



---

# Proceso de compra de inmuebles en Uruguay

Cada vez son más las personas que ven a Uruguay como una buena opción para invertir en la compra de inmuebles.

---

Extranjeros y nacionales concentran su búsqueda sobre todo en zonas turísticas del país como Punta del Este, donde solo este año durante la temporada de verano cerca de medio millón de turistas visitaron la zona. Muchos de estos visitantes suelen adquirir una propiedad como inversión o para visitarla en épocas vacacionales.

---

¿Sabías que el desarrollo del sector inmobiliario en Uruguay crece cada vez más año a año? El crecimiento económico del país alcanzó una expansión realmente significativa y esto se tradujo en mayores obras e inversiones.



# Procesos de compra en Uruguay

---

Como en cualquier otra parte del mundo, la compra de un inmueble requiere de una serie de pasos y procesos que el comprador debe seguir.

Cada trámite jurídico tiene requerimientos específicos, pero usualmente en la compra de un inmueble se siguen procesos más sencillos. El más común consta de los siguientes pasos:

---

- Siempre es oportuno contactarse con una inmobiliaria para que la persona reciba el asesoramiento adecuado y, de acuerdo a su gusto y disposición económica, pueda ubicar la propiedad que desea.

---

- Una vez hallada la propiedad ideal se debe acordar un precio y proceder al escrito de un contrato preliminar, conocido como boleta de reserva en el que se estipulan las condiciones del negocio.

# Las más usuales son:

---

1. Identificación de las partes (comprador y vendedor) así como las características de la propiedad que se va adquirir, superficie, plano y ubicación.

---

2. Establecer cuál fue el precio acordado y cómo será la forma de pago (A plazo, al contado y en caso de hacerse financiado, con qué garantías)

---

3. En ciertas oportunidades el comprador deposita un especie de adelanto, de alrededor del 10% del monto total que fue acordado, por su parte el vendedor entrega los títulos de propiedad del inmueble al notario encargado de llevar a cabo la negociación y posterior instrumentación de la transferencia.

---

4. Se establece un plazo máximo entre ambas partes, normalmente entre 20 y 40 días, para otorgar la escritura de compraventa o de promesa de pago en caso de financiarse la operación.

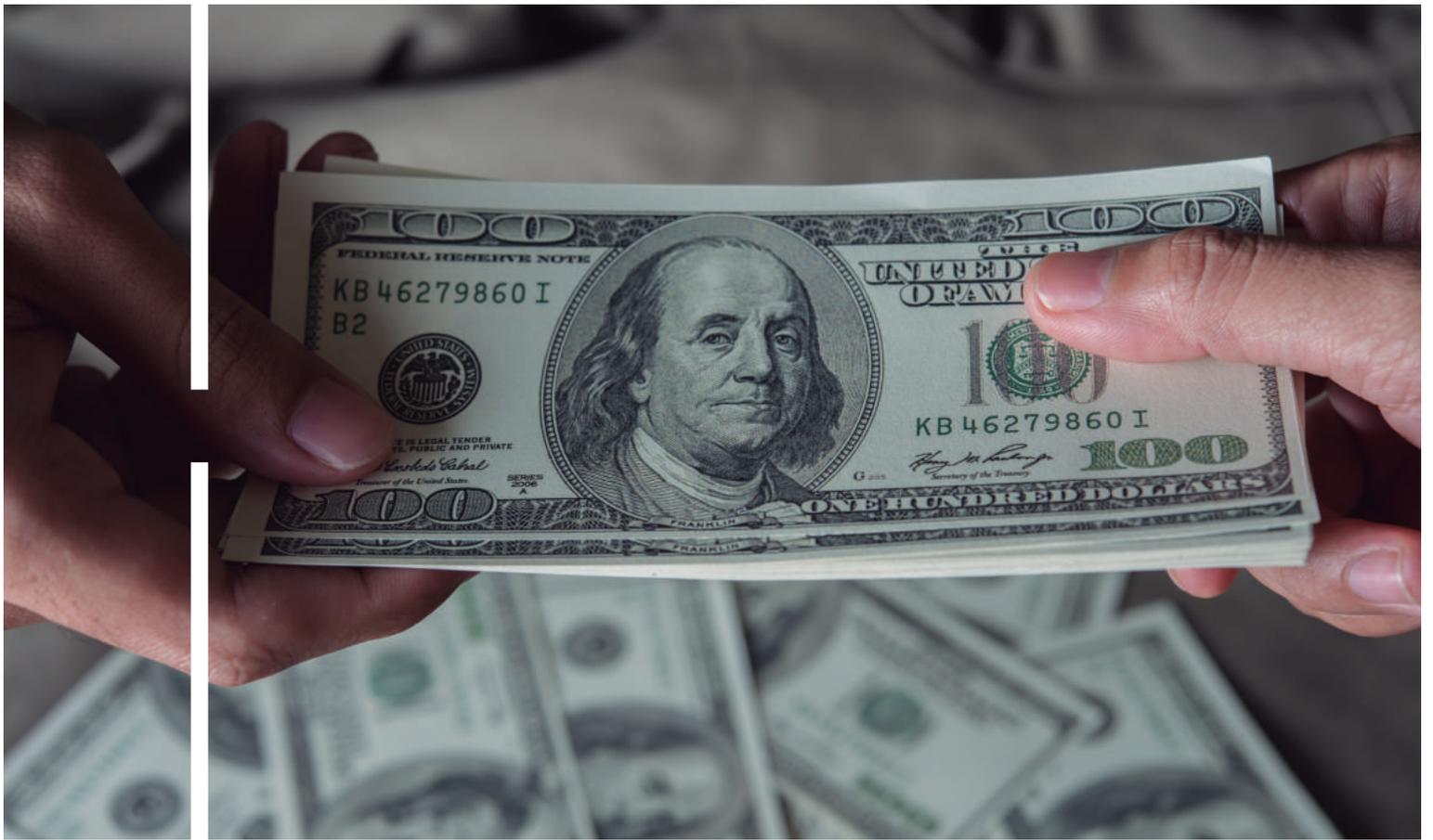
---

5. Durante el plazo acordado se verifica que el inmueble, sus titulares y la situación jurídica en general se encuentren en perfectas condiciones. De no ser así, el contrato se cancela y se restituyen los acuerdos antes alcanzados o se pone en stand by hasta regularizarse.

---

6. Asimismo se establece una multa ante un posible incumplimiento de cualquiera de las partes acordadas, de un 10% normalmente.





# Formas de pago

## Contado

---

Tal y como se explicó, la forma de pago del inmueble se acuerda siempre entre las partes involucradas.

Las modalidades pueden variar, pero en este tipo de operaciones se suele utilizar principalmente la de contado o el financiamiento.

En Uruguay este tipo de transacciones, debido a sus montos, se suelen efectuar mediante una Letra de Cambio generalmente emitida por una Institución Bancaria. También se puede pagar mediante transferencias el día de la firma de la escritura de compraventa.

## Financiamiento o crédito

---

En estos casos una entidad bancaria es la encargada de hacer el aporte de la cantidad requerida para la compra del inmueble. La propiedad que se adquiera queda hipotecada en favor del banco como garantía del préstamo, hasta tanto se cancele la deuda.

# Otros gastos al adquirir la propiedad

---

Tras concretar la compra del inmueble, hay otros impuestos y tributos que se deben tener en cuenta. Al momento de comprar la propiedad por ejemplo se deben cancelar el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP), los honorarios del notario y la inscripción de la escritura de compra en el Registro de la Propiedad.

Mientras que, en el periodo de tiempo en el que se es propietario del inmueble se debe pagar el impuesto de Enseñanza Primaria, la Contribución Inmobiliaria, Tributos domiciliarios y tarifa de saneamiento.

Cuando se pone a la venta la propiedad la persona debe cancelar el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, en el que se paga 12 % de la diferencia existente entre el precio de compra (actualizado legalmente) y el precio de venta.

## Aspectos a destacar

---

Para la adquisición de un inmueble en tierras uruguayas los requerimientos legales no son muy distintos a los que se piden en otros países. Sin embargo, hay una serie de aspectos que permiten que la compra se realice con mayor facilidad.

En caso de ser extranjero, por ejemplo, la persona cuenta con el mismo trato y beneficios de los que goza cualquier ciudadano para adquirir un inmueble. Incluso, la operación se puede gestionar desde el exterior si se cuenta con un mandatario con poder habilitante.

---

Nacionales y extranjeros pueden comprar todo tipo de propiedades, urbanas (apartamentos o pisos, casas, terrenos o lotes) o rurales sin discriminación alguna.

El fuerte crecimiento de las corrientes inversoras en Uruguay de los últimos años ha motivado a que se dé cierta flexibilidad en los procesos de compra y venta de inmuebles.

---

Si bien la compra de inmuebles en este país se rige entonces bajo procesos que brindan grandes facilidades, es recomendable que el comprador tenga en claro desde un principio las características del inmueble que busca adquirir y se contacte con asesores especializados para que la operación sea exitosa para ambas partes.

---

Planorbe puede facilitar el proceso de búsqueda de inmuebles en un de los destinos más solicitados del país, Punta del Este.

La inmobiliaria online muestra los últimos conjuntos residenciales de un modo fácil y sencillo que te permitirá elegir desde la comodidad de tu hogar.

---

- Tras firmar el boleto de reserva o contrato preliminar se procede a realizar el estudio de títulos. Se solicita toda la documentación necesaria para constatar que los titulares están libres de obligaciones como embargos o hipotecas.

---

- Se redacta el documento de compraventa y se firma en forma conjunta con el pago del monto establecido y entrega de posesión del inmueble, salvo que otra cosa se hubiere pactado, como podría ser el financiamiento de la operación.

---

- El documento se inscribe en el Registro de la Propiedad lo cual hace al comprador propietario pleno del inmueble jurídicamente hablando.

