



MANUAL DE INVERSIONES SEGURAS EN VACA MUERTA

Cómo proteger tu capital y multiplicarlo en el nuevo
corazón productivo de Neuquén



INTRODUCCIÓN

En un país donde la incertidumbre es la norma, hay un recurso que nunca pierde valor: la tierra.

Vaca Muerta no solo representa energía, también representa progreso, desarrollo y oportunidades reales. Pero no todo lo que brilla es oro: muchos proyectos en Añelo y zonas cercanas han prometido mucho... y entregado poco.

La zona de Vaca Muerta, en la provincia de Neuquén, se ha consolidado como uno de los polos de desarrollo energético y urbano más prometedores de Argentina. Sin embargo, la alta demanda de tierras ha derivado en prácticas irregulares, especialmente en áreas como Añelo, donde múltiples proyectos inmobiliarios han dejado a inversores sin títulos, sin infraestructura o en conflicto legal.

Este manual tiene como objetivo ser una guía clara y segura para que sepas cómo invertir con confianza, evitando errores.

Aquí encontrarás pasos detallados de tipo legales, tributarios y contractuales necesarios para comprar lotes con título con respaldo legal y escritura inmediata, como en Fincas de Vaca Muerta.



RIESGOS COMUNES

LO QUE DEBÉS EVITAR SI NO QUERÉS PERDER TU INVERSIÓN

En el mercado inmobiliario de zonas emergentes como Vaca Muerta, proliferan proyectos “informales” que prometen mucho y cumplen poco.

¡Antes de invertir, abrí los ojos!

Estos son los errores más comunes que cometan quienes invierten sin asesoramiento:

— Venta sin título.

Fraccionamientos realizados sobre tierras sin subdivisión aprobada ni escritura madre registrada.



— Contratos sin validez registral.

Promesas de venta sin intervención notarial ni inscripción catastral.



— Lotes en tierras fiscales.

Supuestas “cesiones” de ocupantes precarios sin dominio real.



— Falsos Fideicomisos.

Empresas sin personería jurídica
que recaudan fondos sin garantías.



— Falta de aptitud de uso del suelo.

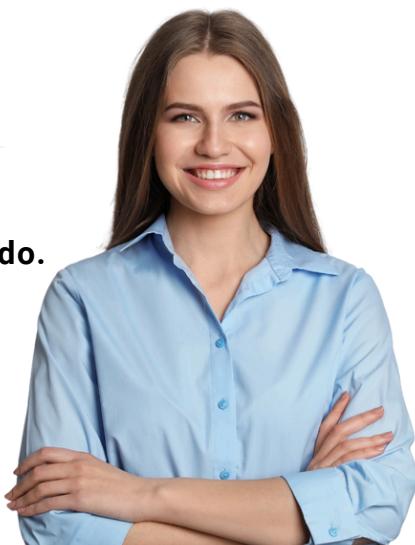
Terrenos ofrecidos para vivienda sin
aprobación municipal o zonificación
adecuada.



¿El resultado? Dinero inmovilizado, inseguridad jurídica y frustración.

En Fincas Vaca Muerta, ofrecemos lotes con título propietario, escritura inmediata, habilitación para uso residencial, comercial, productivo o industrial, asesoramiento legal y entrega con posesión real.

Invertir en tierra no es arriesgado.
Arriesgado es no saber lo que
estás comprando.





LAS 4 CLAVES

PARA INVERTIR CON SEGURIDAD JURÍDICA EN TIERRA

1

Verificá el título perfecto

- Exigir fotocopia del título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de Neuquén.
- Verificar en la Dirección General de Catastro que el lote esté individualizado con número de parcela.

2

Certificados a requerir

- Certificado de no inhibición del titular.
- Informe de nomenclatura catastral.
- Plano aprobado de subdivisión y/o loteo.
- Certificado de dominio actualizado (sin embargos ni gravámenes).

3

Escrituración inmediata ante escribano público

- Preferir operaciones que permitan escritura inmediata.
- La escritura debe ser traslativa de dominio, no solo una promesa de venta.
- Registrar la escritura en el Registro de la Propiedad de Neuquén.

4

Aptitud legal y urbanística del lote

- Confirmar que el lote se encuentra dentro de un proyecto aprobado por el municipio.
- Verificar zonificación, usos permitidos (residencial, productivo, mixto), FOS/FOT, y acceso a servicios.

Invertir con seguridad es invertir con información.

En Vaca Muerta, la oportunidad es enorme... pero solo si inviertes con inteligencia.

70%

El 70% de los afectados no consultó a un escribano o abogado antes de comprar.

25%

El 25% de los terrenos vendidos como "inversión segura" en Neuquén no tienen escrituración legal.

40%

El 40% de las demandas por tierras son por contratos mal redactados.



PASO A PASO

PARA UNA INVERSIÓN INTELIGENTE Y LEGALMENTE CORRECTA

Invertir bien es un proceso, no un impulso. Este es el recorrido que sigue cada inversor en Fincas Vaca Muerta:

- 1 **Solicita la información y documentación legal.**

Título, Plano, Certificados.

- 2 **Revisión legal**

Evaluación por escribano o abogado de confianza.

- 3 **Firma de boleto o reserva**

Solo con documentación completa y válida.

- 4 **Pago inicial y escritura**

Si hay condiciones, deben constar en la escritura.

- 5 **Inscripción dominial**

Realizada por el escribano interviniente.

- 6 **Entrega de posesión efectiva:**

Constancia escrita y delimitación física del lote.

Desde el primer día, tenés respaldo. Desde el primer paso, tenés acompañamiento.





ASPECTOS TRIBUTARIOS

COSTOS CLAVES Y TRANSPARENCIA TRIBUTARIA

Traducido al lenguaje del inversor, “¿Y cuánto me cuesta?”

Invertir en tierra no debería venir con sorpresas. Por eso te detallamos los costos de forma clara:

Etapa de compra:

- ◆ Honorarios del escribano: Según aranceles del Colegio de Escribanos de Neuquén.
- ◆ Sellado provincial: 1,2% en escritura pública.
- ◆ Impuesto a la transferencia de inmuebles (ITI): 1,5%, a cargo del vendedor.

Etapa de postventa:

- ◆ Impuesto inmobiliario provincial: DGR Neuquén.
- ◆ Tasa municipal por servicios: Según jurisdicción.
- ◆ Declaración en AFIP como bien registrable.

Cuando sabés cuánto y cómo,
invertís con confianza.





MODELO DE CONTRATO

LO QUE NO PUEDE FALTAR EN UN CONTRATO SEGURO

Un contrato claro es el mejor seguro para tu inversión. ¡No firmes ni inviertas sin verificar esto!

Información básica imprescindible que todo contrato de compraventa de terrenos debe contener:

- Nombre del vendedor y dominio inscripto
- Identificación del lote (ubicación, superficie, uso)
- Forma y condiciones de pago
- Tiempos de entrega y posesión
- Condiciones de escrituración
- Firma de ambas partes y testigos legalizada
- Cláusula de rescisión

Cláusulas esenciales a incluir:

- Acreditación de dominio libre de deudas y gravámenes.
- Entrega de posesión inmediata y libre.
- Posibilidad de escrituración inmediata.
- Declaración del comprador de haber recibido documentación.
- Penalidades por incumplimiento.



NUESTRO PROYECTO

INVERTÍ DONDE TODO ESTÁ PENSADO PARA CRECER

Fincas de Vaca Muerta es el primer desarrollo de su tipo en Senillosa Norte, una zona con conectividad directa a los puntos productivos más importantes de Neuquén.

Estamos ubicados entre Añelo, Cutral Co y Senillosa, dentro del anillo productivo energético de Vaca Muerta. No estás comprando solo tierra. Estás formando parte del futuro de Neuquén.

Ofrecemos beneficios exclusivos que ningún otro proyecto ofrece:

- ➡ Lotes de 1 y 5 hectáreas.
- ➡ Título perfecto inscripto y escritura inmediata.
- ➡ Uso residencial, productivo o mixto.
- ➡ Acceso por ruta y caminos internos.
- ➡ Energía solar, árboles frutales y sistemas sustentables.

Fincas Vaca Muerta, donde se cruzan la energía, el desarrollo urbano y la plusvalía garantizada





¿POR QUÉ CON NOSOTROS?

INVERTÍ CON INTELIGENCIA. INVERTÍ CON RESPALDO.

Fincas de Vaca Muerta es el primer desarrollo de su tipo en Senillosa Norte, una zona con conectividad directa a los puntos productivos más importantes de Neuquén.

- Lotes aprobados urbanísticamente.
- Asesoramiento legal y notarial incluido.
- Modelo transparente y sin letra chica.
- Entrega con posesión inmediata.
- Oferta de pre-lanzamiento por tiempo limitado

No compres promesas, invertí en tierra real, con respaldo legal y entrega inmediata **en el corazón de Vaca Muerta.**

300%

Los lotes en Neuquén subieron un 300% tras la llegada de múltiples empresas petroleras.

 fincasvacamuerta@bennazar.com.ar

 [+54 9 11 2399 6712](tel:+5491123996712)