

## Información para inversores en Punta del Este

Punta del Este es una península, 110 kilómetros al este de Montevideo, en una zona de extrema belleza natural, rodeada de bosques de pinos y vírgenes playas de arena. En las últimas décadas, la zona ha sido cuidadosamente convertida en un moderno balneario de alto nivel mundial, comparado con lugares como Mónaco, Saint Tropez y Palm Beach.

Punta del Este tiene dos costas muy diferentes: "La Mansa" es tranquila con el mar calmo mientras que "La Brava" se distingue por sus playas, con olas y viento, y boliches para surfistas. Usted puede ir de la ciudad y la playa al campo en unos quince minutos. Todo está cerca y es de fácil acceso.

Punta del Este es el Mónaco de América del Sur, con excelentes restaurantes, boutiques, casinos y lugares de interés cultural. Es uno de los lugares más exclusivos del mundo. Punta del Este, sobre todo atrae a los argentinos, brasileños, norteamericanos y cada vez más turistas europeos. Desde mediados de diciembre hasta finales de febrero, es el principal destino del jet-set internacional y las celebridades del mundo. Esto hace de Punta del Este una ciudad a la vez estimulante y culturalmente variada.

La temporada turística intensa y activa durante los meses de verano, contrasta con el invierno tranquilo. Fuera de temporada alta, Punta del Este se convierte en un remanso de paz y tranquilidad. Sus amplios espacios abiertos y un ambiente relajante y energizante no tienen paralelo, donde los artistas aprovechan de los colores y de la luminosidad natural.

A lo largo del año, Punta del Este cuenta con campos de golf de primera clase, y es un lugar ideal para montar a caballo, hacer polo, tenis, ciclismo, vela, surf, pesca, observación de aves y deportes acuáticos.

Punta del Este ofrece una amplia gama de tipos de propiedades, incluyendo casas frente al mar, apartamentos de lujo, casas y propiedades rurales (granjas y chacras), y tierras vírgenes.

Punta del este: Ladrillo top - precio del m2 y evolución de los últimos años

Escenarios naturales únicos, calidad y diseño en la construcción, seguridad jurídica y previsibilidad a largo plazo, son algunos de los factores que llevaron Punta del Este a vivir un verdadero boom inmobiliario. Según un estudio de Reporte Inmobiliario, el valor de oferta promedio por metro cuadrado llegó a un valor de US\$ 4.076 en el 2016 (tabla 1). En el ranking de precios de los proyectos se detectan proyectos que van desde un mínimo de u\$d 2.140 el m2 hasta una cotización de más de USD 8.000 el m2. Entre los proyectos más caros de la ciudad se encuentran las torres Le Bleu, Torre Trump, Puerto Punta, Mouette, Bonaire Park y Gala Puerto, en todos los casos con valores que superan los 5.000 dólares por m2.

Según un relevamiento de reporte inmobiliario, el incremento promedio en el último año fue del 1.53%



En base al comportamiento de los precios en los últimos dos años, se puede observar que los precios han dejado de crecer como lo venían haciendo en años anteriores estabilizándose cerca de los US\$ 4.000 el metro cuadrado promedio (Tabla 1).

Tabla 1

Año	Oferta de m2 en el mercado	Cant. Obras	Valor m2 USD	Incremento
2009	391,200	34	US\$ 1,897	-
2010	560,700	42	US\$ 2,195	15.7%
2011	684,650	56	US\$ 2,494	13.6%
2012	679,010	53	US\$ 2,694	8.0%
2013	653,810	54	US\$ 3,110	15.4%
2014	787,848	67	US\$ 3,536	13.7%
2015	972,000	81	US\$ 4,016	13.6%
2016	948,000	79	US\$ 4,076	1.5%

Fuente: Reporte Inmobiliario

Todo hace pensar que las principales causas de la baja tasa de incremento de los precios en 2016 hayan sido la madurez del mercado local provocado principalmente por el fin de las restricciones cambiarias de la Argentina (cepo cambiario) y la implementación del acuerdo de intercambio de información tributaria con Uruguay. Este escenario hace que los ojos de los argentinos y brasileños, los principales compradores históricos, se posen nuevamente en la zona de la península uruguaya.



El gobierno de Uruguay sigue apostando al turismo como unas de las principales fuentes de crecimiento del país, y Punta del Este se va seguramente a beneficiar de este clima político en el corto plazo. El país sigue promoviendo diversos y amplios beneficios y estímulos financieros a los turistas extranjeros:

- **Devolución del IVA sobre servicios Turístico:** La devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) sobre servicios turísticos prestados a personas no residentes se aplica siempre y cuando sean abonados mediante tarjetas de débito o crédito emitidas en el exterior. Esta medida abarca a restaurantes, bares, cantinas, confiterías, cafeterías y salones de té, entre otros comercios. Es importante tener en cuenta que se aplica siempre que dichas prestaciones no integren el concepto de hospedaje. Quedan incluidos en el beneficio los servicios de catering para la realización de fiestas y eventos. Esta iniciativa fue pensada para quienes planifican fiestas en la costa uruguaya, sobre todo en Punta del Este. También rige para el alquiler de vehículos sin chofer.
- **Retorno del 10.5% del alquiler:** Otro estímulo para extranjeros está orientado a los alquileres y consiste en la devolución del 10,5% "del precio del arrendamiento de inmuebles con fines turísticos a personas no residentes. Esta medida es válida sólo si

se opera a través de inmobiliarias registradas. El medio de pago debe ser tarjeta de débito o crédito emitida en el exterior.

- **Bonificación en el precio de la Nafta:** Para los que lleguen en auto o alquilen uno para movilizarse en territorio uruguayo, existe un descuento del 24% en el combustible que se pague con tarjeta en estaciones ubicadas en un radio de 20 Km desde los puestos de frontera con la Argentina. Por lo tanto, puede ser aprovechado por quienes llegan a los puntos turísticos habituales del país vecino.
- **Impuesto cero en Hoteles:** En el caso de los que veranean en hoteles, no se abona IVA. Este beneficio puede ser utilizado por todos los extranjeros, quienes deben presentar su documento para acreditar su nacionalidad.

## Preguntas frecuentes

- **Quien puede comprar una propiedad en Uruguay?** No hay restricciones para inversores extranjeros. Cualquiera persona, puede comprar una propiedad en Uruguay. Residentes y no residentes reciben la misma atención, y pueden invertir libremente Independientemente de nacionalidad.
- **Qué tipo de propiedades se pueden comprar en Uruguay?** No hay restricciones en los tipos de propiedades a adquirir:
  - Propiedades al borde del mar, casas, chalets y apartamentos.
  - Propiedades rurales: pequeñas granjas, viñedos, huertas y chacras, terrenos vírgenes y forestados.
  - Propiedades urbanas: apartamentos, casas.
- **Por qué invertir en Uruguay?** Libertad de cambio de moneda extranjera:
  - No hay controles de cambio de moneda.
  - Facilidad para abrir una cuenta bancaria y sin requisitos adicionales para los extranjeros.
  - Las cuentas bancarias se pueden abrir en monedas internacionales (euros, dólares).
  - No hay restricciones o impuestos al transferir dinero dentro y fuera del país.
  - Estricta regulación del secreto bancario.
- **Sistema legal solido:** Bien conocido por su respeto a los contratos y las leyes sobre la propiedad privada. Sistema judicial imparcial, independiente y digno de confianza. Los residentes y no residentes son tratados por igual. Los derechos constitucionales se aplican.
- **Transparencia en el sistema de impuestos:**
  - Bajos impuestos sobre la propiedad.
  - Impuestos moderados para las empresas locales nuevas.

- Bajos impuestos para residentes y no residentes.
  - No hay impuesto a la herencia.
  - Sólo ciertos tipos de ingresos de fuente extranjera se grava (12%) para los residentes.
  - Sólido sistema para asegurar que los residentes no sufran una doble imposición cuando el impuesto sobre la renta ya haya sido pagado en el extranjero.
- **Cómo estructurar la compra de una propiedad en Entre Pinos Eco Box?**
- El comprador elige una propiedad y acuerda el precio
  - El comprador selecciona un escribano (Entre Pinos le puede recomendar uno) y es el escribano quien redacta el Boleto de Compra que:
    - Asegura la compra, tanto para el vendedor como para el comprador ya que el mismo se inscribe en el Municipio correspondiente.
    - Define una sanción por la violación de una de las partes comprometidas.
    - La escritura de compraventa recién se realiza cuando finalice la construcción del complejo y los gastos correspondientes se integran en ese momento.
    - La unidad adquirida se puede transferir en cualquier momento, incluso antes de celebrar la escritura.
- **La función del escribano**
- Cuidar del interés del comprador en el proceso de compra
  - Recibir el pago, que queda con él como depósito durante el proceso.
  - Asegurar que la propiedad tiene títulos en orden y estudiar el historial de la propiedad.
  - Preparar los borradores de los documentos de reserva y compra.
  - Registrar el número Padrón en el Registro Público
- **Por qué invertir en EntrePinos Eco Box Apart?**
- Proyecto Eje Aparicio Saravia  
Entre Pinos Eco Box Apart se encuentra ubicado en Rincón del Indio, zona de fuerte desarrollo ya que un grupo de inversores integrado por empresarios argentinos y uruguayos impulsan un megaproyecto inmobiliario para el barrio. La inversión supera los 200 millones de dólares y su concreción constituye un hito en el desarrollo urbanístico e inmobiliario del Departamento de Maldonado.
- El proyecto, ya aprobado por la Junta Departamental de Maldonado, incluye complejos residenciales, un condo hotel y emprendimientos comerciales, entre ellos, una zona franca.
- En los hechos esta propuesta se transforma en la primera de las microcentralidades habilitadas por el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del eje Aparicio Saravia.

El proyecto se levantará en un predio delimitado por la avenida Aparicio Saravia y su paralela, la calle “José Cúneo”, a la altura de las paradas 30 y 31.

El desarrollo cuenta con una superficie de 116.247 metros cuadrados de los cuales 30.214 m<sup>2</sup> serán ocupados por la zona franca, 70.770 m<sup>2</sup> por la zona comercial y 15.262 m<sup>2</sup> por el complejo hotel-condo-residencia.

El centro comercial se levantará en dos niveles. La ruta perimetral, que ya cuenta con el trazado construido entre Punta Ballena y la Ruta 39 transformará de forma radical en el mediano y largo plazo a esa zona. La ruta perimetral, que ya cuenta con el trazado construido entre Punta Ballena y la Ruta 39 transformará de forma radical en el mediano y largo plazo a esa zona.

El denominado eje Aparicio Saravia incluye el campus universitario en los alrededores de la capital fernandina donde también se levantará la terminal de ómnibus de la zona. También sobre la avenida Aparicio Saravia se levanta el nuevo predio ferial y centro de convenciones de Punta del Este, recientemente inaugurado. Frente al centro de convenciones se levantará el denominado Parque Nuevo “El Jaguel”, que incluirá el parque de actividades recreativas, culturales y científicas.

La propuesta también incluye a la “Nueva centralidad en el Rincón del Indio y El Placer, que incorpora el reciclaje de este último como polo gastronómico y de vida nocturna y la centralidad que se conformará en el inicio de la Avenida Miguel Ángel sobre la rambla”, según informaron fuentes municipales.

Del otro lado de la avenida Aparicio Saravia se encuentra el denominado “paisaje de reserva biosfera de ambiente urbano” cuyos componentes son el proyecto de parque metropolitano del humedal del arroyo Maldonado, la valorización de frente urbano sobre el humedal y la denominada “consagración del paisaje del bosque urbano”.

[www.youtube.com/watch?v=84Rurc9GOSc](http://www.youtube.com/watch?v=84Rurc9GOSc)

[www.elpais.com.uy/informacion/expectativa-inversion-millonaria-rincon-indio.html](http://www.elpais.com.uy/informacion/expectativa-inversion-millonaria-rincon-indio.html)

[www.fmvoices.com/inversores-argentinos-y-uruguayos-presentan-mega-proyecto-para-rincon-del-indio-con-una-inversion-de-mas-us-200-millones/](http://www.fmvoices.com/inversores-argentinos-y-uruguayos-presentan-mega-proyecto-para-rincon-del-indio-con-una-inversion-de-mas-us-200-millones/)

- Menor costo de construcción y mantenimiento

Entre Pinos Eco Box Apart es un proyecto único en la zona, con un original diseño, servicios de primer nivel y una infraestructura que le ofrecerá al huésped todo lo necesario para descansar, relajarse y disfrutar de la naturaleza sin privarse del máximo confort. Un complejo de hábitats innovadores y

confortables creados a partir de contenedores marítimos reutilizados capaz de reducir el costo de construcción sin privar el huésped de máximo confort. Con un precio de oferta por m2 de aproximadamente USD 2.500, Entre Pinos Eco Box Apart es uno de los emprendimiento más competitivo de Punta del Este.

- El respeto por el medio ambiente

Entre Pinos Eco Box Apart es concebido para quienes valoran los recursos naturales y el cuidado del planeta y tiene por objetivo brindar el máximo confort minimizando el impacto ambiental.

- Sustentabilidad y confort: Las unidades Eco Box incluyen:

Aislación térmica y vidrios dobles

Iluminación LED de bajo consumo y vida útil prolongada

Equipamiento de eficiencia Grado A, en consumo de energía

Paneles solares para calentamiento de agua.

Techos verdes que economizan agua y energía

Recolección de agua pluvial para su utilización en diversos servicios

Baños equipados con cisternas de descarga diferencial para ahorro en el consumo de agua.

En el interior se utilizan materiales reciclados para revestimiento de pisos y paredes de alta resistencia y elegancia en sus diseños, a la vez que requieren un mínimo mantenimiento

La primera mitad del complejo ya está en funcionamiento en su segunda temporada con un muy alto nivel de satisfacción entre sus huéspedes.

Referencia: Booking.com, TripAdvisor.com, Airbyb.com, Despegar.com

Video:

<https://youtu.be/612lUqn-aOw>