



BRÚJULA

Inversión Inmobiliaria Uruguay

Confianza y claridad, de principio a fin.

Tu inversión en Uruguay, gestionada desde Europa.



— VISIÓN

Ser la referencia de confianza.

Para el inversor europeo que quiere acceder al mercado inmobiliario uruguayo — un destino con potencial real, poco conocido y con ventajas que la mayoría descubre demasiado tarde o no llega a aprovechar por falta de orientación.

— MISIÓN

Acompañar de principio a fin.

Desde entender el perfil y los objetivos del inversor hasta gestionar el inmueble una vez comprado. Con información veraz, propuestas adaptadas a cada caso y una red de profesionales verificados en Uruguay, para que cada decisión se tome con claridad.



— VALORES

Los principios que guían cada decisión.

Confianza

Respaldado por experiencia real, datos verificados y una red de contactos profesionales.

Transparencia

Rentabilidad, costos, riesgos y condiciones reales. Una buena decisión necesita información completa.

Personalización

El presupuesto, el horizonte y los objetivos de cada inversor definen qué tiene sentido.

Tranquilidad

Cada trámite se gestiona desde Europa. El inversor solo toma decisiones con toda la información.

Profesionalismo

Rigor, puntualidad y claridad. Un interlocutor que conoce el proceso porque lo ha vivido.



¿Por qué Uruguay?

*Estable, poco saturado
y alineado con Europa.*

- **Estabilidad institucional**
Democracia consolidada y bajo nivel de corrupción. Uno de los países más estables de Latinoamérica de forma sostenida.
- **Economía dolarizada**
Todas las transacciones en dólares. Un inversor no residente tiene exactamente los mismos derechos que un ciudadano uruguayo.
- **Marco legal favorable**
Ley 18.795: exoneración de IRPF sobre rentas del alquiler durante 10 años en zonas de Vivienda Promovida. Repatriación libre de fondos, sin restricciones.
- **Garantías de alquiler extendidas**
La mayoría de contratos se firman con garantía salarial, estatal (CGN/ANDA) o de aseguradora privada. Reduce el riesgo de impago frente a otros mercados.
- **Afinidad cultural con Europa**
Mismo idioma, costumbres similares y sistema legal de tradición continental. Un entorno familiar para el inversor español o europeo.



— DATOS CLAVE

Los números que importan.

5,5 %

Rentabilidad neta media estimada en Montevideo
(alquiler + valorización)

Más de un 8 %

En estrategias de mayor rendimiento: vivienda
promovida y zonas en expansión

+50 %

Crecimiento en volumen de compraventas en
Montevideo entre 2020 y 2024 (INE)

Dos razones para mirar más allá de España

ACCESO DESDE

Mallorca / España

desde 180.000 €

Uruguay

desde 70.000 €

RENTABILIDAD NETA ESTIMADA

Mallorca / España

2,5 - 5 %

Uruguay

5,5 - 8 %

Fuentes: Fleitas Zimet abril 2026, idealista Q4 2025, INE. Rentabilidades netas de España son estimaciones de mercado, no datos oficiales publicados.

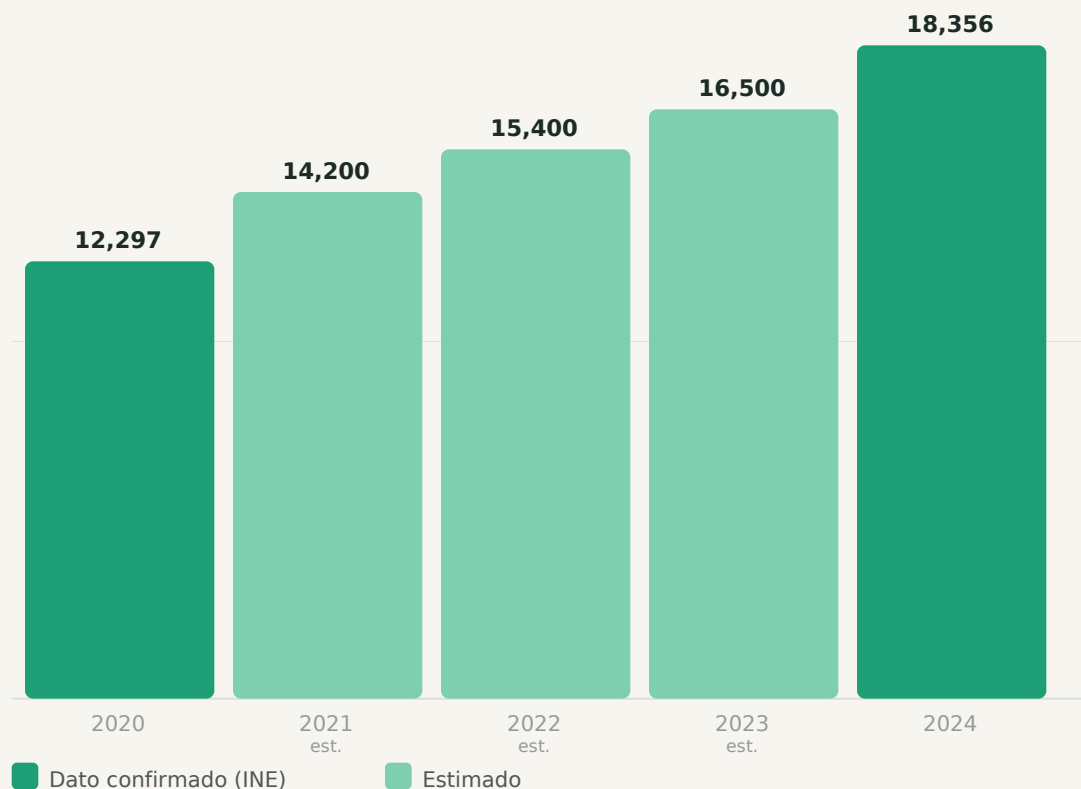


— EVOLUCIÓN DEL MERCADO

Un mercado que crece de forma sostenida.

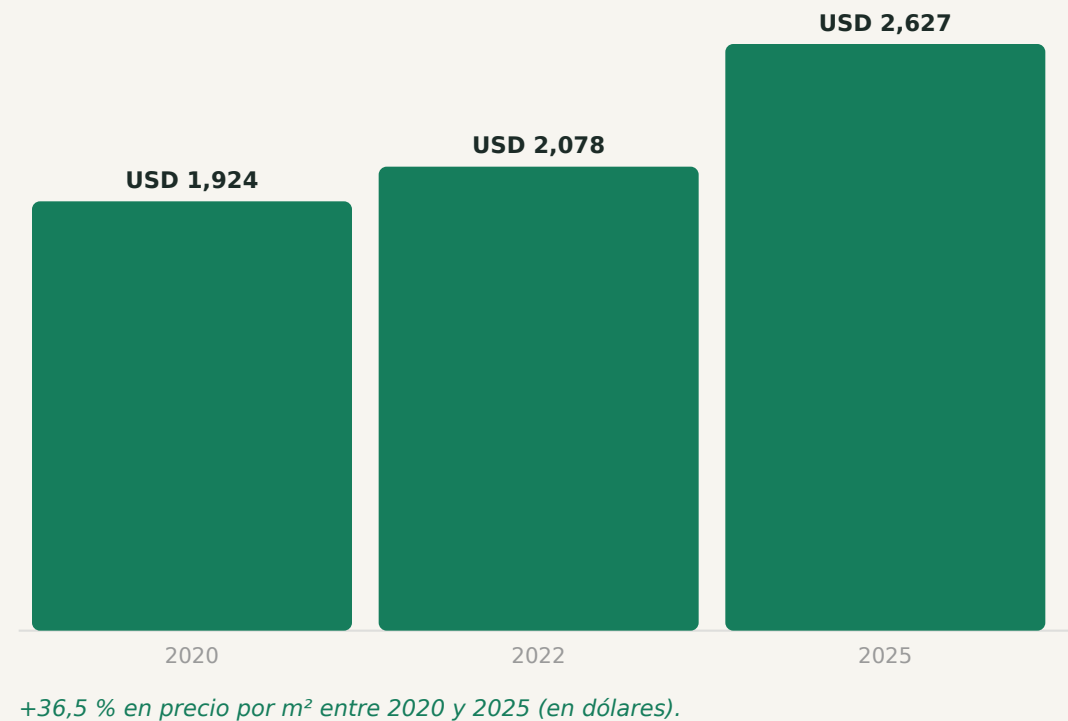
Compraventas en Montevideo

Número de operaciones por año · Fuente: INE / niddo.uy



Precio por m² en Montevideo (USD)

Apartamentos · Fuente: INE / Inmuebles Data





— ZONAS Y ESTRATEGIAS

El inmueble adecuado depende de cada objetivo.

Mayor rentabilidad suele implicar menor liquidez en la reventa — y viceversa.

Vivienda Promovida

Con beneficio fiscal · 10 años

5 - 7 %

rentabilidad bruta anual

USD 90K - 160K

ticket orientativo

Zonas principales:

Cordón · Tres Cruces · La Blanqueada · Palermo

- Exoneración IRPF 10 años · Inmueble nuevo · Alta demanda

- *Revalorización moderada pasados los 10 años del beneficio fiscal.*

Zonas prime

Revalorización y liquidez

3,5 - 5 %

rentabilidad bruta anual

USD 150K - 270K

ticket orientativo

Zonas principales:

Pocitos · Punta Carretas · Malvín · Carrasco

- Reventa más ágil · Inquilinos de perfil estable · Alta demanda compradora

- *Ticket más alto. Sin beneficio fiscal de Vivienda Promovida.*

Alta rentabilidad

Flujo de caja máximo

7 - 11 %

rentabilidad bruta anual

USD 55K - 85K

ticket orientativo

Zonas principales:

Nuevo París · Las Acacias · Ciudad Vieja · Colón

- Rentabilidad superior · Precio de entrada bajo · Renta inmediata

- *Menor liquidez en reventa. Encontrar comprador suele tardar más que en zonas céntricas.*



— EL PROCESO — PASOS 1 A 5

Tan simple como esto.

Yo coordino cada trámite en Uruguay. El inversor solo toma decisiones.

1

BRÚJULA + INVERSOR

Consultoría inicial

Sesión personalizada: perfil, objetivos y presupuesto. Revisión de rentabilidades, costos, impuestos y el proceso completo. Resolución de dudas.

2

BRÚJULA

Propuesta de escenarios

Selección de opciones adaptadas al perfil del inversor: zona, tipo de inmueble, precio y rentabilidad estimada para cada propuesta.

3

INVERSOR

Elección del inmueble

El inversor elige entre las opciones presentadas. Brújula acompaña y asesora en la decisión final.

4

INVERSOR + BRÚJULA

Poder notarial o viaje

A distancia: poder especial ante notario en España, apostillado y enviado a Uruguay. O presencialmente: Brújula coordina todos los pasos.

5

BRÚJULA

Apertura cuenta bancaria

A nombre del inversor en un banco privado en Uruguay. Necesaria para la transacción de compra y para recibir los ingresos del alquiler.



Y después de la compra.

A partir del paso 8, el inversor recibe los beneficios sin gestionar nada.

6

INVERSOR + BRÚJULA

Transferencia de fondos

El inversor transfiere el importe a su cuenta en Uruguay. Brújula coordina la certificación del origen de los fondos, requisito normativo antilavado.

7

REPRESENTANTE O INVERSOR

Firma y escrituras

Firma de la escritura ante notario. El representante actúa en nombre del inversor, o este firma presencialmente si decidió viajar.

8

BRÚJULA (SI APLICA)

Reforma y acondicionamiento

Si el inmueble lo requiere, Brújula coordina reformas, amueblamiento y puesta a punto, gestionando todo a distancia con fotos y video.

9

BRÚJULA

Puesta en alquiler

Publicación, selección de inquilino y firma del contrato. Alquiler permanente, temporal o vacacional según los objetivos del inversor.

10

BRÚJULA + INVERSOR

Gestión y cobro mensual

El alquiler se deposita en la cuenta uruguaya del inversor, quien decide libremente: transferir a España, reinvertir o usar su tarjeta Visa.

El inversor tendrá acceso exclusivo a su cuenta bancaria en Uruguay y recibirá una tarjeta Visa. Los fondos del alquiler son exclusivamente suyos.



— SERVICIOS BRÚJULA

Tres niveles de acompañamiento.

El alcance y el costo se acuerdan en la consulta inicial.

01 — CONSULTORÍA INICIAL

Para empezar con claridad

- Cuestionario de perfil antes de la sesión
- Sesión de 60 min por videollamada, personalizada
- Panorama actual del mercado uruguayo
- Orientación sobre zonas y rentabilidades
- Resumen de pasos legales y costos
- Seguimiento posterior por escrito

[Reservar mi consultoría →](#)

02 — GESTIÓN INTEGRAL DE COMPRA

De la búsqueda a la escritura

- Todo lo incluido en la consultoría inicial
- Búsqueda y filtro de propiedades según tu perfil
- Coordinación con inmobiliarias de confianza
- Notario para verificación legal y escritura
- Apertura de cuenta bancaria en Uruguay
- Inspecciones, tasaciones y trámites

[Hablemos de tu caso →](#)

03 — GESTIÓN POST-COMPRA

Tu propiedad, en piloto automático

- Coordinación con administrador local
- Seguimiento de alquileres y cobros
- Gestión de mantenimiento y proveedores
- Reporte mensual al propietario
- Interlocución con el estudio contable

[Consultar disponibilidad →](#)



¿Hablamos?

Una consulta de 60 minutos basta para saber si Uruguay
tiene sentido para ti — y por dónde empezar.

sofia@brujulainversiones.es