor del Banco (prima anual 1,14%). Dicho costo será incluido en la cuota mensual. Compañía Mapfre o MetLife. Ver condiciones relevantes de la póliza en www.btgpactual.com.uy

- Seguro de Incendio de la propiedad prepago, por el período del crédito y cedido a favor del Banco = Valor Constructivo x prima% x plazo del préstamo.

- **Tasación de la propiedad:** USD 150 + IVA.

- Se realizará una retasación cada dos años sin costo para el cliente. No es necesaria la presencia del cliente para la visita, inspección al inmueble.

- **Costo de revisión de hipoteca:** 0.72% del monto del préstamo + IVA, con un mínimo de 12UR + IVA.

- **Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero:** 0,1% anual del saldo de capital a fin de cada mes (Regulación Banco Central del Uruguay).

- **Tasa de Prestación Complementaria:** 0,345% anual del saldo de capital a fin de cada mes (Regulación Banco Central del Uruguay).

- **Comisión por Cancelación Anticipada:** (mínimo 24 cuotas pagas) 1% del saldo de capital o USD 500, cualquiera sea el monto mayor.

- **Costo revisión Prenda** (Para inmuebles que corresponda Prenda de compromiso de compra venta): 0.72% del monto del préstamo + IVA, mínimo 12UR + IVA; Costo revisión Hipoteca posterior, 12UR + IVA.

- **Gestión de cobranza:** multas a aplicar en la operativa. Esta comisión aplica cuando el cliente pague pasado el vencimiento de pago. En los casos que se pase hasta 72 horas y que abone la totalidad del pago contado, se entiende que cumplió con el pago para el cálculo de intereses financieros, pero generará la multa por: Cargo obligatorio ante el incumplimiento en el pago. VALOR a) 50 UI + IVA (cincuenta unidades indexadas más IVA) b) el 10% del monto impago. EL MAYOR DE a) y b.

Fecha: Julio 2026

Todo crédito otorgado será administrado bajo una Cuenta Caja ahorro de donde se debitará mensualmente la cuota del préstamo.

Incluye:

- Caja de Ahorro (en pesos, dólares y unidades indexadas).
- Sin exigencias de promedios mínimos.
- Tarjeta de Débito sin costo.

- La cuenta tiene costo mensual. Sujeto a condiciones de mercado. Se ajusta por IPC en forma trimestral. Por más información ver Tarifas en www.btgpactual.uy

Notas:

**Sujeto a aprobación crediticia.*

En caso de reinscripción de Prenda, costos a cargo del cliente $2.530 correspondiente a timbre registral (**) + $500 + IVA correspondiente a gestoría para inmuebles en el interior del país.

(**) El costo de timbres registrales ajusta anualmente.

Importante: Las tasas y comisiones comenzarán a cobrarse desde el primer fin de mes posterior a la firma del vale (aunque la primera cuota venza a los 30, 60 o 90 días posteriores a la contabilización del préstamo).

Cualquiera de los importes detallados precedentemente podrán variar o ser modificados unilateralmente por el Banco, de acuerdo al procedimiento detallado en numeral 11 de las Condiciones Generales de Contratación y en el Artículo correspondiente de la documentación específica que se suscriba con el Cliente.

Banco BTG Pactual Uruguay S.A se encuentra supervisado por BCU (bcu.gub.uy). Infórmese sobre Garantía de Depósitos, en su institución de intermediación financiera o en el sitio web www.copab.org.uy, o en el correo electrónico infocopab@copab.org.uy.

Recuerde que ante cualquier duda o inquietud que Ud. pudiera tener, con gusto lo atenderemos en nuestro Centro de Atención al cliente – Tel. +598 2915 1010 que funciona de Lunes a Viernes de 9 a 20 h. Asimismo podrá dirigirse personalmente a la Sucursal del Banco de su preferencia o enviarnos un correo electrónico a la siguiente casilla de correo: atencionalcliente-uy@btgpactual.com. En cualquiera de las Sucursales del Banco o en la página web de nuestra institución www.btgpactual.uy usted tendrá a disposición copia del procedimiento para la atención de reclamos.

IMPORTANTE: La presente es una cartilla, por lo que incluye información resumida. Para más información acerca de estos productos o de otros productos o servicios ofrecidos por Banco BTG Pactual, consulte nuestra página web: www.btgpactual.uy o concurra personalmente a cualquiera de nuestras sucursales.

Fecha: Julio 2026