EDIFICIO altos DE SAN RAFAEL

PUNTA DEL ESTE | URUGUAY

Una nueva forma de habitar el lujo
natural de Punta del Este.

URUGUAY

Calidad de vida europea, en el corazón de Sudamérica

Uruguay es reconocido como la democracia más estable de América Latina, con instituciones sólidas, seguridad jurídica y un entorno de paz social que lo convierten en un destino confiable frente a la volatilidad regional.







Su sistema tributario ofrece importantes beneficios.

La adquisición de bienes inmuebles por un valor superior a 3.500.000 UI (Unidades Indexadas), aprox. USD 500.000 (el valor de la UI se ajusta por inflación), y permanecer en el país al menos 60 días en el año, otorga a los nuevos residentes fiscales la opción de gozar de una exoneración de 10 años del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas sobre ingresos generados en el exterior.



Con una calidad de vida comparable a la europea, Uruguay destaca por su excelente sanidad, educación, conectividad digital y una matriz energética limpia en la que más del 95% proviene de fuentes renovables. Ubicado estratégicamente entre Brasil y Argentina, actúa como puerta de entrada a los principales mercados del Cono Sur, con la seguridad y previsibilidad que demandan los inversores internacionales.

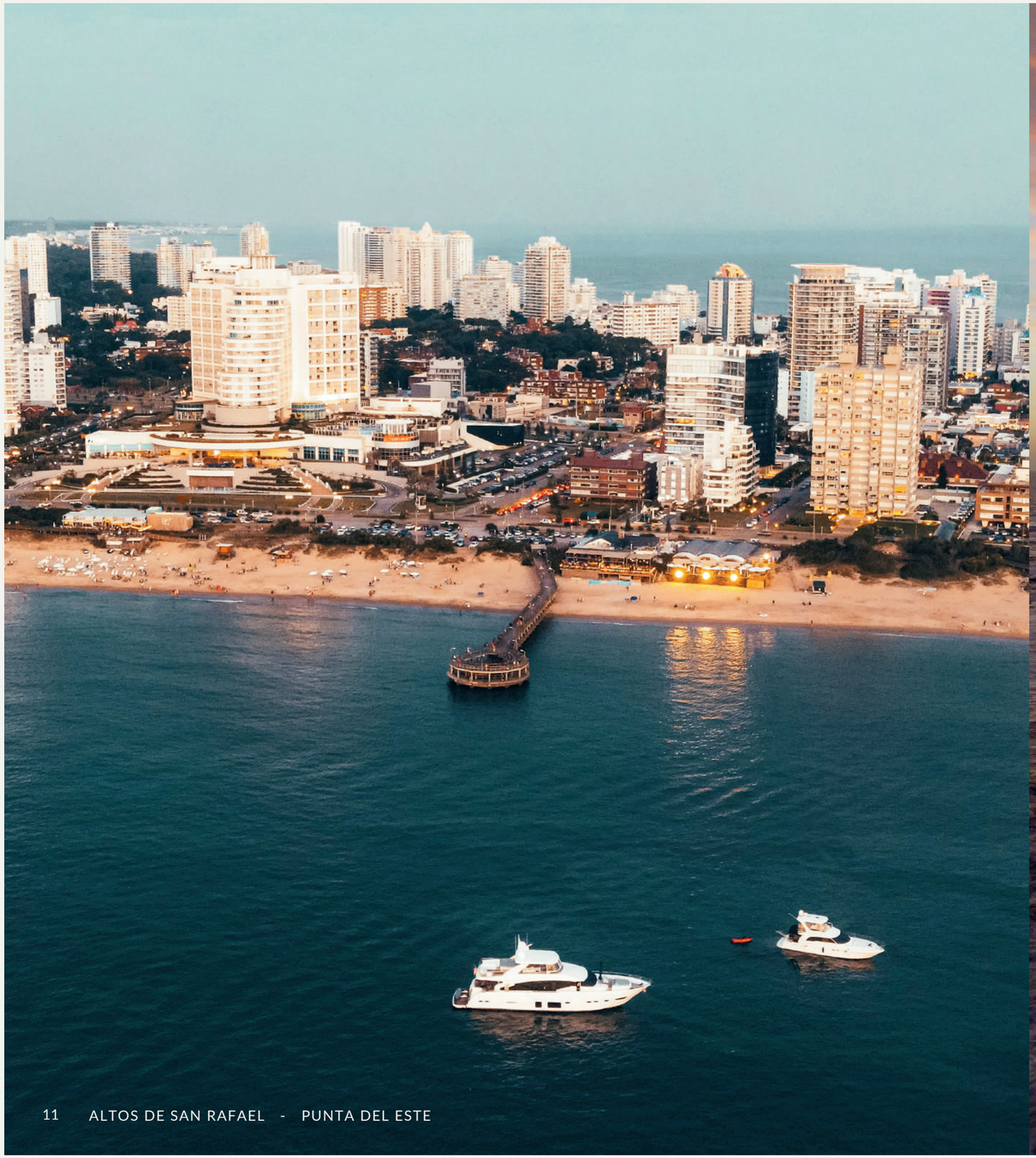
PUNTA DEL ESTE

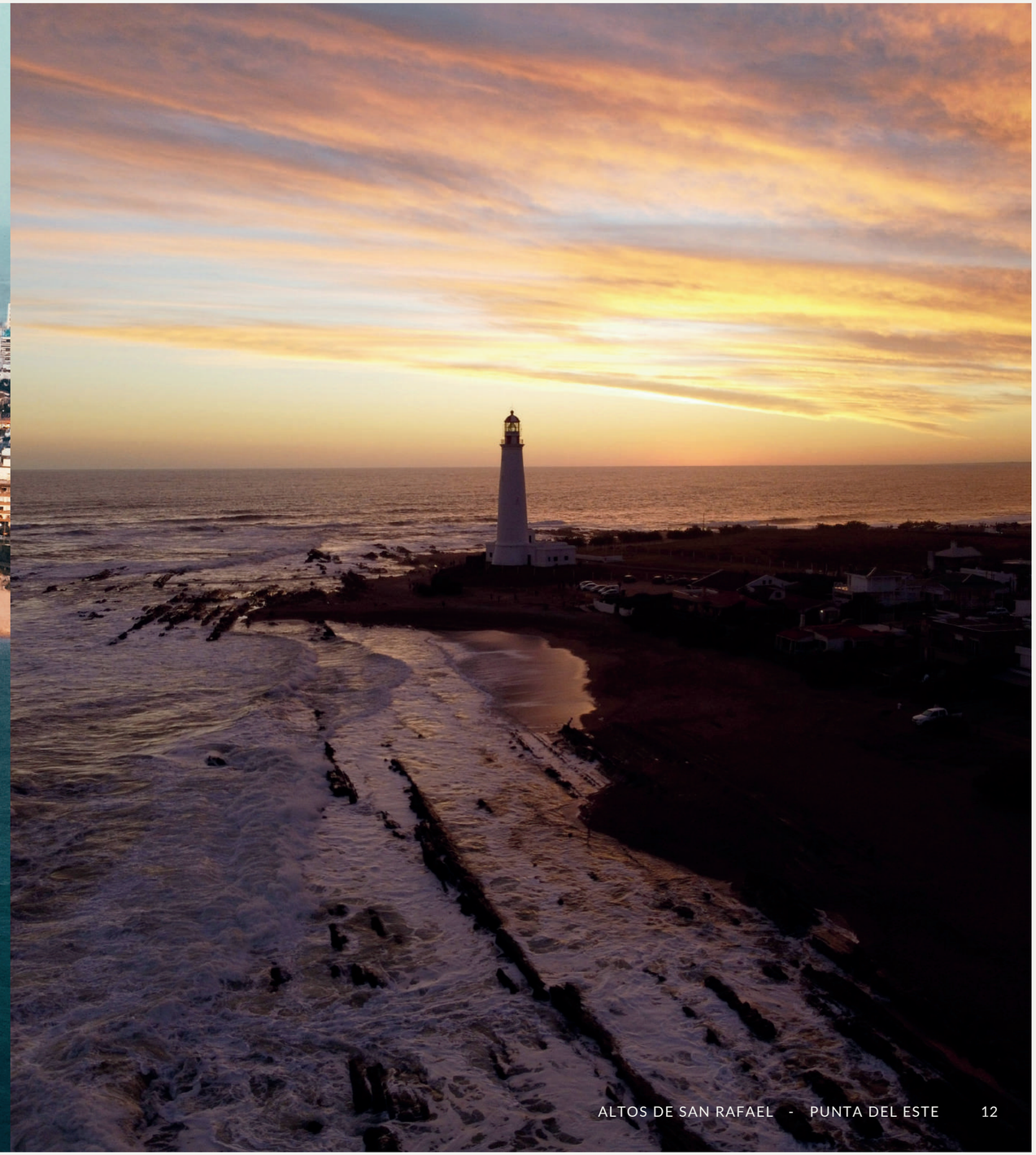
Un escenario natural incomparable

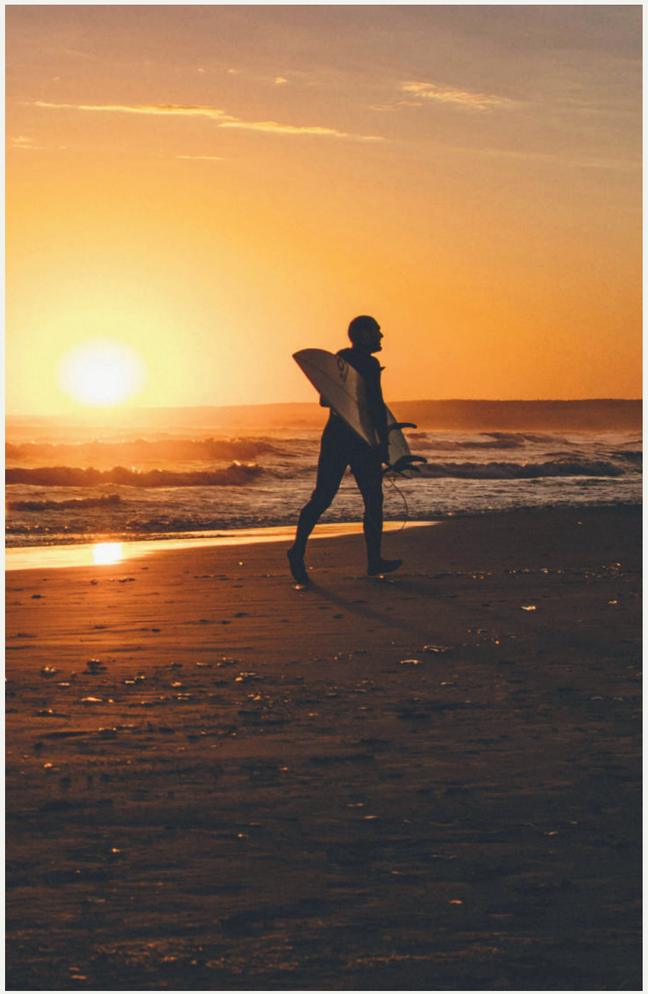
Conocido internacionalmente como “El Mónaco de Sudamérica”, un hub cosmopolita que atrae a europeos, argentinos, brasileños y norteamericanos.

Sus playas oceánicas, bosques y lagunas conviven con restaurantes gourmet, centros comerciales de lujo, marinas, clubes de golf y servicios médicos de estándar internacional.









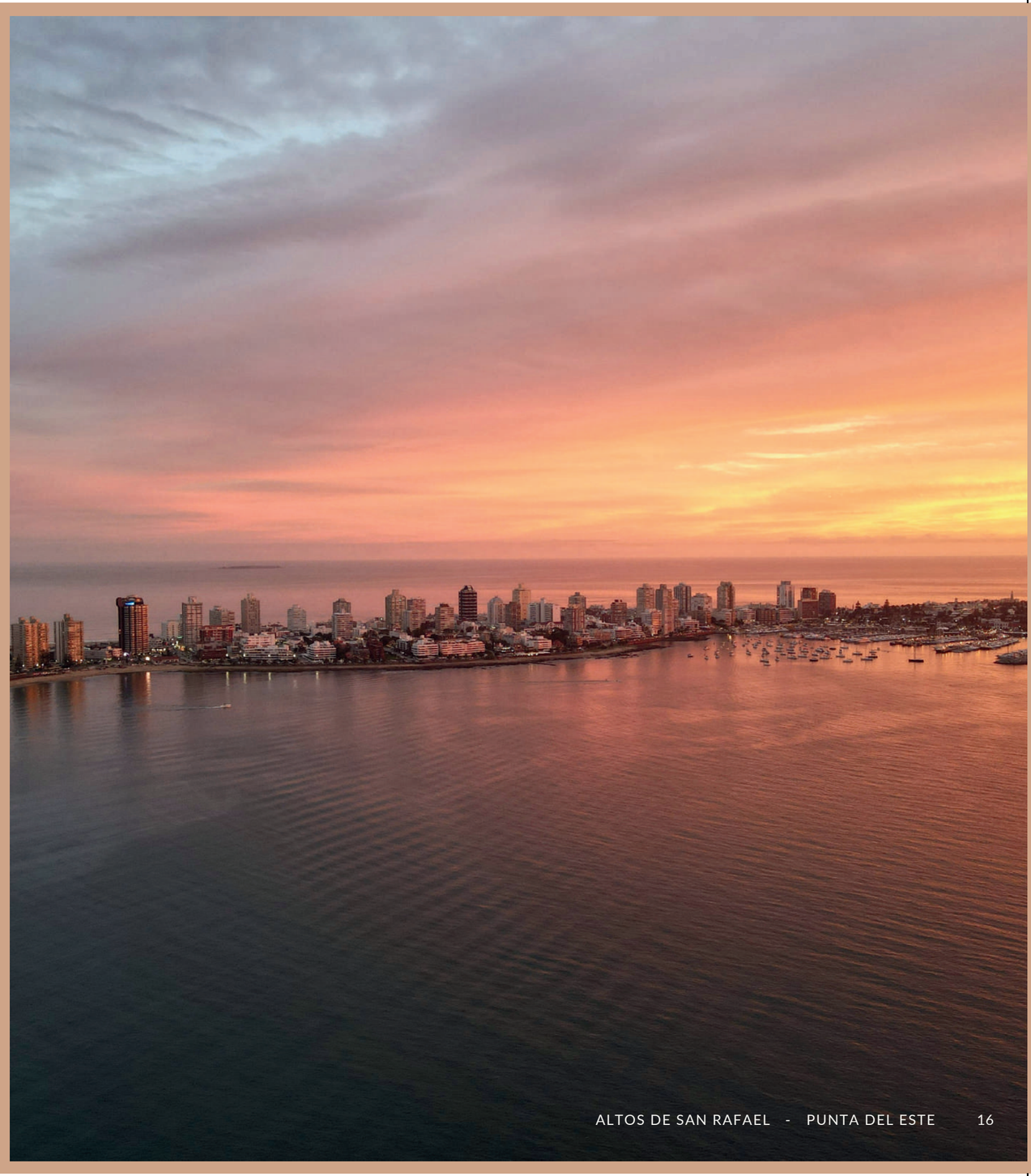


Destino de élite y proyección internacional



Además de su lifestyle sofisticado y seguro —muy valorado por familias y jubilados europeos— Punta del Este cuenta con conectividad aérea directa desde su propio aeropuerto y desde Montevideo, con enlaces a los principales hubs de América y rápidas conexiones hacia Europa.

La ciudad recibe cada verano a más de medio millón de turistas de alto poder adquisitivo, garantizando un mercado inmobiliario sólido, con alta valorización y rentabilidades atractivas por alquiler estacional (hasta un 8–10% anual en zonas premium).



UBICACIÓN

San Rafael: el equilibrio perfecto entre privacidad y conexión

A solo unos minutos de La Barra y del corazón de Punta del Este, el barrio de San Rafael combina tranquilidad, arquitectura de alta gama y un entorno natural privilegiado. Una ubicación estratégica para disfrutar lo mejor de Punta, sin renunciar a la calma ni al estilo.

Aquí, cada hogar cuenta una historia de diseño y confort, integrándose armoniosamente con el paisaje circundante. Además, las cercanas avenidas principales facilitan la movilidad, mientras que los servicios y comodidades están a solo un paso, garantizando una vida cómoda y sofisticada.





Con calles arboladas y amplios jardines, San Rafael ofrece un ambiente sereno ideal para familias y aquellos que buscan un refugio lejos del bullicio, pero con acceso rápido a playas, restaurantes y toda la oferta cultural de la zona.

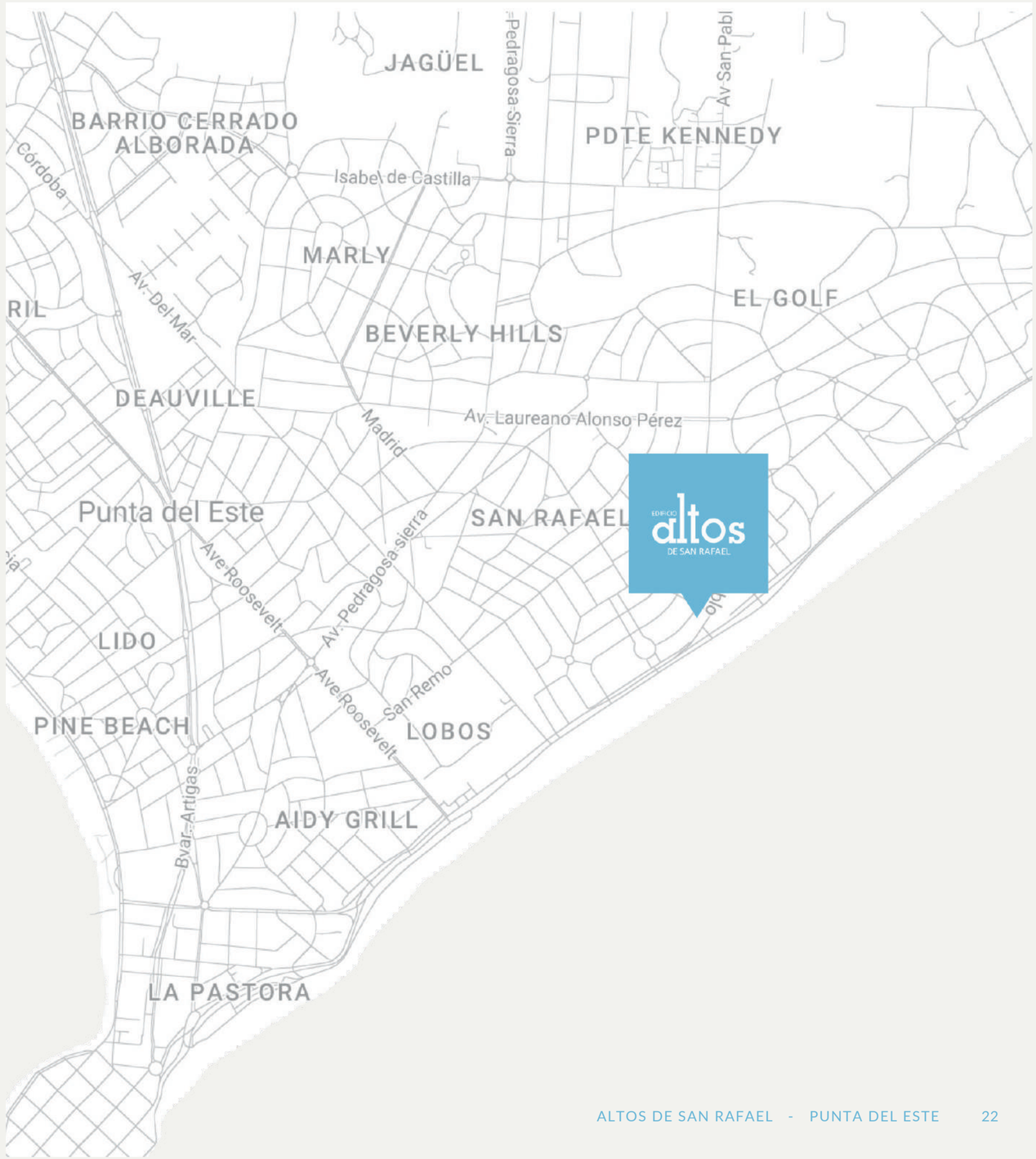
Necochea esq. Ipanema

PUNTA DEL ESTE | URUGUAY
Parada 12 Playa Brava

ALTOS DE SAN RAFAEL se encuentra a 3 minutos caminando de la playa, en la parada 12 de Playa Brava.

Un lugar único para disfrutar el mar, los amaneceres, deporte y la naturaleza.

A sólo 15 minutos en auto del puerto de Punta del Este.



ALTOS DE SAN RAFAEL

El privilegio de vivir en un enclave exclusivo

Altos de San Rafael nace con una visión: redefinir el lujo residencial desde la elegancia discreta, la amplitud visual y la armonía con el entorno natural. Un proyecto boutique para vivir Punta del Este con privacidad y distinción.

Conformado por 2 edificios con un total de 46 modernas viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, cada unidad cuenta con terraza y parrillero.

Los apartamentos en planta baja disponen de un exclusivo jardín privado para desconectar y disfrutar de la privacidad al aire libre.





Un jardín fantástico y espacios exteriores para cada vivienda

Los edificios ofrecen una completa gama de amenities: wellness center totalmente equipado, dos piscinas (una cubierta y climatizada y otra al aire libre con deck), espacio gourmet al aire libre con parrillero.



“Un desarrollo que reinterpreta el confort y la elegancia, en una de las ubicaciones más exclusivas de Punta del Este.”

VIVIENDAS

Interiores seleccionados para una vida excepcional

Cada residencia ha sido diseñada con una mirada contemporánea, donde el confort y la sofisticación conviven en perfecta armonía. Materiales seleccionados por su nobleza, texturas naturales y detalles arquitectónicos precisos crean ambientes amplios, luminosos y atemporales. Espacios pensados para vivir con distinción.





Un interiorismo exclusivo que eleva el valor del proyecto: materiales nobles y detalles de alta gama que reinterpretan el entorno natural y cultural con elegancia contemporánea.


THE ROCK BOOK THOMAS C. SCOTT
THE ART OF SOUND DESIGN









AMENITIES

Bienestar elevado a su máxima expresión

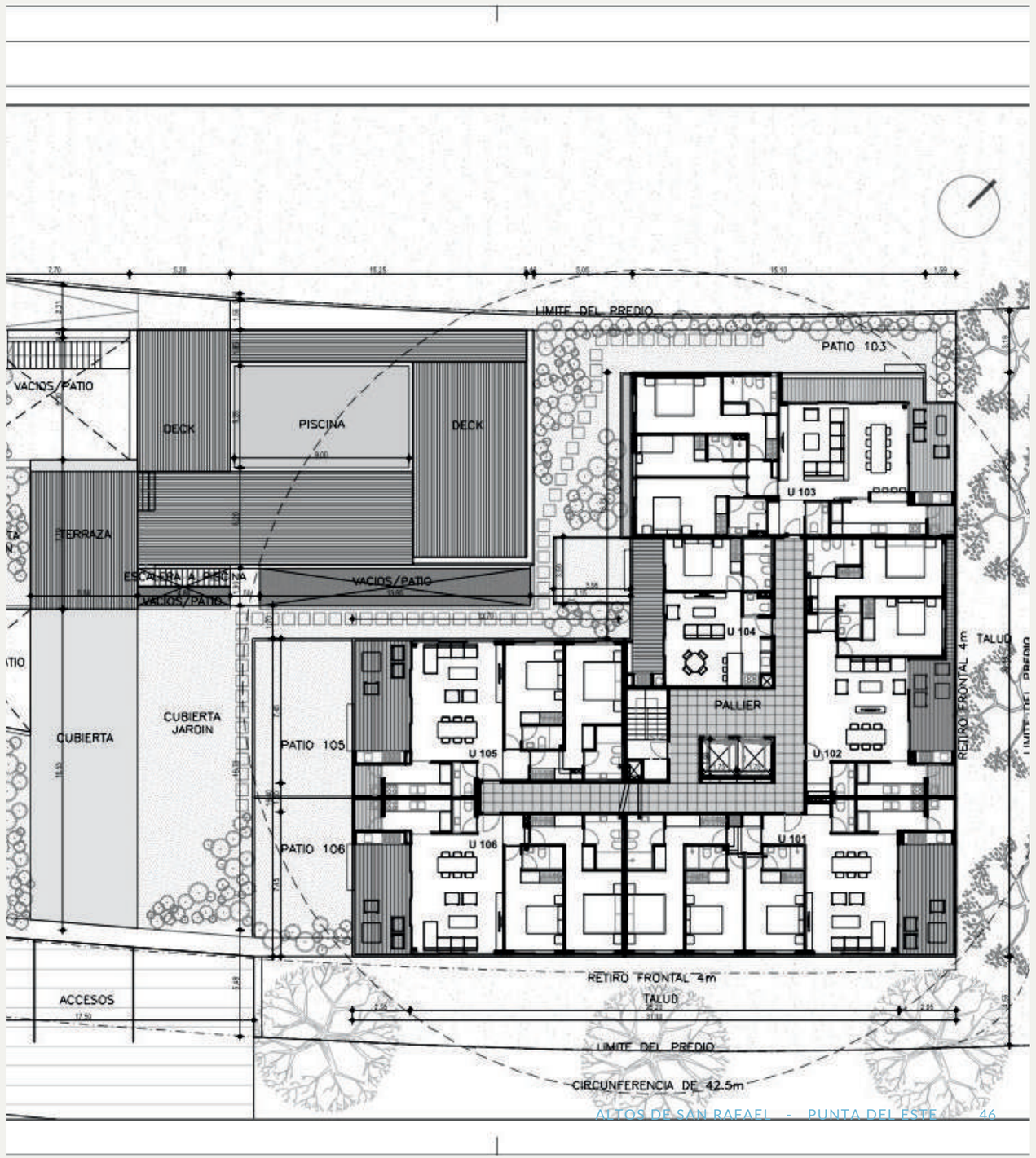
Altos de San Rafael eleva el concepto de bienestar con una selección de servicios diseñados para proporcionar comodidad y exclusividad en cada momento. Entre sus instalaciones destaca una elegante piscina cubierta y climatizada, perfecta para disfrutar de un baño relajante durante todo el año, acompañada de un wellness center completamente equipado, ideal para desconectar del ritmo de la ciudad y sumergirse en un oasis de tranquilidad.





Además, el proyecto cuenta con una piscina exterior para disfrutar durante el verano del sol y espacios comunes concebidos para fomentar la socialización o el descanso. Todo ello complementado con un servicio de seguridad y conserjería que asegura privacidad y tranquilidad en cada rincón.

PLANOS COMERCIALES



EDIFICIO altos DE SAN RAFAEL

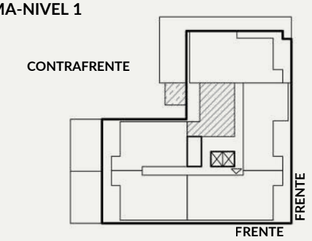
BLOQUE A

VIVIENDA 1D — 1 🛏 1 🛁

AREAS

AREA INTERIOR	45.10m²
AREA TERRAZAS	13.00m²
AREA TERRAZA SERVICIO	1.50m²
AREA UNIDAD	59.60m²
AREA PATIO VERDE	**13.80m²
AREA PALLIER	6.70m²
AREAS COMUNES AREAS	11.90m²
TOTALES	**92.10m²

EDIFICIO IPANEMA-NIVEL 1





Estos planos no tienen valor contractual y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa de los arquitectos directores de las obras sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades. Todo el mobiliario es meramente decorativo, y no forma parte ni del proyecto ni de la memoria de calidades.

EDIFICIO

altos DE SAN RAFAEL

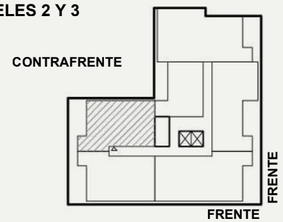
BLOQUE A

VIVIENDA 2D — 2 dormitorios, 2 baños

AREAS

AREA INTERIOR	87.50m²
AREA TERRAZAS	18.15m²
AREA TERRAZA SERVICIO	2.45m²
AREA UNIDAD	108.15m²
AREA PALLIER	12.20m²
AREAS COMUNES	21.60m²
AREAS TOTALES	142.00m²

EDIFICIO IPANEMA-NIVELES 2 Y 3





FRENTE CALLE NECOCHEA

Estos planos no tienen valor contractual y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa de los arquitectos directores de las obras sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades. Todo el mobiliario es meramente decorativo, y no forma parte ni del proyecto ni de la memoria de calidades.

EDIFICIO altos DE SAN RAFAEL

BLOQUE A

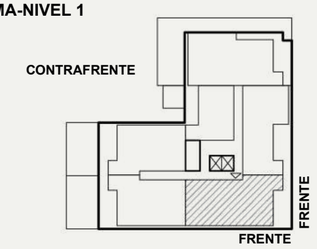
VIVIENDA 3D

3 3

AREAS

AREA INTERIOR	111.25m²
AREA TERRAZAS	18.15m²
AREA TERRAZA SERVICIO	2.45m²
AREA UNIDAD	131.80m²
AREA PALLIER	14.90m²
AREAS COMUNES	26.30m²
AREAS TOTALES	173.15m²

EDIFICIO IPANEMA-NIVEL 1





FRENTE CALLE NECOCHEA

Estos planos no tienen valor contractual y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa de los arquitectos directores de las obras sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades. Todo el mobiliario es meramente decorativo, y no forma parte ni del proyecto ni de la memoria de calidades.

EDIFICIO

altos
DE SAN RAFAEL

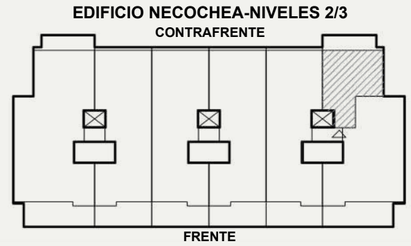
BLOQUE B

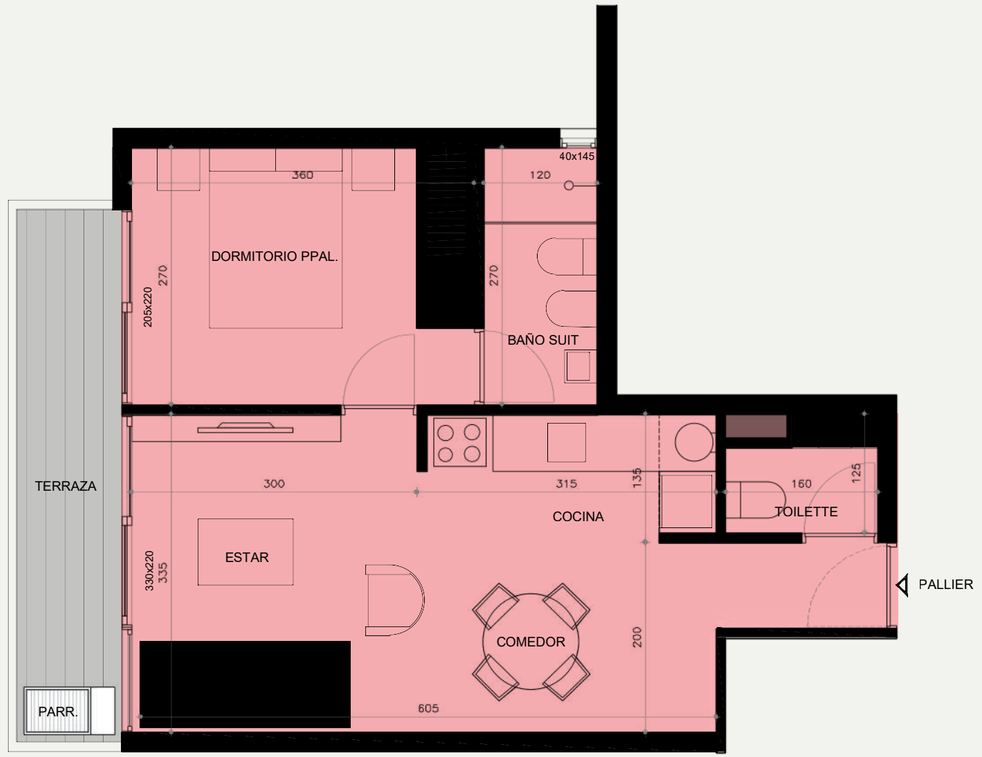
VIVIENDA 1D 1 1

AREAS

AREA INTERIOR	41.65m²
AREA TERRAZAS	5.85m²
AREA TERRAZA SERVICIO	1.00m²
AREA UNIDAD	48.50m²
AREA PALLIER	2.70m²
AREAS COMUNES	9.65m²
AREAS TOTALES	60.85m²

EDIFICIO NECOCHEA-NIVELES 2/3





Estos planos no tienen valor contractual y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa de los arquitectos directores de las obras sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades. Todo el mobiliario es meramente decorativo, y no forma parte ni del proyecto ni de la memoria de calidades.

EDIFICIO

altos
DE SAN RAFAEL

BLOQUE B

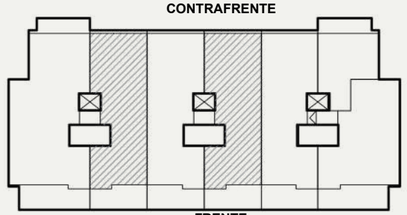
VIVIENDA 2D — 2 🛏 2 🛁

AREAS

AREA INTERIOR	87.90m²
AREA TERRAZAS	11.70m²
AREA TERRAZA SERVICIO	2.40m²
AREA UNIDAD	102.00m²
AREA PALLIER	5.65m²
AREAS COMUNES	20.350m²
AREAS TOTALES	128.00m²

EDIFICIO NECOCHEA-NIVELES 2/3

CONTRAFRENTE



FRENTE



Estos planos no tienen valor contractual y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa de los arquitectos directores de las obras sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades. Todo el mobiliario es meramente decorativo, y no forma parte ni del proyecto ni de la memoria de calidades.

EDIFICIO

altos DE SAN RAFAEL

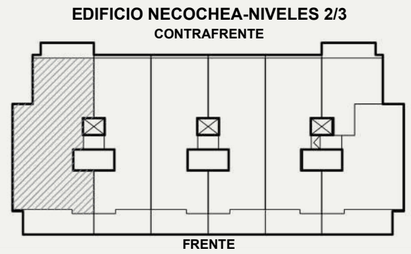
BLOQUE B

VIVIENDA 3D — 3 dormitorios, 3 baños

AREAS

AREA INTERIOR	118.70m²
AREA TERRAZAS	22.30m²
AREA TERRAZA SERVICIO	2.90m²
AREA UNIDAD	142.00m²
AREA PALLIER	7.85m²
AREAS COMUNES	28.35m²
AREAS TOTALES	178.15m²

EDIFICIO NECOCHEA-NIVELES 2/3





Estos planos no tienen valor contractual y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa de los arquitectos directores de las obras sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades. Todo el mobiliario es meramente decorativo, y no forma parte ni del proyecto ni de la memoria de calidades.

MEMORIA DE CALIDADES



MEMORIA DE TERMINACIONES

ESTRUCTURA. La estructura: losas, vigas y pilares en hormigón armado en su totalidad.
MUROS EXTERIORES. En material cerámico de 1era calidad, con aislamiento térmico (poliuretano expandido). Bloques cementicios curados secados en autoclave
MUROS SEPARATIVOS ENTRE UNIDADES. Los muros separativos entre unidades serán de ladrillo o rejillón espesor 20cm , con aplacado en yeso.
TABIQUES INTERIORES. Los tabiques interiores en placa yeso tipo Durlock ó ticholo según se indique en planos.
REVOQUES EXTERIORES. Los exteriores llevarán una capa previa de material hidrófugo y revoque terminación con color ó pintura para exterior.
TERMINACIÓN INTERIOR. Todos los paramentos verticales interiores tendrán terminación de enduido y pintura látex.
CIELORRASO. Los cielorraso interior tienen terminación enduido con pintura para cielorraso.
REVESTIMIENTOS. Las cocinas revestimientos de porcelanato de 1era calidad altura del revestimiento 1.50 m.

Los baños serán revestidos con porcelanato de 1era calidad.
PISOS. Todos los pisos son de porcelanato de 1era calidad.
FACHADA. Revestimiento símil piedra / terminación en revoque color. Las barandas en balcones serán de vidrio clavado o de Aluminio según imagen ilustrativa.
ABERTURAS INTERIORES. Se realizarán con materiales de 1era calidad. Las puertas interiores entrada laminado símil madera calidad Premium.
CARPINTERIA INTERIORES. Los muebles de cocina bajo mesada y aéreos serán en placa de mdf. incluye: estantes, cajones y puertas en el mismo material. El placard del dormitorio indicado en el plano se entregarán con marcos, hojas, estantes , cajones y barrotes colocados. Serán en mdf.
ABERTURAS EXTERIORES. En aluminio con DVH de primera calidad.
INSTALACIÓN ELÉCTRICA. De acuerdo a reglamentaciones de UTE.

Se incluyen caja y cañerías para teléfono urbano, toma para antena de TV, TV cable y ADSL (Internet). Cocinas con preinstalación para lavarropa, cocina eléctrica y extractor.
APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA. Los baños llevarán aparatos de porcelana vitrificada de primera calidad. Las griferías serán de primera calidad. La cocina tendrá pileta de acero inoxidable. Se prevé instalación para lavarropa según se indique en el plano.
HERRAJES. En acero inoxidable o similar.
PINTURAS. Los paramentos de los ambientes principales con enduido y pintura latex. Los cielorraso de yeso en donde se indique se terminarán con pintura de cielorrasos; el resto de los cielorrasos con enduido y pintura plástica ó revoque color.
AGUA CALIENTE Y CALEFACCIÓN. La unidad se entrega con preinstalación de aire acondicionado frío/calor individual tipo splits + losa radiante eléctrica. Se provee instalación para calefón eléctrico.

La presente información es preliminar, orientativa y no vinculante, quedando sujeta a las modificaciones que por causas técnicas, naturales o imposición de las autoridades pertinentes, pudieran ocurrir al ajustar el proyecto definitivo . Antes de adquirir unidades, solicite al vendedor /promotor la información técnica necesaria a efectos de confirmar los datos obtenidos y poder tomar una decisión informada

JUSTANY

Promotora

JUSTANY

Justany es una empresa dedicada a la promoción inmobiliaria, centrada en el desarrollo, la inversión y la gestión de activos residenciales. Formada por una alianza de especialistas en la industria, se enfoca en identificar y analizar las mejores oportunidades para maximizar el potencial de sus proyectos. Con una amplia trayectoria en el sector y un equipo de profesionales capacitados en el negocio inmobiliario, trabaja para materializar proyectos innovadores que, a través de un sólido vínculo basado en la confianza, la seguridad y el rendimiento, generan un alto valor para sus inversores.









EDIFICIO altos DE SAN RAFAEL

TELÉFONO:

(+598) 24 11 2498

EMAIL:

info@justany.com.uy

WEB:

altosdesanrafael.com

DESARROLLA

JUSTANY

La información incluida en este documento es provisional y por tanto sujeta a posibles modificaciones debido a necesidades técnicas, comerciales, normativas o de tramitación de licencias. Queda totalmente prohibida la reproducción o distribución total o parcial de esta información. Todas las imágenes, elementos y contenidos incluidos en el presente documento, textos, fotografías, logotipos o cualesquiera otros signos susceptibles de utilización comercial, son propiedad de sus respectivos propietarios/titulares, quienes han autorizado su inclusión en el mismo, protegidos por la legislación vigente, eximiendo en todo caso a la promotora, ARATERRA NUÑEZ DE BALBOA S.L.