

# POLO SUR

PLATAFORMA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

## Punta del Este, nuevas oportunidades de negocios para el 2012

Un megaproyecto, busca atraer a un nuevo visitante, el turista de eventos

*El proyectado Centro de Convenciones y Predio Ferial de Punta del Este, se convertirá en el primer centro de congresos de América del Sur, permitiendo al balneario romper con la temida estacionalidad y atraer nuevas inversiones y oportunidades de negocios. El funcionamiento del Centro requerirá 6 mil camas 4 y 5 estrellas, entre otros servicios.*



### ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

Para confeccionar el llamado a licitación, realizado en el 2009, se tomó en cuenta un estudio realizado por el especialista Arnaldo Nardone, de Mice Consulting, Presidente de AUDOCA, ex Presidente de ICCA para América Latina. El consultor estimó que la inversión de la obra rondará los 20 millones de dólares y el periodo proyectado para su construcción entre 18 y 24 meses.

Según datos del Icca, el Centro permitirá al país ingresar a un nicho de mercado que moviliza, 130.000 congresos, concentrados en los meses de abril a noviembre, de los cuales un 35 % requieren de forma obligatoria de un Centro de Convenciones internacional para su realización.

Entre un 35 y 40% de asociaciones internacionales establece en los estatutos que no realiza sus congresos si no es en un centro de convenciones.

Al observar las estadísticas internacionales presentadas en el informe, "los países y ciudades que se ubican en los primeros lugares como destino de eventos, son aquellos que tienen al menos un Centro de Convenciones, el que a su vez cuenta con Predio Ferial".

Las ferias y exhibiciones son las principales generadoras de ingresos, son practica-

mente quienes solventan a los congresos y convenciones, por lo que carecer de éstos resulta un factor desequilibrante a la hora de decidir una sede.

Los estudios también destacan la cantidad de proveedores que intervienen en este proceso. Más de 70 servicios o proveedores en formar directa. Existen algunos que son muy visibles, tales como: hoteles, restaurantes, centro de convenciones, organizadores profesionales del congreso, agencias de viaje y aerolíneas; mientras que otros no tan visibles, son muy importantes en la generación de empleos y creación de microempresas, por ejemplo: empresas de seguridad,

filmación, traducción, limpieza, páginas web, software para eventos, servicios secretariales, imprenta, merchandising, etc.

En cuanto al perfil socio-económico de los participantes o visitantes a estos eventos, se trata de profesionales de alto nivel económico o integrantes de empresas que destinan partidas especiales para este tipo de actividades. En la actualidad un 20% de los delegados que concurren, son acompañantes, esposas o esposos, inclusive hay programas para niños. Y cabe destacar que hay 3,94 días de estadía del evento, más un día y medio antes y un día y medio después.

### MERCADO DE CONGRESOS Y EVENTOS

En la actualidad Uruguay se distingue en el negocio de congresos, por la exoneración, por ley, del IVA a los eventos internacionales, por la hospitalidad de su gente, el buen nivel cultural, la seguridad y un funcionamiento a escala humana.

El país, si bien ha crecido en este negocio, gracias a nuevos emprendimientos hoteleros, sólo dos o tres de estos hoteles están diseñados para desarrollar convenciones internacionales que alojen gran cantidad de personas.

El 2009 cerró con 36 eventos internacio-

nales, 52 regionales y 98 nacionales. En nuestro país 84% de los eventos se realizan en Montevideo, seguido por Punta del Este con el 15% y el 1% restante se divide entre Colonia y Salto.

El Hotel Conrad de Punta del Este, posee el centro de convenciones con mayor capacidad del país, tiene 16 salas y salones capaces de albergar hasta 5.000 personas. Pero el líder en la organización de eventos en Uruguay es el Radisson Victoria Plaza, de Montevideo, que tiene capacidad para más de 1.500 personas y más siete salas que se

# POLO SUR

PLATAFORMA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

subdividen en distintos espacios. Las cifras demuestran que el turista de congresos internacional gasta US\$ 539 por día, un latinoamericano unos US\$ 350 por día y suelen hospedarse en promedio cuatro días. Mientras un turista de verano en Punta del Este gasta entre unos U\$S 95 y U\$S 116 diarios.

Según Nardone (de Mice Consulting) en "2009 el turismo de congresos dejó US\$ 83.000.000 y el turismo de cruceros, entre US\$18.000.000 y US\$ 22.000.000". En la actualidad América Latina viene en franco aumento como destino para este mercado, pasando de 684 a más de 800 eventos. Y la región MERCOSUR está reali-

zando importantes esfuerzos para consolidar y posicionar esta área geográfica. En Uruguay, los eventos y congresos, son el tercer factor de ingreso de divisas, luego de la carne y el turismo estacional, por lo que es importante, la orquestación, a nivel gubernamental, de un plan estratégico en esta materia.

## PROYECTO DE BILCOY S.A.

Los técnicos de la Intendencia de Maldonado analizan la oferta de la empresa Bilcoy S.A. que contempla dos de los cuatro ejes que integraban la Licitación: el proyecto y la financiación. El diseño del proyecto esta firmado por el destacado arquitecto Carlos Ott y cumple con los exigentes estándares internacionales de calidad y sustentabilidad medioambiental. La empresa ofrece al municipio un plazo de 15 años para el reembolso del costo de la construcción con la aplicación de un interés del 1% sobre el capital.

El capital accionario de Bilcoy S.A. se divide entre el emprendedor Rafael Damico, impulsor del hotel Mantra (40%) y la compañía constructora brasileña Arbeit Investimentos S.A. (60%), responsable de la construcción de grandes obras como el supermercado argentino Carrefour.

En caso de aprobar la propuesta, la Intendencia deberá realizar nuevos llamados para las dos etapas para las cuales no se presentaron interesados, la de la construcción en sí y la gestión de todo el complejo. La empresa ganadora firmará con la Intendencia un comodato por 35 años y no deberá pagar impuestos ni tasas municipales. Según el proyecto propuesto el mismo se desarrollaría en diferentes etapas: en la primera, se construiría una de las salas del centro de convenciones con capacidad para 2.300 personas y un predio ferial de 12.000 m2. En la segunda etapa, se realizaría una



segunda sala de convenciones, que albergaría a 6.800 personas y el predio ferial se ampliaría 6.000 m2. Contará, además con depósitos independientes del predio ferial, lo que permitirá el almacenamiento de materiales sin afectar las exposiciones y con un estacionamiento para 1.000 vehículos de 96.000 metros cuadrados de superficie total, con calles internas, veredas y parquización, más un espacio adicional para crecimiento del complejo.

Los edificios del proyecto prevén el uso de paneles solares y amplias salas vidriadas para disfrutar del medioambiente circundante. Y aunque no está planteado en el pliego de la licitación, al proyecto presentado, propone además la posibilidad de una tercera etapa, en la que construirían dos hoteles, cada hotel tendría 500 habitaciones. Uno contaría con dos alas de diez pisos cada una y el otro con cuatro alas de cinco pisos cada una.

### UBICACIÓN

El Centro de Convenciones se levantará en un predio municipal ubicado en la zona de El Jagüel, en el Padrón 9995, calles Fernando de Aragón, Isabel de Castilla y Avenida



al Placer, sobre una superficie de 155.000 metros cuadrados. A unos cinco minutos del centro de Punta del Este y de la ciudad de Maldonado. Se trata de un área accesible y de fácil conexión con las rutas nacionales, puerto y aeropuerto; el terreno es despejado y cuenta con todos los servicios. La ubicación geográfica de Punta del Este en el continente americano ofrece oportunidades únicas para competir y generar nuevos negocios, destacándose su proximidad con urbes de la dimensión de San Pablo, Porto Alegre, Buenos Aires.

### CAPITALIZACIÓN

A fines del mes de agosto, el Ministro de Economía y Finanzas, Fernando Lorenzo, firmó con la Intendencia de Maldonado, un convenio por el cual se crearía un fideicomiso capitalizado por el ministerio de U\$S 10 millones para la concreción de la obra. Mientras que la Intendencia de Maldonado, mediante la conformación de una cartera de tierras y su enajenación, reportaría una cifra similar.

Redactora: Lic. Lourdes Dávila