LITORALPRESS

Fecha: 27-07-2025
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - DF Mas
Tipo: Noticia general
Título: CHILENOS ARREMETEN CON INVERSIONES INMOBILIARIAS EN URUGUAY

Pág. : 16
Cm2: 672,0
VPE: $ 5.954.508

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

POR AZUCENA GONZÁLEZ

Proyecto O2 Tower, de PatagonLand

CHILENOS ARREMETEN CON INVERSIONES INMOBILIARIAS EN URUGUAY

Varios grupos chilenos han activado al menos 10 proyectos inmobiliarios en distintas zonas de Montevideo, Punta del Este, Canelones, e incluso el área más rural del país. La firma Biosfera Austral y Wbuild se aliaron para llegar a Uruguay con dos proyectos en la zona de José Ignacio, en una iniciativa en que hay conocidos inversionistas, varios de ellos ejecutivos del grupo Angelini. PatagonLand trabaja aliado con la firma local Acsa y ya suma cuatro proyectos. Y la chilena Castro & Tagle trabaja con dos arquitectos chilenos que incluso se fueron a radicar a ese país.

"Habiendo mejorado su desempeño, Uruguay se encuentra ahora en la mitad superior de la clasificación de países. Chile sigue ocupando el primer puesto en la región, pero seguido de cerca por Uruguay", consignó hace pocas semanas el Índice de Oportunidad Global 2025. Se trata de una publicación que elabora el Milken Institute, organización sin fines de lucro basada en California, que periódicamente evalúa a los países del mundo en sus oportunidades de inversión. Y, en efecto, en esta última versión, Uruguay apareció en el ranking global en el puesto 44, sólo superado por Chile, que se ubicó en el puesto 40 global, en una evaluación que consideró bases económicas, marco institucional, normas y políticas internacionales y la percepción comercial, entre otros aspectos. Todos elementos en que Uruguay apareció con nota verde y que más allá de los rankings muestran que dicho país se está convirtiendo en un destino de sus inversiones para varios grupos chilenos, en particular en el rubro inmobiliario.

Si bien se trata de un mercado pequeño en tamaño -3,5 millones de habitantes- y con un rubro financiero donde no se ha desarrollado a nivel masivo el crédito hipotecario, las variadas ventajas tributarias para compradores, una permisología más fluida para proyectos y una demanda que proviene incansable desde Brasil, Argentina y Europa -por sus playas y seguridad, entre otros atributos-, han hecho que varios actores chilenos hayan dado el paso de concretar inversiones en Montevideo, Canelones, Punta del Este y en la zona rural e interior del país.

¿Algunos de los incentivos? Exenciones al pago de impuestos que afecten al arriendo de un departamento. Y tampoco hay pago de tributos si la propiedad se vende antes de 10 años, por nombrar sólo ejemplos.

Hasta en la zona rural

Uno de los grupos chilenos que está concretando su arribo es Biosfera Austral, la compañía fundada por el alto ejecutivo del área alimentos de Empresas Copec, Rigoberto Rojo, entre varios inversionistas, que para este plan en Uruguay se acaba de aliar con la startup Wbuild, cofundada por Daniel Pardo, y donde cohabitan varios inversionistas que se han sumado en rondas de capital. Entre ellos están Amarena -la rama de Patricia Angelini-, la familia Leria Luksic, el tenista Fernando González, Ignacio Canals (Migrante) y Max Ibáñez (hijo de Pedro Ibáñez), entre varios otros inversionistas ángeles.

El primer proyecto, de nombre La Ribera, se ubica en una extensión de 88 hectáreas ya compradas en una zona rural, a orillas del arroyo José Ignacio. Allí lotearán 25 chacras, como les denominan en el país a estas parcelaciones, a razón de 3 hectáreas cada una, en un terreno en que los gestores levantarán, además de la urbanización, club house, quincho, marina, piscina, acceso y lagunas para la atracción de aves y fauna en este hábitat. Para el proyecto -que lanzarán ahora en septiembre y en el que esperan lograr ventas por unos US$ 7 millones- ya están trabajando con el arquitecto Francisco Morandé, el mismo que en el pasado trabajó con Douglas Tompkins en varios de sus proyectos conservacionistas en el sur de Chile.

La segunda iniciativa, aledaña a la primera, se llamará Reserva José Ignacio, que lanzarán en 2026, y para ella están ya trabajando con otro arquitecto, Matteo Fantoni, quien en el pasado fue parte del equipo de la firma londinense Norman Foster.

"Pensamos en Uruguay porque es uno de los países más estables de la región, desde el punto de vista comercial, jurídico y político. Hay muy buenas condiciones para hacer este tipo de proyectos. Está atrayendo la atención de diferentes industrias. Es una apuesta a un mercado que está en auge y que tiene desarrollos de muy alto nivel. Están llegando capitales de muchos lugares del mundo, hay mucha estabilidad", confirma a DF MAS Diego Varela, gerente comercial y socio cofundador de Biosfera Austral.

En el primer proyecto, que es el que tiene el mayor grado de avance, participan como inversores varios conocidos del mundo de los negocios. Un grupo lo integran unos 10 inversionistas aglutinados por Biosfera Austral. Entre ellos, además del mismo Rigoberto Rojo, figuran otros ejecutivos del grupo Angelini como personas naturales, como Patricio Tapia y Juan Pablo Vaccaro. Y también está Francisco Fontecilla, de la familia Fontecilla, vinculada a la viña Concha y Toro. Y otro grupo de inversores los aglutinó Wbuild, a través de un fondo con el que aportarán del orden del 20% del total de los recursos que requiere la iniciativa. Entre los inversionistas que están en este vehículo figuran Isidora Valdés, la emprendedora tras Goose Design, y Mario Basaure, ex director de Buda.

En el neto global, el 90% del territorio de La Ribera lo destinarán a conservación, pues si bien allá no existe el Derecho Real de Conservación (DRC) como en Chile, sí existen otras normativas. De hecho, los gestores tuvieron que constituir la sociedad José Ignacio 1 SAS BIC, acrónimo que en Uruguay identifica a una sociedad de Beneficio e Interés Colectivo, lo que les genera obligaciones legales de reportes y fiscalización por parte del ministerio de Economía del país, en orden a documentar la conservación que hagan. Esto, en un país en que el 99% del territorio es privado y sólo el 1% es fiscal, por lo que las medidas

LITORALPRESS

Fecha: 27-07-2025
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - DF Mas
Tipo: Noticia general
Título: CHILENOS ARREMETEN CON INVERSIONES INMOBILIARIAS EN URUGUAY

Pág. : 17
Cm2: 315,7
VPE: $ 2.797.241

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

de conservación están casi únicamente en manos del sector privado. Un punto que hizo más atractivo el mercado para Biósfera Austral, que en Chile se ha especializado en desarrollar proyectos bajo la ley DRC en la Patagonia.

Aliados a Acsa

Otro actor que está concretando proyectos es PatagonLand, la gestora inmobiliaria cuyos socios son hoy Diego Errázuriz y José Luis Délano, y que está desarrollando varios proyectos, todos en la zona de Montevideo y Canelones, en alianza con la firma local Acsa, que es uno de los grandes gestores de renta inmobiliaria en su país.

El modelo de negocios que desarrollaron consiste en que en la sociedad holding que crearon, PatagonLand va acompañada con algunas familias de alto patrimonio chilenas como inversores, y luego en cada proyecto en Uruguay, este grupo chileno va acompañado con Acsa y los propios inversionistas que éstos aportan. Así, PatagonLand y su grupo inversor chileno pueden fluctuar entre el 20% o el 90% de participación en las iniciativas, en sociedad con los uruguayos.

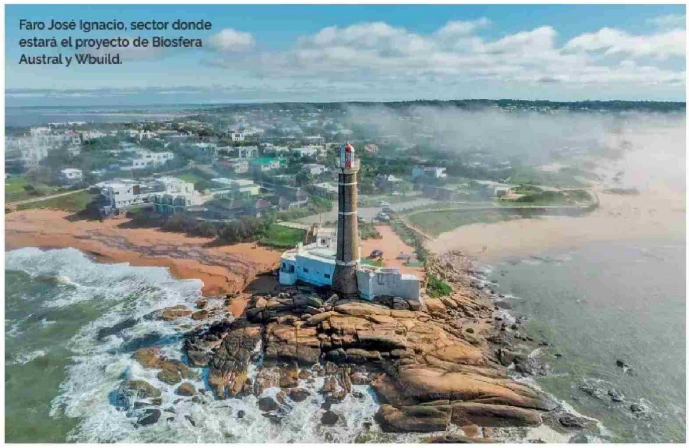
En total, medido en ventas, los proyectos que están llevando a cabo suman unos US$ 100 millones en ventas esperadas. Uno es un proyecto de 200 departamentos, de nombre O2 Tower, ubicado cerca del mítico Estadio Centenario de Montevideo, acogido a un beneficio que se llama Vivienda Promovida. Otro es un proyecto de nombre Maitenes, de 24 departamentos en la intendencia de Montevideo, en un barrio nuevo en Carrasco, en un sector tipo Santa María de Manquehue.

Un tercero es un conjunto de 180 departamentos también en Montevideo, que está partiendo este año. Y el cuarto proyecto es una urbanización para autoconstrucción de casas, en un paño total de 11 hectáreas en la intendencia de Canelones, cuyo nombre es Acres de Los Horneros.

"Uruguay para nosotros ha sido una experiencia donde la permisología ha sido mejor que acá. Ha funcionado bien. Nos gusta también la certeza jurídica", indica Diego Errázuriz. Con un gobierno que hoy lidera Yamandú Orsi, del Frente Amplio, Errázuriz destaca que el actual mandatario fue intendente de Canelones "y su gestión fue extraordinaria cuando él estuvo tras la intendencia. Es un país bien estable", agrega. "Estamos partiendo. Estamos bien contentos, nuestro plan es quedarnos un buen rato allá. Es una plaza bien interesante porque es un país que tiene varios atributos para el medio sudamericano. Para nosotros es una plaza de largo plazo", agrega el socio de PatagonLand.

4 arquitectos

Un tercer actor que también desembarcó en tierras uruguayas y para el que también es su primera internacionalización, es la compañía chilena Castro & Tagle, ligada a los arquitectos Jaime Tagle y René Castro. Con 33 años de experiencia en Chile, Castro & Tagle partió con dos edificios de departamentos en Montevideo. De nombre Costa Carrasco, a este complejo, que entregan en diciembre, sumarán tres más. Otro proyecto de departamentos, esta vez en Punta del Este, de nombre R16, que parte su venta ahora. Y otros dos proyectos de casas, un



Faro José Ignacio, sector donde estará el proyecto de Biosfera Austral y Wbuild.

complejo en La Barra, en Punta del Este, de 20 casas, y otro condominio de 60 unidades cerca del aeropuerto, en Montevideo.

En todos estos proyectos en esas tierras están acompañados de otros dos arquitectos chilenos, pero que se fueron a residir a Uruguay: Nicolás Valdés y Constanza Hagemann. Así, los cuatro participan de sociedades por proyecto que parten con la denominación Costa (Costa Carrasco, Costa La Barra, etc).

"Vimos Perú, vimos Estados Unidos y vimos Montevideo. Y decidimos irnos a Uruguay. Nos gustó porque es un país que económicamente está bastante solvente. Es un mercado chiquitito, pero las ventas han sido parejas en los últimos 10 a 15 años, y va mucho extranjero. La población se duplica en el verano. Y hay políticas de mucho incentivo para el inmobiliario. Es atractivo para nosotros como desarrolladores y para la gente que compra", dice Jaime Tagle, quien explica que dado que es un país tranquilo, alberga población que llega a instalarse por ese buen vivir. Esto explica que, por ejemplo, en Punta del Este hoy se estén levantando tres colegios, ante la creciente demanda por residir allí de parte de brasileros, argentinos y europeos, y pese a que el crédito hipotecario no está extendido como en Chile y las tasas de interés son mayores a las chilenas.

Tagle añade también una permisología más fácil de sobrellevar. "Te hacen más fácil el camino, como era hace 20 años acá. Son súper exigentes, pero fluye", añade.