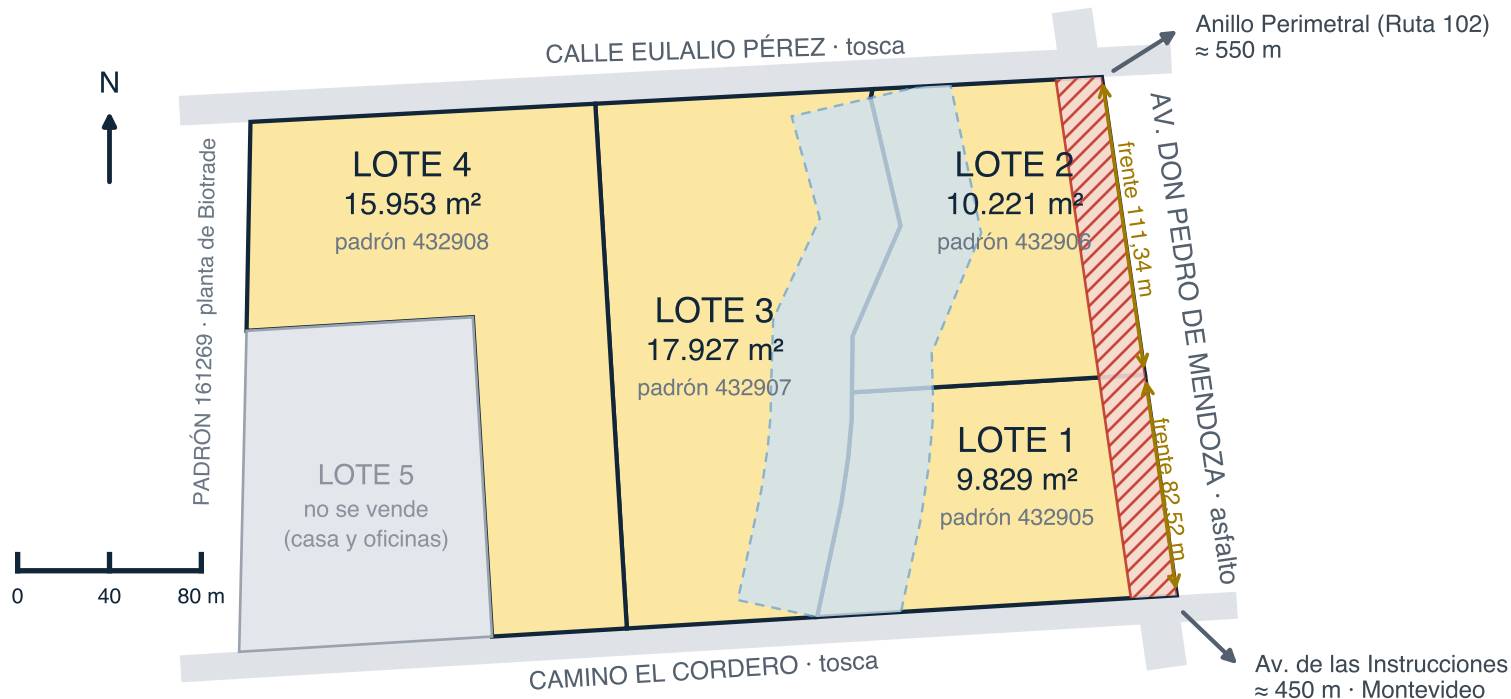


Cuatro lotes industriales en venta

Av. Don Pedro de Mendoza esq. Camino El Cordero y Eulalio Pérez · Manga, Montevideo

Padrones 432905 a 432908 · 5,4 hectáreas en total · baldíos, sin construcciones



Faja de cañada: 30 m a cada lado del eje, debe quedar libre. Ensanche de Mendoza: 17 m desde la línea de propiedad.

Geometría reconstruida con la planilla de coordenadas del plano de mensura y fraccionamiento del Ing. Agrim. Ricardo Zunino, 14/07/2026.

Los cuatro lotes

Lote	Padrón	Superficie	Frentes	Libre de afectaciones	Galpón máx. (FOS 35 %)
1	432905	9.829 m²	Mendoza 82,52 m · El Cordero 133,45 m	≈ 5.800 m²	2.916 m²
2	432906	10.221 m²	Mendoza 111,34 m · Eulalio Pérez 85,00 m	≈ 4.450 m²	2.728 m²
3	432907	17.927 m²	Eulalio Pérez 102,81 m · El Cordero 70,54 m	≈ 11.600 m²	6.087 m²
4	432908	15.953 m²	Eulalio Pérez 127,83 m · El Cordero 50,00 m	≈ 15.250 m²	5.350 m²

Superficie y frentes: plano de mensura (confirmado). Superficie libre de afectaciones y huella máxima de galpón: cálculo propio sobre las coordenadas del plano, a validar con el agrimensor.

Qué permite el suelo

Suburbano no habitacional, área diferenciada Oeste de Manga.
Uso preferente industrial; compatible logístico y servicios.
FOS 35 % (hasta 45 % con precio compensatorio).
FIS 50 % (hasta 70 %). Altura máxima 15 m.
Retiro frontal y perimetral de 6 m.
Fraccionamiento mínimo: 3.500 m² con 50 m de frente.
Decreto departamental 38.920, art. 15, 16, 20, 22 y 55.

Accesos

Anillo Perimetral (Ruta 102): 550 a 750 m.
Av. de las Instrucciones: 450 m.
Ruta 8 y Zonamerica: 14 minutos.
Ruta 5: 15 minutos.
Aeropuerto de Carrasco: 25 minutos.
Puerto de Montevideo: 36 minutos.
Tiempos en auto, Google Maps, mediodía de setiembre de 2026.

Para tener a mano al poner precio

Padrones independientes ya asignados por Catastro el 16/09/2026. El plano registrado está en trámite; las cédulas salen después.
Los cuatro lotes son baldíos, sin construcciones ni uso actual. Hay que desmalezar y cerrar el frente.
Frente de asfalto solo sobre Mendoza. Eulalio Pérez y Camino El Cordero son de tosca.
Los lotes 1 y 2 pierden fondo por el ensanche de Mendoza. Los lotes 1, 2 y 3 tienen la faja de cañada: no se puede construir sobre ella, pero computa como superficie del padrón y sirve para cumplir el 50 % permeable que exige la norma.
Lindero oeste: padrón 161269, planta de Biotrade (gestión de residuos industriales).
UTE, OSE y saneamiento sobre cada frente: a confirmar.

La consulta: valor de referencia por m² para los lotes 1 a 4, hoy, con venta en un plazo razonable.