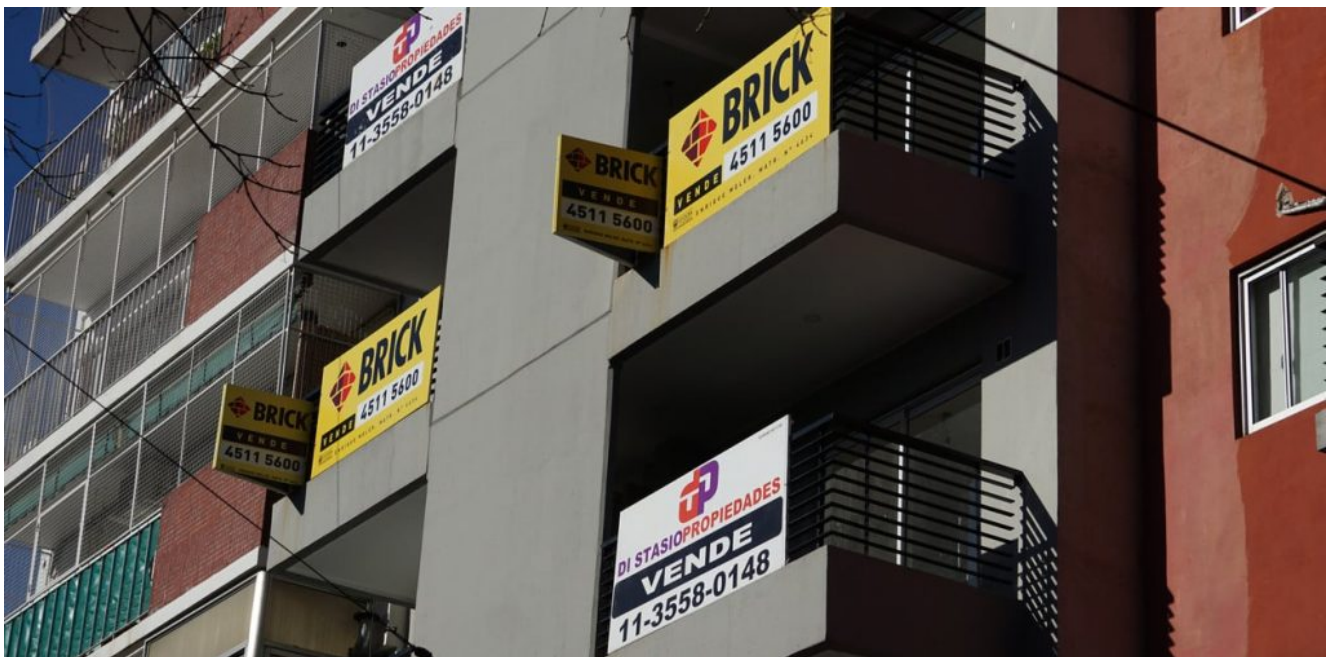


# Cómo saber si una vivienda es apto crédito: qué pide el banco para aceptarla y prestar la plata

Disponible en computadoras utilizando el explorador Microsoft Edge

Muchas gracias a Diario Clarín Económico por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario. Aquí compartimos la nota publicada por Silvana Saldisuri en el portal con mi opinión y la de otros colegas.



- Se necesitan varios documentos de la propiedad, todos en regla.
- Uno a uno, los requisitos. Y por qué es clave ir antes al escribano.

Con el relanzamiento de los créditos hipotecarios UVA se renovaron las esperanzas de acceder a la casa propia, en

particular para las **parejas con y sin hijos** que hoy se encuentran alquilando. Casi de inmediato, los bancos empezaron a recibir gran cantidad de consultas de clientes interesados en comprar una vivienda con un préstamo.

Pero al iniciar el **proceso para calificar**, más allá de la ansiedad que genera, la mayoría se enfrenta a un mundo de incertidumbre y expectativas, debido en muchos casos al **desconocimiento**.

Lo primero que hacen los bancos es **evaluar a nivel crediticio** a la persona o personas que están solicitando ese préstamo hipotecario: **condiciones laborales**, los **ingresos** que tienen por mes y la edad. Recién cuando ese filtro fue aprobado, **entra en juego la vivienda** pretendida.

«¿Ya eligió la propiedad?». Esa es una de las primeras preguntas que el agente bancario le hace al solicitante. Esto se debe a que para calificar, el inmueble **debe cumplir con una serie de requisitos** esenciales para que el proceso sea viable. Debe tratarse, como se dice habitualmente, de un inmueble **«apto crédito»**.

En este sentido, durante un seminario sobre créditos hipotecarios, el presidente del Colegio de Escribanos de CABA, **Jorge De Bártolo**, destacó la importancia que tiene en estas operaciones la **consulta temprana a un escribano**, al sostener que «es quien garantiza que esa compraventa **no tenga ningún conflicto** en dos órdenes: respecto de la cosa y respecto de la persona».

«Que quien vende esté en condiciones de vender, que **no tenga embargos**, que **no haya una sucesión** en el medio, que el título en sí mismo no haya arrastrado algún vicio y que está en perfectas condiciones. Incluso, si se observa algún inconveniente, el escribano verá las **medidas para resolverlo** en el menor tiempo posible», planteó.

*Por otra parte, **Fernando Pozzi**, socio gerente de Pozzi*

*Inmobiliaria, explicó a **Clarín**:*

*«Lo recomendable es que cada tomador de crédito hipotecario vaya **pre calificando** en su entidad bancaria, asesorándose, y que se **acerquen a las inmobiliarias ya con una pre factibilidad**. Luego sólo será cuestión de que se elija la unidad y presente todos los documentos necesarios en el banco para iniciar los trámites».*



**«Apto crédito»** significa que la casa está en condiciones de ser adquirida a través de un préstamo hipotecario ofrecido por

una entidad financiera.

Para esto debe **cumplir con ciertas características** que ofrecen transparencia y seguridad en la compra de una propiedad. Son las siguientes:

**Planos aprobados:** se refiere a que la propiedad cuenta con los planos de construcción aprobados por el municipio o entidad correspondiente, lo que significa que se ha seguido la normativa de construcción y que la propiedad ha pasado todas las inspecciones necesarias. En el caso de haber hecho **modificaciones estructurales**, deben figurar también.

**Escritura:** significa que la propiedad cuenta con una escritura pública que acredita la propiedad y la transmisión de ésta en caso de compra-venta. Sin inhibiciones ni deudas.

**Reglamento de copropiedad:** esto será necesario en el caso de que la vivienda sea un departamento dentro de un edificio.

**Estar libre de gravámenes** y, si se trata de barrios cerrados o countries, cumplir con el nuevo **Código Civil y Comercial**.

**Valor de tasación:** el crédito solicitado debe ser acorde con el valor real de mercado de la casa que se pretende adquirir.

Al iniciar el proceso de solicitud de un crédito hipotecario el banco pre-califica al interesado y hace las **evaluaciones de riesgo**. Pero, por otro lado, es el escribano quien se encarga de gestionar la **documentación de los vendedores y del inmueble**.

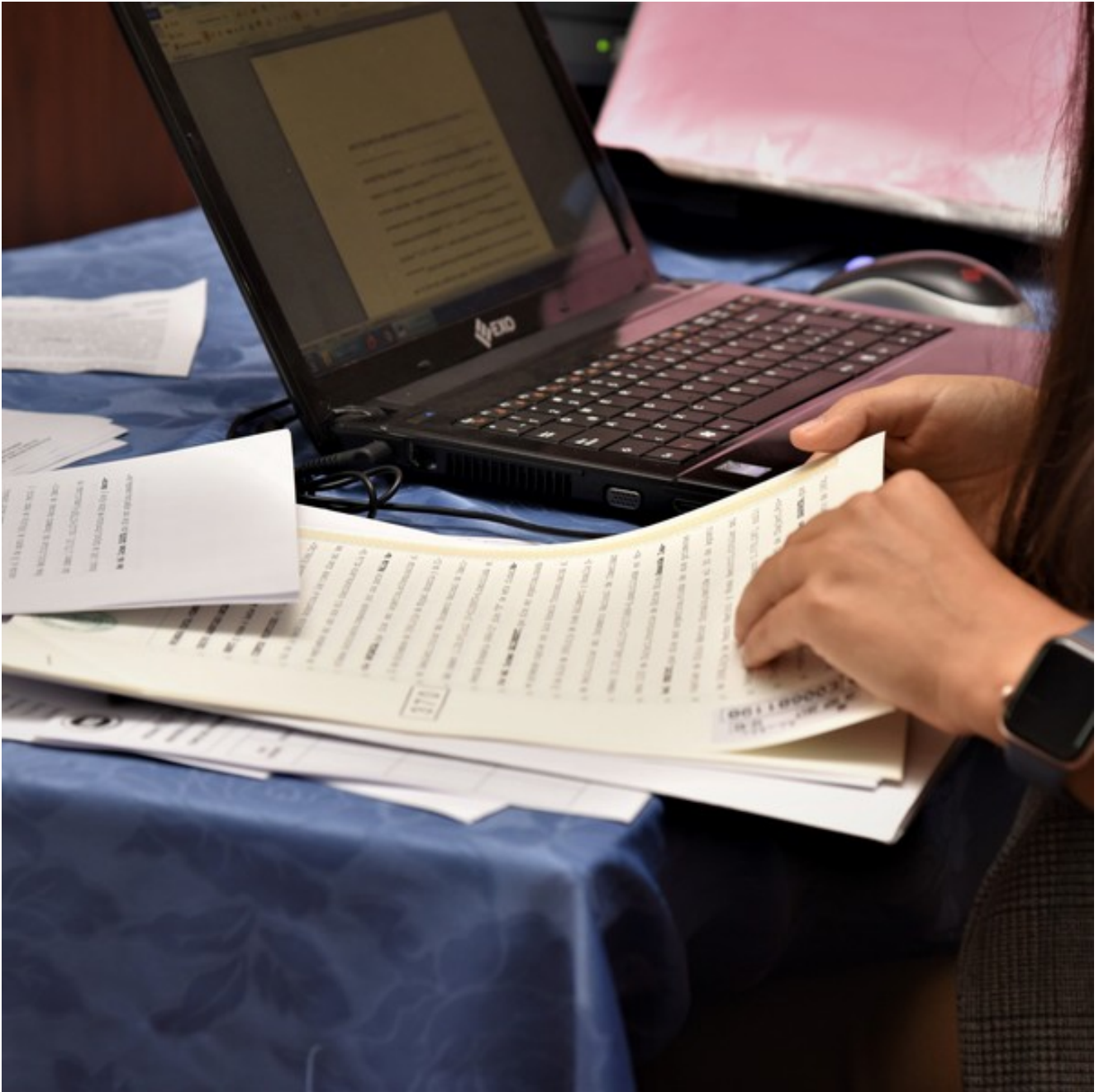
Según destacó De Bártolo, «**un título seguro hace a un crédito seguro**. Es la responsabilidad del escribano asegurar que ese título de propiedad no tiene problemas para ser transferido. Pero **la simultaneidad de tiempos será clave:** el banco se encarga del comprador, nosotros del vendedor y de sus papeles del inmueble en regla».

Si bien los bancos facilitan una **lista de escribanos que están**

**en su nómina** para que hagan estas evaluaciones y escrituren la hipoteca, suele ser durante la última instancia, poco antes de concretarse la operación.

Pero sucede que en muchos casos es recién en ese momento cuando **se detectan irregularidades** que pueden **retrasar la operación** o incluso **hacerla caer**. Esto sumado al desgaste que implica para las personas y también para el banco, que ya invirtió tiempo y recursos en un proceso que no se va poder concretar, o por lo menos no en los tiempos previstos.

En este sentido, desde el Colegio de Escribanos aconsejan que, una vez pre aprobado el crédito y elegida la propiedad a adquirir, no se demore la consulta a un escribano para presentarle la documentación de la vivienda y así **asegurarse que está todo en regla**.



El asesoramiento previo previene demoras en la operación.  
Foto: Archivo.

Para hacer un análisis de la vivienda, **en líneas generales**, también se necesitará:

**Título de propiedad:** si es en provincia de Buenos Aires, un plano. En CABA, plano de propiedad horizontal y el reglamento de copropiedad.

**Boletas:** del impuesto inmobiliario y de AySA.

**Certificado de estado parcelario:** si es una finca, si se compra una casa.

«Cuando recibimos el título de propiedad, o la orden con copia del título de propiedad, hacemos el **estudio de títulos**, pedimos **libre deudas**, impuestos, verificamos que no haya ningún **gravamen ni inhibición** en la propiedad o sobre el futuro deudor. Todo ese proceso es el que dura **entre 15 y 45 días** dependiendo de la situación», detalló De Bártolo.

Asimismo, aclaró que al momento de hacer la **escritura por la compra-venta**, el comprador tiene el derecho de elegir que se concrete a través del escribano que facilite el banco o que se haga con el propio de confianza. «Esto es algo que hay que evaluar bien porque **el título de propiedad trasciende a la hipoteca** y es lo que le va a quedar al nuevo dueño de la casa», destacó.

**La tasación para un crédito UVA: ¿en qué consiste y qué evalúa de la vivienda?**

Cuando el interesado en obtener un crédito hipotecario tiene la evaluación crediticia aprobada por el banco, y el propietario del inmueble ya le dio una copia del título de propiedad y de los planos correspondientes, llega el momento de la **tasación y evaluación**.

Avanzado el trámite, **un tasador visitará la propiedad a hipotecar**. No sólo buscará determinar el valor del inmueble sino también su estado, qué tipo de bien es, sus condiciones y características. El paso siguiente será emitir un informe al banco indicando si la propiedad **es «apta» o no**.



El comprador puede elegir al escribano para hacer la escritura de compra-venta. Foto: CECBA.

A continuación, los puntos que conforman técnicamente un **informe de tasación**, a partir del cual se determina si una propiedad es apta para crédito hipotecario o no.

**Datos técnicos:** datos personales del propietario o los propietarios del inmueble, domicilio exacto, circunscripción, sección, manzana y parcela; y el tipo de inmueble, si es una casa, departamento, propiedad horizontal.

**Descripción de la propiedad respecto al tipo de construcción:** cantidad de metros cuadrados habitables, la calidad de la

ubicación, la calidad de la construcción, el año en que se construyó el edificio o la casa, la calidad de mantenimiento, si tiene estacionamiento y con qué características (si es cubierto, semicubierto o descubierto). En cada uno de estos puntos, la valuación que se hace es: mala, regular, media, buena, excelente o no hay datos.

**Descripción más detallada:** cantidad de ambientes y qué son (dormitorios, living, cocina, baños, etc.), si tiene terraza, patio o jardín, y si tiene calefacción o aire acondicionado (si es central, o individual, si hay en todos los ambientes, etc.).

**Estado general:** Se saca una conclusión sobre el estado general de la unidad, calificándola como mala, regular, media, buena o excelente.

**Descripción del edificio:** se evalúa no sólo la unidad, sino el edificio en el caso que sea un departamento. Esto incluye: cantidad de unidades, el promedio mensual de expensas, el estado de mantenimiento general de las áreas comunes, si tiene ascensor, la cantidad de pisos, si hay estacionamiento y de qué tipo es. Además, el tasador da una opinión general respecto al estado de los lugares comunes.

**Descripción del terreno:** Las dimensiones del terreno donde está el edificio o la casa, la topografía y la forma del terreno, si hay desagües, riesgo de inundación y con qué servicios públicos cuenta (agua, luz, teléfono, gas), se describe si son públicos o privados (las casas o unidades que están dentro de barrios cerrados, por ejemplo, son servicios privados), si está entre medianeras, etc.

**Descripción del entorno:** Se evalúa el lugar dónde está el edificio o la casa, el barrio (si es urbano, suburbano o rural), se determina el índice de crecimiento del barrio (si es estable o si se está construyendo en la zona), se pone una estimación de los valores de las unidades de la zona (si los

valores son decrecientes, estables o crecientes).

También se evalúa la oferta y la demanda que hay en esa zona, si es equilibrada o si hay exceso o poca oferta y demanda de inmuebles. Además se calcula el tiempo promedio de comercialización (menos de tres meses, entres 3 y 6 meses, o más de 6 meses) y el rango de los valores de las viviendas de los vecinos a esa propiedad.

**Otros aspectos:** Se suele hacer un análisis del nivel socioeconómico del barrio y los factores que pueden impactar positiva o negativamente en la propiedad, como si está en una zona con actividad comercial (cerca de centros o calles comerciales), su ubicación respecto del transporte público (cercanía con estaciones de subte, paradas de colectivos o trenes).

**Comparación final y tasación:** Por último, el tasador evalúa departamentos o unidades parecidas que estén en la zona, hace una breve descripción de cada una de ellas y determina el valor del metro cuadrado. Finalmente, **pone el valor** de la propiedad que fue a tasar. Ese es el monto que el banco tomará como referencia, y se determina si es apto para el crédito o no.

*MDG*

---

Leer nota desde el portal del [Diario Clarín](#)

## Cómo saber si una vivienda es apto crédito: qué pide el banco para aceptarla y prestar la plata

- Se necesitan varios documentos de la propiedad, todos en regla.
- Uno a uno, los requisitos. Y por qué es clave ir antes al escribano.

