



## ADMINISTRACIÓN DE FERROCARRILES DEL ESTADO

### GERENCIA DE ADQUISICIONES (DEPARTAMENTO DE LICITACIONES)

Montevideo, 23 de enero de 2026

## INVENTARIO

### **V.A.L.A. Nº 1/2025 ARRENDAMIENTO DE PREDIO CON CONSTRUCCIONES PARA DESTINO COMERCIAL EN LA ESTACION CARNELLI**

#### **1. Identificación y superficie del predio**

Predio ferroviario con construcciones, ubicado en Estación Carnelli.

Superficie total afectada a cesión de uso: 1 ha 4.106 m<sup>2</sup>.

Pedios involucrados parcialmente: Padrones N.º 4718, 54014, 416511, 58534 y 97294.

Superficie aprovechable del predio: 1 ha 1.000 m<sup>2</sup>.



#### **2. Condiciones del terreno y áreas operativas**

Área de maniobras con balastro compactado y nivelado, apta para actividades logísticas, carga y descarga.

Zona operativa preparada para circulación y operación de vehículos de carga.

Sectores diferenciados dentro del predio, permitiendo usos específicos según características del suelo.

Desniveles naturales que delimitan áreas de uso intensivo y áreas complementarias, favoreciendo la organización funcional del predio.



### 3. Cerramientos y seguridad

Cerramiento perimetral existente, con aproximadamente 220 metros lineales de tejido.

### 4. Construcciones existentes

El predio cuenta con edificaciones consolidadas, en uso y con potencial operativo inmediato:

#### a) Galpón – Depósito

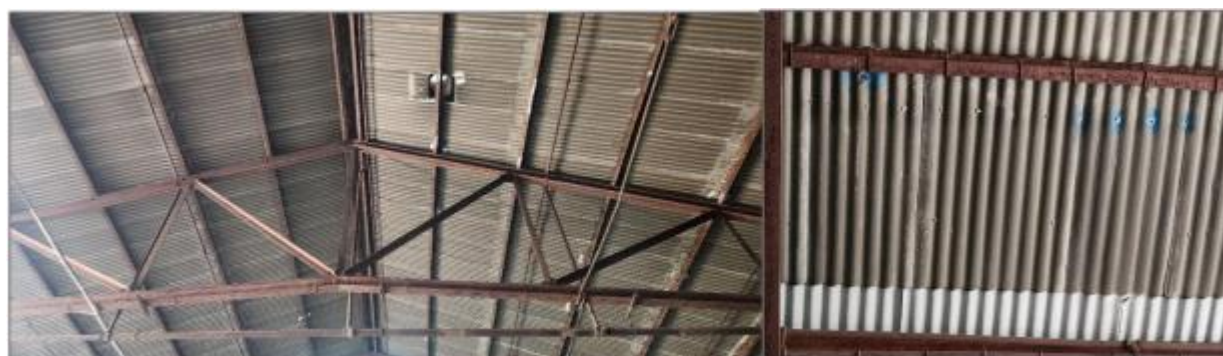
Superficie aproximada: 2.145 m<sup>2</sup>.

Construcción destinada a depósito y actividades logísticas.

Implantado parcialmente por debajo del nivel de la calzada.

Infraestructura compatible con operaciones industriales y de almacenamiento.

Condiciones que permiten la instalación de sistemas auxiliares de drenaje/bombeo para manejo de aguas pluviales en eventos extraordinarios.





## b) Oficinas

Superficie total: 118 m².

Construcción independiente destinada a funciones administrativas y operativas.

Adecuada para gestión, control y soporte de las actividades desarrolladas en el predio.



## c) Vivienda

Superficie aproximada: 105 m².

Vivienda existente, utilizada parcialmente por personal de servicio.

Edificación que aporta funcionalidad adicional para presencia permanente o apoyo operativo.





## **5. Síntesis funcional del predio**

Predio con infraestructura instalada, apta para usos logísticos, operativos, administrativos y de apoyo.

Disponibilidad de áreas abiertas y construidas que permiten una rápida puesta en funcionamiento.

Condiciones de seguridad y cerramiento que aportan control del acceso y del uso del inmueble.

Conjunto edilicio que integra depósito, oficinas y vivienda, generando una solución operativa integral.

## **Descripción comercial del predio**

El inmueble objeto del presente llamado corresponde a un predio ferroviario con construcciones, estratégicamente ubicado en el entorno de la Estación Carnelli, que dispone de infraestructura instalada y condiciones que permiten su aprovechamiento inmediato para actividades logísticas, operativas y de servicios.

El predio cuenta con una superficie total afectada a cesión de uso de 1 ha 4.106 m<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente 1 ha 1.000 m<sup>2</sup> corresponden a área plenamente aprovechable, apta para el desarrollo de actividades productivas y operativas. El inmueble comprende sectores de terreno diferenciados que permiten una adecuada organización funcional de las distintas actividades.

La zona operativa presenta balasto compactado y nivelado, lo que la hace especialmente adecuada para tareas de carga, descarga y maniobras, incluyendo operación de vehículos de gran porte. Estas condiciones favorecen su utilización para logística, almacenamiento, distribución y actividades afines.

El predio dispone de cerramiento perimetral existente, con aproximadamente 220 metros lineales de tejido, lo que permite el control de accesos y la delimitación efectiva del área operativa.

El inmueble se destaca por contar con edificaciones consolidadas que amplían significativamente su potencial de uso:

Galpón – depósito de aproximadamente 2.145 m<sup>2</sup>, apto para almacenamiento, actividades logísticas e industriales. Su superficie y características constructivas permiten una amplia versatilidad de usos. La implantación del galpón facilita la implementación de soluciones de drenaje para la gestión de aguas pluviales en eventos climáticos extraordinarios.

Edificio de oficinas, con una superficie total de 118 m<sup>2</sup>, destinado a funciones administrativas, operativas y de gestión. Esta construcción permite centralizar la administración de las actividades desarrolladas en el predio.

Vivienda de aproximadamente 105 m<sup>2</sup>, utilizada como apoyo operativo, que aporta una solución funcional para presencia permanente de personal, vigilancia o servicios asociados.

El conjunto del predio conforma una unidad funcional integrada, combinando áreas abiertas operativas, infraestructura edilicia y condiciones de seguridad, lo que lo convierte en una oportunidad atractiva para empresas vinculadas a la logística, almacenamiento, servicios, actividades industriales livianas o usos compatibles.

La existencia de construcciones, cerramientos y áreas acondicionadas permite reducir tiempos y costos de adecuación, favoreciendo una rápida puesta en marcha de las actividades por parte del adjudicatario.

Juan Ignacio Senosiain  
Gerencia de Adquisiciones