

## El turismo como motor de los desarrollos inmobiliarios

### Héctor Lescano

Ministro de Turismo y Deporte,  
Uruguay.

### Hermano Gonçalves

Financiación y Promoción de  
Inversiones del Ministerio de Turismo  
de Brasil, Director.

### Ricardo Weiss

Destino Punta del Este, Presidente.  
WSW Weiss Sztryk Weiss, Director.

### Óscar de los Santos

Intendente de Maldonado, Uruguay.

### Jorge Calvete

Uruguay XXI.

### Óscar de los Santos

Intendente de Maldonado.

MODERA:

### Fernando Levy Hara

Socio G&D Developers.

## Las ideas principales

- La crisis marcó un antes y después en el sector del turismo. A pesar del fuerte golpe sufrido, actualmente tenemos grandes oportunidades de la mano de los desarrollos hoteleros.
- Brasil y Uruguay nos ofrecen ejemplos de buenas prácticas a seguir para desarrollar el turismo. En ambos países el sector público coordina políticas con el sector privado.
- La inversión que el estado brasilero destina al turismo creció desde mil millones de reales en 2003 a 6 mil millones de reales en 2009.
- En Brasil existen importantes líneas de crédito destinadas a financiar distintos tipos de proyectos relacionados con el turismo. Construcción de hoteles es uno de los rubros más importantes.
- Uruguay está pasando por un muy buen momento. El crecimiento del turismo en los últimos años duplica al experimentado en décadas anteriores.
- El turismo representa el 61% del PBI uruguayo y en los últimos años se han realizado importantes innovaciones en infraestructura.
- La legislación uruguayo promueve la inversión extranjera directa a través de exenciones en el impuesto a la renta.
- El turismo receptivo y de segunda vivienda son los más importantes factores de crecimiento del sector turístico uruguayo.
- Actualmente Brasil es el principal cliente de los destinos turísticos uruguayos.



MAIN SPONSORS



SPONSOR PREMIUM



AUSPICIA



SPONSORS





**Héctor Lescano** es médico veterinario, profesor y político uruguayo. Es Ministro de Turismo y Deporte del Uruguay desde 2005, habiendo sido ratificado por el actual presidente José Mujica. Es profesor de la Facultad de Veterinaria de la Universidad de la República y durante 10 años fue diputado nacional por Montevideo. Fue dirigente estudiantil, Secretario General de la

Juventud Demócrata Cristiana y Secretario General del Partido Demócrata Cristiano del Uruguay. Actualmente es Presidente de este partido y Vicepresidente de la Internacional Demócrata Cristiana. Fue también condecorado con la Orden Bernardo O'Higgins por su constante lucha parlamentaria por la democracia en Chile.



**Hermano Gonçalves de Souza Carvalho** es ingeniero civil. Actualmente ocupa el cargo de Director de Financiamiento y Promoción de Inversiones del Ministerio de Turismo de la República Federativa del Brasil. Anteriormente se desempeñó en el Ministerio del Deporte y en el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), participando del proyecto de po-

tenciación del deporte como inductor del desarrollo socio económico.



**Ricardo Weiss** es arquitecto por la universidad estatal uruguaya. Actualmente integra el estudio de arquitectos WSW (Weiss, Sztryk, Weiss, continuador histórico del estudio Atijas Weiss), responsable de 250 emprendimientos de propiedad horizontal y de 12 hoteles. Por otra parte es vicepresidente de la Asociación de

Promotores de la Construcción del Uruguay (APCU) y ha participado en ferias, foros arquitectónicos, urbanísticos y de la construcción en el Río de la Plata.



**Jorge Calvete** es Licenciado en Gerencia y Administración por la Universidad ORT Uruguay, y tiene un Máster en Operaciones y Servicios Financieros por la Fundación INESE de Barcelona, España. Se desempeña actualmente como Especialista en Promoción de Inversiones en el Instituto Uruguay XXI, la agencia estatal de promoción de inversiones y exportaciones.

Anteriormente y durante los más de 13 años de actuación en Citibank Uruguay, se desempeñó como responsable de implementación y desarrollo del área de Real Estate. Residió durante 10 años en Barcelona, donde además de realizar estudios en el área financiera se desempeñó como consultor de varias empresas del sector de la construcción.



**Fernando Levy Hara** es Arquitecto (UBA), posee un Master en Economía Urbana de la Universidad Di Tella y se graduó en el Advanced Management Development Program in Real Estate en Harvard University School of Design. Obtuvo la certificación de LEED-AP del US Green Building Council en 2009, lo que le permite llevar adelante proyectos de desarrollo inmobiliario sus-

tentable según las normas LEED. Trabajó como arquitecto y desarrollador inmobiliario entre 1988 y 2001, completando más de 130.000 metros cuadrados de desarrollos residenciales y comerciales. Luego se relocó en Miami, Florida en 2001 como uno de los socios fundadores de G&D Developers en los EE.UU.

**FERNANDO LEVY HARA**

Buenas tardes a todos. El tema que nos convoca en esta disertación tiene que ver con el turismo como motor y dinamizador de los desarrollos inmobiliarios. Hay una gran diferencia entre los países que promueven el turismo y los que esperan que crezca por sí solo. Antes de la crisis el turismo crecía mucho, impulsado principalmente por lo que sucedía en China. Con lo que pasó en 2008 el mercado turístico cambió; el de los Estados Unidos se vio muy afectado. Sin embargo, la buena noticia es que hoy día tenemos grandes oportunidades de compras y desarrollos hoteleros.

En Uruguay existe un esfuerzo coordinado entre el sector privado y el público para promover al turismo. Brasil también tiene fuertes programas promocionales. Son casos testigos que debemos seguir y ponderar para tomar de ellos las mejores prácticas y los resultados obtenidos. Sin más, los dejo ahora sí con los disertantes principales. Muchas gracias.

**HERMANO GONÇALVES**

Buenas tardes y muchas gracias por la invitación. Quiero contarles que Brasil está apostando a desarrollar el turismo. En esta charla me propongo hacer una pequeña explicación sobre los temas vinculados con el financiamiento y pasar después a explicar cómo está estructurado el Ministerio de Turismo creado por el presidente Ignacio Lula da Silva.

Antes de este gobierno el órgano de turismo estaba ligado a otros ministerios en un rol secundario, pero hoy en Brasil el turismo y el deporte son asuntos de Estado. Esto se ve en las grandes inversiones del gobierno y de los bancos estatales.

El Ministerio de Turismo de Brasil funciona a partir de un Consejo Nacional de Turismo que representa a todos los segmentos productivos del turismo a nivel nacional.

El presidente del Consejo es el Ministro de Turismo, y en reuniones bimensuales se tratan todos los temas relacionados con el turismo. En este sentido, los temas fundamentales son crédito y financiamiento, los cuales son tratados por el ministro directamente con el Presidente de la República. Las decisiones luego son tomadas a nivel de gobiernos estatales y municipios.

Es para tener en cuenta que en 2003, cuando entró Lula, se empezó con una inversión de mil millones de reales. En 2009, los fondos llegaron a 6 mil millones de reales, que van a ser superados en 2010. Esta liquidez se ha inyectado a través de algunas modalidades de crédito, de las cuales las más importantes tienen que ver con el financiamiento de inversiones en construcciones de hoteles y compañías aéreas.

Las pequeñas empresas en particular, reciben una bonificación del 25% en sus tasas si pagan al día. Además, el gobierno decidió aumentar el plazo en 20 años, con 5 años de gracia para iniciar el pago.

Otras línea de crédito es para máquinas, construcción, equipamientos y adquisición de vehículos. Esa línea se lanza ahora en enero, con vistas al mundial de 2014. Inicialmente está planteada para otorgar mil millones de reales, y si hace falta se va a incrementar este valor. Hasta el 31 de diciembre las empresas pueden solicitar esta financiación, que sirve sólo para las doce ciudades anfitrionas del Mundial.

Ahora paso a hablar de la parte del sector inmobiliario. En Brasil pusimos en práctica un programa de atracción de inversiones extranjeras. Las acciones del Ministerio se orientan a estos inversores que se interesan por Brasil debido a la diversidad del país. Japoneses, españoles, cada cual tiene intereses en un área distinta, y el gobierno trata de identificarlos y darles el debido tratamiento a cada uno. Es muy importante armar alianzas, tener un socio local, buena asesoría jurídica y conocer el tema del medioambiente, ya que existe una legislación muy dura al respecto en Brasil.

Para terminar les diré que en Brasil vivimos un momento muy bueno relacionado con un boom de la economía, la estabilidad, y con el hecho de que hace 15 años que tenemos un camino claro marcado. Muchas gracias.



*“Antes de este gobierno el órgano de turismo estaba ligado a otros ministerios en un rol secundario, pero hoy en Brasil el turismo y el deporte son asuntos de Estado”.*

*Hermano Gonçalves*

MAIN SPONSORS



SPONSOR PREMIUM



AUSPICIA



SPONSORS



*“Las pequeñas empresas reciben una bonificación del 25% en sus tasas si pagan al día”.*

*Hermano Gonçalves*

*“Es muy importante armar alianzas, tener un socio local, buena asesoría jurídica y conocer el tema del medioambiente”.*

*Hermano Gonçalves*

*“Uruguay es libertad, democracia y buena calidad institucional”.*

*Jorge Calvete*

JORGE CALVETE

La idea de mi presentación es ser breve y brindarles un marco general de la situación en Uruguay. Uruguay está pasando por un muy buen momento en los últimos años, el crecimiento ha duplicado al experimentando en las últimas décadas, hay inversiones atractivas y se nota la conjunción del esfuerzo público y el privado.

En términos de ubicación estratégica, poco tengo que explicarles a ustedes sobre Uruguay. Está cerca de Buenos Aires y también del sur de Brasil.

En cuanto a la estabilidad política y social podemos hablar de libertad, democracia y buena calidad institucional. La economía es fuerte, y en este año hemos crecido un 6,3 por ciento. Tanto los datos oficiales como los privados señalan que esta cifra se mantendrá en 2011.

Tenemos una tasa muy importante de inversión extranjera directa (IED), y en los últimos 6 años se han triplicado tanto la inversión extranjera como las exportaciones. ¿Hacia dónde se dirigen nuestras exportaciones? Básicamente al Mercosur. Nuestro primer cliente es Brasil, con una participación del 18% del mercado, y el segundo es Argentina con entre un 8% y un 10%. ¿Qué exportamos? Carne, cereales y soja, entre los productos agropecuarios más importantes, y servicios, de los que hablaremos más adelante.

El turismo representa el 61% del PBI. En los últimos años se han realizado innovaciones en la infraestructura, por ejemplo en el Puerto de Montevideo. También se ha renovado el aeropuerto y se ha hecho a nuevo la terminal de buques de Colonia. En términos del sistema eléctrico, Uruguay es muy confiable y competitivo en la región.

Por otro lado, estamos apostando a una mejor comunicación. En ese sentido, en usuarios de Internet y de banda ancha móvil estamos en primer lugar entre los latinoamericanos. En consecuencia, Uruguay se convirtió en el primer país del mundo en entregarle a cada niño de todas las escuelas del país una computadora portátil.

En términos de calidad de vida, Uruguay se presenta como un país sin desastres naturales y con estabilidad social y política. Nos presentamos, entonces, como un país seguro. En este sentido, en el ranking de libertad nos encontramos en los primeros lugares y estamos entre los 25 países con más pacíficos del mundo.

A nivel de turismo, Uruguay ha sido declarado el país campeón de turismo en América Latina. Llegaron a nuestro país 2 millones de turistas al año a pesar de la crisis, lo que representa 1.500 millones de dólares en los últimos cinco años.

En este marco, las prácticas de promoción para nosotros son la esencia de las inversiones. La ley promulgada en 1998 se ha ido perfeccionando durante los años y a través de los distintos gobiernos. En ella el gobierno reconoce la importancia de la inversión extranjera, y brinda condiciones favorables para alentarla. No hay restricciones en tiempo ni en monto, tanto para recuperar capital como para disponer de los dividendos. Hay beneficios fiscales que garantizan un retorno del 100% de lo invertido bajo la forma de exenciones al impuesto a la renta. El sistema, vale destacar, es muy directo, prácticamente no hay burocracia. Hay empresas que están desde hace años en Uruguay, y otras desde hace poco. Que nos elijan y que se queden en el país es virtud del clima de confianza que hemos sabido conseguir. Muchas gracias.

RICARDO WEISS

Buenas tardes. Es grato hablar de Punta del Este con ustedes, porque tengo que reconocer que es una creación argentino-uruguaya. Creo que el título de esta presentación, que marca al turismo como motor de desarrollos inmobiliarios, no podría ser más acertado. El turismo receptivo es realmente lo importante hoy, y es sabido que en los últimos años ha crecido muchísimo a causa del crecimiento económico, el aumento del ocio y el retiro anticipado, entre otros factores.

Potencialmente, el turismo receptivo genera desarrollo hotelero, de entretenimientos, casinos, y una ciudad que crece con estos servicios. En el caso de Punta del Este es el turismo de segunda vivienda el que impulsa el crecimiento de la Intendencia de Maldonado. Muchos erran cuando apuntan a los turistas momentáneos, y esa estrategia está cayendo en desuso, porque es el turismo receptivo el que genera crecimiento.

Hoy podemos decir que Punta del Este es una ciudad internacional, incluso extra-regionalmente. Y estoy muy orgulloso de hablar del emprendimiento Destino Punta del Este, que se suma y colabora con la campaña posicionando al país para inversiones de altísimo nivel. Se trata de una de las primeras experiencias de una asociación público-privada: es una unión entre las intendencias de Maldonado y la de Rocha y Uruguay XXI, una iniciativa impresionante fundada para fomentar la exportación.

Estuvimos difundiendo lo que significaba el turismo de segunda residencia y eso fue la base para potenciar el sector. Nuestras acciones no discriminan ningún tipo de

turismo. Nos unimos a los hoteleros y demás actores para difundir el turismo a partir de su máxima expresión: Punta del Este. La zona Este del Uruguay se está potenciando. Maldonado, Rocha y en el último tiempo Lavalleja, para ofrecer no sólo sol y playa, sino la magnífica campiña que poseemos. Son paisajes dignos de La Toscana. Es más, la Organización Mundial de Turismo destinó pasantes para estudiar esta región. Y si bien se fueron maravillados con el lugar, dijeron que faltaban servicios y había mucho por hacer. Pero las condiciones están dadas, el clima durante 8 o 9 meses del año es templado y muy bueno.

Si bien los edificios en altura parecen dominar el mercado, y a veces el paisaje urbanístico, lejos están de empatar la cantidad de viviendas privadas, sin considerar siquiera las chacras. El sector residencial es mayor que el hotelero, pero el segundo es un buen negocio.

Actualmente se están haciendo decenas y decenas de hoteles en Colonia y Montevideo. Tiene que ver con la ley de inversión de utilidades, que ha probado ser una medida inteligente. Una ventaja y comodidad adicional es que se pueden importar productos -que no compitan con los nacionales- libres de impuestos.

En 2001 se dio una interacción interesantísima entre el sector público y el privado para estimular el turismo. Las acciones conjuntas con el Ministerio de Turismo fueron algo nunca antes visto: se destinaron millones de dólares a la pauta publicitaria en medios televisivos internacionales. La cancillería también apoyó constantemente nuestras acciones, e incluso nosotros generamos publicidad con las novedades de Punta del Este. Y esto dio sus frutos: el número de visitantes y de inversores creció muchísimo. Cuando digo inversores me refiero a los que vienen a comprar y piensan en ganar a partir de la renta, pero también los grupos económicos que se instalan para desarrollar un negocio.

Otra de las consecuencias de este período es que desde 2001 Brasil nos está invadiendo. Los brasileños están apasionado por Buenos Aires, Colonia, Montevideo y Punta del Este. Hoy esta locomotora que es Brasil es sin duda nuestro principal cliente.

Realmente el proyecto de calidad en el tema turismo está en el mismo pueblo de Uruguay. En materia de infraestructura, se ha avanzado muchísimo en el confort. Se disfruta una cultura y un ambiente europeo.

Para terminar, la locomotora económica de la región es Brasil y está entre las 5 potencias mundiales de los próximos años. En este sentido, las perspectivas son muy alentadoras para todos nosotros. Muchas gracias.

#### ÓSCAR DE LOS SANTOS

Es un placer estar en este panel con ustedes. Las oportunidades del turismo en la región son extraordinarias. Hablaré de la vinculación entre el desarrollo inmobiliario y el turismo en Maldonado específicamente. En ese sentido, la matriz genética de esta ciudad fue la segunda residencia. Principalmente de argentinos.

Creo que Maldonado es una muestra de que el desarrollo turístico no encuentra una contradicción entre la propuesta de la segunda residencia y esa que apela al sol y la playa, ni a la aparición de otros destinos turísticos. Existe una complementariedad. Mucho del turismo de la región ingresa a través el puente Buenos Aires-Colonia. Las potencialidades de la región deben trabajarse encontrando juntos a los actores privados y al gobierno. La relación entre la cantidad de turistas y la inversión inmobiliaria marca el crecimiento de la industria. Vale destacar que en Maldonado el año pasado se habilitaron permisos de construcción por casi un millón de metros cuadrados. También privilegiamos la reserva del depósito bancario, y aún así hemos podido llevar registro de cuanto corresponde a lo inmobiliario. Es importante que planifiquemos sobre el territorio, que es un recurso finito, para que se trascienda a los gobiernos de turno.

La inversión inmobiliaria es fundamental, y fomentarla es una responsabilidad del

**EXPO REAL ESTATE ARGENTINA 10**

**2º CONGRESO DE DESARROLLOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS**

*“Uruguay se convirtió en el primer país del mundo en entregarle a cada niño de todas las escuelas del país una computadora portátil”.*  
Jorge Calvete

*“El turismo de segunda vivienda es el que tiene mejor aceptación en Uruguay”.*  
Ricardo Weiss

MAIN SPONSORS



SPONSOR PREMIUM



AUSPICIA



SPONSORS



*“Maldonado creció turísticamente gracias a la Argentina, ya que desde allí partió la inversión en turismo de segunda residencia”.*

*Óscar de los Santos*

*“No es posible el desarrollo inmobiliario si se construyen ghettos de marginación y pobreza”.*

*Óscar de los Santos*

*“El gran desafío es aprovechar la riqueza de algunas áreas para impulsar el crecimiento y la distribución a sectores que sufren la desigualdad y la pobreza”.*

*Óscar de los Santos*

Estado. Por otro lado, el desarrollo de la planificación territorial necesita fondos y la inversión en servicios. También creemos decisivo agregar valor en eventos y servicios, y queremos construir un predio ferial que permita estimular no sólo el turismo y la inversión hotelera sino también la segunda vivienda y la consolidación de Punta del Este como una ciudad universitaria.

Para terminar me gustaría dejarles una reflexión. El crecimiento de la ciudad en términos de manejo del territorio es un tema de sustentabilidad desde el punto de vista social. No se puede pensar en el desarrollo en ghettos: el gran desafío que tenemos es aprovechar la riqueza de algunas áreas para impulsar el crecimiento y la distribución a sectores que sufren la desigualdad y la pobreza. Muchas gracias.

#### HÉCTOR LESCANO

Buenas tardes a todos. Es evidente que la región está pasando por un buen momento. Regresamos la semana pasada de una reunión en Purmamarca en la que participaron ministros de turismo de toda la región. Creo que hablo por todos cuando digo que fue muy importante para los países vecinos la creación del Ministerio de Turismo en Argentina, que antes era una secretaría.

Hay un buen clima en la región les decía. Veo motivos para pensar que estamos en un buen momento. Por nuestra parte, en Uruguay nos estamos tomando el turismo muy en serio. Los números así lo muestran: en 2009 ingresó más dinero por turismo que por exportación de carne. Del mismo modo, si lo comparamos con las exportaciones de bienes tradicionales, el turismo está en segundo lugar después de la cadena agroindustrial exportadora. El turismo se ha convertido en una de las locomotoras que impulsan el crecimiento económico.

El turismo en 2009 bajó a nivel mundial, pero en Uruguay en realidad creció, no hubo crisis ni en cantidad de visitantes ni en las divisas que aportó la industria. Para nuestro país, y quizás para la región, existe una relación muy fuerte de este rubro con los emprendimientos inmobiliarios. Hoy día tenemos un gran desafío en la desestacionalización del turismo, y esperamos llegar a 1,6 millones de turistas. Tenemos, por otro lado, la sentida expectativa de volver a tener una libre circulación de personas entre ambos países. En Uruguay la habilidad política, jurídica, social, sanitaria y ciudadana, se conjugan en su oferta de calidad de vida.

El camino a la regularización, el reconocimiento a la formalidad de los actores que son parte de este proceso de crecimiento también es muy importante. Los próximos pasos son la gestión costera y la ley de ordenamiento territorial, el saneamiento en Punta del Este, el centro de convenciones allí y en Montevideo,

Otro tema clave son los eventos deportivos, entre los que apostamos a la Copa América.

Tengo la tranquilidad política, intelectual y hasta ética para decirles, en nombre del gobierno uruguayo, y sintiéndonos capaces de representar tanto al sector público como el privado, que están dadas las condiciones para que los números y las letras vayan de la mano en Uruguay. Los invitamos a invertir en el país. Muchas gracias.