GUÍA GRATUITA · ACTUALIZADA EN NOVIEMBRE DE 2026

Guía para comprar tu propiedad

Desde definir tu presupuesto hasta el día de la escritura: cómo buscar, qué preguntar antes de visitar, qué mirar en cada visita, cómo se reserva y negocia, y cuánto vas a gastar además del precio.

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



ingenierosinmobiliarios.com.ar · WhatsApp +54 9 11 7358-7831

Matrícula CUCICBA 8821 · CPMCAL 606

En esta guía

01 Tu búsqueda y tu presupuesto

02 Créditos hipotecarios

03 Cómo buscar en los portales

04 Preguntas antes de visitar

05 Qué mirar en la visita

06 Cómo decidir

07 Reserva y negociación

08 Gastos de compra

09 El día de la escritura

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

Definí tu búsqueda y tu presupuesto real

Antes de coordinar visitas conviene planificar. Te ahorra tiempo y te ayuda a reconocer rápido la propiedad correcta.

Tu presupuesto real

Al precio de la propiedad hay que sumarle los **gastos de compra**: honorarios, escribanía, impuestos y gastos de inscripción. Los detallamos en el capítulo 8. Contalos desde el principio para no llevarte una sorpresa.

Qué estás buscando

Hay cientos de variables, pero para empezar alcanza con estas:

- Tipo (departamento, PH, casa)
- Zona
- Superficie
- Ambientes
- Baños
- Frente o contrafrente
- Antigüedad
- Piso
- Estado
- Orientación
- Luminosidad
- Apto profesional
- Cochera
- Balcón

¿Tenés que vender para comprar?

Si necesitás vender tu propiedad para poder comprar, te recomendamos **no salir a visitar hasta tener una reserva por la tuya**. Podés ir armando la lista de candidatas, pero enfocá tu energía en conseguir primero esa reserva. Para la venta, tenemos una guía para vender tu propiedad.

02 CAPÍTULO 2

Créditos hipotecarios

Si vas a comprar con crédito, empezá por acá: el monto que te presten define tu presupuesto.

- [ ] **Consultá en más de un banco.** Tasas, porcentaje financiado, plazo y requisitos cambian bastante de un banco a otro.
- [ ] **Calculá cuánto te prestan según tus ingresos.** La cuota tiene un tope en relación con lo que ganás.
- [ ] **Buscá propiedades «aptas crédito».** El banco necesita que la propiedad y sus papeles cumplan sus requisitos.
- [ ] **Prevé más tiempo.** Entre la aprobación y la escritura con el banco, el proceso suele ser más largo que una compra al contado.

> *i* **Simulá tu crédito:** calculá cuánto te prestan, la cuota inicial y el ingreso que te piden en cada banco con nuestro simulador de créditos hipotecarios, con datos oficiales del BCRA.

> *i* **Paso a paso:** en nuestra guía para comprar con crédito hipotecario te explicamos cómo elegir el banco, qué papeles pedir antes de reservar y qué pasa con la tasación, la escribanía y el dólar.

Las condiciones de los créditos cambian seguido, por eso las actualizamos en el blog:

- Créditos hipotecarios: qué opciones hay hoy y cómo saber cuál te conviene
- ¿Cuánto hay que ganar para comprar una propiedad de USD 75.000 o 125.000?
- Todas las notas sobre créditos y mercado

03 CAPÍTULO 3

Cómo buscar en los portales

Los portales más usados son **Zonaprop, Mercado Libre y Argenprop**. Estos consejos sirven para los tres:

- [ ] **Ambientes:** se cuentan como dormitorios más uno. Si buscás 2 dormitorios, filtrá por 3 ambientes.
- [ ] **Precio:** poné siempre un mínimo y un máximo, así evitás los avisos «consultar precio». Recordá que el precio publicado no incluye gastos.
- [ ] **Superficie:** usá un rango. A veces los avisos no separan cubierta y total, o suman baulera y cochera.
- [ ] **Cochera:** si es excluyente, filtrala, pero leé la descripción: a veces se vende aparte.
- [ ] **Fecha de publicación:** empezá por los avisos de menos de 45 días, que suelen estar mejor de precio. Cuando sientas que ya viste todo, filtrá por «hoy» o «última semana».
- [ ] **Mapa:** dibujá la zona exacta donde querés vivir (o la que querés evitar).
- [ ] **Guardá la búsqueda** y activá alertas para enterarte de lo nuevo.

> *i* **Tip:** si filtrás demasiado podés perder propiedades mal cargadas en el portal. Armá una planilla con tus candidatas y tus impresiones de cada una: te va a servir para comparar.

04 CAPÍTULO 4

Preguntas antes de visitar

Antes de coordinar una visita, hacé estas preguntas a la inmobiliaria o al dueño. Te evitan perder tiempo:

- ☐ **¿Está bien de papeles? ¿Está lista para escriturar?** Si necesitás comprar en un plazo determinado, preguntá si está para «escritura rápida».
- ☐ **¿Viene de una sucesión?** Lo ideal es que la declaratoria de herederos ya esté inscripta: el trámite está avanzado y no demora la compra.
- ☐ **¿La venta está sujeta a reubicación?** Si el dueño vende para comprar, tu reserva queda condicionada a que él encuentre dónde mudarse, en general en 30 a 45 días. Si no lo logra, te devuelven el dinero y no podés comprar. Entre dos opciones parecidas, conviene la que no tiene esta condición.
- ☐ **¿Hay inquilinos?** Preguntá si tienen contrato y cuándo desocupan. En la reserva tiene que quedar el compromiso de entregarla libre y en qué plazo.
- ☐ **¿Es el último piso?** Suele tener más riesgo de humedad y calor, y no siempre figura en el aviso.
- ☐ **¿Cuánto son las expensas?** Pedí la última liquidación, separando ordinarias y extraordinarias.
- ☐ **¿Es apto profesional?** Lo dice el reglamento de copropiedad. Si buscás alquiler temporario, preguntá si el consorcio lo prohibió.

Si podés, visitá la propiedad en su mejor y en su peor momento: con poca luz, en hora pico si da a una avenida, o un día de partido si hay un estadio cerca.

05 CAPÍTULO 5

Qué mirar en la visita

Llegá 30 a 60 minutos antes para recorrer la zona, hablar con el encargado sobre el estado del edificio y preguntarle a algún comercio o vecino por la seguridad.

El edificio

- [ ] Mantenimiento del hall, escaleras y sala de máquinas.
- [ ] Ascensores: si fueron renovados y si alcanzan para la cantidad de unidades.
- [ ] Terraza: dice mucho del mantenimiento general.
- [ ] Si hay obras pendientes de la instalación de gas, que pueden generar expensas extraordinarias.
- [ ] Terrenos en venta al lado, que podrían tapar la luz.

La propiedad

- [ ] Baños y cocina: estado general y cañerías.
- [ ] Tablero eléctrico: antigüedad y capacidad.
- [ ] Humedades: preguntá su origen y, si hay dudas, volvé con un profesional.
- [ ] Ventilación de los baños, ideal con ventana al exterior.
- [ ] Aberturas: estado y tipo. El doble vidrio aísla del frío y del ruido.

Medidas y servicios

- [ ] Medidas de los dormitorios.
- [ ] Metros por escritura: a veces lo publicado incluye baulera o cochera.
- [ ] Calefacción y agua caliente: tipo y si es a gas o eléctrica.
- [ ] Conexión para lavarropas.
- [ ] Espacio de guardado.

Orientación y documentos

- [ ] Orientación: la norte es la más buscada; la sur, sin sol directo, la más económica.
- [ ] Reglamento de copropiedad.
- [ ] Plano de subdivisión y mensura, clave si pensás reformar.
- [ ] Boletas de ABL y última liquidación de expensas (deudores, juicios).

06 CAPÍTULO 6

Cómo decidir entre opciones

Es muy probable que la propiedad perfecta no exista. Llega un momento en que hay que ordenar prioridades: qué es **excluyente** y qué estás dispuesto a resignar.

Una herramienta útil es el **FODA**: anotá fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de cada finalista. A veces la conclusión es que conviene ampliar la zona de búsqueda.

Y dos preguntas que ayudan mucho:

- **¿Dónde sos feliz?** Por ejemplo: no soportás un departamento oscuro, pero podés resignar el balcón a cambio de mucha luz.
- **¿En qué momento de tu vida estás?** Por ejemplo: hoy no necesitás más de 60 m², así que preferís menos metros con sol y vista abierta.

07 CAPÍTULO 7

Reserva y negociación

1. **Reserva.** Hacés tu oferta dejando una reserva, en general del **1% del precio** ofrecido.
2. **Respuesta.** El vendedor tiene **4 días corridos** para aceptar, rechazar o contraofertar.
3. **Refuerzo.** Con todo acordado, se entrega un refuerzo (en general del **5%**), que retiene el martillero hasta la escritura.
4. **Boleto o escritura.** Si se firma boleto, que el escribano haga antes el estudio de títulos.

Más que el precio

La compra se negocia en muchas variables. Conviene definirlas desde la reserva:

- **Precio y moneda:** en general, dólares.
- **Forma de pago:** contado, transferencia o crédito, y qué porcentaje se paga antes de escriturar.
- **Lugar de firma:** suele elegirlo el vendedor. Si comprás con crédito, se firma donde indique el banco.
- **Escribano:** suele elegirlo el comprador, porque es quien le dice si puede comprar con seguridad.
- **Fechas tentativas** de refuerzo, boleto y escritura.
- **Posesión:** al escriturar o antes (con un boleto que asegure buena parte del pago), o después, con un comodato.
- **Inventario:** qué queda (aires, calefactores, cocina, artefactos de baño) y qué se lleva el vendedor.

08 CAPÍTULO 8

Gastos de compra

Estos son los gastos principales además del precio. La cifra exacta te la confirma la escribanía con la proforma, que te conviene pedir apenas tengas la reserva aceptada.

Importante: la normativa impositiva cambia seguido. Revisá tu caso con la escribanía antes de firmar.

Calculá tus números: usá nuestra calculadora de gastos de compra y venta para ver el detalle en dólares y pesos.

CONCEPTO	CUÁNTO	COMENTARIO
Honorarios inmobiliarios	3% + IVA en CABA · 4% + IVA en Provincia	Sobre el precio de la operación.
Honorarios de escribanía	Entre 1% y 2% + IVA	Libre pacto. Los suele pagar el comprador, que elige al escribano.
Gastos de escrituración	Orientativo: 0,75% a 1%	Obtención del nuevo título de propiedad: fojas notariales y su elaboración, tasa de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (en Provincia, 2 por mil con un mínimo de $ 42.000 en 2026), diligencia de inscripción, minutas y legalización del documento cuando corresponde, entre otros. Son montos orientativos: pueden variar y dependen de cada caso particular.
Impuesto de sellos (CABA)	2,7% o 3,5% del valor, en general compartido en partes iguales	2,7% hasta $ 226.100.000 y 3,5% por encima. Si es tu vivienda única, familiar y de ocupación permanente, estás exento hasta ese monto y por encima pagás 3,5% sobre el excedente.[1]
Impuesto de sellos (Provincia)	Según ARBA	Lo fija la Ley Impositiva bonaerense. La exención por vivienda única se mide sobre la valuación fiscal: para 2026 alcanza a inmuebles con valuación de hasta $ 1.154.400.[2]
Si comprás con crédito	Gastos de la hipoteca	Hay que escriturar también la hipoteca. En CABA, los créditos para vivienda de bancos están exentos de sellos, sin tope.[1]

09 CAPÍTULO 9

El día de la escritura

- [ ] Llevá tu DNI (y el de tu cónyuge, si corresponde).
- [ ] Coordiná con la escribanía cómo se hace el pago y los gastos.
- [ ] Revisá el inventario acordado y recibí las llaves.

Te acompañamos en cada paso, desde la primera visita hasta la firma. Y después también: queremos ser tu inmobiliaria de confianza para lo que venga.

Fuentes

1. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Informe de las reformas tributarias de CABA para 2026 (diciembre de 2025).
2. Colegio de Escribanos, Ley Impositiva de la Provincia de Buenos Aires, Ley 15.558 (diciembre de 2025).

Información general, revisada en noviembre de 2026. No reemplaza el asesoramiento de un escribano o contador para tu caso.

¿Estás buscando tu próxima propiedad?

Te asesoramos en la búsqueda, la negociación y la compra.

WHATSAPP

+54 9 11 7358-7831

MAIL

ing.inmobiliarios@gmail.com

WEB

ingenierosinmobiliarios.com.ar

INSTAGRAM

@ingenieros.inmobiliarios

