

INVERSIONES INMOBILIARIAS EN EL URUGUAY

Montevideo, Uruguay.

Octubre, 2007.



¿POR QUÉ INVERTIR EN EL URUGUAY?

CMS´BUREAU FRANCIS LEFEBVRE MEROCUR

El Uruguay: país propicio a la inversión

Uruguay: País seguro

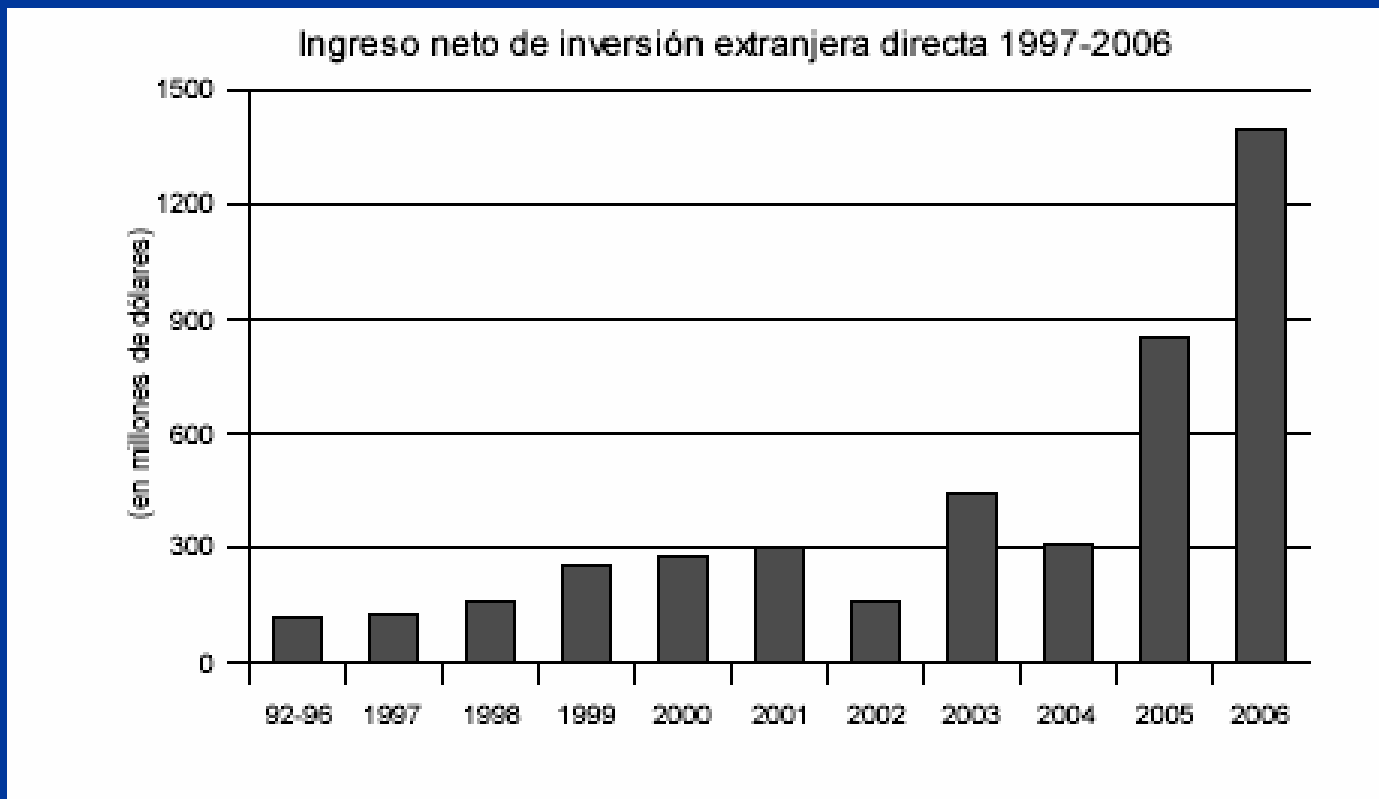
- Estabilidad económica y social.
- Buena calificación de la mano de obra obrera.
- Ayudas del Estado.

Uruguay: Primer Lugar en América Latina

- En términos IED/PIB Uruguay alcanza el 8,3%.
- Clima de inversión: posición n° 33 en el ranking mundial.
- Índice de Recepción de Capital: 3° país de América Latina.

Inversión extranjera en auge

La IDE en Uruguay creció de 61,7% entre 2005 y 2006, alcanzando 1.381 millones de USD.



Transparencia

- Uruguay: alta estabilidad política y niveles relativos de seguridad jurídica.
- Política no discriminatoria en materia de inversiones, libertad de movimiento de capital y secreto bancario.
- Transparencia: Puesto n° 28 a nivel mundial.
- Bajo nivel de corrupción.

La ayuda del Gobierno

- Ley de promoción de Inversiones.
- Nuevo sistema tributario.
- Creación de la Unidad de Apoyo del Ministerio de Economía.



INVERSIONES EN LA TIERRA EN URUGUAY

GUSTAVO BASSO

¿POR QUÉ URUGUAY?

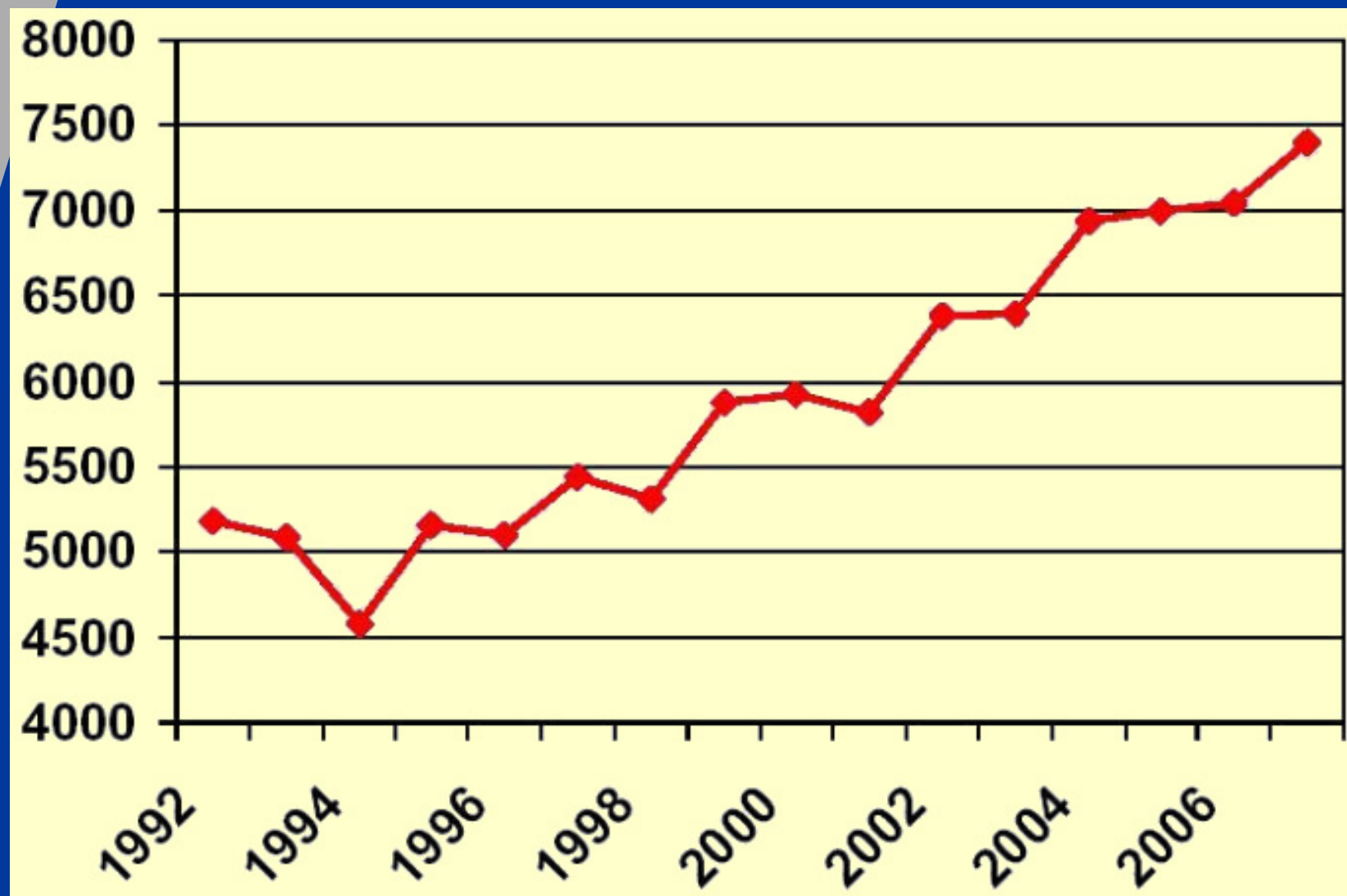


- › CLIMA
- › CUIDADO AMBIENTAL
- › TOPOGRAFÍA
- › EXPERIENCIA EN LA EXPORTACIÓN
- › MERCADOS
- › ESTABILIDAD POLÍTICA Y ECONÓMICA
- › POBLACIÓN (Alfabetización 97%,
Técnicos)
- › AGRICULTORES – PROCESSING
INDUSTRY RELATIONSHIP

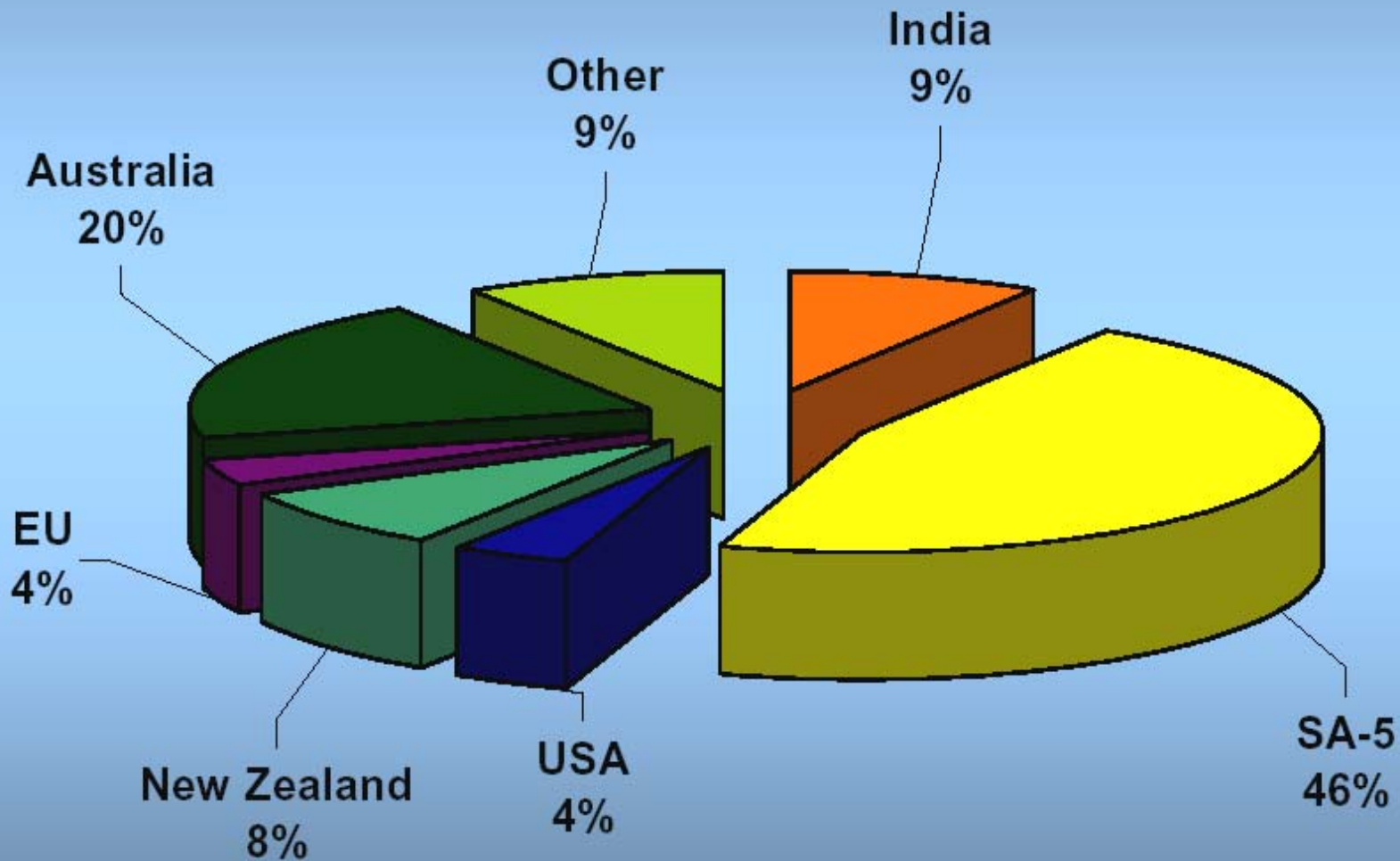
¿POR QUÉ LA TIERRA?

- BAJO RIESGOS PARA LA ASIGNACIÓN DE ACTIVOS EN LA TIERRA (inflación, guerra, desastres económicos)
- STOCK LIMITADO
- AUMENTO MUNDIAL DEL PRECIO DE LA TIERRA
- SE ESPERA FUERTE DEMANDA DE ALIMENTOS
- POTENCIAL DE PRODUCTIVIDAD

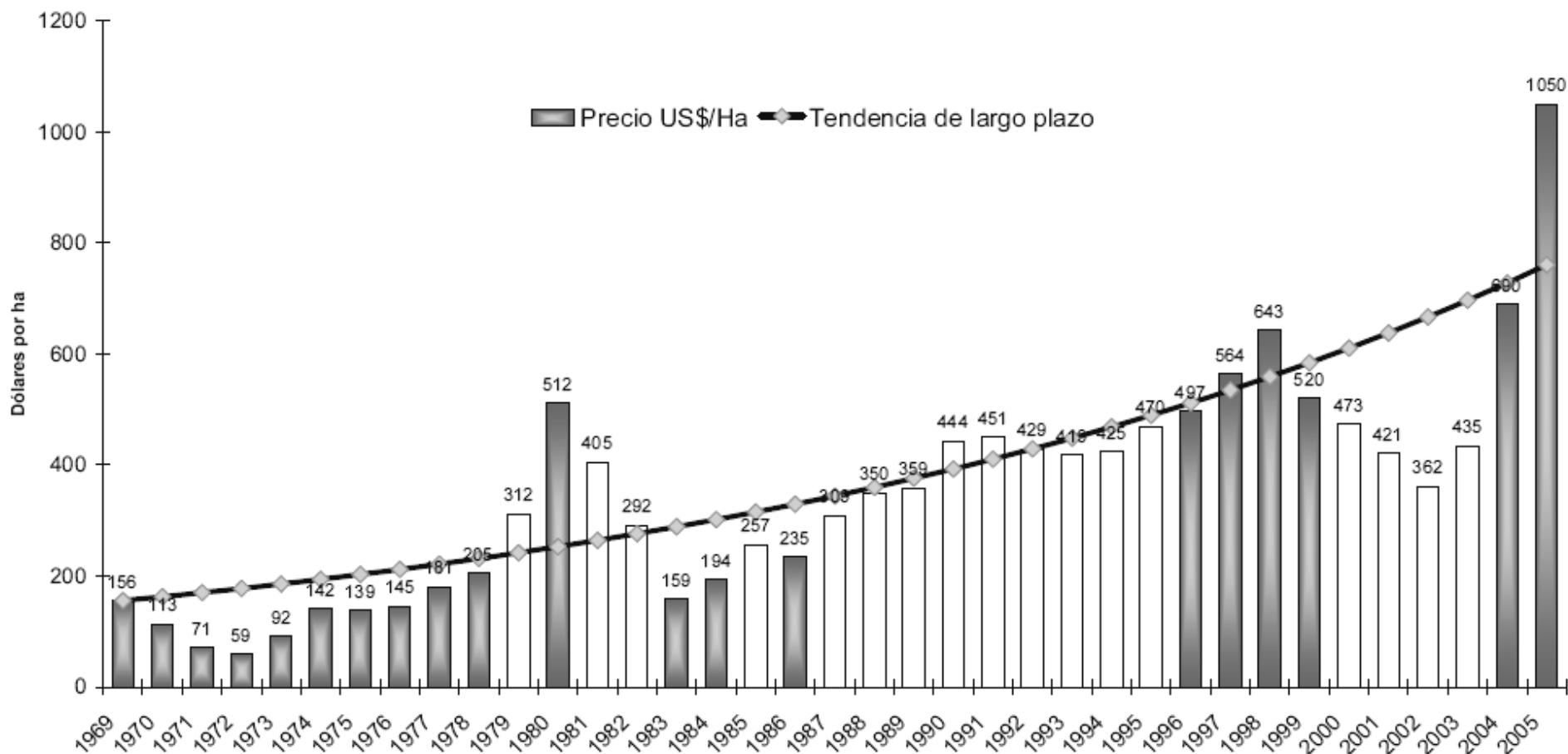
EL COMERCIO MUNDIAL DE CARNE DE VACUNO (1992/2006)



EL COMERCIO MUNDIAL DE CARNE VACUNA (LAS EXPORTACIONES A NIVEL MUNDIAL)



EVOLUCIÓN EN LOS PRECIOS DE LA TIERRA



Nota: En 2005, sólo ventas de tierra no forestada.

Fuente: OPYPA, DIEA e INC.

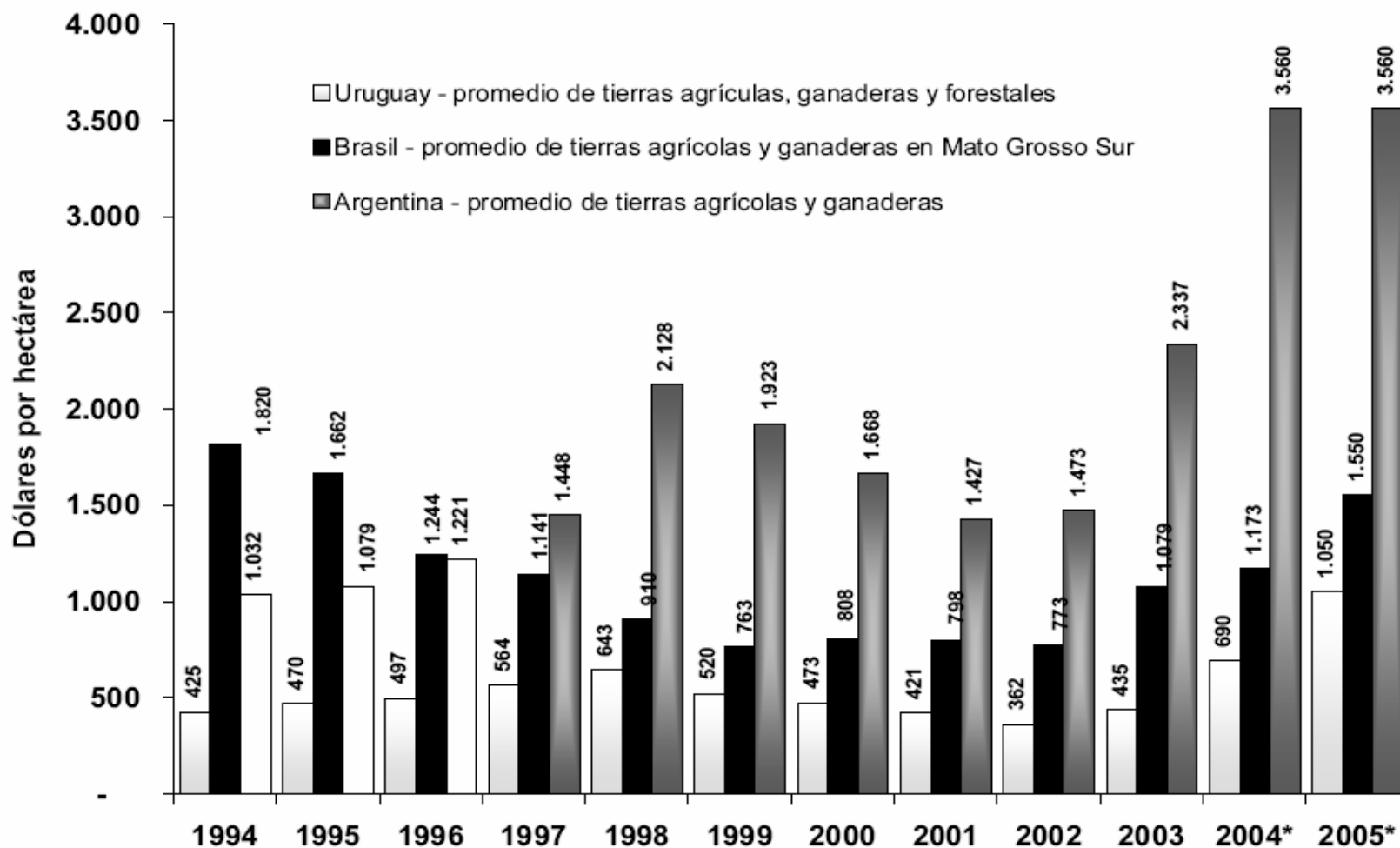
EVOLUCIÓN EN LOS PRECIOS DE LA TIERRA

➤ ÚLTIMOS 40 AÑOS: 6%

➤ ÚLTIMOS 7 AÑOS: 12%

LOS PRECIOS DE LA TIERRA EN COMPARACIÓN CON BRASIL Y ARGENTINA

Gráfica 4. Precio de la hectárea en Uruguay, Argentina y Brasil



PROYECTO DE SISTEMA DE FONDOS DE INVERSIÓN DE LAS FINCAS NZ

Comparison – key performance data, dairy farming in New Zealand and Uruguay *

	New Zealand	Uruguay	
	2004/05	Existing	Targeted
Kg milk solids/cow	339	327	364
Cows/ha	2.7	0.8	2.6
Kg milk solids/ha	895	275	943
Milk price	\$4.44	\$4.00	\$4.00
Total farm expenses/ha	\$2,441	\$886	\$1,418
Economic Farm Surplus/ha	\$950	\$308	\$2,384
Total Farm assets/ha	\$36,084	\$5,144	\$10,749
Economic Farm Surplus/Total Farm Assets per ha	2.6%	6.0%	22.2%

* Sourcing for this information is contained in the Offer Document

Also refer to table at page 38 of the Offer Document – **Five Year Summary for 1,000 hectare farm property**

PRECIOS ACTUALES DE LA TIERRA U\$S/HA

- **FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS** 4.000 – 6.000
- **TIERRAS FORESTALES** 1.200 – 1.500
- **TIERRAS PARA CRIANZA** 1.000 – 1.800
- **TIERRAS PARA CRIANZA Y ENGORDE** 1.800 – 2.500

RESULTADOS ESPERADOS POR EL ALQUILER DE LA TIERRA

- ALQUILER ANUAL: 2.5 – 3.5 %
- INCREMENTO DEL VALOR DE LA TIERRA: 5 – 6 %
- **TOTAL:** 7.5 – 9.5%



GRACIAS

NUEVO SISTEMA TRIBUTARIO:

¿QUÉ IMPUESTOS SE
APLICAN A LA HORA DE
INVENTIR EN EL URUGUAY?

ESTUDIO CPSA URUGUAY

IMPUESTO A LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

INCREMENTOS PATRIMONIALES

- Rentas incluidas
- Rentas derivadas de la enajenación, promesa de enajenación, o cesión de promesa de enajenación de inmuebles.

RESULTADOS DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

- Renta computable: $\text{Precio} - (\text{Costo Fiscal} + \text{ITP Vendedor})$

EXONERACIONES

- Condiciones simultaneas.

IMPUESTO A LA RENTA DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

RENTAS COMPRENDIDAS

Concepto de Rentas comprendidas:

- Rentas empresariales
- Las asimiladas a Rentas empresariales por la habitualidad en la enajenación de inmuebles

TASA

- 25 % anual

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

INMUEBLES GRAVADOS POR IVA

- Los de las empresas
- Tasa mínima: 10 %

INMUEBLES EXONERADOS POR IVA

- Personas físicas
- Excepción contribuyentes de IRAE

IMPUESTO A LAS TRANSMISIONES PATRIMONIALES

HECHO GENERADOR

- Actos y hechos gravados

CONFIGURACIÓN DEL HECHO GENERADOR

- Fecha de contrato ó
- Fecha de documento correspondiente

MONTO IMPONIBLE

- Concepto de valor real

TASAS

- Enajenante y adquirente 2 %
- Demás contribuyentes 4 %, excepción herederos y legatarios 3 %

IMPUESTO AL PATRIMONIO

AGROPECUARIO

- Empresa explotadora – exonerado salvo capital con acciones al portador y persona jurídica extranjera
- Persona física explotadora – patrimonio exonerado

NO AGROPECUARIO

- Empresa propietaria – Gravado al 1.5 % sobre valor según normas de Renta
- Persona física propietaria – Gravado en escala creciente de tasas con mínimo no imponible

DUE DILIGENCE INMOBILIARIO

AUDITORÍA DE ALERTA BFL MERCOSUR

CMS´BUREAU FRANCIS LEFEBVRE MEROCUR

- Análisis: Seguridad jurídica en la contratación.

Objetivos:

- Minimizar riesgos
- Seguridad
- Transparencia en la negociación.

“Due Diligence”: proceso de investigación.

- Aspectos jurídicos.
- Aspectos arquitectónicos.
- Aspectos Tributarios

Marco Jurídico del “Due Diligence”

- Estudio de Títulos de propiedad.
- Análisis registral de la situación jurídica del bien.
- Elementos personales de los titulares del bien.
- Análisis de la identidad del bien.

Marco Arquitectónico del “Due Diligence”

- Inspección del bien.
- Análisis de las posibles reformas y futuras edificaciones.

Marco Tributario del “Due Diligence”

- Determinación de los impuestos aplicables a la operativa.
- Análisis de los tributos que se devengarán en el futuro por la tenencia o propiedad del bien.

PRESENTACIÓN DEL BANCO BBVA

PENDIENTE DE ENTREGA