



PLANTA INDUSTRIAL EN VENTA / ALQUILER

Cochabamba 2949 – Montevideo

1. INFORMACIÓN GENERAL

- **Dirección:** Cochabamba 2949
 - **Padrón:** 163559
 - **Superficie de terreno:** 6.630 m²
 - **Superficie edificada:** 2.715 m²
 - **Entrepisos:** 120 m²
 - **Superficie total construida:** aprox. 2.850 m²
 - **Altura interior libre:** 6 metros
-

2. UBICACIÓN ESTRATÉGICA Y ACCESIBILIDAD

Ubicada en zona de excelente conectividad dentro de Montevideo, con acceso directo a corredores logísticos clave.

La calle Cochabamba integra un programa de repavimentación ya iniciado, con mejoras finalizadas en calles cercanas como Susana Pintos y Felipe Cardozo.

El cruce con Camino Maldonado cuenta con semáforos, facilitando maniobras y accesos de vehículos pesados.

Características de la vía:

- Calzada de 7,5 m de ancho
- Veredas de 3,5 m a cada lado

Accesos para camiones de gran porte:

- **Sur:** Veracierto, Gallinal, Cooper, Santa Mónica, Barradas
- **Este:** Camino Maldonado, Camino Carrasco, Av. Italia
- **Oeste y Norte:** Osvaldo Cruz, José Pedro Varela, Gral. Batlle y Ordóñez, Bv. Artigas

Ubicación ideal para logística urbana, distribución, industria liviana o actividades productivas con circulación constante.



3. SEGURIDAD Y CERRAMIENTO PERIMETRAL

- Predio totalmente cerrado con muros, rejas y cerca eléctrica
- Portón vehicular automático de 6 metros
- Portón peatonal independiente
- Garita de vigilancia en acceso principal
- Sistema de cámaras de monitoreo exterior
- Sistema de alarma 24 hs con respuesta inmediata (opcional)

Infraestructura preparada para operaciones que requieran alto nivel de seguridad.

4. ESPACIOS EXTERIORES Y OPERATIVOS

- Amplias calles internas para circulación y maniobra de camiones
- Playa de estacionamiento para varios vehículos
- Entorno parqueizado con césped y árboles
- Barbacoa independiente tipo comedor, equipada con parrillero y baño

La distribución exterior permite operación fluida de logística, carga y descarga sin interferencias.

5. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL

- Altura libre de 6 metros
- Iluminación cenital natural + iluminación eléctrica completa
- Oficinas administrativas con kitchinette
- Pozo semi-surgente habilitado por DINAGUA
 - Capacidad: 2.500 litros/hora
- Instalación eléctrica habilitada por UTE para 100 kW
 - Consumo actual reducido (15 kW)

Infraestructura eléctrica y de agua apta para actividades productivas exigentes.



6. DISTRIBUCIÓN INTERNA FUNCIONAL

- Área administrativa con posibilidad de ampliación
- Planta de operaciones con división central
- Depósito de materia prima
- Taller mecánico
- Sector de lavado adaptado a normas ISO
- Sector laboratorio
- Vestuarios masculinos y femeninos

Distribución adaptable a distintos rubros industriales o logísticos. (La configuración permite operación simultánea de carga/descarga, distribución y tareas administrativas sin interferencias.)

7. INSTALACIONES ESPECIALES

Cámaras de frío:

- 1 cámara de 7 m²
- 1 cámara de 20 m²

Sistema contra incendios habilitado:

- Tanques de reserva: 20.000 litros
- 4 bocas de incendio con red de cañerías
- Electrobomba centrífuga de 20 HP

Infraestructura preparada para actividades que requieran cumplimiento normativo específico.

8. MATERIALES Y CALIDAD CONSTRUCTIVA

- Paredes exteriores en Modulblock, isopaneles y chapa con aislación térmica (según sector)
- Techos de isopanel transitable de 30 cm y chapa con aislación térmica

Construcción sólida, con excelente nivel de terminaciones y mantenimiento.
