

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

Propiedad Premium para Desarrollo de Quintas Ecológicas

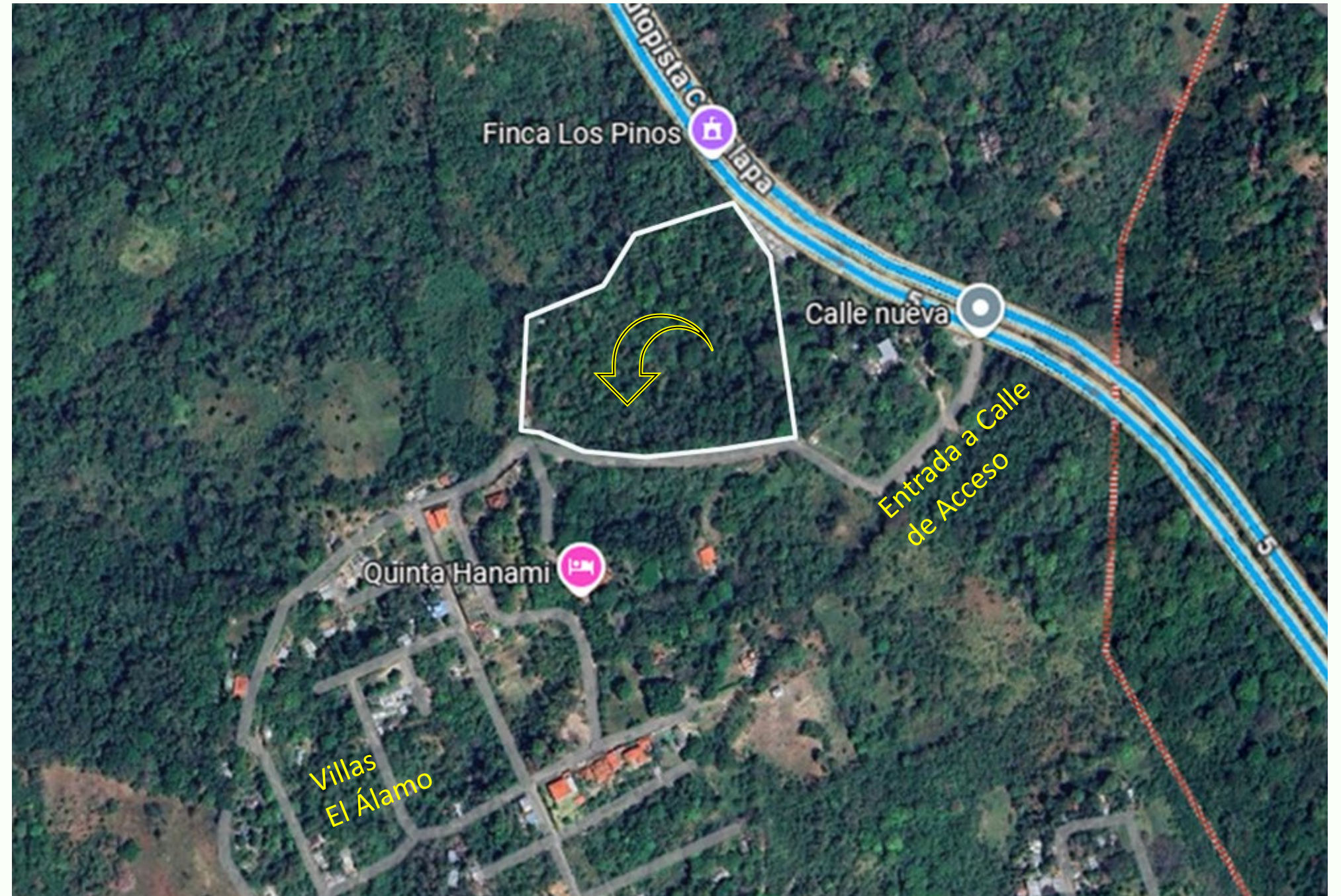
Ubicación Estratégica | Olocuilta, El Salvador

Terreno suburbano de 3.36 manzanas con acceso directo de 200 metros, desde Autopista a Comalapa



OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

Vista Aérea de la propiedad, con dirección a la Autopista y al Sur, desarrollo urbanístico El Álamo, con viviendas residenciales, incluyendo algunas con piscinas.



PROPUESTA DE VALOR

Ventajas competitivas para inversores inmobiliarios

Ubicación Estratégica Premium

Kilómetro 26½ de la Autopista a Comalapa, la arteria de transporte más importante equidistante con San Salvador y el Aeropuerto Internacional Comalapa. corredor logístico entre ambos puntos.

Acceso Inmediato y Múltiple

Aproximadamente 1 kilómetro al Norte del reconocido pupusódromo de Olocuilta.

El terreno tiene al frente 215 metros sobre calle pavimentada.

Conectividad vehicular directa sin obstáculos de acceso.

Perfil de Desarrollo Eco-Residencial

Terreno completamente arborizado con vista panorámica de 360 grados desde el punto más alto.

Ideal para residencias ecológicas de alto valor, aprovechando la creciente demanda por vivienda sostenible.

DOCUMENTACIÓN LEGAL Y TÉCNICA

SITUACIÓN LEGAL: Matrícula N.º 55139192-00000.

Especificaciones del informe



Datos

- PROPIETARIO: Lic. Eduardo Figeac
- FECHA DE INSPECCIÓN: 30 de Agosto de 2025
- FECHA DEL INFORME: 30 de Agosto de 2025

Clasificación inmobiliaria

- TIPO DE BIEN: Inmueble Suburbano
- INMUEBLE: Terreno Suburbano
- USO Y VOCACION: Habitacional y/o comercial recreativa

Dirección legal: Autopista a Comalapa, kilómetro 26½, cantón La Esperanza, Olocuilta, Olocuilta, La Paz.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Configuración topográfica

MORFOLOGÍA DEL TERRENO

Configuración poligonal irregular indefinida con topografía variable : áreas planas, semi-planas e inclinadas con pendientes regulares .

Esta diversidad topográfica permite múltiples opciones de desarrollo y zonificación .

COBERTURA VEGETAL

Abundante vegetación natural conformada por árboles frutales, maderables y de sombra ; arbustos y maleza silvestre .

Incluye árboles de naranjos, cuatro variedades de Huerta, manzana y media de café en producción . En la parte media existen dos acequias de invierno con flujo hacia el oriente .



FACHADA SUR - TERRENO

POTENCIAL AGRÍCOLA Y AMBIENTAL



Valor añadido de la propiedad

Aptitud agrícola

Las pendientes hacen que la mayoría de las tierras sean menos apropiadas para cultivos anuales, pero ideales para cultivos permanentes como café y cítricos

Esto añade valor como activo productivo durante el desarrollo del proyecto.

Características del suelo

Pertenece al cinturón volcánico, con suelos de texturas medias y profundidad moderada con buen drenaje.

Erosión moderada con algunas áreas pedregosas. Potencial agrícola de moderadamente alto, a alto, para cultivos adaptados.



Ventaja competitiva: La combinación de vegetación establecida y calidad del suelo reduce significativamente los costos de acondicionamiento paisajístico en proyectos eco-residenciales.

ANÁLISIS DE UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Posicionamiento geográfico premium

CONECTIVIDAD REGIONAL

Ubicado en el corredor estratégico más importante del país: Autopista a Comalapa, kilómetro 26½.

Esta arteria conecta directamente con el Aeropuerto Internacional, San Salvador y la zona logística de Ocoatlita, actualmente en expansión según tendencias del mercado inmobiliario salvadoreño.



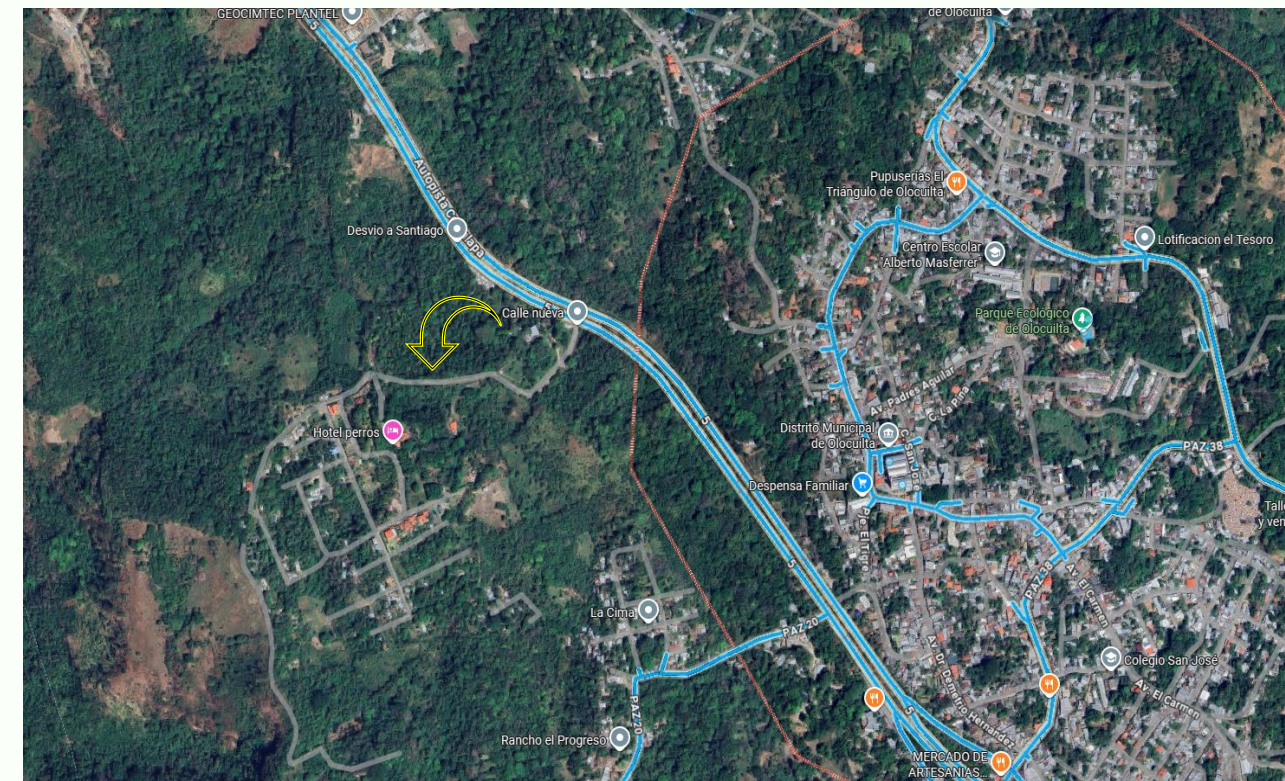
ENTORNO INMEDIATO VALORIZADO

Colindancia Sur: Villas del Álamo, sector residencial exclusivo de alto valor, calle de por medio.

Esta proximidad establece un referente de mercado premium para el desarrollo propuesto.

Colindancias Norte y Occidente: Terrenos rústicos con características topográficas similares.

Colindancia Oriente: Autopista a Comalapa (terrenos de por medio).



PERFIL DEL PROYECTO MODELO



Desarrollo de quintas ecológicas de alto valor

Referente de Mercado

Frente a la propiedad existe desarrollo residencial con lotes de 3,000 a 10,000 v² que incluye piscina, estableciendo un precedente de demanda para proyectos exclusivos en la zona.

Valor Diferencial

Propiedad completamente arborizada con vista panorámica de 360 grados desde la parte más alta. Este atributo único permite posicionamiento premium en el segmento eco-residencial.

Versatilidad de Desarrollo

Vocación para residencias ecológicas con múltiples configuraciones posibles. La diversidad topográfica permite zonificación estratégica para maximizar vistas y privacidad.

VENTAJAS COMPETITIVAS PARA DESARROLLO

Ventajas sobre proyectos similares

FRENTE AMPLIO Y TERRENO PLANO ESTRATÉGICO

Este terreno ofrece ventajas superiores: cuenta con **215 metros de frente sobre calle pavimentada** en el lado sur, con terreno plano en esa sección ideal para acceso principal, portería y áreas comunes del desarrollo.

ACTIVOS PRODUCTIVOS EXISTENTES

- Árboles de naranjos y cuatro variedades de Huerta.
- Manzana y media de café en producción.
- Diversos árboles frutales de múltiples variedades.



Ingreso 200 metros desde Autopista Comalapa a la Propiedad

Valor añadido: Los activos agrícolas existentes pueden generar ingresos durante la fase de desarrollo, reduciendo el costo de oportunidad del capital invertido.

FACILIDAD DE ACCESO Y CONECTIVIDAD

Infraestructura de acceso existente



01

Acceso Principal - Lado Sur

Calle vehicular con rodaje de piedra con concreto directamente al frente de la propiedad. **215 metros lineales de frente** que facilitan múltiples puntos de ingreso y máxima visibilidad.

02

Acceso Secundario - Lado Norte

Senda vehicular de una vía con rodaje de tierra, útil para acceso de servicio durante construcción o como punto de entrada secundario al desarrollo.

03

Proximidad a Servicios Urbanos

Acceso cercano a equipamiento social completo, aproximadamente 1 km de distancia de Olocuilta, sin dependencia de desarrollos de infraestructura futuros.

Ventaja logística: La doble opción de acceso (Sur y Norte) facilita la ejecución de obras sin interrumpir operaciones futuras y permite zonificación eficiente del proyecto.

EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS CERCANOS

Infraestructura municipal de Olocuilta (~ 1 km)



Servicios Gubernamentales

- Alcaldía municipal
- Casa de la cultura
- Casa comunal
- Juzgados
- Puesto policial PNC

Equipamiento Social

- Parque central
- Complejos deportivos
- Centros escolares
- Instituto nacional
- Iglesias

Servicios Comerciales y Salud

- Mercado municipal
- Unidad de salud
- Clínica privada
- Cementerio municipal
- Comercio formal y semi-formal

Valor para residentes: La proximidad a servicios completos elimina la dependencia exclusiva del área metropolitana de San Salvador, aumentando el atractivo para compradores que buscan calidad de vida suburbana con autonomía de servicios.

CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Estructura actual en la propiedad

Existe una construcción de sistema mixto de uso habitacional de aproximadamente 12.00 m². Por su funcionalidad y estado actual, no ha sido considerada en el avalúo de la propiedad.



📄 **Nota para inversores:** La construcción existente no representa valor agregado significativo al proyecto. El valor de la propiedad radica en el terreno, su ubicación estratégica y potencial de desarrollo.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Medidas registrales y extensión superficial

METODOLOGÍA DE MEDICIÓN

Por la amplia extensión y topografía irregular, la medición se realizó con GPS perimetral, resultando en una extensión superficial muy aproximada a la registrada en escritura. Las medidas oficiales según escritura son:

RUMBOS	DISTANCIAS (METROS)	TRAMOS
NORTE	166.86	Línea irregular
ORIENTE	166.96	Línea irregular
SUR	215.08	Línea irregular
PONIENTE	75.49	Línea irregular
Área de campo:	23,435.57 m ²	3.36 manzanas

Equivalencias: 23,529.99 m² | 33,682.30 v²

OBSERVACIONES DEL MERCADO

Análisis del potencial inmobiliario

1

Potencial Habitacional y Comercial Premium

Por su ubicación estratégica sobre la Autopista a Comalapa y el desarrollo urbanístico acelerado del sector, **esta propiedad tiene alto potencial para desarrollo habitacional exclusivo y comercial recreativo.**

2

Documentación Legal Completa

El informe de avalúo cuenta con toda la documentación legal pertinente a la vista, garantizando seguridad jurídica para la transacción.

Escrituras y matrícula en regla.

3

Entorno Social Favorable

Durante la inspección se observó un **ambiente social tranquilo**, sin presencia de elementos antisociales ni grafitis alusivos a pandillas.

Zona con perfil de seguridad apropiado para desarrollo residencial de alto valor.

FOTOGRAFIAS





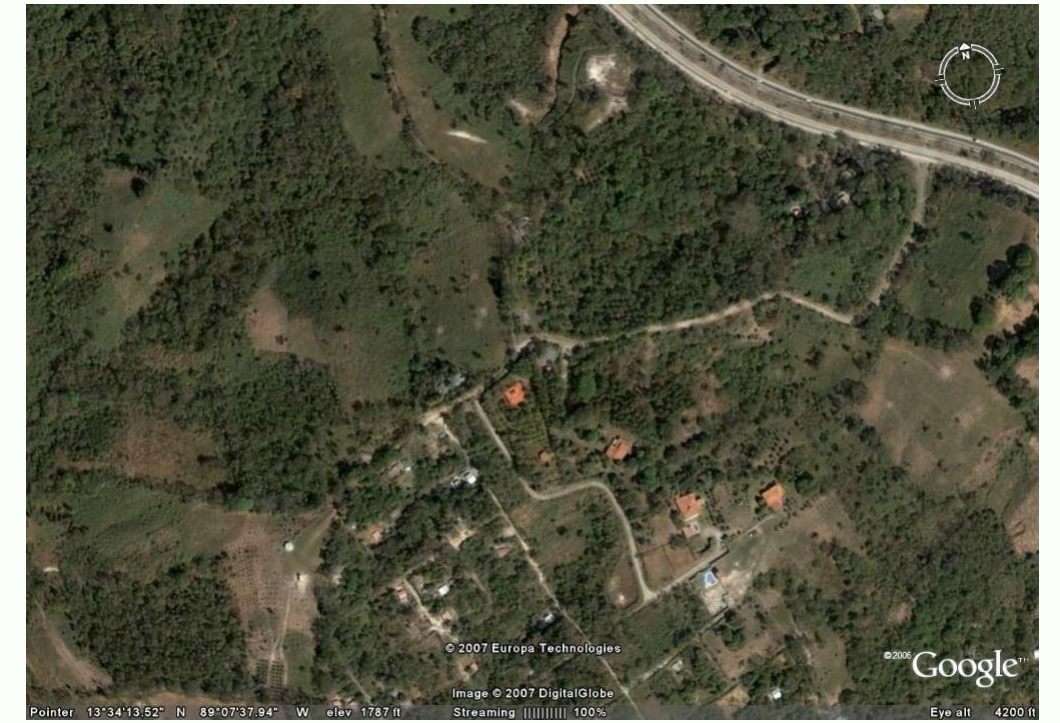
VALUACIÓN Y ANÁLISIS DE MERCADO

Fundamentos de la valoración comercial

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Para establecer el valor económico de la propiedad se consideraron los siguientes factores del inmobiliario:

- Comercialización de inmuebles similares en la zona
- Particularidades endógenas y exógenas relevantes
- Ubicación estratégica sobre corredor principal
- Facilidad y calidad de acceso vehicular
- Morfología y topografía del terreno
- Extensión superficial y frente útil
- Vocación y uso actual del inmueble



Datos

- **I. Precio:** El valor oscila entre \$39 y \$59 por v^2 , dependiendo de la topografía del terreno
- **II. Área:** 23,529.99 metros cuadrados
- **III. Área:** 33,682.30 varas cuadradas
- **IV. Extensión:** 3.36 manzanas

DATOS DE CONTACTO

Estados Unidos

CELL (WhatsApp): 1 + 832 892 79 89

OFICINA: 1 + 956 485 60 50



El Salvador

CELLS (WhatsApp): +503 7472 7233

+503 7527 7750

OFICINA: +503 2566 5083



Correo Electrónico

allkranex@gmail.com

efigeac@ameritradex.com

