

# DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS DE LA LAGUNA NEGRA PUNTA DEL DIABLO - ROCHA - URUGUAY





## **CHACRAS DE LA LAGUNA NEGRA**

### **- Club de Campo -**

#### **Punta del Diablo**

##### **Presentación**

El presente documento tiene por objetivo la presentación y descripción del proyecto Inmobiliario ubicado en Estancia Don Alfredo, en el departamento de Rocha, Uruguay.

Hoy, el mundo ha comprendido la importancia de la conservación de nuestro medio ambiente. Rocha, con sus lagunas, humedales, sierras y costas, parece ser la opción más atractiva y tentadora para quienes gustan de estar en contacto con la naturaleza, pero con el debido respeto y cuidado por el hábitat de su flora y fauna.

Estancia Don Alfredo y Chacras de la Laguna Negra surgen como una alternativa de urbanización moderna, que contempla la conservación del paisaje natural, la excelencia en servicios y el disfrute de las playas viviendo en el campo.

Surmontes Inversiones Inmobiliarias presenta Chacras de la Laguna Negra, exclusivas chacras marítimas, ubicadas en Punta del Diablo, muy cerca del mar, rodeadas de campos y lagunas.

##### **Objetivos**

Crear el más exclusivo club de campo de chacras marítimas en la localidad de Punta del Diablo, para satisfacer la demanda turística y residencial del producto "mar y campo".

Disfrutar las excelentes playas oceánicas, junto con la incomparable experiencia de la vida de campo, con sus sabores, tan emblemáticos para el Río de la Plata. Esto asegura que Chacras de la Laguna Negra sea una oferta inmobiliaria y de servicios para todo el año.

Fomentar el turismo de familia, en paisajes naturales como los de Punta del Diablo, evitando la alta densidad de población, de modo de asegurar un desarrollo sustentable del balneario. Asimismo, asegurar a cada familia la exclusividad de ser propietaria de las únicas chacras privadas con infraestructura propia en el campo y en el mar.

Alinearse con las tendencias internacionales ecológicas, en cuanto a la conservación de lo natural, al cuidar de nuestra fauna y flora, así como incentivar las actividades de cabalgatas, pesca y deportes náuticos, entre otros.

Asegurar a los inversores la plusvalía de sus chacras, por tratarse de la única reserva de tierra rural urbanizada bajo la modalidad de club campestre. Asimismo, un elemento diferenciador será la estrategia comercial, la cual busca llegar a propietarios que se identifiquen con un exclusivo barrio de chacras.



### **Características Generales**

#### **UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

Estancia Don Alfredo es una privilegiada extensión de campo y forestación, ubicada en el kilómetro 298 de la Ruta Nacional N° 9, en la zona de mayor crecimiento turístico de Uruguay, Punta del Diablo – pueblo de pescadores.

A 280 km. del Aeropuerto Internacional de Carrasco, 150 km. de Punta del Este y 130 km. de José Ignacio.

Rodeada por la Laguna Negra, el Parque Nacional de Santa Teresa, las playas de Punta del Diablo y las Chacras del Golf.

A 3 minutos del pueblo de pescadores, sobre el Bulevar Santa Teresa, cerca de la Hostería del Pescador y con acceso particular a la playa de La Viuda.

## **PROMOTORES Y RESPONSABLES**

La sociedad CHACRAS DE LA LAGUNA NEGRA S.R.L. es la responsable del Club de Campo Chacras de la Laguna Negra. Dicha sociedad ha sido creada exclusivamente para el desarrollo de este proyecto inmobiliario.

## **PROFESIONALES**

### **Proyecto**

Ingeniero Agrimensor Cesar Quintana: responsable del Club de Campo Chacras de la Laguna Negra. Tiene a su cargo el proyecto de fraccionamiento, dirección y ejecución de obras topográficas y viales.

### **Urbanismo**

Arquitecto Urbanista Guillermo Hughes: responsable de los lineamientos de urbanización y del diseño del plan regulador de construcciones, cercos perimetrales, fachadas y obras de arquitectura. Responsable del Reglamento de Arquitectura y Urbanismo.

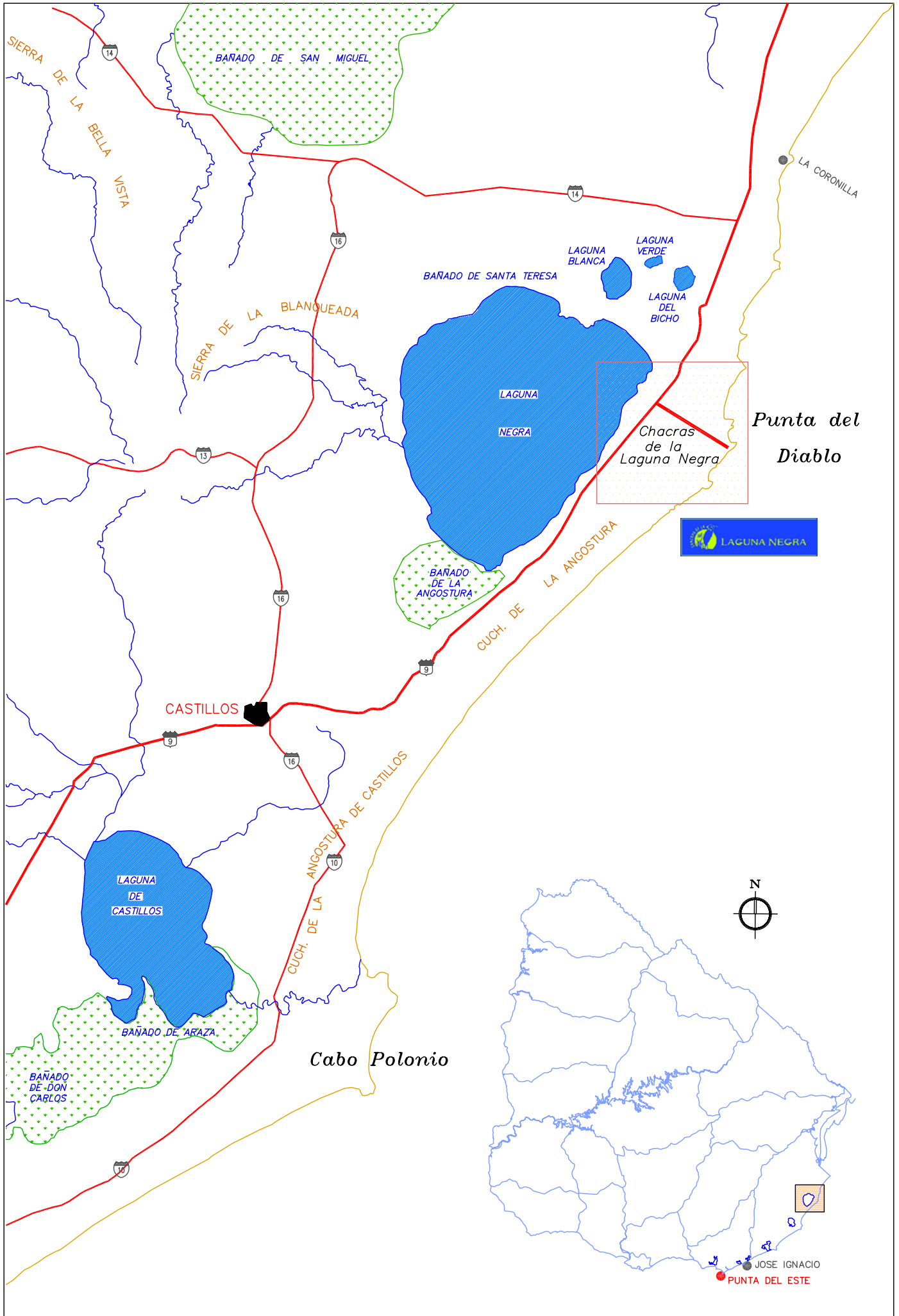
### **Forestación y Paisajismo**

Ingeniero Agrónomo Oscar González: responsable del plan de manejo de forestación del complejo, además del desarrollo del plan de nueva forestación y paisajismo.

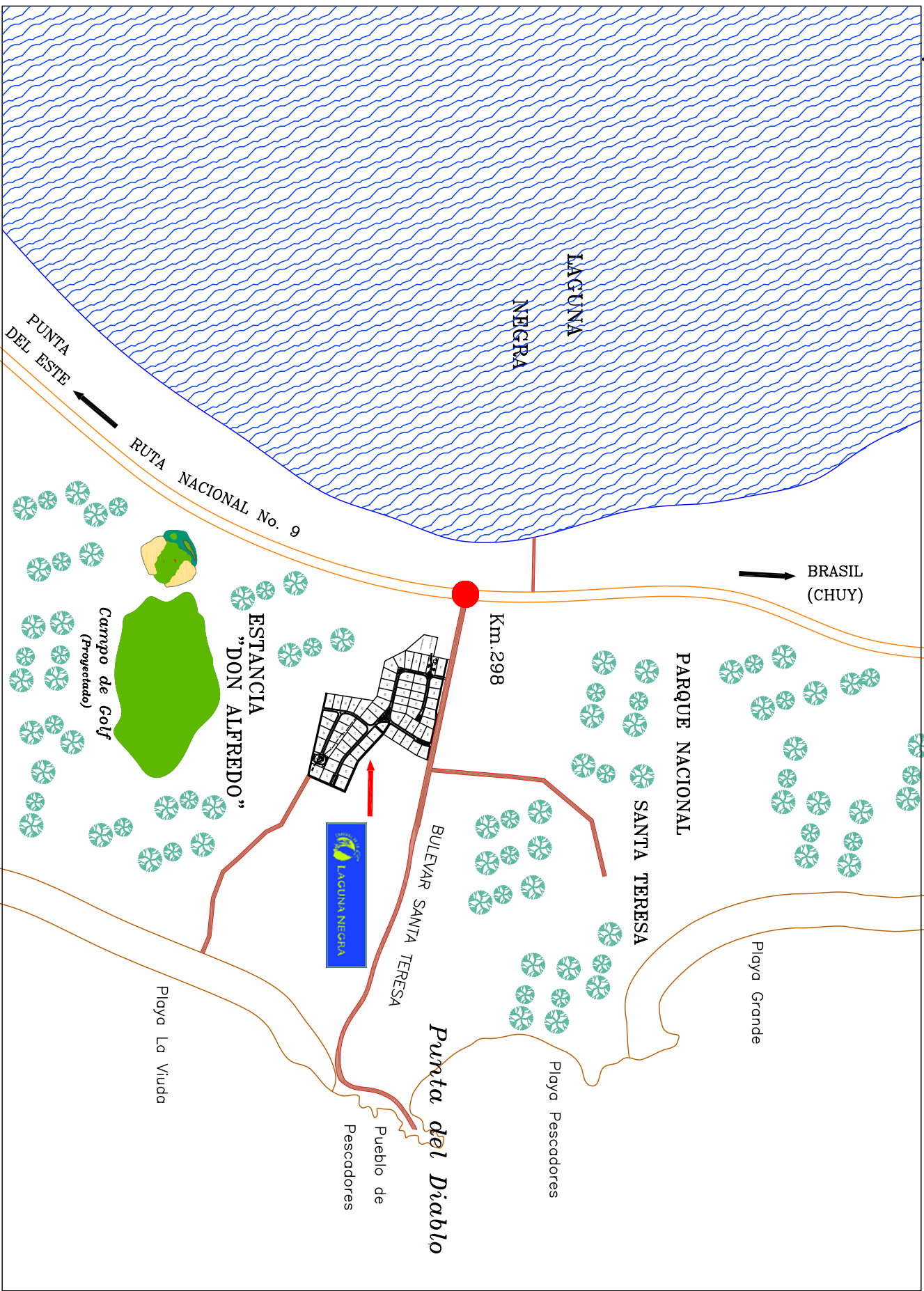
### **Desarrollador Inmobiliario**

SURMONTES Inversiones Inmobiliarias es el asesor y desarrollador inmobiliario y tiene a su cargo la Gerencia General del proyecto.

# CROQUIS DE UBICACION GENERAL



CROQUIS GENERAL DE PUNTA DEL DIABLO



## - Chacras Marítimas-

Aprobado por la Intendencia Municipal de Rocha como Club de Campo Privado.

Evaluación de impacto ambiental aprobada por la Dirección Nacional de Medio Ambiente, del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, la cual confirma que el proyecto no agrede al medio ambiente ni a la biodiversidad de la zona.

Declarado por el Ministerio de Turismo como emprendimiento de interés turístico.

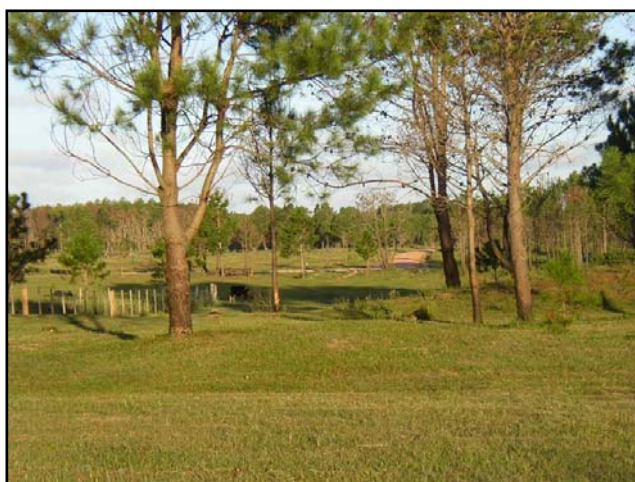
Se desarrolla en el padrón rural N° 59856, ubicado en la 5ª Sección Catastral del Departamento de Rocha, en los campos pertenecientes a Estancia Don Alfredo.



### LAS CHACRAS

Se trata de grandes lotes denominados chacras, con superficies de aproximadamente 5000 metros cuadrados, cada una. Se promueve la venta de superficies de 1 hectárea a cada comprador.

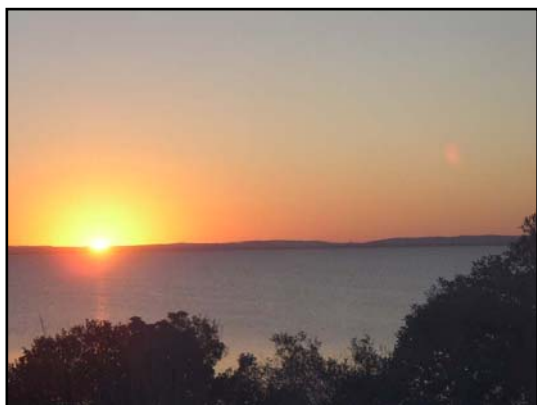
- Rodeadas de Aguadas, áreas verdes y de la Laguna Negra
- Acceso privado a sendas peatonales y ecuestres.
- Frentes con más de 50 metros.



- Acceso por Ruta Asfáltica.
- Bosques de pinos marítimos
- Resguardos Legales: Reglamento de Copropiedad y Reglamento de Arquitectura y Urbanismo.

## LAGUNA COUNTRY CLUB

Laguna Country Club será el club deportivo para los propietarios de Chacras de la Laguna Negra, así como para familias que veranean en el balneario y que quieran formar parte del primer club de Punta del Diablo.



Funcionará bajo el régimen de acciones al portador y tendrá un ámbito restringido, para preservar su clase y ámbito familiar.

En acuerdo con Chacras de la Laguna Negra Club de Campo, Laguna Country Club tendrá su sede en la chacra número 65, lindera con el Club House.

Los primeros propietarios de Chacras de la Laguna Negra se benefician al obtener la membresía del club para toda la familia.

Las próximas obras previstas del club son:

- Boating en Laguna Negra
- Fishing club en pueblo de pescadores
- Canchas de tenis
- Pileta en Chacras de la Laguna Negra

## INFRAESTRUCTURA PRIVADA

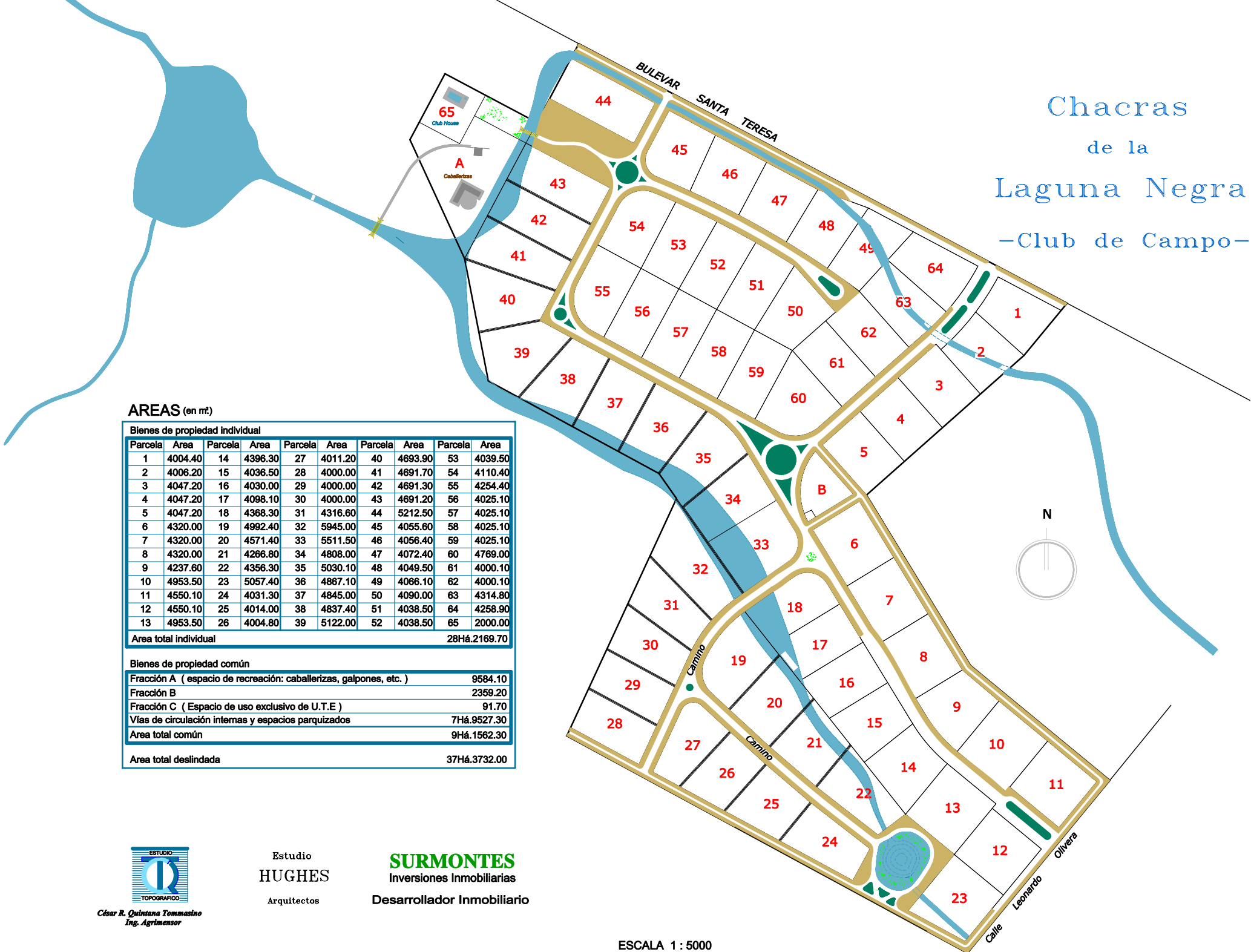
- Caminería privada de más de 2500 metros, con cunetas, desagües y alcantarillas.
- Red de energía eléctrica, agua corriente y telefonía.
- Cerco perimetral de la propiedad.
- Club House, sede de club privado, con canchas deportivas y juegos infantiles.
- Caballerizas con picadero circular.
- Circuito hípico y de caminatas de primer nivel.
- Casa de Campo, sede de personal del Club, con infraestructura propia.



# Chacras de la Laguna Negra -Club de Campo-

## AREAS (en m<sup>2</sup>)

Bienes de propiedad individual									
Parcela	Area	Parcela	Area	Parcela	Area	Parcela	Area	Parcela	Area
1	4004.40	14	4396.30	27	4011.20	40	4693.90	53	4039.50
2	4006.20	15	4036.50	28	4000.00	41	4691.70	54	4110.40
3	4047.20	16	4030.00	29	4000.00	42	4691.30	55	4254.40
4	4047.20	17	4098.10	30	4000.00	43	4691.20	56	4025.10
5	4047.20	18	4368.30	31	4316.60	44	5212.50	57	4025.10
6	4320.00	19	4992.40	32	5945.00	45	4055.60	58	4025.10
7	4320.00	20	4571.40	33	5511.50	46	4056.40	59	4025.10
8	4320.00	21	4266.80	34	4808.00	47	4072.40	60	4769.00
9	4237.60	22	4356.30	35	5030.10	48	4049.50	61	4000.10
10	4953.50	23	5057.40	36	4867.10	49	4066.10	62	4000.10
11	4550.10	24	4031.30	37	4845.00	50	4090.00	63	4314.80
12	4550.10	25	4014.00	38	4837.40	51	4038.50	64	4258.90
13	4953.50	26	4004.80	39	5122.00	52	4038.50	65	2000.00
Area total individual									28Há.2169.70
Bienes de propiedad común									
Fracción A ( espacio de recreación: caballerizas, galpones, etc. )									9584.10
Fracción B									2359.20
Fracción C ( Espacio de uso exclusivo de U.T.E )									91.70
Vías de circulación internas y espacios parquizados									7Há.9527.30
Area total común									9Há.1562.30
Area total deslindada									37Há.3732.00



César R. Quintana Tommasino  
Ing. Agrimensor

Estudio  
**HUGHES**  
Arquitectos

**SURMONTES**  
Inversiones Inmobiliarias

Desarrollador Inmobiliario

ESCALA 1 : 5000

- Tajamares y aguadas naturales.
- Senda de caballos directa a playa, desde las chacras.



### **Club House**

Construcción de sede para miembros del Club de Campo, la cual será realizada por el Arquitecto Guillermo Hughes, cuyo proyecto estará basado en un casco de estancia, priorizando la utilización de piedra y madera, manteniendo el estilo de las construcciones rurales de nuestras clásicas estancias.

### **Forestación**

Se basa en un proceso de plantación de cercos naturales, forestación de chacras y espacios verdes. Se prevé arborizar con flora autóctona y exótica, complementando así la forestación existente de pinos marítimos. Se han seleccionado Sauces, Álamos, Laureles, Eucalyptus Cinerea, Araza, Casuarinas, Catalpas, Fresnos, Cipres Calvo, Palmeras y otras 30 especies más.



### **Housing**

Todas las construcciones deberán ajustarse al Reglamento de Arquitectura y Urbanismo de Chacras de la Laguna Negra, respetándose siempre las regulaciones municipales. Se desarrolla la comercialización de casas, para lo cual, los arquitectos: Estudio Guillermo Hughes y Arquitecto Darío Gómez promueven la realización de casas de campo ideales para este entorno.

## La playa

En playa la Viuda, la mejor de Punta del Diablo, se ubica el predio donde funcionará el Club de Playa, con terrazas y decks sobre los médanos, en primera línea frente al mar.



## Servicios, le brindamos un plus

**AGUA POTABLE:** Se cuenta con servicio de agua potable, suministrado por OSE (Obras Sanitarias del Estado). Cada propietario se encargará de la conexión de su respectiva chacra. Se construirá un sistema de almacenamiento propio, mediante bomba de pozo profundo, de 40 metros, para uso exclusivo de riego y emergencias.

**ENERGÍA ELECTRICA:** El complejo cuenta con capacidad de energía eléctrica. Se procederá a realizar un convenio con UTE y los propietarios para que parte del cableado interno sea subterráneo, de modo de cuidar el paisaje natural.

**SISTEMA DE SANEAMIENTO:** Cada parcela deberá contar con un sistema de saneamiento individual sostenible, el cual se implementará una vez que se concluya la edificación en cada parcela, a cargo de cada propietario. Asimismo, el complejo evaluará la prestación del servicio de saneamiento por grupos de construcciones. Estas obras se materializarán en coordinación con el plan de Saneamiento, que el Plan de Excelencia dicte y desarrolle.

**RECOLECCIÓN DE RESIDUOS:** Se generará la estructura necesaria para la recolección interna dentro del complejo, de modo de facilitar el servicio prestado por la Intendencia Municipal de Rocha.

**TELECOMUNICACIONES:** La urbanización ofrecerá a los propietarios de chacras las distintas alternativas para la conexión de TV Cable e Internet.

**GASTOS COMUNES:** Ser parte de Chacras de la Laguna Negra le permitirá contar con servicios exclusivos de mantenimiento de parque, abastecimiento de leña, limpieza de las casas, seguridad privada y servicio de playa en temporada de verano.

**PENSIONADO DE ANIMALES:** Sus caballos serán mantenidos todo el año, lo cual incluye veterinaria, comida, sanidad y pastoreo.

**SEGURIDAD:** Vigilancia permanente con control de acceso.



### **Marco Jurídico**

El Club de Campo Chacras de la Laguna Negra está posicionado como Urbanización en Propiedad Horizontal, bajo el Cuerpo Normativo integrado por la Ley 17.292, en sus artículos 48 a 55, el Decreto Reglamentario Nacional N° 323/01 y Reglamentaciones Municipales. Asimismo, se alinea con las conclusiones expresadas en el Plan de Excelencia, resultado del convenio realizado por el Ministerio de Turismo, el Ministerio de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Intendencia Municipal de Rocha.

Regirá para cada propietario de una o varias parcelas el Reglamento de copropiedad, el cual regulará los derechos y obligaciones respecto del uso y goce de las distintas áreas del Club de Campo. También regirá un reglamento interno para temas y actividades menores.

Todas las chacras tienen su padrón individual, lo que permite realizar la compraventa definitiva.

Podrán adquirirse chacras a nombre propio, a nombre de sociedades o a nombre de empresas, pero siempre se identificará a una persona física como vínculo social.

Una vez que Usted adquiere una propiedad en Chacras de la Laguna Negra, forma parte de este exclusivo lugar para toda la vida; por eso, es muy importante que decida sobre su futuro.

### Nuestro Marketing

El mar, las dunas, el campo y la tranquilidad son el marco natural de un emprendimiento que tiene como ejes centrales el veraneo y el descanso durante todo el año.

Usted podrá veranear en un lugar exclusivo, donde sus hijos podrán aprender a cabalgar, a entender las vivencias del campo y disfrutar de las playas más oceánicas del Uruguay.

Plusvalía: significa que la propiedad va a aumentar de valor. Punta del Diablo es el balneario más exclusivo de la costa atlántica después de Punta del Este y José Ignacio. El crecimiento de la zona es constante y este lugar es la única alternativa de chacras marítimas en la zona.



En palabras de Alejandro Molina, chileno enamorado de esta zona y primer propietario en Chacras de la Laguna Negra: "El paisaje es único, las chacras tienen un tamaño humano, es decir, las distancias las domino, (...) tengo horizonte, (...) muy confortables, pues estoy en el campo con todos los servicios a mi disposición."

Es un ámbito ideal para familias, ya que el campo está protegido por un cerco perimetral, con control de acceso y solamente circulan vehículos del club de campo.

### Nuestra Cultura

Estancia Don Alfredo proveerá de toda la estructura necesaria para el desarrollo de una propuesta eco-turística.



Cabalgatas y paseos ecuestres a la Laguna Negra, Punta Palmar, Cerro Rivero, Parque Santa Teresa, exclusivos para los propietarios de chacras.

Club de playa, será la sede ideal para las familias en el verano, donde podrán disfrutar del surf, pesca para niños, paseos en bote y de sus deportes náuticos preferidos. Se realizará un "espacio natural" para fomentar el Birdwatching (observación de aves) y realizar circuitos por las costas desde Chacras de la Laguna Negra.

## PUNTA DEL DIABLO

Se trata de un pueblo de pescadores devenido en balneario en el departamento de Rocha. Fue elegido por el gobierno para implementar el primer plan de excelencia, con el fin de convertirlo en un centro turístico de categoría internacional.



Usted puede acceder a más información sobre Punta del Diablo en los siguientes portales, publicaciones y entidades de primer nivel:

- [www.uruguaynatural.com](http://www.uruguaynatural.com)
- [www.portaldeldiablo.com.uy](http://www.portaldeldiablo.com.uy)
- Consulado de Uruguay en Buenos Aires
- Consulado de Uruguay en Palma de Mallorca
- [www.surmontes.com](http://www.surmontes.com)
- Revista Lugares
- Ministerio de Turismo del Uruguay

## CONTACTOS

Cr. Martín Beyhaut – Surmontes Inversiones Inmobiliarias

E mail: [info@surmontes.com](mailto:info@surmontes.com)

Teléfonos: (00 598 2) 600 1845 – (00 598 99) 657355

Dirección: Yamandu Rodríguez 1456, Carrasco – Montevideo, Uruguay

La realización de todas las etapas y las obras proyectadas en cada una de las mismas son la aspiración de la promotora. Éstas se habilitarán según las posibilidades y del modo en que la evolución del proyecto lo permita.