Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves

SAN LORENZO



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

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

Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves

Características

Propiedad céntrica y privilegiada

Ideal para edificios residenciales, Hotelería, Universidad , Centro Financiero, Logístico, Comercial o Recreativo.

Ubicación: San Lorenzo – Departamento Central

Aptitudes:

Contigua a la ciclovía, es apta para construir, gracias a su fácil acceso y céntrica ubicación: 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.

Es posible negociar el grupo de inmuebles contiguo para formar un solo cuerpo de casi 8.500 m²

La nueva canalización del arroyo San Lorenzo deja totalmente libre de cauces la propiedad.

La ciudad

San Lorenzo está ubicada en el eje de comunicaciones del Departamento Central.

Como punto de entrada a la Capital es el polo comercial más activo del Departamento, desde el cual se abastecen las ciudades limítrofes y muchas más. Limita con Ñemby, Fernando de la Mora, Luque, Capiatá y J. Augusto Saldívar.

Vías de comunicación de la ciudad
Ruta Mcal. Francisco Solano López PY01, ex Acceso Sur.

Ruta Mcal. José Félix Estigarribia PY02 .

Ambas la unen con Asunción pasando por Fernando de la Mora, haciendo de San Lorenzo la ciudad con más tránsito y flujo comercial de todo el Paraguay

Avenida Mcal. Francisco Solano López cruza la ciudad.

Avenida Manuel Ortiz Guerrero la une a Ñemby.

Avenida Avelino Martínez enlaza las Rutas PY02 y PY01 y termina en la propiedad N°1. Es el acceso rápido al centro de la ciudad desde el sur.

Avenida Eugenio A. Garay la une a Luque, desde donde conecta a la **Ruta General Elizardo Aquino PY03** y al sistema de carreteras del Chaco por los puentes sobre el río Paraguay.

La posición privilegiada del inmueble en una zona de gran valor estratégico ofrece acceso inmediato a los principales centros comerciales, gastronómicos y de servicios de la ciudad, como se observa en el **Cuadro de Distancias** del **folleto**.

La altitud media del lugar es de 115 m. sobre el nivel del mar. El tipo de suelo es franco arenoso. Existe una alta capacidad de sustentación por el manto de “tosca” a profundidades de 0.80 a 1.20 m

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

Servicios

Energía eléctrica:

- **Baja tensión trifásica:** 220-380V / 50 Hz. disponible en ambos frentes.
- **Media tensión trifásica:** 23 KV / 50 Hz. disponible en ambos frentes.
- **Alumbrado Público**

Telefonía

- Todas las compañías de celular tienen cobertura de fibra óptica y enlace por microondas de primera clase en el área en cantidad suficiente.
- La red de fibra óptica de TEISA pasa enfrente.

Transporte público

La propiedad está privilegiada 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.

Servicios urbanos de la zona

- **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 PY02.
- **Agua Corriente:** Servicio de ESSAP
- **Alcantarillado Sanitario:** uno de los colectores principales está en la calle 14 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 Nacional a 60 metros.
  - Electricidad, agua corriente y red cloacal en ambos frentes
  - A metros de la Ciclovía de San Lorenzo

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 Catorce de mayo
Lindero Oeste: 93.00 m Sucesores de Miguel Ángel Galeano
Lindero Este: 109.95 m línea quebrada con diversos propietarios.
Frente Norte : 32.30 m Asunción Escalada.

Características del Terreno

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

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. Altura libre

Actividades-Infraestructura: Zona de uso mixto.

Impacto Visual: Ninguno. Zona de tráfico sobre 14 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: comercial 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.

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

Características del terreno

Vegetación: árboles exóticos de diverso tamaño

Cuadro de distancias a entidades y empresas

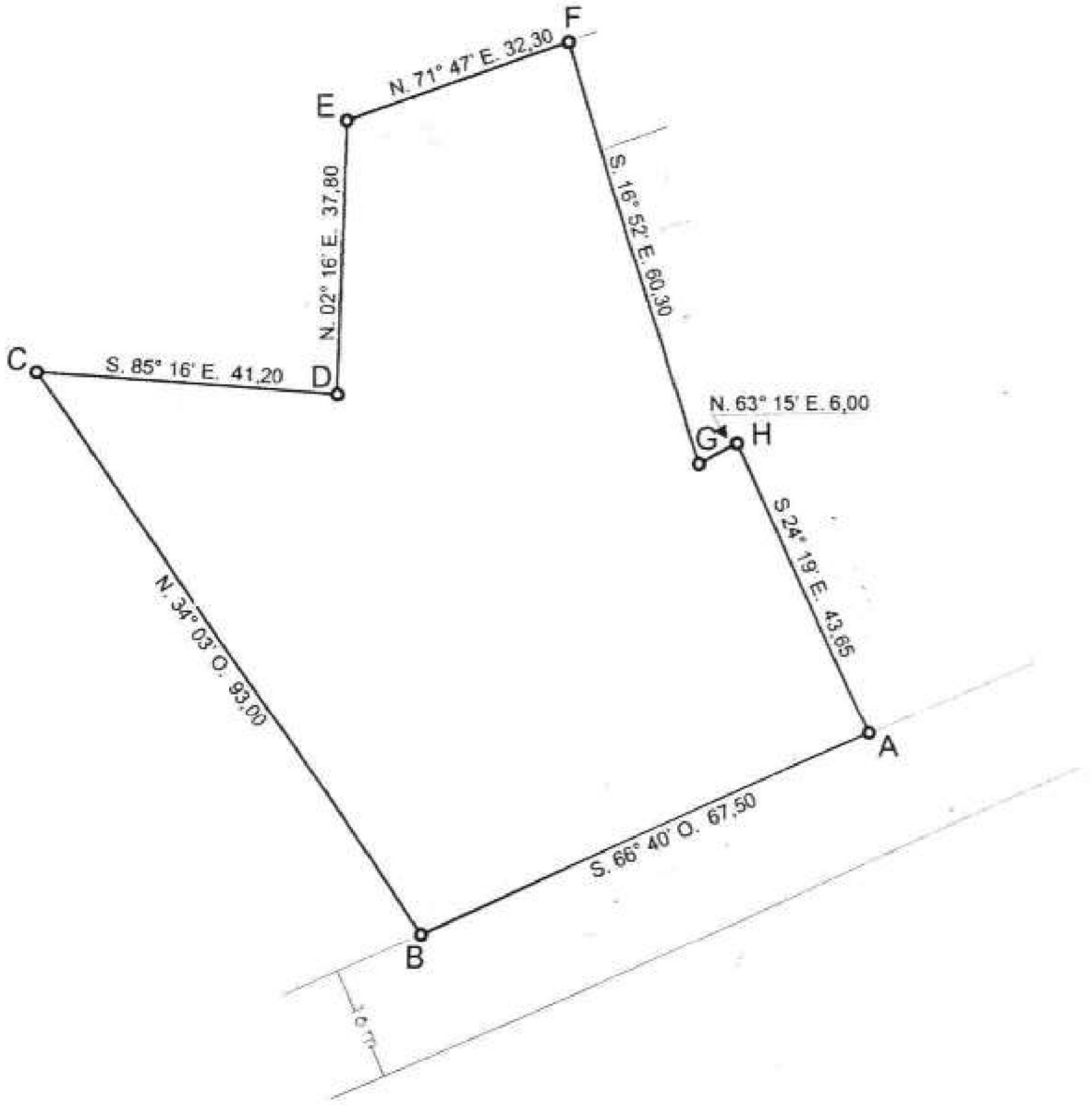
Entidad	Metros
Municipalidad de San Lorenzo	500 m
Centro Regional de Educación “Saturio Ríos”	800 m
Ciclovía	50 m
Catedral de San Lorenzo	500 m
Pinedo Shopping	2100 m
Salemma Súper Center	2100 m
Supermercado “Stock”	600m
Supermercado “Súper Seis”	1100 m
Mercado Municipal	300 m
Portón principal de la UNA	520 m
Paseo “Las Margaritas”	450 m
Colegio “España”	250 m
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	2400 m
Quartier “Las Marías”	2400 m
Bomberos Voluntarios “Cap. Juan Speratti”	140 m

Cuadro de Distancias a vías de comunicación

Vía de comunicación	metros
Ruta D027 “Mariscal Francisco Solano López”	450 m
Ruta PY01 “Mariscal F. Solano López” (ex Acceso Sur)	4800 m
Ruta PY02 “Mcal. José Félix Estigarribia”	60 m
Avenida “Manuel Ortiz Guerrero”	800 m
Avenida “Eugenio A. Garay” (Ruta a Luque)	600 m

Permisos Municipales para la construcción:

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



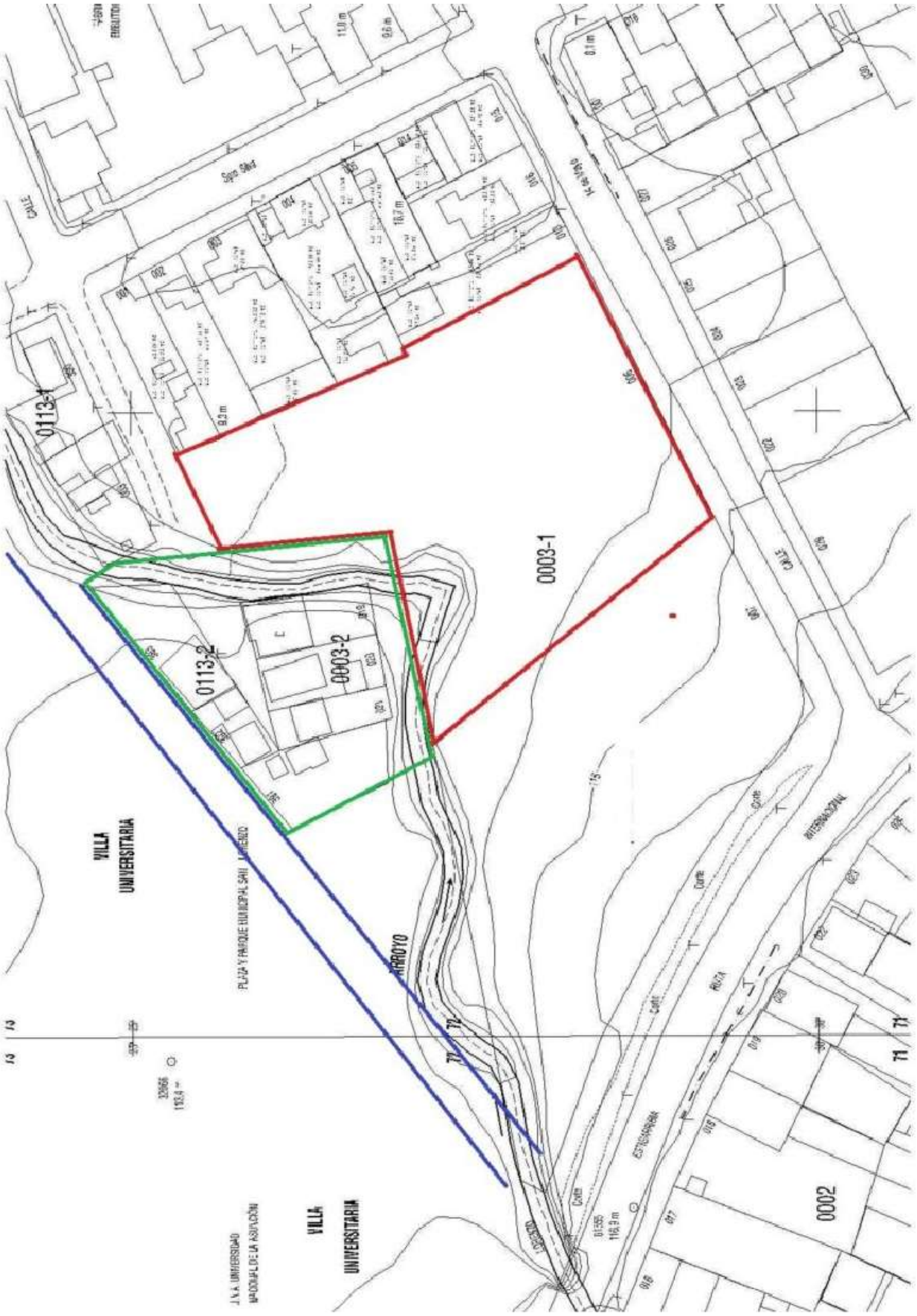
INMUEBLE URBANO 6.787 m²

DISTRITO DE SAN LORENZO

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

Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves

Vistas panorámicas



Frente del terreno sobre Catorce de mayo



Terreno de enfrente sobre Catorce de mayo



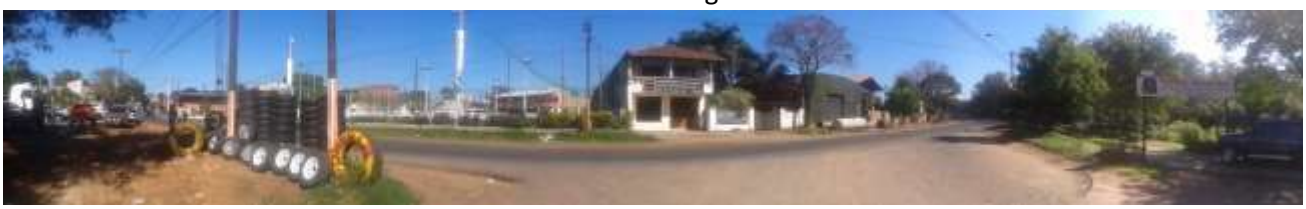
Catorce de mayo y Ruta Mariscal Estigarribia



Catorce de mayo y Ruta Mariscal Estigarribia



Ruta Mariscal Estigarribia



Ruta Mariscal Estigarribia



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

Inmobiliaria Rural

Olavo Ferreiro Chaves

a.





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

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

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