

URUGUAY

Parques Industriales y Centros Logísticos

CBRE RESEARCH
S2 2024



Un mercado en continuo crecimiento impulsado por los parques industriales y sus zonas francas

El Mercado industrial de Montevideo comprende a los departamentos de Montevideo, Canelones y San José. Montevideo es uno de los principales puertos de la región con terminal de cruceros y fluvial marítima de pasajeros y vehículos.

Los principales ejes de transporte son la Ruta 1, que conduce hacia el oeste con la frontera con Argentina, la Ruta 5, con dirección norte hacia Brasil, las Rutas 101 y 8, hacia el este y la Ruta Perimetral 102, que circunvala el casco urbano de Montevideo.

Las limitaciones a la circulación del tránsito pesado dentro de la ciudad de Montevideo, implementadas a partir del plan de movilidad, ha motivado que las industrias tiendan a trasladarse fuera del casco urbano de Montevideo, para instalarse en los límites del departamento o en las intendencias contiguas de Canelones, que ofrece beneficios fiscales; y San José.

Como resultado de estos factores, las empresas dieron inicio a la tendencia de relocalizar su operatoria industrial en predios fuera de la ciudad de Montevideo.

Con el objetivo de conocer en detalle el mercado de parques industriales y centros logísticos, en CBRE hemos realizado un relevamiento que nos ha mostrado un mercado en pleno crecimiento.

Nos encontramos con una oferta concentrada en manos de pocos parques industriales. Los que ofrecen mejores servicios y cuentan con una ubicación estratégica, muestran un alto grado de desarrollo, a tal punto que ya planifican su expansión frente a al fortalecimiento de la demanda.

Por el lado de los ocupantes, el impulso que ha tomado la economía uruguaya en los últimos años ha llevado a las empresas a ampliar sus operaciones, buscando nuevas localizaciones que les permitan crecer.

Conocer las zonas con mayor desarrollo nos permite identificar oportunidades para las empresas que buscan relocalizarse.

Karina Longo
Research Manager
Argentina & Uruguay

El plan de movilidad y su impulso sobre los corredores logísticos internacionales

El Plan de Movilidad aprobado en 2008 por la intendencia de Montevideo dividió el departamento en cuatro subzonas: A, B, C y una subzona de exclusión céntrica. Cada una de estas zonas tiene límites específicos para el tránsito de camiones, basados en la infraestructura urbana y la vulnerabilidad del entorno.

La zona A posee la mayor limitación en tránsito, mientras que B y C son menos restrictivas.

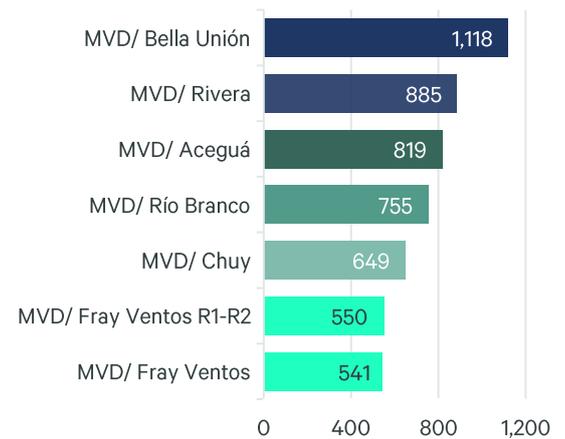
La zona C comprende zonas rurales en el norte y oeste, lo que permite la circulación de hasta 24 toneladas de circulación sin restricción horaria.

La normativa también establece zonas preferenciales para desarrollos no residenciales sobre o próximas a las Rutas 1, 5 y la 102.

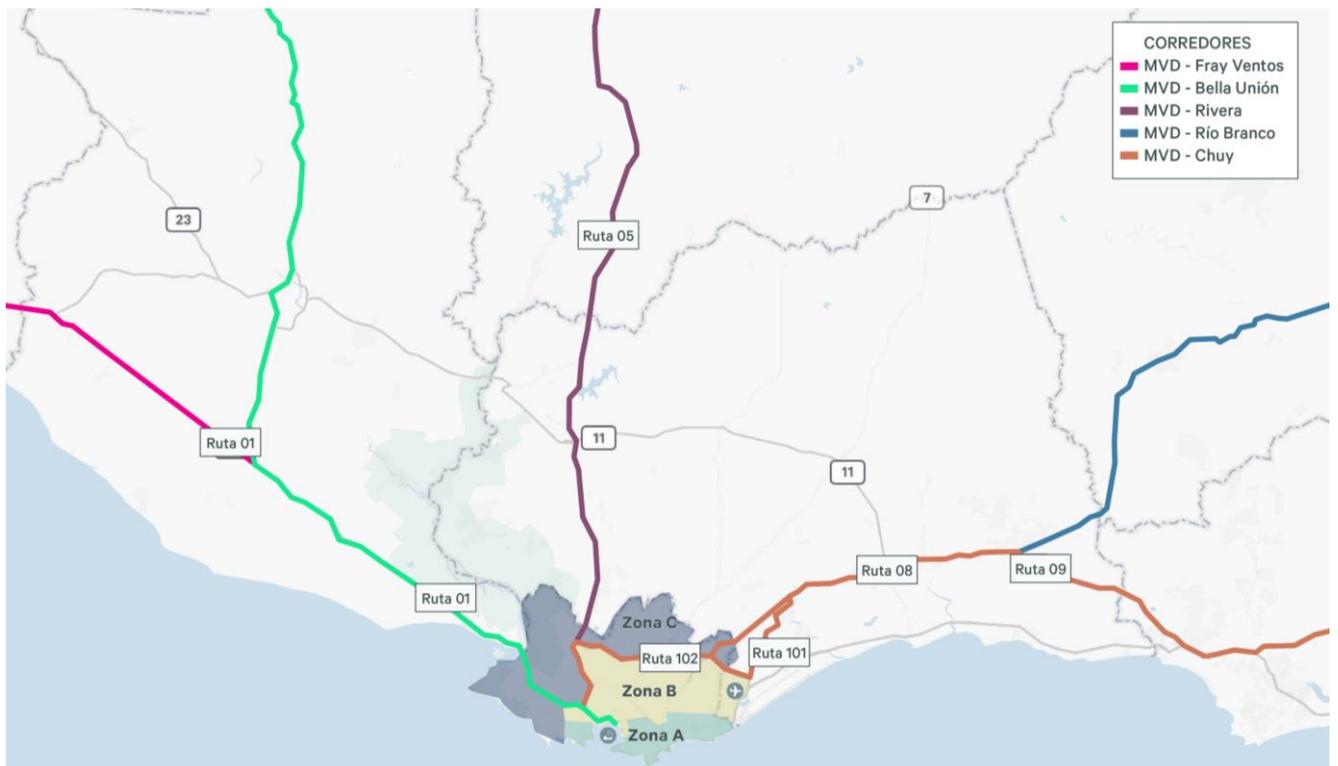
A partir del plan de movilidad se definen siete nuevos corredores logísticos viales. La relevancia de estos corredores en el tránsito de importación y exportación de mercancías con Brasil y Argentina hace necesario conocer el costo de operación vehicular, información que es clave al momento de definir la localización de la operatoria.

Costo de operación vehicular por corredor internacional para vehículos pesados

Diciembre 2023 (USD)



Fuente: INALOG. El cálculo del costo de operación de un camión pesado, por recorrer la extensión total de cada corredor, considera la longitud de la ruta, peajes, combustible, gasto en lubricantes, reparaciones, desgaste de cubiertas, salario del chofer y otros tipos de depreciaciones y gastos.



Zonas relevadas

En este informe se han relevado parques industriales y centros logísticos considerando no sólo su ubicación; sino también su vinculación con las principales rutas locales, la cercanía al puerto de Montevideo y el aeropuerto de Carrasco; además del rápido acceso a los corredores internacionales con salida hacia los países limítrofes.

Las zonas que concentran la mayor cantidad de parques industriales y centros logísticos se desarrollaron en torno a los corredores logísticos nacionales e internacionales.

La construcción de la ruta perimetral 102 sumado a la decisión de la intendencia de Montevideo de regular el tránsito pesado de cargas, que impide la instalación de grandes inmuebles industriales en el centro de la ciudad; así como la construcción del nuevo aeropuerto de Carrasco, impulsaron el desarrollo de polos industriales y logísticos.

Por su parte, el apoyo de las intendencias de Canelones y San José, en conjunto, con la ley de promoción de inversiones contribuyeron a la inversión.

Triángulo Ruta 101/ Ruta 8/ Ruta Perimetral 102

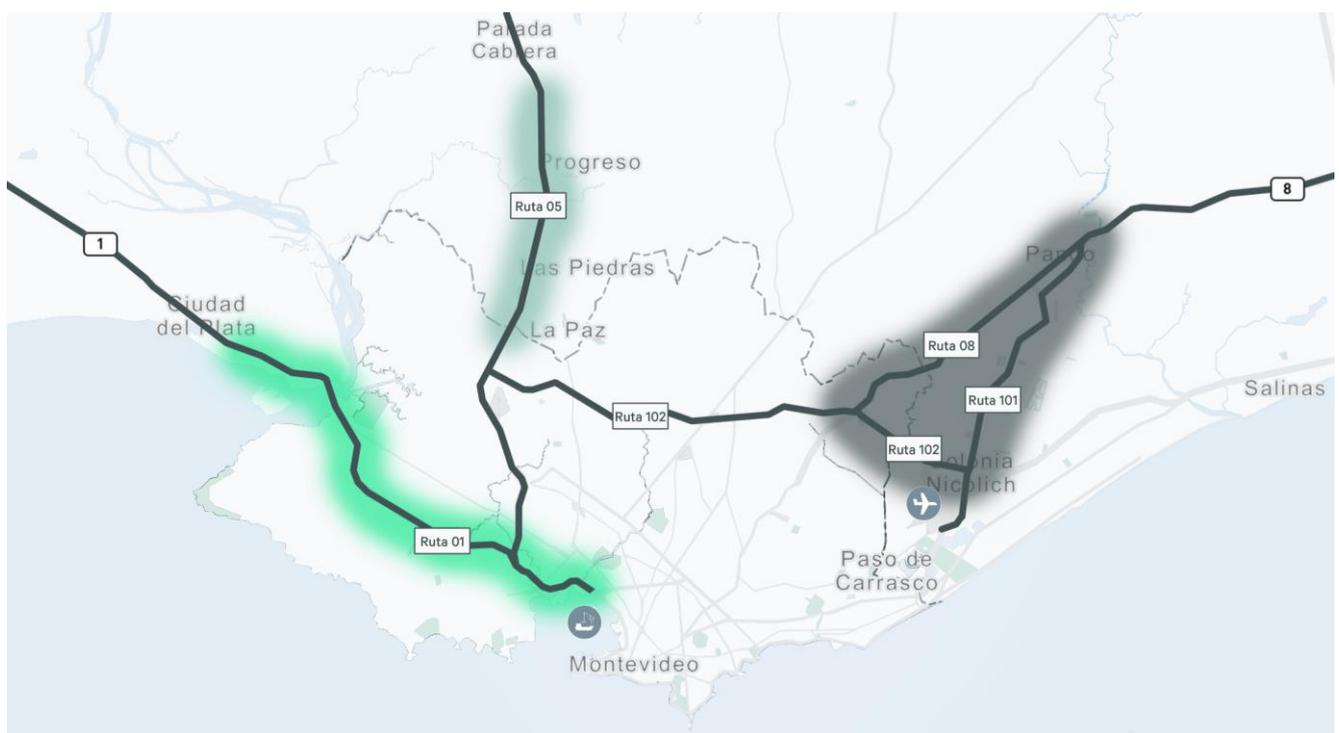
La concentración de industrias en las Rutas 101, 8 y 102, junto con los centros urbanos de Colonia Nicolich, Barros Blancos y Pando, lo convierte en un área muy atractiva para la instalación de empresas, especialmente en el sector logístico. Este submercado destaca por tener la mayor cantidad de parques industriales, tanto para el mercado nacional como para las Zonas Francas.

Ruta 1

Su ubicación estratégica cerca del puerto de Montevideo y la intersección de las Rutas 1 con la 5, lo convierte en un punto de acceso importante. El corredor está en expansión hacia San José, donde se estableció Zona Franca Libertad. Las bajas restricciones de transporte pesado y su designación como zona de desarrollo preferencial facilitan la operación de diversas industrias.

Ruta 5

Entre las localidades de Las Piedras y Progreso, situadas sobre la Ruta 5, se concentran varios parques industriales, aunque su nivel de desarrollo es menor en comparación con otras zonas. Las industrias predominantes en esta área son la agroindustria, la logística y los insumos para la construcción.



El impacto de las zonas francas

La Ley 15.291 de Uruguay establece las Zonas Francas como áreas específicas del territorio nacional, ya sean de propiedad pública o privada, que están claramente delimitadas y aisladas. Fueron creadas con el propósito de fomentar la inversión nacional y extranjera, incrementar las exportaciones, generar empleo y promover la integración económica internacional.

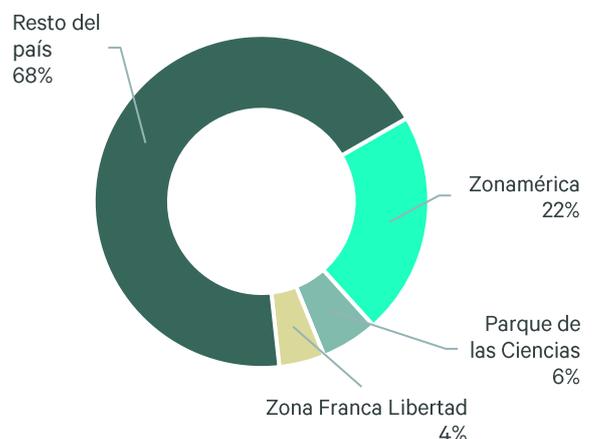
En Montevideo, la Zonas Francas más destacada es **Zonamérica**, que es la más desarrollada. Alberga a más de 460 empresas y genera alrededor de 7.400 empleos, combinando espacios de oficinas, depósitos y servicios, creando un entorno sinérgico para las empresas.

En Canelones, **Parque de las Ciencias** con foco en biotecnología y farmacéutica. Su ubicación estratégica cerca del aeropuerto de Carrasco lo hace muy atractivo para empresas de alta tecnología.

En la intendencia de San José se encuentra **Zona Franca Libertad**, situada sobre la Ruta 1, es parte del eje vial San Pablo-Buenos Aires, facilitando las conexiones con Argentina, Brasil, Chile y Paraguay. Además, su cercanía con el puerto de Montevideo reduce los tiempos y costos de transporte y logística.

Concentración de tránsitos y solicitudes de exportaciones e importaciones por zonas francas

Acumulado Enero – Julio 2024.
(Millones de USD)



Fuente: INALOG. DUAS. DNA.

Beneficios de las Zonas Francas:

- Exención total de impuestos: Incluye todos los impuestos existentes o futuros, como derechos de aduana, impuestos sobre la renta, herencia e IVA.
- Flexibilidad en operaciones: Las empresas pueden realizar diversas transformaciones de productos (montaje, etiquetado, re-embalado, control de calidad, etc.).
- Sin límite de tiempo para almacenamiento: Los productos pueden permanecer en la Zona Franca indefinidamente.
- Operaciones con empresas extranjeras: Posibilidad de trabajar con empresas extranjeras sin perder la propiedad de la mercancía y sin pagar impuestos en Uruguay.
- Repatriación de capitales y beneficios: Garantía legal de libre repatriación de capitales y beneficios.
- Estos beneficios hacen que las Zonas Francas sean una opción muy atractiva para las empresas que buscan optimizar sus operaciones y expandir su presencia en el mercado global.

Concentración de parques industriales

Las zonas relevadas reúnen 7,5 millones de metros cuadrados destinados a parques industriales y logísticos.

Las zonas francas de las zonas relevadas suman 2,15 millones de m², cifra que representa el 29% de la superficie total.

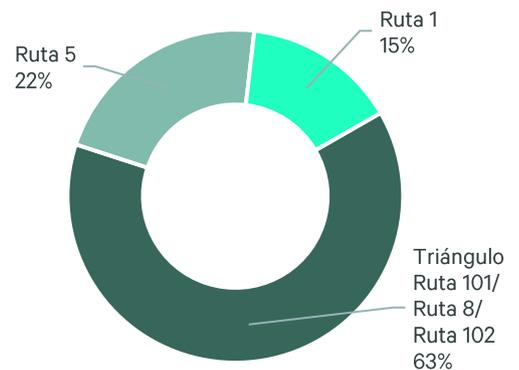
El triángulo Ruta 101/ Ruta 8/ Perimetral Ruta 102 es el que concentra el mayor volumen de superficie, con 4,8 millones de m² distribuidos en seis parques industriales, de los cuales dos son zonas francas, **Zonamérica** y **Parque de las Ciencias**. Entre ambas representan el 38% de la superficie de parques industriales de la zona.

En torno a la ruta 5 se encuentran 2 parques industriales, **PI Ruta 5** y **PI Las Piedras**, que en total reúnen 1,6 millones de m², ambos parques con distinto grado de desarrollo.

En el corredor de la Ruta 1 destacan dos parques, **Polo Oeste** y **Zona Franca Libertad**, localizado en la intendencia de San José. Entre ambos parques suman 1,1 millones de m² el 15% de la superficie total.

Concentración de superficies por zonas

Inventario: 7,5 millones de m²



Concentración de superficie en zonas francas

29%



Consolidación de los parques industriales

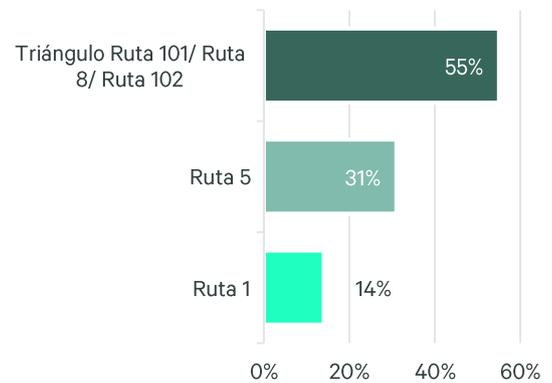
Con el objetivo de analizar con mayor precisión el mercado de espacios logísticos en las zonas relevadas, CBRE creó un ratio de consolidación de parques industriales.

Este ratio considera la superficie que hace a los espacios de servicios del parque, tales como calles, parkings, espacios comunes, playones de puerto seco de contenedores y automóviles, entre otros, otros.

Además, también considera la superficie construida de espacios logísticos en cada lote ocupado, así como la playa de maniobras de los mismos, utilizando el FOT permitido para cada parque en algunos casos.

Como resultados obtenemos el grado de consolidación del parque en base a las superficies ocupadas y el número de empresas instaladas.

Concentración de FOS^(*) a desarrollar por zonas



(*) No incluye la superficie anexa a desarrollar

“Este ratio es esencial para entender cuanto ocupan los espacios logísticos dentro de cada parque industrial y para identificar oportunidades de mejora y expansión de las empresas instaladas.”

Indicadores de desarrollo	Localidad	Concentración de la superficie total de parques industriales	Concentración de espacios logísticos	Ratio de consolidación (1)	Superficie a desarrollar (m ²) (2)
Triángulo Ruta 101/ Ruta 8/ Ruta 102					
Zonamérica	Montevideo	18%	25%	76%	232,730
Parque de las Ciencias. ZF	Canelones	17%	13%	55%	200,000
Parque Industrial Pando	Canelones	14%	3%	6%	-
Parque Industrial Zona Este	Canelones	4%	9%	71%	110,000
Roma 101	Canelones	3%	2%	68%	-
Parque Empresarial Camino Ventura	Canelones	1%	4%	58%	-
Parque logístico San Juan	Canelones	1%	1%	26%	-
Ruta 1					
Polo Oeste	Montevideo	15%	26%	74%	150,000
Zona Franca Libertad	San José	7%	6%	28%	-
Ruta 5					
Parque Industrial Ruta 5	Canelones	20%	9%	16%	-

(1) No incluye la superficie anexa a desarrollar. (2) Corresponde a predios en proceso de urbanización

Concentración de espacios logísticos

Observamos que los espacios logísticos construidos se concentran principalmente en el triángulo Ruta 101/ Ruta 8 y la Perimetral Ruta 102 no sólo concentra la mayor cantidad de parques industriales, sino que también es la que reúne el mayor volumen de centros logísticos, en términos de superficie.

Dentro de esta área, **Zonamérica** concentra el 25% del total mientras que **Parque de las Ciencias** tiene el 13%.

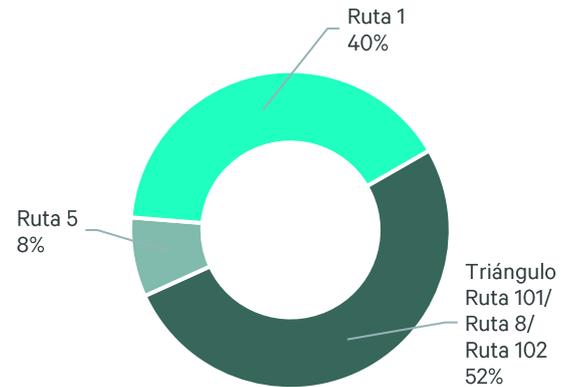
Dentro de esta zona se encuentran parques de menor dimensión y el **parque industrial Pando** se encuentra en un estadio de desarrollo menor.

Le sigue el corredor Ruta 1 donde **Polo Oeste** tiene el 26% de la superficie total. En este corredor destacan centros logísticos que no pertenecen a un parque industrial, el Polo Logístico **Punta Sayago** y el **Polo Logístico Portuario**, que aportan más de 65 mil m² de inventario.

En el corredor Ruta 5 destaca el **Parque Industrial Ruta 5** que concentra el 9% de la superficie total desarrollada.

Concentración de superficies por zonas

Inventario: 570 mil m²



Superficie disponible

38.500 m²

Superficie en construcción disponible en 2025

Asking Rent

7,5

(USD/m²/mes)



La estabilidad económica sumada a beneficios impositivos y espacios logísticos de gran calidad atraen a compañías de toda la región.

El mercado industrial y logístico uruguayo, se encuentra concentrado en manos de un escaso número de desarrolladores, en su mayoría propietarios de parques industriales, donde se encuentra el mayor volumen de espacios logísticos.

El atractivo del mercado uruguayo está dado principalmente por las bondades de una estabilidad económica duradera y facilidades logísticas que crean un entorno beneficioso que siempre está presente para las empresas que desean operar en LATAM, especialmente para las argentinas.

El impulso de la economía ha motivado el fortalecimiento de la demanda, generando que los principales parques industriales tengan una alta ocupación y comiencen a expandirse para sumar más superficie al mercado. Sin embargo, los desarrolladores continúan operando casi en exclusiva bajo contratos “built to Suit”, mientras que la poca superficie especulativa que se construye apunta a cubrir la demanda de Pymes que requieren espacios logísticos de menor dimensión, aunque sin resignar la calidad de los servicios.

Las empresas demandantes de espacios logísticos, que buscan crecer fuera de las fronteras argentinas, encuentran en Uruguay un terreno fértil para la expansión. Muchas compañías continúan mirando con interés al otro lado del río, atraídas por las ventajas impositivas relativas que Uruguay ofrece para la exportación e importación, fenómeno que ha ganado impulso en los últimos años, y que ha impactado de manera positiva sobre el mercado de inmuebles logísticos e industriales.

Para 2025 las oportunidades vendrán por el lado de empresas que no pueden continuar ampliando su operatoria en los lugares que ocupan actualmente, lo que podría motivar movimientos corporativos de relocalización.

Se espera que en segundo semestre de 2025 se finalice superficie especulativa para renta, que aportará 38,5 mil m² al mercado, aunque esta cifra será escasa para atender el nivel de demanda actual.

Uruguay, con su combinación de ventajas impositivas, servicios de alta calidad y ubicaciones estratégicas, se presenta como un mercado con un atractivo latente constante, listo para ser aprovechado por las empresas que buscan expandirse y prosperar.

Las empresas demandantes de espacios logísticos, que buscan crecer fuera de las fronteras argentinas, encuentran en Uruguay un terreno fértil para la expansión.

Nicolás Ferrero
Sales Brokerage Consultant

Karina Longo
Research Manager
Argentina & Uruguay
karina.longo@cbre.com

Nicolás Ferrero
Sales Brokerage Consultant
Argentina & Uruguay
Nicolas.ferrero@cbre.com

© Copyright 2024. All rights reserved. The views and opinions in these articles belong to the author and do not necessarily represent the views and opinions of CBRE. Our employees are obliged not to make any defamatory clauses, infringe or authorize infringement of any legal rights. Therefore, the company will not be responsible for or be liable for any damages or other liabilities arising from such statements included in the articles.