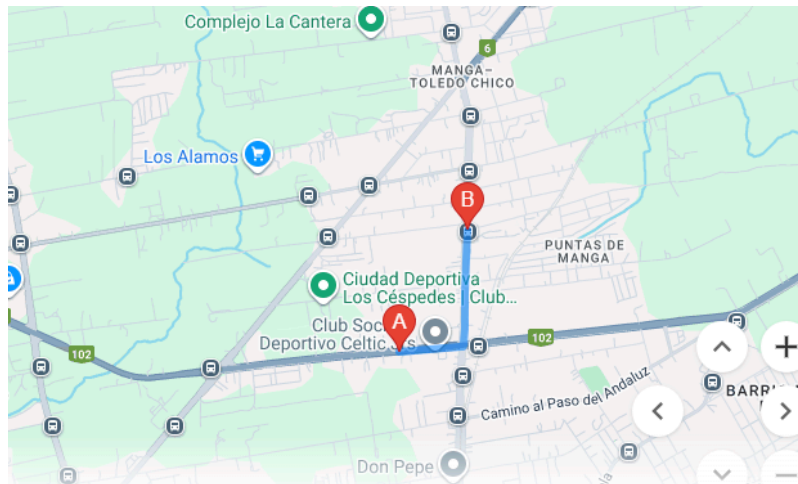


A. CARACTERÍSTICAS

Venta de terreno de **44.188 metros cuadrados** metros cuadrados ubicado en la **Avenida José Belloni esquina Camino Antares** en el sector **Punta de Mangas, Montevideo – Uruguay**.

Dicho predio se encuentra a una distancia de la **RUTA 102** de **1,1km** en un recorrido de **2 minutos** a través de la **Avenida José Belloni**.

A continuación, puedes ver la ruta en el mapa:



Uso potencial del terreno:

- a) Almacenaje Logístico–Industrial
- b) Grandes superficies comerciales (cadena de tiendas mayor/retail)
- c) Desarrollo Mixto

Identificación del Predio:

Linderos principales:

Norte: Camino Antares

Este: Av. José Belloni (Arteria Metropolitana)

Sur: Áreas semilogísticas, depósitos.

Oeste: Suelos suburbanos con galpones y áreas rurales.

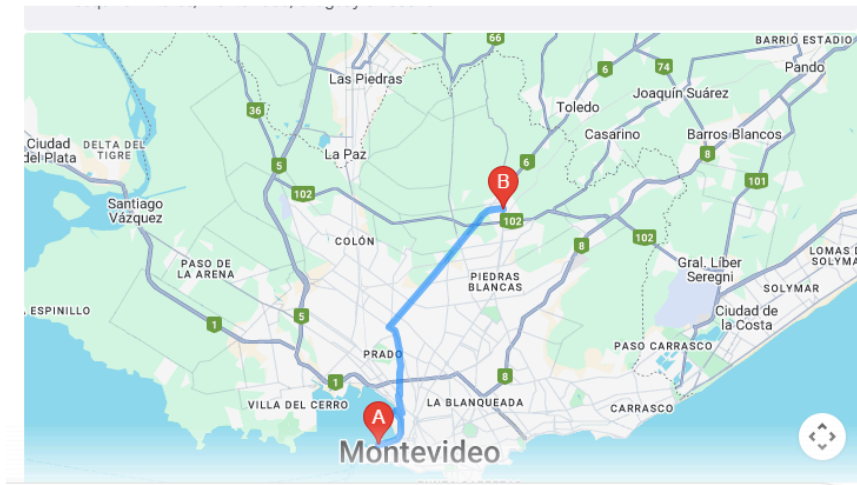
Accesos:

Primario por **Av. José Belloni y Avenida de Las Instrucciones** que enlaza con Camino Antares, vías de tránsito pesado y conectividad metropolitana.

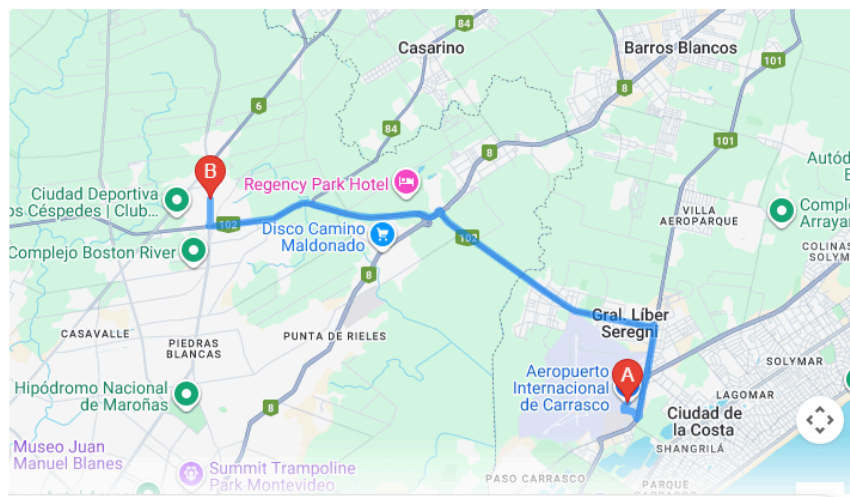
Conectividad estratégica:

- **Desde el Puerto de Montevideo:** El tiempo de recorrido y la distancia hasta la Avenida Belloni esquina Antares son:
 - o Distancia: 17,1 km
 - o Tiempo de Recorrido: 33 minutos

- o La ruta principal sugerida es a través de la **Av. de las Instrucciones**.
A continuación, se muestra un mapa con la ruta marcada.



- **Desde el Aeropuerto de Carrasco:**
El tiempo de recorrido y la distancia desde el Aeropuerto Internacional de Carrasco hasta la Avenida Belloni esquina Antares son:
 - o Distancia: 16,8 km
 - o Tiempo de Recorrido: 21 minutos
 - o La ruta principal sugerida es a través de la **Perimetral Wilson Ferreira Aldunate/Ruta 102-Wilson Ferreira Aldunate**.



1. Uso del Suelo y Regulación

Clasificación: Industrial Categoría 2 – Logístico

Aptitudes permitidas:

- o Depósitos logísticos.
- o Parques industriales.
- o Zonas de servicios y operaciones de transporte.
- o Retiro frontal sugerido: 5–10 m según ordenanza.
- o Alturas posibles: sujetos a proyecto, típicamente hasta 12m para naves industriales.
- o **FOS / FOT:** Se aplican parámetros amplios compatibles con uso logístico (alta ocupación permitida).

2. Estado Actual del Terreno

- o Amplia superficie verde con sectores utilizados como depósito abierto.
- o Construcciones menores existentes (galpones y estructuras dispersas).
- o Cobertura vegetal mayoritaria.
- o Sin edificaciones industriales relevantes.
- o Alta disponibilidad para urbanización interna y parcelamiento.

B. CRECIMIENTO DE LA DISPONIBILIDAD DE SUPERFICIE CUBIERTA EN CENTROS LOGÍSTICOS EN URUGUAY

Informes regionales de firmas expertas muestran que la **región tuvo aumento de inventario logístico en 2022–2024**, lo que respalda una tendencia de crecimiento en Uruguay (aunque Uruguay es un mercado pequeño dentro de la región).

Tabla: Estimación de capacidad instalada (superficie cubierta) galpones + centros logísticos en Uruguay (2020–2025)

Año	Estimación superficie construida (m ²)	Cambio vs año anterior	Confianza
2020	420.000 m ²	—	MEDIO
2021	470.000 m ²	+11.9%	MEDIO
2022	530.000 m ²	+12.8%	MEDIO
2023	600.000 m ²	+13.2%	MEDIO
2024	670.000 m ²	+11.7%	MEDIO
2025-26	795.000 m ² (estimado, incluye aperturas/expansiones proyectada en Zona América +125.000 m ² potencial de suelo/ocupación Ruta 101, Ruta 102 y Ruta Interbalnearia en 2025–2026)	+18.7%	BAJO–MEDIO

Nota: Valores en m². Estos números son estimaciones razonadas (metodología más abajo). Indico también un intervalo de confianza cualitativo (ALTO / MEDIO / BAJO) para cada año según la disponibilidad de datos directos.

Interpretación breve: la estimación supone un crecimiento sostenido anual impulsado por demanda logística, e-commerce y proyectos en parques industriales (**expansiones en Peñarol / Paso de la Arena y la apertura prevista de Zonamerica Industrial Park**).

El predio presenta condiciones ideales y competitivas para desarrollar un **hub logístico** de escala metropolitana, gracias a:

- **Superficie única en la zona: No existen** parcelas con un único padrón en la zona mayores a **44.188** metros cuadrados dentro del radio urbano y logístico de Punta de Manga y Piedras Blancas.
- Ubicado en **el corredor vial de la Avenida José Belloni**.
- Conexión directa a **arterias nacionales** e internacionales conectando con Brasil y Argentina.
- Alto potencial de valorización **2025–2030**

C. LEY DE PROMOCIÓN DE INVERSIONES DE URUGUAY (Ley 16.906) + RÉGIMEN DE PARQUES INDUSTRIALES

La adquisición del terreno puede generar un flujo de caja positivo más rápido gracias a las exoneraciones tributarias sobre la inversión (IRAE, IP e IVA/Tributos a la Importación), lo que reduce significativamente el costo final del

Área de Beneficio	Exoneración (General - COMAP)	Beneficio Adicional (Si está en un Parque Industrial)	Impacto Directo en su Inversión
Impuesto a la Renta (IRAE)	Exoneración del 20% al 100% de la inversión computable.	Incremento del 15% en el monto de la exoneración y el plazo de uso.	Reduce drásticamente el costo final del proyecto, permitiendo una recuperación de la inversión más rápida.
Impuesto al Patrimonio (IP)	Exoneración total de IP sobre: - Obras Civiles: 8 años en Montevideo. - Bienes Muebles: Toda la vida útil.	Mantiene los beneficios, asegurando que los activos no generen carga impositiva.	Ahorro fiscal sostenido sobre la infraestructura (galpones, oficinas) y equipos logísticos.
IVA y Aduanas	Devolución de IVA por la compra local de materiales y servicios para la obra civil.	Exoneración total de tasas/tributos (incluido el IVA) en la importación de maquinaria y equipos logísticos.	La construcción y el equipamiento son libres de IVA, reduciendo el gasto inicial de capital (CAPEX).
Incentivos Adicionales	Libertad de repatriación de capital y utilidades sin restricciones.	Crédito Fiscal por Aportes Patronales para nuevos puestos de trabajo.	Certidumbre legal para el inversor extranjero y reducción de costos laborales directos por 5 años.

proyecto logístico.

D. ESTIMACIONES DE PRECIOS POR METRO CUADRADO EN LA ZONA DE MANGA CON ACCESO DIRECTO A AVENIDA BELLONI Y RUTA 102.

Según tamaño y acceso directo a la Avenida José Belloni, se manejan los siguientes rangos de precios para terrenos con potencial de desarrollo logístico:

- Terrenos de entre **2.500 a 7.500 m²** sin acceso directo, sin servicios y sin permisología entre **USD 12 a USD 70** con una media de **USD. 51/m²**.
- Terrenos mayores a **7.500 m²** con frentes excelentes y acceso directo a Avenida Belloni y Ruta 102, servicios instalados y permisología aprobada entre **USD 120 a 200/m²**.

Factores que explican la dispersión en precios por m² en zona de Manga

- Tamaño del lote:** los lotes pequeños suelen mostrar **USD/m²** más altos al extrapolar; parcelas grandes diluyen el precio por **servicios (agua, media tensión, fibra) y los accesos:** añaden prima significativa.
- Zonificación y permisos:** terrenos con uso industrial/mixto permitido valen más.
- Frente a la avenida y visibilidad:** aumenta la demanda y el precio.

E. CÁLCULO DEL VALOR COMERCIAL

Ajustes para determinar su valor comercial:

- o Plusvalía por ubicación sobre Av. Belloni:
+15% debido a la conectividad logística
- o Uso Industrial aprobado:
+10% adicional.
- o Potencial de fraccionamiento:
+20% si se orienta a un parque logístico o industrial.
- o Total, ajustes: **45%**

Valor de tasación: **USD. 1.964.000**

Valor comercial: USD. 2.847.800

F. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

- ✓ Acceso inmediato a Av. Belloni + rutas 5/6/102 → fundamental para operaciones logísticas.
- ✓ Aprobación para uso industrial/logístico elimina barreras normativas.
- ✓ Alta demanda de empresas logísticas internacionales 2024–2025.
- ✓ Escasez crítica de suelo para depósitos de +10.000 m².

- ✓ Gran potencial de fraccionamiento en lotes a partir de 5.000m², lo cual multiplica el valor.

G. MODELO DE NEGOCIO Y ANÁLISIS FINANCIERO

▪ Proyecto: Parque Logístico e Industrial

Superficie total: **44.188m²**

Superficie útil comercializable: **65% (28.722 m²)**

Construcciones revistas: **09** naves logísticas de **3.000m²**

Lotes vendibles o alquilables: **desde 5.000 hasta 10.000m²**

A. Infraestructura interna	
Ítem	Costo estimado
Apertura de calles internas (2,5–3 km)	USD 420.000
Redes eléctricas internas MT/BT	USD 350.000
Redes de agua + hidrantes	USD 180.000
Fibra o / telecomunicaciones	USD 60.000
Drenaje pluvial	USD 250.000
Iluminación vial	USD 110.000
Portería, perímetro, seguridad	USD 300.000
Subtotal Infraestructura	USD 1.670.000
B. Construcción de naves (Fase 1: 6 naves x 3.000 m²)	
Costo industrial Montevideo (2025): rango USD 410–520/m ²	
Promedio usado: USD 470/m ²	
→ 18.000 m ² × 470/m ²	USD 8.460.000
C. Urbanización + permisos	
Ingeniería, arquitectura, fraccionamiento, IM/Urbis, estudios:	USD. 220.000
CAPEX Total Estimado del Proyecto	USD. 10.350.000
(Incluye terreno + infraestructura + fase 1 de 4 naves)	

Demanda objetivo: logística, distribución, transporte, almacenamiento.

- Valor Comercial del terreno: USD. 2.847.800
- Inversión Inicial (CAPEX)

▪ **Ingresos Proyectados**

A. Venta de lotes industriales	
Venta del 40% del terreno utilizable en el año 1	
Superficie vendible: 10.000m ²	
Precio promedio 2025 en Montevideo Norte: USD 120/m²	
10.000m² × 120 USD/m²	USD. 1.200.000
B. Alquiler de naves (fase 1: 18.000 m²)	
Precio logístico en 2025: USD 6,8 – 9,5 por m²/mes	
Promedio base: USD 7/m²/mes	
Ingresos: 18.000x7x12	USD. 1.512.000
C. Servicios complementarios	
Canon de mantenimiento	
Estacionamiento de camiones	
Servicios de seguridad, energía y logística	
Ingresos adicionales:	USD. 200.000
Ingresos totales del proyecto (Año 1):	USD. 2.912.000

▪ **Costos Operativos (OPEX)**

Seguridad:	USD. 140.000
Mantenimiento vial y áreas comunes:	USD. 85.000
Administración:	USD. 90.000
Seguros:	USD. 55.000
Servicios públicos:	USD. 65.000
OPEX Total:	USD. 435.000

▪ **Utilidad Operativa Anual**

- Ingresos anuales: **USD 1.712.000**
- OPEX: **USD 435.000**
- Utilidad neta anual: **USD. 1.277.000**

▪ **Retorno de Inversión (ROI)**

ROI = Utilidad anual / Inversión total = **12.33%**

ROI del proyecto: 12,5% anual en fase inicial + ventas de lotes que recuperan CAPEX más rápido.