

SAN LORENZO DEL CAMPO GRANDE



Inmueble Céntrico

**Lugar privilegiado para Universidad, Condominio,
Salón de eventos, Hospital, Hotel, Centro Comercial,
Centro Recreativo, Terminal de Cargas**

6.787 m² Propietario vende



Para mejor análisis solicite por correo electrónico las coordenadas en Google Earth

Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves

Catorce de mayo N° 24, San Lorenzo olavoferreiro@hotmail.com ☎+595-21-58 6543 📠+595-981-435393

Terreno de 6.787 m²

Ubicación

Distrito: San Lorenzo del Campo Grande
Barrio: Inmaculada
Zona: Ciclovía – Universidad Nacional

Dimensiones según título

Frente Sur : 67.00 m calle Catorce de mayo
Lindero Oeste : 93.00 m linda con derechos de Miguel Angel Galeano Lindero
Este : 109.95 m línea quebrada con diversos propietarios.
Frente Norte : 32.30 m Calle Gunter Vögel (Ex Asunción Escalada).

Características del Terreno

Ubicación: Centro de la manzana, calle a calle.
Geometría: Polígono semi regular.
Topografía: Nivelado.
Suelo: Tierra gris con tosca firme a baja profundidad.

Servicios urbanos de la zona

- **Energía eléctrica: Baja tensión trifásica:** en ambos frentes.
- **Media tensión trifásica:** (13.2 KV / 50 Hz.) disponible en ambos frentes.

☐ Alumbrado Público

- **Telefonía:** COPACO y todas las compañías de telefonía celular tienen disponibles sus servicios y diferentes tipos de enlace en cantidad suficiente.
- **Transporte público:** El terreno está privilegiado por la abundante cantidad de líneas de transporte urbano, interurbano e internacional que pasan enfrente y a 60 metros por la Ruta Mariscal José Félix Estigarribia.
- **Servicio de Taxi** 24 horas a 60 m.
- **Agua Corriente: Servicio de ESSAP**
- **Alcantarillado Cloacal:** a 45 m del registro maestro de la calle Catorce de mayo.
- **Recolección de Basura:** Sí.

Ventajas clave

- 📍 • Acceso fácil todo tiempo para camiones de gran porte en ambos frentes.
- 📍 • Dimensiones apropiadas para industria.
- 📍 • Ruta a 50 metros.
- 📍 • Electricidad, agua corriente y red cloacal en ambos frentes
- 📍 • A 30 m de la Ciclovía de la Ciudad de San Lorenzo

Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves

Equipamiento Urbano de la Zona.

- Comisaría Policial: Sí .
- Bancos-Financieras: Sí .
- Hospitales: Sí.
- Transporte Público: Sí.
- Estación de Servicio: Sí.
- Plaza-Parques: Sí.
- Iglesias: Sí .
- Escuela-Colegios: Sí .
- Centros Comerciales y Shoppings
- Comercio Varios: Sí .
- Supermercados: Sí .
- Industrias: Sí .

Características del Lugar.

El inmueble se halla ubicado en una zona de constante crecimiento, entre las más importantes vías de acceso de la ciudad

Tipo de Construcciones: Zona de uso mixto.

Actividades-Infraestructura: Zona de uso mixto.

Impacto Visual: Ninguno. Zona de tráfico sobre Catorce de mayo y Ruta Mariscal Estigarribia.

Características de la Zona:

Uso mixto. La gran infraestructura y la ubicación de comercios y servicios próximos al mismo, y hasta algunos edificios de departamentos. Es una zona de utilización mixta: industrial y de viviendas, de ubicación estratégica, por lo que puede considerarse de buen valor.

Identificación de oportunidades

Por los diversos usos inmobiliarios de la zona, la propiedad es ideal para:

Implantación de industria de transformación y de maquila.

Grandes almacenes

Terminal de Ómnibus,

Terminal Aduanera de Cargas,

Universidad o Colegio,

Edificios o condominios residenciales.

Centros de Recreación de Clubes sociales, asociaciones o Cooperativas.

Cuenta con piscina, quincho, pozo artesiano, servicios higiénicos, edificios auxiliares.

Por su fácil acceso y céntrica ubicación es apto para construir un Hotel.

Características del terreno

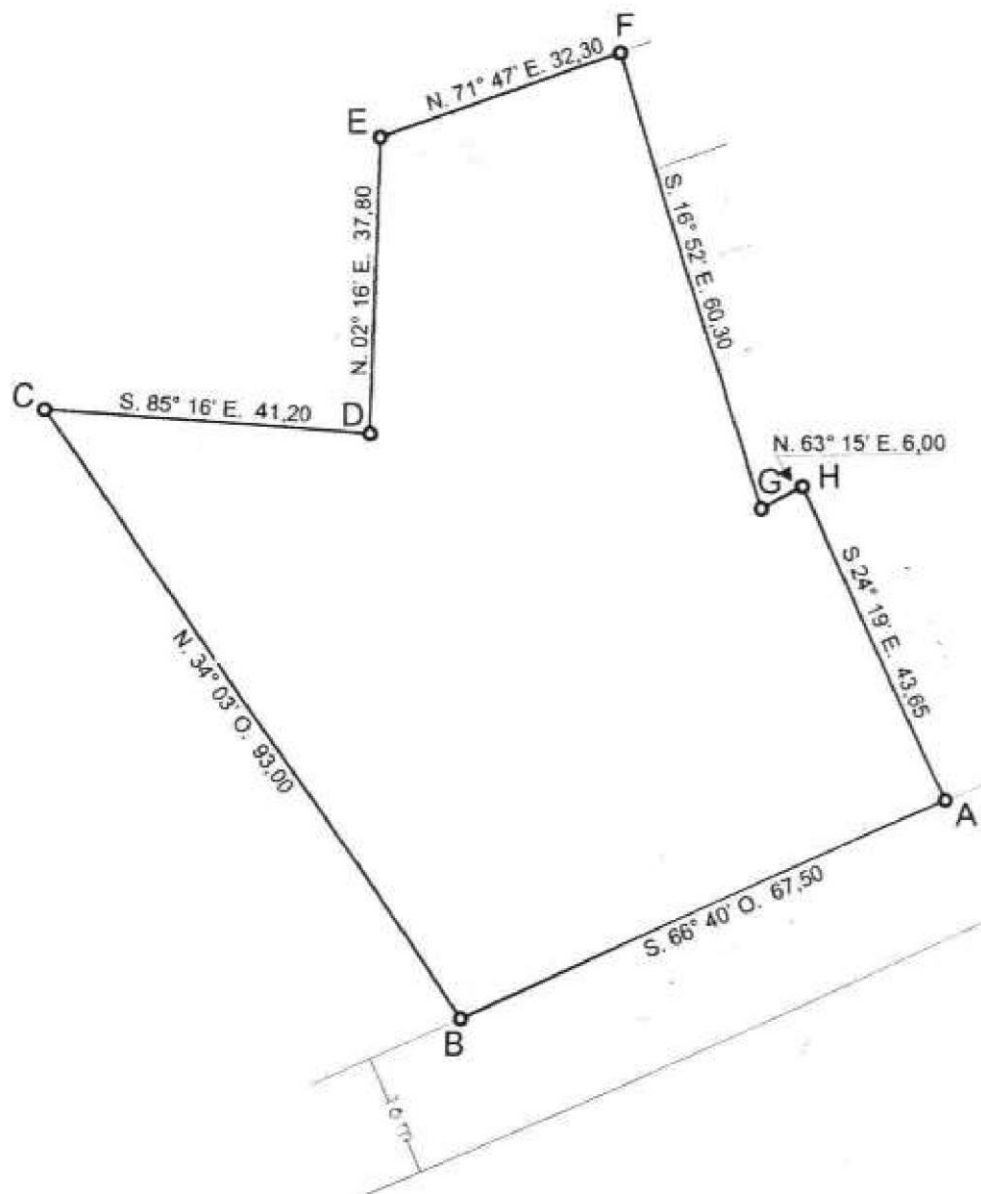
Vegetación: pasto con árboles exógenos de diverso tamaño

Condiciones de dominio

Las propiedades se encuentran libres de ocupantes, no registra gravámenes de ninguna naturaleza y no tiene ninguna restricción de dominio.

Permisos Municipales para la construcción:

No existen restricciones para uso o en altura en la zona.

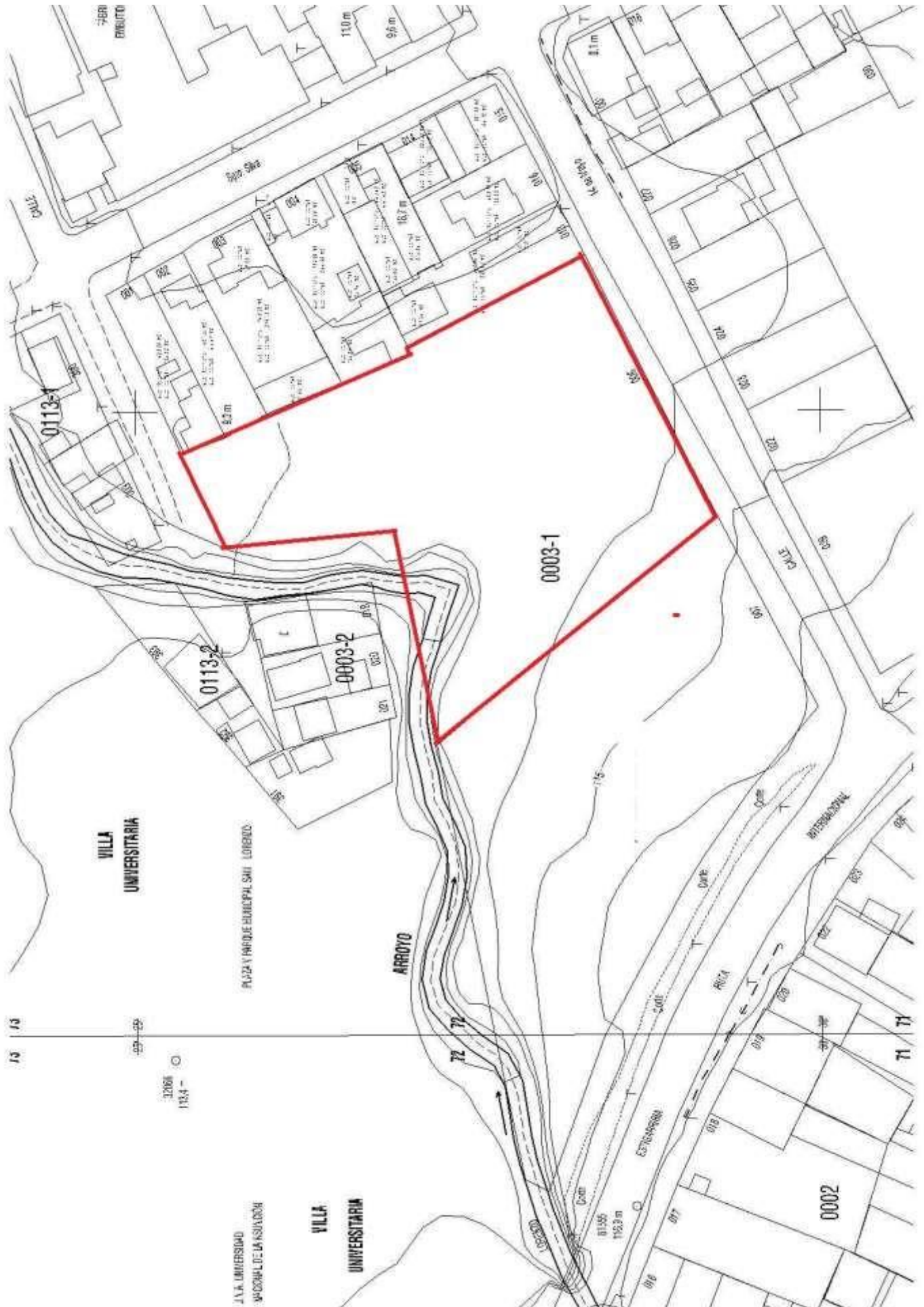


INMUEBLE URBANO 6.787 m²

DISTRITO DE SAN LORENZO

Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves



Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves



Vistas panorámicas



Frente del terreno sobre Catorce de mayo



Terreno de enfrente sobre Catorce de mayo



Catorce de mayo y Ruta Mariscal Estigarribia



Catorce de mayo y Ruta Mariscal Estigarribia



Ruta Mariscal Estigarribia



Ruta Mariscal Estigarribia



Características

Aptitudes:

Por su fácil acceso y céntrica ubicación son aptos para construir: Complejos Comerciales, Centros de Recreación, Patios de comida, Hotel, Terminal de Ómnibus, Terminal Aduanera de Cargas, Almacenes, Casas de Estudio, Hospital, Universidad o Colegio, edificios o condominios residenciales, depósitos e industrias maquiladoras.

La ciudad

San Lorenzo está ubicada en el eje de comunicaciones del Departamento. Como punto de entrada a la Capital es el punto comercial más activo del Departamento Central, desde donde se abastecen todas las ciudades limítrofes y muchas ciudades distantes. Limita con Ñemby, Fernando de la Mora, Luque, Capiatá, y J. A. Saldívar.

Su vegetación es pasto con árboles no autóctonos de diverso tamaño.

Vías de comunicación de la ciudad

La ruta PY01 "Mcal. Francisco Solano López" nace en el centro de la ciudad y pasan por ella también las rutas: PY02 "Mcal. José Félix Estigarribia" y el "Acceso Sur", haciendo de ella la ciudad con más tránsito y flujo comercial de todo el Paraguay,

La Avenida "Mcal. Francisco Solano López" la une con Asunción pasando por Fernando de la Mora, la Avenida "Eugenio A. Garay" la une a Luque, a la Ruta PY03, al puente "Remanso" y al Sistema de carreteras del Chaco.

La Avenida "Manuel Ortiz G." totalmente pavimentada la une a Ñemby al "Acceso Sur".

La Avenida "Luis María Argaña" que une la Ruta PY02 con el "Acceso Sur" y termina en la propiedad N°1 tiene ya su pavimentación asfáltica completa y se ha convertido en un acceso rápido al centro de la ciudad desde los puntos geográficos al sur. Empalmará con la calle Catorce de Mayo para circunvalar el centro de la ciudad.

En el cuadro de distancias a vías de comunicación se aprecia su cercanía a todas las rutas. Con una posición privilegiada dista poco de las entidades referidas en el cuadro de distancias:

Su altitud media es de 115 m. sobre el nivel del mar. El tipo de suelo es franco arenoso. Tiene alta capacidad de sustentación por el manto de tosca a profundidades de .6 a 1.0 m.

Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves

Servicios

Energía eléctrica:

Baja tensión trifásica: disponible en (220-380V / 50 Hz.) que pasa por sus tres frentes.

Media tensión trifásica: disponible en (13.2 KV / 50 Hz.) El tendido de energía pasa por todos sus frentes. Uno se encuentra frente a su lado Oeste, otro al Sur y otro al Este a 40 m.

Telefonía

La red de COPACO tiene disponible líneas telefónicas, fibra óptica y otros tipos de enlace en cantidad suficiente.

La red de fibra óptica de TEISA pasa enfrente.

Todas las compañías de celular tienen cobertura de fibra óptica de primera clase en el área.

Transporte público

El terreno está privilegiado por la abundante cantidad de líneas de transporte urbano, interurbano e internacional que pasan enfrente.

El servicio urbano, interurbano y de larga distancia de ómnibus circula las 24 horas del día.

Comercios y servicios

Como se puede apreciar en el Cuadro de Distancias, el terreno está cerca de todos los servicios necesarios de la ciudad por su céntrica ubicación.



Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves

1



Cuadro de distancias a entidades y empresas

Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves

Entidad	Cuadras o metros
Municipalidad de San Lorenzo	5
Centro Regional de Educación “Saturio Ríos”	8
Ciclovía	Linda
Iglesia de San Lorenzo	5
Pinedo Shopping	2400 m
Salemma Súper Center	2100 m
Supermercado “España San Lorenzo I”	9
Supermercado “Stock	6
Supermercado “Súper Seis”	11
Mercado Municipal	3
Portón de acceso a la UNA	520 m
Paseo “Las Margaritas”	5
Colegio “España”	2
Paraguay Refrescos (Coca – Cola)	4800 m
Novex S. A. (Fábrica de productos OCHSI)	40 m
Centro de Distribución de Cervepar	1250 m
Hospital Materno Infantil	24
Quartier “Las Marías”	24
Bomberos Voluntarios “Cap. Juan Speratti”	1
Centro de Salud	8

Cuadro de Distancias a vías de comunicación

Vía de comunicación	Cuadras o metros
Ruta N° 1 “Mariscal Francisco Solano López”	10
Avenida Mariscal López	4
Acceso Sur	4800 m
Ruta N° 2 “Mcal. José Félix Estigarribia”	0
Avenida “Manuel Ortiz Guerrero”	9
Avenida “Eugenio A. Garay” (Ruta a Luque)	5

Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves



Catorce de mayo N° 24, San Lorenzo olavoferreiro@hotmail.com

☎ +595 981 435393

Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves



Catorce de mayo N° 24, San Lorenzo olavoferreiro@hotmail.com ☎+595 981 435393