OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA

Propiedad Premium para Eco-Desarrollo

Olocuilta, El Salvador | El lienzo perfecto para quintas exclusivas y vivienda boutique.

Km 26½, Autopista a Comalapa



Gemini Notebook

Resumen Ejecutivo del Activo



Dimensión

3.36 Manzanas

(23,435.57 m²)
Equivalente a 33,682.30 v².



Ubicación

Corredor Logístico Sur

Km 26½ Autopista Comalapa. Equidistante entre San Salvador y el Aeropuerto.



Vocación

Habitacional / Eco-Residencial

Ideal para desarrollo boutique o quintas de alto perfil.



Estatus Legal

Escrituración Inmediata

Matrícula N.º 55139192-00000.
Documentación verificada a la vista.

🚙 Accesos:

✔ Calle interna conectada a Autopista Comalapa

✔ Calle de servidumbre de 6 metros de ancho

✔ Acceso vehicular habilitado

📐 Disponibilidad de porciones de tierra:

Porciones no disponibles

Porciones disponibles

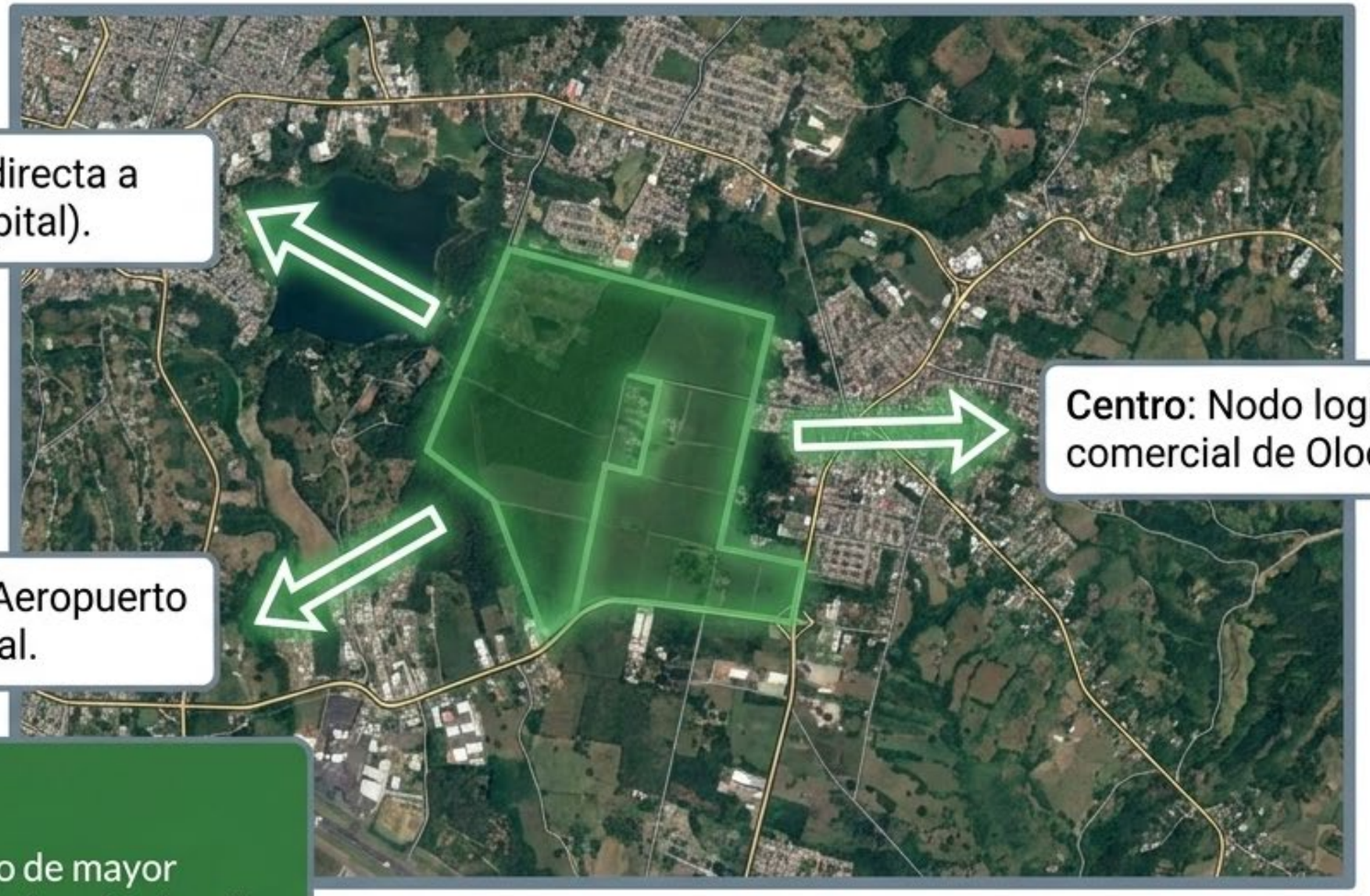
Porción 1
3,992.32 M2 = 5,712.21 V2

Porción 2
3,096.34 M2 = 4,430.24 V2

Porción 3
16,447.08 M2 = 23,539.55 V2



Conectividad Regional: El Macro-Entorno



Norte: Conexión directa a San Salvador (Capital).

Centro: Nodo logístico y comercial de Olocuilta.

Sur: Hacia Aeropuerto Internacional.

Tesis de Valor:

Ubicado en el corredor estratégico de mayor expansión en el mercado inmobiliario salvadoreño, garantizando plusvalía a corto plazo.

Validación de Mercado y Entorno Inmediato

2

Privacidad Natural

Colindancias rústicas que garantizan un entorno silencioso, privado y protegido.



1

Precedente Premium

Colindancia Sur con sector residencial exclusivo (Villas del Álamo). Lotes de alto valor con piscinas, confirmando la demanda por amenidades de lujo en la zona.

La proximidad a Villas del Álamo establece un “suelo” de mercado premium (porciones de 2,500 a 10,000 v²), validando el modelo de negocio para desarrolladores.

Logística y Accesos Perimetrales



Acceso Principal Sur

- **Métrica Clave:** 215 metros lineales de frente.
- **Estado:** Calle pavimentada vehicular (piedra y concreto).
- **Uso Estratégico:** Ideal para pórtico principal, control de seguridad y máxima visibilidad.



Acceso Secundario Norte

- **Estado:** Senda vehicular de una vía (tierra).
- **Uso Estratégico:** Acceso de servicio y maquinaria pesada.

La doble opción de acceso permite iniciar obras de terracería sin destruir o interrumpir el acceso pavimentado principal.

Matriz de Viabilidad: Infraestructura y Servicios

Agua & Energía



Agua disponible por sistema ADESCO.



Energía eléctrica disponible a pie de propiedad.

Accesibilidad



A solo 200 metros de la Autopista a Comalapa.



Entorno seguro y clima agradable.

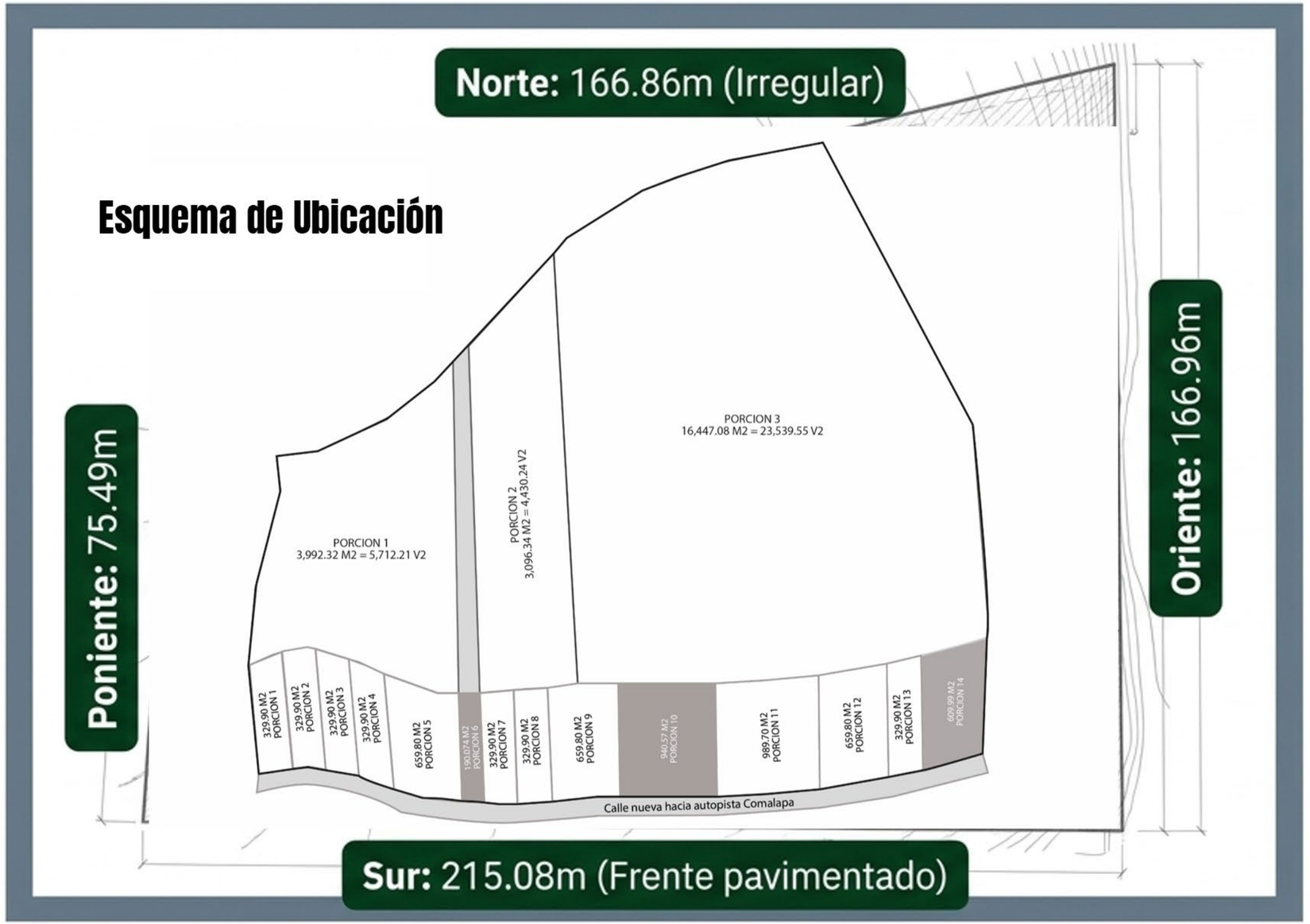
Autonomía Urbana (A ~1 km)



Equipamiento completo en Olocuilta: Alcaldía, Clínicas Privadas, Juzgados, Bancos (Caja de Crédito) y Colegios.

Autonomía suburbana con todas las comodidades modernas a menos de 5 minutos.

Morfología y Especificaciones Topográficas



Distribución del Relieve

Áreas Planas:

Concentradas al frente Sur (ideal para pórtico y amenidades).

Áreas Semi-planas / Inclinadas:

Permiten diseño escalonado en terrazas.

La diversidad topográfica facilita el desarrollo escalonado, maximizando las vistas para todas las porciones.

El Activo Natural: Reducción de Costos y Flujo de Caja



Riqueza Botánica

Completamente arborizado con especies maderables y de sombra.

Activo Agrícola en Producción

1.5 manzanas de cultivo de café. Árboles de naranjo y cuatro variedades de huerta (cítricos/frutales).

Ventaja Financiera: La vegetación madura y la fertilidad del suelo reducen drásticamente los costos de acondicionamiento paisajístico (landscaping). Además, los cultivos permanentes ofrecen un potencial flujo de caja pasivo durante la fase pre-operativa.

Perfil de Desarrollo Óptimo



Eco-Quintas Exclusivas

Porciones amplias (2,500 - 10,000 v²) aprovechando la tendencia hacia la privacidad y el distanciamiento.



Residencial Boutique Escalonado

Integración arquitectónica con las pendientes, minimizando movimiento de tierras y maximizando integración natural.



Vistas Panorámicas

Aprovechamiento de la cota más alta para casas club o lotes premium con vistas de 360 grados de la región.

Matriz de Ventaja Competitiva Inmobiliaria

	Terreno Rústico Estándar	**Dossier: Propiedad Km 26½**
Acceso Vehicular	Caminos vecinales de tierra.	**215m de frente pavimentado + Senda de servicio.**
Paisajismo / Landscaping	Terreno árido o maleza sin valor.	**Árboles maduros, café y cítricos en producción.**
Infraestructura	Reclamo de servicios a kilómetros de distancia.	**Energía frente a la propiedad, agua ADESCO, urbe a 1km.**
Flexibilidad Legal	Litigios o proindivisos complejos.	**Matrícula limpia, opción a compra parcial o total.**

Transparencia del Activo:
Construcción Existente

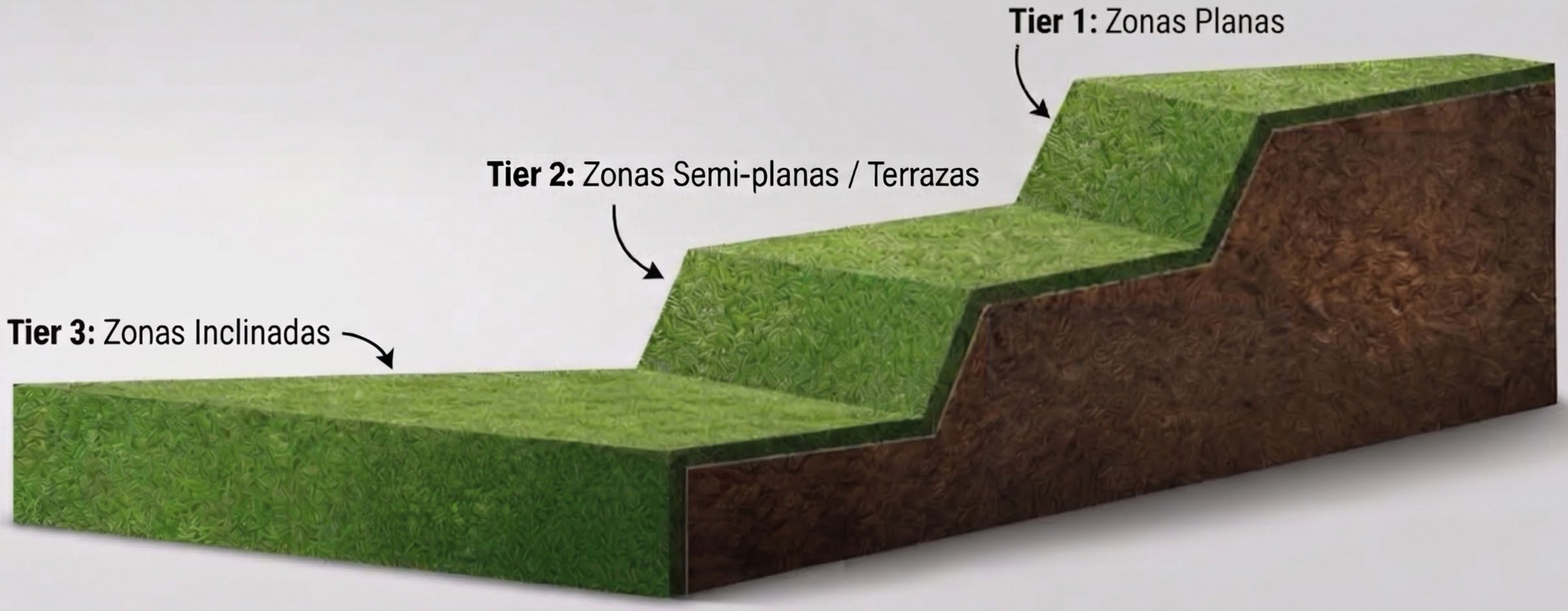


El inmueble cuenta con una estructura de de sistema mixto **(~64.00 m²).**

Nota de Valuación: Por su funcionalidad actual y tamaño, esta estructura no ha sido considerada en el precio por vara cuadrada.

El valor real y absoluto de esta oportunidad radica íntegramente en la tierra, su ubicación premium y su inmenso potencial de desarrollo.

El valor varía según las características topográficas del terreno



Área Total: 33,682.30 v²

EL VALOR DEL INMUEBLE ES NEGOCIABLE – MONTO EN EFECTIVO

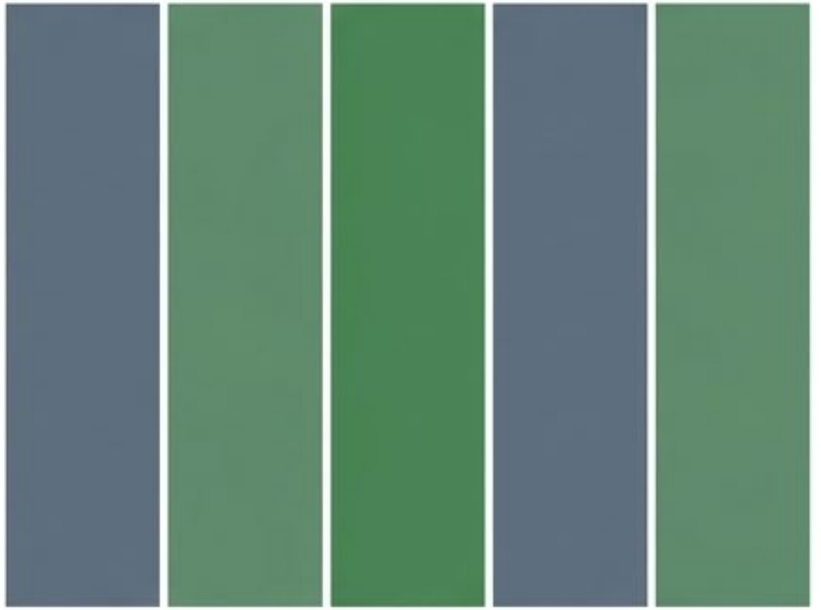
Flexibilidad de Adquisición

Opción A: Desarrollo Maestro (Venta Total)



- Adquisición del polígono completo de 3.36 manzanas.
- Ideal para desarrolladores institucionales y proyectos residenciales integrales.

Opción B: Adquisición Fraccionada



- Disponibilidad de 5 porciones desmembradas.
- Tamaño por porción: 330 m^2 (equivalente a 472 varas cuadradas).
- Estatus Legal: Derecho notarizado, listo para traspaso inmediato. Ideal para inversores patrimoniales individuales.

Siguientes Pasos

Propiedad con documentación a la vista, lista para estructuración legal y escrituración.

Estados Unidos

Celular: +1 (832) 892 7989

Oficina: +1 (956) 485 6050

El Salvador

Celular 1: +503 7472 7233

Celular 2: +503 7527 7750

Agende una reunión virtual o una inspección presencial del terreno hoy mismo.