

## **Porque o Uruguai se tornou um novo centro logístico que atrai empresas argentinas e regionais**

Está a registar um crescimento significativo, impulsionado pela estabilidade económica, benefícios fiscais e infraestruturas estratégicas. Quais áreas do país lideram a expansão e qual a rentabilidade.

As vantagens económicas impulsionam a expansão do mercado logístico uruguaio.

Um relatório privado confirmou que o mercado logístico e industrial do Uruguai regista um crescimento significativo. Este desenvolvimento responde à estabilidade económica, aos benefícios fiscais e a uma infraestrutura estratégica que posiciona o país como um destino atraente para empresas de toda a região, especialmente da Argentina e, em menor medida, do Brasil.

Segundo análise da consultoria, o setor logístico uruguaio é controlado por empresas incorporadoras, principalmente proprietárias de parques industriais. Esta situação gera um ambiente estruturado, com alta ocupação nos principais parques e significativo potencial de expansão em áreas-chave como Canelones e Montevideu.

Segundo o trabalho, a demanda por espaços logísticos no Uruguai cresceu de forma constante, motivada pelas vantagens fiscais que o país oferece para as atividades de exportação e importação.

Este fenómeno levou a uma elevada ocupação dos principais parques industriais, que procuram agora expandir-se para responder às necessidades do mercado. No entanto, a oferta é limitada, uma vez que a maior parte dos empreendimentos são realizados em regime de contratos “built-to-suit”, ou seja, construções à medida para clientes específicos.

Este modelo de desenvolvimento responde à demanda de empresas que necessitam de espaços logísticos menores, mas com serviços de primeira classe. Além disso, até 2025, espera-se que 38.500 metros quadrados de superfície sejam adicionados ao mercado, embora este número seja insuficiente para cobrir a atual procura crescente.

### **Zonas estratégicas e descentralização industrial**

O setor industrial e logístico do Uruguai está concentrado principalmente nos departamentos de Montevideu, Canelones e San José, áreas que possuem infraestrutura rodoviária estratégica.

Montevideu, como capital e principal porto do país, desempenha um papel fundamental no comércio regional, enquanto as rotas nacionais e internacionais conectam de forma eficiente o Uruguai com seus vizinhos, Argentina e Brasil.

Neste contexto, Canelones e San José tornaram-se destinos preferenciais pelos benefícios fiscais que oferecem e pela proximidade com as principais rotas e o porto de Montevideu.

Os parques industriais e centros logísticos de maior destaque estão localizados ao redor de corredores logísticos nacionais e internacionais. O triângulo formado pelas rotas 101, 8 e Perimetral 102 concentra a maior superfície destinada a este tipo de empreendimento, com 4,8 milhões de metros quadrados distribuídos em seis parques industriais, entre os quais Zonamerica e o Parque de las Ciências..

### **O impacto das zonas francas**

As zonas francas no Uruguai são um pilar fundamental para o desenvolvimento do setor logístico. Regulamentadas pela Lei 15.291, essas áreas oferecem isenção total de impostos, incluindo impostos sobre renda, patrimônio e valor agregado, além de taxas alfandegárias.

Este regime permite que as empresas realizem atividades como transformação, montagem, rotulagem e armazenamento de produtos sem restrições de tempo, tornando-os atrativos para empresas que buscam otimizar custos e expandir operações.

O triângulo logístico das rotas 101, 8 e 102 lidera em termos de concentração, com a Zonamerica e o Parque Científico representando 38% da área total dos parques industriais da região

Entre as zonas francas mais destacadas está a Zonamerica, localizada em Montevideu, que abriga mais de 460 empresas e gera cerca de 7.400 empregos. Em Canelones, o Parque Científico é especializado em biotecnologia e produtos farmacêuticos, enquanto em San José, a Zona Franca Libertad se beneficia de sua localização estratégica na Rota 1, parte do eixo rodoviário que conecta com Argentina, Brasil, Chile e Paraguai.

O mercado uruguaio apresenta oferta tanto para compra quanto para aluguel de imóveis logísticos.

### **Oportunidades para as empresas**

O Uruguai tornou-se um destino atraente para empresas argentinas que buscam expandir-se ou realocar-se. O país oferece vantagens importantes, como a estabilidade econômica, infraestruturas rodoviárias de classe mundial e legislação destinada a atrair investimento estrangeiro.

O setor industrial de Montevideu inclui os departamentos de Montevideu, Canelones e San José. A capital uruguaia é um dos principais portos da região com terminal de cruzeiros e terminal marítimo fluvial para passageiros e veículos.

Entre os principais incentivos estão a Lei de Promoção de Investimentos, que concede isenções fiscais e garante igualdade de condições para investidores locais e estrangeiros, e a Lei dos Parques Industriais, que isenta de impostos os bens utilizados nesses empreendimentos.

Além disso, as zonas francas permitem operar sem impostos nacionais, o que facilita a exportação de bens e serviços.

A estabilidade econômica sustentada nos últimos anos reforça esta atração.