GUÍA GRATUITA · ACTUALIZADA EN NOVIEMBRE DE 2026

Guía para comprar con crédito hipotecario

Todo el camino, desde saber cuánto te prestan hasta el día de la escritura: cómo elegir el banco, qué papeles pedir antes de reservar, cómo protegerte en la reserva y qué pasa con la tasación, la escribanía y el dólar.

8 capítulos · 15 minutos de lectura · Para comprar en CABA y Provincia de Buenos Aires



En esta guía

01 Antes de empezar

02 Cómo elegir el banco

03 La solicitud y la oferta

04 Buscar una propiedad apta crédito

05 La reserva

06 Tasación y escribanía

07 Acuerdo definitivo y escritura

08 Checklist, glosario y reclamos

Quiénes somos

Ingenieros Inmobiliarios es una inmobiliaria de CABA y GBA que trabaja con datos: tasamos con precios de venta reales y cada propietario sigue la venta en un informe online que se actualiza todos los lunes. Matrícula CUCICBA 8821 · CPMCAL 606 · Red DeInmobiliarios · 4,9 ★ en 121 opiniones de Google.

01 CAPÍTULO 1

Antes de empezar: cuánto te prestan

Comprar con crédito lleva más tiempo y más papeles que comprar al contado, pero se puede hacer bien si sabés de entrada cuáles son tus números.

Cómo funciona un crédito UVA

Hoy casi todos los créditos hipotecarios son en **UVA** (Unidad de Valor Adquisitivo). El banco te presta pesos, pero la deuda se expresa en UVA, que se actualiza todos los días con la inflación. Por eso **la cuota en pesos cambia todos los meses**: sube cuando sube la inflación. La tasa de interés, en cambio, suele ser fija.

Tres números que definen tu crédito

- **Cuánto financian.** Cada banco presta un porcentaje del valor de la propiedad, en general entre el 70% y el 80%. Ese porcentaje se calcula sobre el **menor valor entre la tasación y el precio de compra**. El resto lo ponés vos.
- **Cuánto podés pagar por mes.** La cuota no puede superar un porcentaje de tus ingresos netos: en la mayoría de los bancos, el 25%. Ese tope es lo que más suele limitar el monto.
- **El plazo.** Entre 5 y 30 años, según el banco. Más plazo baja la cuota inicial, pero pagás más intereses en total.

Si tus ingresos no alcanzan, muchos bancos permiten sumar a otra persona como cotitular o codeudor (por ejemplo, tu pareja o un familiar directo). Sumar un segundo ingreso puede cambiar bastante el monto que te prestan.

Además del anticipo, los gastos

El crédito no cubre los gastos de compra: honorarios, escribanía, impuestos y los gastos de la hipoteca. Contalos desde el principio junto con el anticipo.

El crédito es en pesos y la propiedad, en dólares

Casi todas las propiedades se venden en dólares. El banco te presta pesos, que se convierten a dólares el día de la escritura. Si el dólar sube entre la aprobación y la firma, con los mismos pesos comprás menos dólares y la diferencia la tenés que cubrir vos. **Dejá un margen de ahorro** para eso.

Hacé tus números: en el capítulo 2 podés comparar los bancos y, en la versión online de esta guía, simular tu cuota y el ingreso que te pide cada banco. Y con la calculadora de gastos, cuánto vas a gastar además del precio.

02 CAPÍTULO 2

Cómo elegir el banco

Las condiciones cambian mucho de un banco a otro, y cambian seguido. Compará los bancos con los datos que cada uno informa al Banco Central, o simulá tu cuota acá mismo.

BANCO	TASA (TEA)	FINANCIA HASTA	PLAZO HASTA	CUOTA / INGRESO	ESA TASA ES PARA
San Cristóbal Bienes Raíces	6,70%	80%	15 años	25%	Todos los beneficiarios
Banco Nación	6,91%	90%	30 años	25%	Clientes que acrediten sueldos en la entidad
ICBC	7,12%	80%	20 años	25%	Clientes que acrediten sueldos en la entidad
Galicia	7,76%	70%	20 años	25%	Clientes que acrediten sueldos en la entidad
BBVA	7,76%	80%	30 años	25%	Personas humanas Monotributistas
Supervielle	7,76%	75%	20 años	25%	Empleados públicos
Banco Ciudad	7,76%	75%	25 años	25%	Personas humanas Monotributistas
Banco Hipotecario	7,76%	80%	15 años	25%	Clientes que acrediten sueldos en la entidad
Santander	7,76%	70%	20 años	25%	Todos los beneficiarios
Banco de Corrientes	7,76%	75%	20 años	25%	Clientes que acrediten sueldos en la entidad
Credicoop	7,76%	70%	20 años	25%	Clientes que acrediten sueldos en la entidad
Comafi	7,76%	75%	20 años	25%	Clientes que acrediten sueldos en la entidad

BANCO	TASA (TEA)	FINANCIA HASTA	PLAZO HASTA	CUOTA / INGRESO	ESA TASA ES PARA
Bancor	9,90%	100%	20 años	25%	Personas humanas en relación de dependencia
Macro	9,92%	70%	20 años	30%	Clientes que acrediten sueldos en la entidad
Patagonia	11,02%	75%	20 años	25%	Todos los beneficiarios
Brubank	12,68%	70%	30 años	25%	Clientes que acrediten sueldos en la entidad
Banco del Sol	13,24%	80%	20 años	25%	Clientes con cuenta en la entidad

Créditos UVA para vivienda única, válidos en CABA o Provincia de Buenos Aires. La tasa es la de la línea más conveniente de cada banco; "financia" y "plazo" son los máximos entre todas sus líneas. Fuente: BCRA, régimen de transparencia, con las condiciones que informa cada banco (datos leídos el 13/11/2026). Las condiciones finales las define cada banco según tu perfil.

Qué mirar además de la tasa

- ☐ **A quién le dan la mejor tasa.** En la mayoría de los bancos, la tasa más baja es para quienes cobran el sueldo en ese banco. Si no, la tasa puede ser bastante más alta.
- ☐ **El costo financiero total (CFT).** Incluye la tasa más los seguros y otros cargos. Es el número que sirve para comparar.
- ☐ **Los requisitos.** Antigüedad laboral mínima, ingreso mínimo, edad máxima y si aceptan monotributistas o autónomos.
- ☐ **Si es para vivienda única o también segunda vivienda.** Las condiciones suelen ser distintas.
- ☐ **El cargo por cancelación anticipada.** Si pensás adelantar pagos, preguntá cuánto cobran y desde cuándo deja de aplicarse.
- ☐ **Si hay alguna opción para limitar la cuota.** Algunos bancos ofrecen un tope opcional, con un costo extra. Entendé bien cómo funciona antes de elegirlo (en el Nación existe: te lo explicamos en el capítulo 3).

ℹ **Consultá en más de un banco.** Pedí la simulación por escrito y compará con el mismo monto, el mismo plazo y el CFT.

03 CAPÍTULO 3

La solicitud y la oferta

El primer paso es pedir el crédito: el banco analiza tus ingresos y tu historial y te dice cuánto te puede prestar. Hoy la mayoría de los bancos lo hace online.

Qué documentación te van a pedir

- ☐ DNI y CUIL de todos los titulares y codeudores.
- ☐ Si trabajás en relación de dependencia: los últimos recibos de sueldo. Si el recibo no muestra tu fecha de ingreso, pedí un certificado de trabajo, porque los bancos miran la antigüedad.
- ☐ Si sos monotributista o autónomo: las constancias de inscripción y de tus ingresos que pida cada banco.
- ☐ Una factura de servicio a tu nombre, como comprobante de domicilio.

Decisiones para tomar antes de pedirlo

Definí antes de iniciar la solicitud **quiénes van a ser los titulares y codeudores** y el **plazo**. Una vez aceptada la oferta, cambiar esas condiciones puede obligarte a empezar una solicitud nueva. Consultalo con tu banco.

La oferta tiene vencimiento

Cuando el banco aprueba tu solicitud, te hace una oferta con el monto, el plazo y la tasa. Desde ahí tenés un tiempo limitado para encontrar la propiedad y reservarla. Por eso conviene tener la búsqueda avanzada (o al menos clara) antes de pedir el crédito.

SI SACÁS EL CRÉDITO EN EL BANCO NACIÓN

- Se pide online, en el sitio del banco o en la plataforma **+Hogares**.
- Tenés **72 horas para aceptar la oferta**. Si vence, podés iniciar una solicitud nueva.
- Desde la oferta tenés **60 días para reservar** una propiedad. Se considera cumplido cuando la inmobiliaria registra la reserva en +Hogares y vos la confirmás por mail. Si no, hay que iniciar una solicitud nueva.
- Te van a pedir los **índices de titularidad** (ver capítulo 4) y una factura de servicio.
- Financia hasta el **75%** del menor valor entre la compra y la tasación, con plazos de 5 a 30 años. Admite hasta dos titulares y hasta dos codeudores, familiares directos.
- Tasa en noviembre de 2026: **6,7% TNA fija** si cobrás el sueldo en el banco y la vivienda única vale hasta 210.000 UVA; **12% TNA** en los demás casos.
- **Tope de cuota por salarios (CVS), opcional.** Si cobrás el sueldo en el banco, podés elegir que la cuota se ajuste por el índice de salarios en lugar de la UVA. Tiene un costo: se calcula como si la tasa fuera 2 puntos más alta. Pensalo bien antes de aceptar la oferta.

04 CAPÍTULO 4

Buscar una propiedad apta crédito

No todas las propiedades se pueden comprar con crédito. El banco toma la propiedad como garantía, así que **los papeles tienen que estar en regla**. Esta es la causa de demora más común, y conviene revisarlo antes de reservar.

Papeles para pedir antes de reservar

- [ ] **Título de propiedad** (la escritura).
- [ ] **Plano de obra aprobado y actualizado.** Lo construido tiene que coincidir con el plano: si hay ampliaciones o cambios sin declarar, el banco puede no aceptar la propiedad como garantía.
- [ ] **En departamentos y PH:** el reglamento de copropiedad y el plano de subdivisión en propiedad horizontal.
- [ ] **Si viene de una sucesión:** que esté terminada o, al menos, con la declaratoria de herederos.

Si comprás con nosotros, revisamos esta documentación antes de que reserves.

El índice de titularidad

Es un informe del Registro de la Propiedad que muestra qué inmuebles hay a tu nombre. Los bancos lo piden para confirmar que es tu vivienda única (o la línea que corresponda). Se tramita online desde argentina.gob.ar, que te deriva al registro de cada jurisdicción. **Si vivís en CABA o en la Provincia de Buenos Aires, en general te piden los dos.** Sacalo apenas empieces: tiene un costo y, si lo necesitás rápido, existe la opción urgente.

05 CAPÍTULO 5

La reserva

Cuando encontrás la propiedad, la reservás con una seña. Con crédito, la reserva tiene que estar redactada para protegerte si el banco no te presta.

- ☐ **Cláusula «ad referéndum» del crédito.** La reserva queda sujeta a que el banco apruebe el crédito. Si no sale, te devuelven la seña. Es la cláusula más importante.
- ☐ **Un plazo amplio para escriturar.** El banco tiene que tasar, estudiar los títulos y aprobar el crédito: acordá un plazo que lo contemple.
- ☐ **Precio y forma de pago claros.** Qué parte pagás con ahorros y qué parte con el crédito, y cómo se cobra el vendedor el día de la firma.
- ☐ **Quién paga cada gasto.** Que quede escrito.

Para todo lo demás sobre la reserva y la negociación, mirá nuestra guía del comprador.

06 CAPÍTULO 6

Tasación y escribanía

La tasación del banco

El banco manda un tasador de su nómina a ver la propiedad. No lo podés elegir. El tasador confirma el valor y también que la propiedad coincida con los planos.

Si la tasación da menos que el precio, el banco presta sobre el valor de tasación y la diferencia la ponés vos. Si da más, toma igual el precio de compra.

La escribanía

En general, el banco designa al escribano para la hipoteca, y ese escribano hace el estudio de títulos: revisa la historia de la propiedad para confirmar que está todo en regla. Vos podés elegir tu propio escribano para la compraventa, pero lo más común, para agilizar, es firmar las dos escrituras con el escribano del banco.

Es habitual que la escribanía pida un adelanto para los certificados y el estudio de títulos, que después se descuenta de los gastos. Pedí siempre un recibo.

Los gastos de la hipoteca

Además de los gastos de la compra, se escritura la hipoteca. Los honorarios dependen de cada banco y escribanía.

- **En CABA**, las hipotecas de bancos para vivienda están exentas del impuesto de sellos.[4]
- **En Provincia**, las hipotecas para vivienda están exentas de sellos hasta $ 251.281.250 en 2026.[5]

SI SACÁS EL CRÉDITO EN EL BANCO NACIÓN

- Después de la reserva, el banco designa al tasador, que tiene hasta 30 días para visitar la propiedad. La tasación la paga el banco.
- Con la tasación lista, designa automáticamente al escribano de su nómina, que hace el estudio de títulos.
- Honorarios de escribanía que informa el banco: hasta el 1% de la compraventa o hasta el 0,6% de la hipoteca, con un mínimo de $ 1.200.000.

07 CAPÍTULO 7

Acuerdo definitivo y escritura

Con la tasación y el estudio de títulos, el banco confirma el monto definitivo. Puede variar un poco respecto de la oferta inicial, porque la UVA cambia todos los días. Después se coordina la fecha de firma, generalmente en la sucursal que elegiste.

El día de la escritura

- ☐ Se firman la compraventa y la hipoteca en el mismo acto.
- ☐ El banco desembolsa el crédito y se le paga al vendedor según lo acordado. **Coordiná con anticipación** si cobra por transferencia o en efectivo, porque el banco puede necesitar aviso previo para tener los billetes.
- ☐ Llevá el margen de ahorro por si el dólar subió desde el presupuesto de la escribanía.
- ☐ Llevá tu DNI y el de los demás titulares y codeudores.

Desde ahí empezás a pagar las cuotas en las condiciones del acuerdo, en general con débito de una cuenta en el banco.

Los tiempos

Entre la reserva y la escritura pasan semanas o meses: depende del banco, de la escribanía y, sobre todo, de que los papeles de la propiedad estén en orden. Por eso insistimos tanto en revisarlos antes de reservar.

08 CAPÍTULO 8

Checklist, glosario y reclamos

Checklist: tu documentación

- [ ] DNI y CUIL de titulares y codeudores.
- [ ] Recibos de sueldo o constancias de ingresos.
- [ ] Certificado de trabajo con fecha de ingreso, si el recibo no la muestra.
- [ ] Índices de titularidad (CABA y Provincia, si vivís en alguna de las dos).
- [ ] Factura de servicio a tu nombre.
- [ ] Cuenta en el banco del crédito, si cobrar ahí el sueldo es condición para la tasa.

Checklist: documentación de la propiedad

- [ ] Título de propiedad.
- [ ] Plano de obra aprobado y actualizado.
- [ ] Reglamento de copropiedad y plano de subdivisión (departamentos y PH).
- [ ] Si es sucesión: declaratoria de herederos.
- [ ] Boletas de impuestos, servicios y expensas, para el control de deudas.

Glosario

UVA	Unidad de Valor Adquisitivo. Se actualiza con la inflación; la deuda y la cuota se expresan en UVA.
TNA y TEA	Tasa nominal anual y tasa efectiva anual. La TEA incluye la capitalización mensual y es un poco más alta.
CFT	Costo financiero total: la tasa más seguros, comisiones y otros cargos. Sirve para comparar bancos.
Relación cuota-ingreso	El porcentaje máximo de tus ingresos que puede representar la cuota.
Codeudor	Persona que suma sus ingresos y responde por la deuda junto con el titular.
Ad referéndum	Condición de la reserva: si el crédito no sale, se devuelve la seña.
Apta crédito	Propiedad con la documentación en regla para que el banco la acepte como garantía.
Índice de titularidad	Informe del Registro de la Propiedad con los inmuebles a nombre de una persona.
Estudio de títulos	Revisión que hace la escribanía de la historia legal de la propiedad.

Acuerdo definitivo	Confirmación final del banco con el monto y las condiciones del crédito.

Si algo no avanza: cómo reclamar

1. **Primero, al banco.** Hacé el reclamo por un canal formal y pedí el número.[3]
2. **Después, al Banco Central.** Si pasaron 10 días hábiles sin respuesta, o la respuesta no te conforma, podés reclamar online ante el BCRA, con el número del reclamo anterior.
3. **Defensa del Consumidor.** También podés acudir ahí.

> *i* **Un consejo:** cada vez que hables con el banco, anotá la fecha, con quién hablaste y qué te dijeron.

Fuentes

1. Banco Central de la República Argentina, régimen de transparencia: condiciones de préstamos hipotecarios informadas por cada banco (tabla del capítulo 2).
2. Banco de la Nación Argentina, condiciones del crédito hipotecario y guía paso a paso de +Hogares (consultadas en noviembre de 2026).
3. Banco Central de la República Argentina, Reclamar por problemas con productos y servicios financieros.
4. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Informe de las reformas tributarias de CABA para 2026 (diciembre de 2025).
5. Colegio de Escribanos, Ley Impositiva de la Provincia de Buenos Aires, Ley 15.558 (diciembre de 2025).

Información general, revisada en noviembre de 2026. Las condiciones de los créditos cambian seguido: confirmalas con tu banco antes de decidir. No reemplaza el asesoramiento de un escribano o contador para tu caso.

¿Vas a comprar con crédito?

Te ayudamos a encontrar una propiedad apta crédito y te acompañamos hasta la escritura.

WHATSAPP

+54 9 11 7358-7831

MAIL

ing.inmobiliarios@gmail.com

WEB

ingenierosinmobiliarios.com.ar

INSTAGRAM

@ingenieros.inmobiliarios

