



GUÍA PARA INVERSORES

Cómo invertir en pozo en Uruguay

Comprá más barato, pagá menos impuestos y hacé que tu ahorro trabaje en ladrillo. La guía clara para quien quiere empezar sin ser experto.

Por qué el ladrillo sigue ganando

En un país donde el ahorro tradicional rinde poco y la inflación erosiona el peso, el inmueble sigue siendo uno de los refugios de valor más elegidos por los uruguayos. Y comprar "en pozo" —antes o durante la construcción— es la forma de entrar al mejor precio.

Invertir en pozo tiene tres ventajas que se combinan y que, juntas, explican por qué tantos inversores eligen este camino:

1. Comprás a precio de pre-construcción

Pagás el valor de hoy por algo que se entrega en 1-3 años. Si el proyecto se revaloriza durante la obra, esa diferencia queda para vos.

2. Pagás en cuotas, sin depender del banco

Una seña inicial y cuotas durante la construcción (habitualmente en pesos o Unidades Indexadas). No necesitás un crédito hipotecario aprobado para empezar.

3. Beneficios fiscales reales

Si el proyecto está bajo la **Ley de Vivienda Promovida**, la renta del alquiler puede quedar **exonerada de IRPF** y sumás otras exoneraciones. Lo vemos en detalle en la próxima página.

Ley de Vivienda Promovida: los impuestos que podés no pagar

La Ley 18.795 creó un régimen para incentivar la construcción de viviendas. Para el inversor que compra una unidad promovida, los beneficios más relevantes son:

Beneficio	Qué significa para vos
Exoneración de IRPF	La renta del alquiler puede quedar exonerada de IRPF por hasta 10 años desde la finalización de la obra.
Impuesto al Patrimonio	Exoneración sobre el valor del inmueble por un plazo determinado según el proyecto.
ITP (primera compra)	Exoneración del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales en la primera enajenación.
IVA	Beneficios de IVA en la obra que abaratan el proyecto (impacto indirecto en el precio).

Un ejemplo para dimensionarlo

Sobre un apartamento de **USD 130.000** alquilado a ~USD 650/mes, el ahorro fiscal acumulado (IRPF + patrimonio + ITP) a lo largo de los 10 años puede rondar el **8% a 10%** del valor de compra.

Cifras orientativas a modo ilustrativo. El resultado real depende del proyecto, el valor de la renta y tu situación fiscal.

⚠ La condición que no podés pasar por alto

La exoneración aplica cuando la unidad se destina a **vivienda permanente**, con contrato de alquiler de al menos 12 meses. Los alquileres temporarios tipo Airbnb no califican para el beneficio.

Cómo es el proceso de comprar en pozo

Más simple de lo que parece. Estos son los cinco pasos, de la decisión a cobrar tu primera renta.

1 Definís tu objetivo y presupuesto

¿Buscás renta, revalorización o ambas? ¿Cuánto podés poner de entrada y cuánto por mes? Esto define qué proyecto te conviene.

2 Elegís la unidad y reservás

Con una seña asegurás el precio de pozo. Ubicación, tipología (monoambiente, 1 o 2 dormitorios) y potencial de alquiler son las variables clave.

3 Pagás en cuotas durante la obra

Plan de pagos en pesos o UI mientras se construye. Es el momento en que el proyecto se va revalorizando.

4 Recibís el apartamento terminado

Se firma la escritura y tomás posesión de una unidad que hoy vale más que cuando la compraste.

5 Lo alquilás y cobrás renta

Con contrato de vivienda permanente, la renta puede quedar exonerada de IRPF. Tu inversión empieza a generar flujo.

Los 5 errores que hacen perder plata a los inversores primerizos

- ✗ **Mirar solo el precio, no la ubicación.** Un apartamento barato en una zona sin demanda de alquiler es plata quieta. La ubicación manda sobre la renta y la reventa.
- ✗ **No verificar que el proyecto sea realmente "promovido".** El beneficio fiscal no es automático: depende de que el proyecto esté declarado bajo el régimen. Pedí siempre la documentación.
- ✗ **Olvidar los costos de la operación.** Gastos de escritura, comisión, aportes y eventual amoblamiento afectan la rentabilidad real. Calculá el número final, no el del folleto.
- ✗ **Elegir la tipología equivocada.** No siempre el más caro rinde más. En muchas zonas los monoambientes y 1 dormitorio tienen mejor relación renta/precio y menos vacancia.
- ✗ **Ir sin asesoramiento.** Comprar en pozo implica confiar en el desarrollador y en los plazos. Contar con alguien que conoce el mercado y las condiciones fiscales reduce muchísimo el riesgo.

La regla de oro

Antes de firmar, tené en una sola hoja: **precio total real, renta estimada, ahorro fiscal y horizonte de revalorización**. Si los cuatro números cierran, la inversión tiene sentido. Ese análisis te lo podemos armar nosotros.

EL SIGUIENTE PASO

Hablemos de tu caso, sin compromiso

Cada inversor es distinto. Contanos cuánto pensás invertir y qué buscás, y te armamos un análisis a medida: qué proyecto, qué renta estimada y cuánto podés ahorrar en impuestos.



GRATIS Y SIN COMPROMISO

Pedí tu análisis de inversión personalizado

Escribinos la palabra **INVIERTO** por WhatsApp y coordinamos una charla (presencial o por videollamada).



WhatsApp: 097 445 501



www.raza.com.uy



info@raza.com.uy

Aviso legal. Este material tiene fines exclusivamente informativos y comerciales y no constituye asesoramiento fiscal, legal ni de inversión individual. Los beneficios de la Ley de Vivienda Promovida (Ley 18.795 y su normativa reglamentaria) están sujetos al cumplimiento de las condiciones vigentes y a que el proyecto se encuentre efectivamente promovido; el régimen puede ser modificado por las autoridades. Las cifras de rentabilidad y ahorro fiscal son estimaciones ilustrativas y no representan un rendimiento garantizado. Antes de invertir, verificá la documentación del proyecto y consultá con un contador o asesor profesional.