

Torre Alfa - Memorandum de estructuracion (resumen ejecutivo)

Desarrollo inmobiliario de USD 10.000.000 en Punta del Este que combina la preventa tradicional en pozo, dirigida a compradores de metros cuadrados, con una emision tokenizada de certificados de participacion subordinados, dirigida a inversores que aportan capital a cambio de una participacion en el resultado.

Las cifras

Inversion total	USD 10.000.000 a 42 meses
Fondeo	Pozo 40 %, tokens 40 %, padron del desarrollador 20 %
Ingresos netos	USD 13.000.000 (4.000.000 en pozo y 9.000.000 terminado)
Retorno del tokenista	44,57 % bruto acumulado; 41,45 % neto de la retencion del 7 %

Lo que se corrige del esquema de partida

Punto	Esquema de partida	Correccion
IVA sobre la venta	Exenta	Gravada al 10 % con credito fiscal,...
Renta del inversor	12 %	7 % con oferta publica, cotizacion y...
Impuesto al Patrimonio	No considerado	1,5 % anual por tres ejercicios: US...
ITP y AUC	No considerados	USD 490.000 adicionales
Devengo del IRAE	Al cobro	Con la entrega de la unidad: ejercic...

Documento de demostracion preparado por el Estudio Juridico Fernando Torres sobre el memorandum Torre Alfa (20 de setiembre de 2026). No es una oferta ni un contrato vigente.