

Guía de inversión en pozo en Córdoba

Checklist para revisar antes de comprar un departamento en pozo. Versión 1 · octubre 2026.

Importante: esta guía es informativa y general. No es asesoramiento legal, financiero ni impositivo, y no reemplaza la consulta con un abogado, escribano o contador. Córdoba Bienes Raíces no es corredor inmobiliario ni cobra comisiones.

1. Verificá al desarrollista

- ☐ Razón social y CUIT de quien vende y de quien construye (pueden ser distintos). Consultá la constancia de inscripción en ARCA (ex AFIP).
- ☐ Obras terminadas y entregadas: pedí direcciones concretas y visitalas. Preguntá a compradores anteriores si se cumplieron los plazos.
- ☐ Antecedentes públicos: buscá el nombre de la empresa y de sus socios junto a palabras como "reclamo", "demora" o "juicio".
- ☐ Si te ofrecen la operación a través de una inmobiliaria, confirmá que el corredor esté matriculado en el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Córdoba (Ley 9445).

2. Terreno, permisos y documentación del proyecto

- ☐ Quién es el titular del terreno y si tiene hipotecas, embargos u otras restricciones (informe de dominio del Registro General de la Provincia).
- ☐ Permiso de edificación y planos aprobados por la Municipalidad para ese proyecto.
- ☐ Reglamento de propiedad horizontal: si ya existe o cuándo se va a otorgar.
- ☐ Memoria descriptiva y especificaciones técnicas (materiales, terminaciones, amenities) incorporadas al contrato.

3. Fideicomiso inmobiliario (si aplica)

- ☐ Pedí el contrato de fideicomiso completo, no solo un resumen. El Código Civil y Comercial lo regula en los arts. 1666 y siguientes.
- ☐ Identificá fiduciante, fiduciario, beneficiarios y fideicomisarios, y qué responsabilidad asume cada uno.
- ☐ Qué pasa si faltan fondos: aportes adicionales, plazos y consecuencias de no pagarlos.
- ☐ Cómo se rinden cuentas a los inversores (frecuencia, formato) y cómo se toman decisiones (asambleas, mayorías).
- ☐ Si el fideicomiso hace oferta pública, verificá su registro ante la CNV.

4. Boleto de compraventa o contrato de adhesión

- ☐ Identificación exacta de la unidad (piso, número, m² cubiertos y semicubiertos, cochera o baulera).
 - ☐ Precio total, moneda, anticipo y plan de cuotas con fechas.
 - ☐ Fecha de entrega comprometida y qué pasa si se demora: penalidades, intereses o derecho a rescindir.
 - ☐ Condiciones para rescindir de cada parte y qué se devuelve.
 - ☐ Si el boleto es oponible a terceros y cómo se protege tu derecho (por ejemplo, su registración cuando corresponda).
 - ☐ Hacelo revisar por un abogado o escribano de tu confianza antes de firmar.
-

5. Ajuste de cuotas (CAC u otro índice)

- ☐ Qué índice se usa exactamente: por ejemplo el Índice del Costo de la Construcción (ICC) de INDEC, el índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), UVA u otro.
 - ☐ Con qué frecuencia se ajusta, desde qué mes base y si hay topes.
 - ☐ Si el ajuste aplica sobre el saldo, sobre cada cuota o sobre ambos. Pedí un ejemplo numérico por escrito.
 - ☐ Qué pasa si el índice deja de publicarse (índice sustituto).
-

6. Avance de obra

- ☐ Pedí informes periódicos de avance con fecha, porcentaje y fotos fechadas.
 - ☐ Visitá la obra y compará con el cronograma comprometido.
 - ☐ Preguntá quién certifica el avance (director de obra, profesional independiente) y si los pagos están atados al avance.
-

7. Posesión y escritura

- ☐ Plazo comprometido para la posesión y para la escritura. Suelen ser momentos distintos.
 - ☐ Gastos a cargo del comprador: escrituración, reglamento, conexiones de servicios, expensas desde la posesión.
 - ☐ Escribano que interviene y quién lo elige.
 - ☐ Condiciones de la entrega: acta de posesión, lista de observaciones y garantía por vicios.
-

8. Antes de transferir dinero

- ☐ Pagá solo a cuentas a nombre de la sociedad o del fideicomiso que figura en el contrato y pedí recibo por cada pago.
 - ☐ Desconfiá de rentabilidades "garantizadas" o de presiones para firmar rápido.
 - ☐ Guardá copia de todo: folletos, emails, mensajes y planos tal como te los ofrecieron.
-

Fuentes públicas útiles

- Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994): argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26994-235975

- Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Córdoba (Ley 9445): cpicordoba.org.ar
- INDEC, Índice del Costo de la Construcción: indec.gob.ar
- BCRA, principales variables (UVA): bcra.gob.ar
- Comisión Nacional de Valores: cnv.gov.ar
- Constancia de inscripción ARCA: seti.afip.gob.ar
- Ley 25.326 de Protección de Datos Personales: argentina.gob.ar

© Córdoba Bienes Raíces. Contenido informativo. Responsable: [RESPONSABLE — completar].