

# 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 cometen 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.



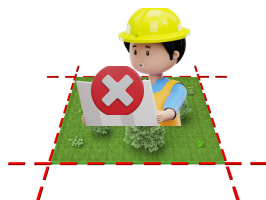
## ➔ Falsos Fideicomisos.

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:

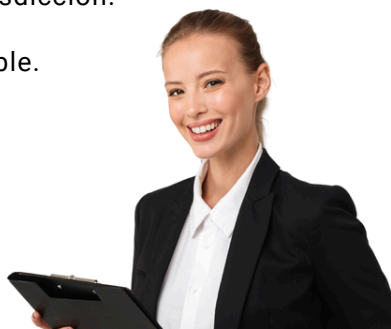
### **Etapas de compra:**

- ♦ 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.

### **Etapas 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 Neuquen subieron un 300% tras la llegada de múltiples empresas petrolera.

✉ [fincasvacamuerta@bennazar.com.ar](mailto:fincasvacamuerta@bennazar.com.ar)

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



[www.fincasvacamuerta.com.ar](http://www.fincasvacamuerta.com.ar)

