

# **Las Delicias**

## **San Miguel**

**Propiedad Rústica con Vocación Urbana**

El terreno Las Delicias es una propiedad rústica de vocación urbana, con una extensión de 401,825 M2 equivalentes a 57.5 Mz, ubicada al costado este de la Ciudad de San Miguel. Su topografía es plana.

Al norte colinda con propiedades agrícolas, al este con una parcelación y lotes agrícolas, al sur con la Urbanización La Pradera, y al oeste colinda con la Urbanización Prados de San Miguel y Lotificación Concepción, Rio Grande de San Miguel de por medio.

Los suelos predominantes en la zona son Latosoles Arcillo Rojizos, Grumosoles, Aluviales.





Metrocentro San Miguel está a solo 3.3 Km de Las Delicias.

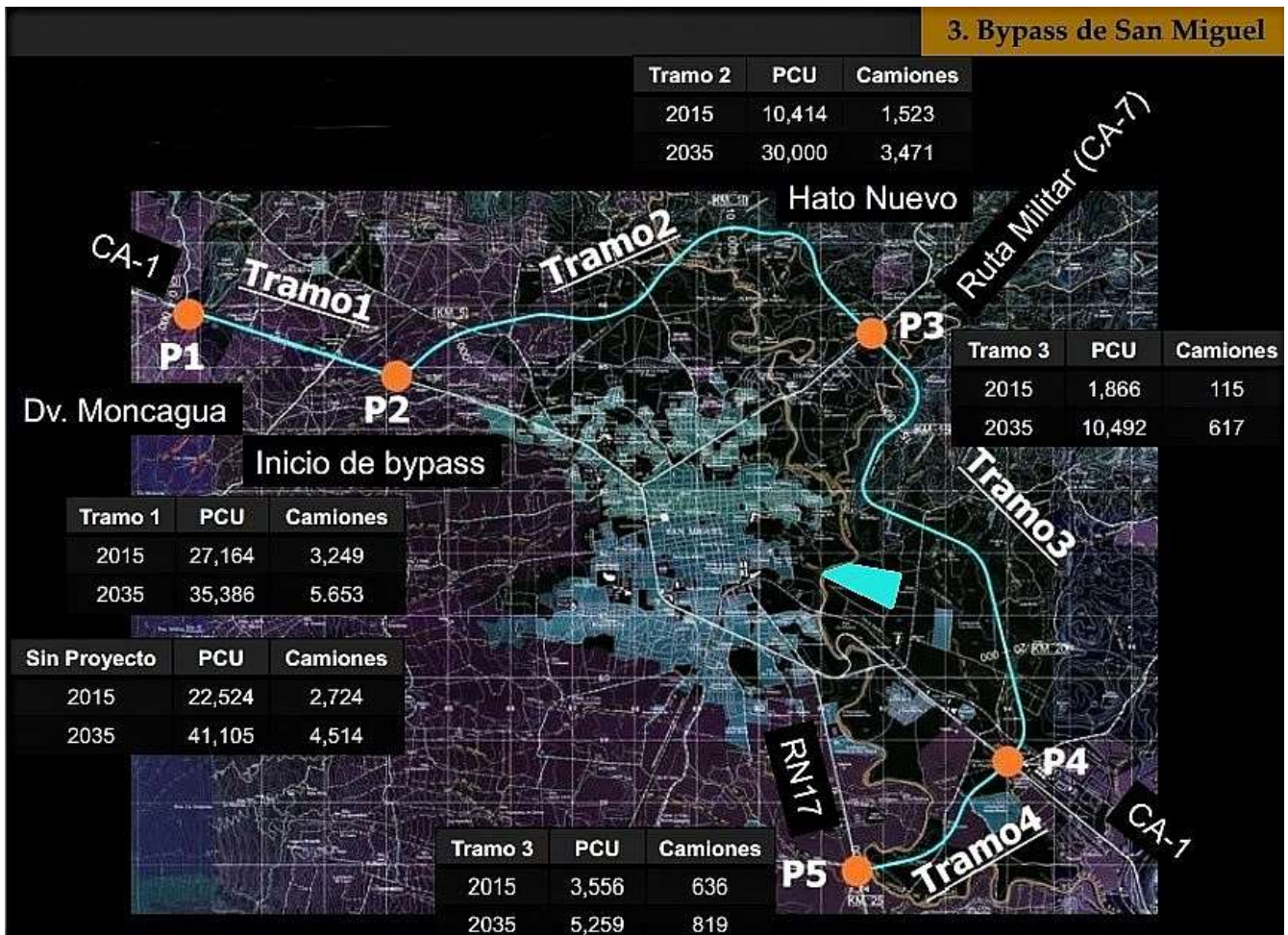


El terreno de Las Delicias puede ser accesado desde la carretera Panamericana en el sur tanto a través de la Avenida Bello Horizontes de la Colonia La Pradera, como de la calle SAM14N que conduce al Caserío Agua Escondida.

# BYPASS DE SAN MIGUEL – GERARDO BARRIOS

El Bypass de San Miguel está planificado como una vía rápida que conectará a la CA-1 con la Ruta Militar (C-A7) a frontera El Amatillo con Honduras, CA-1 al Puerto de La Union y la RN17 hacia la Carretera del Litoral bordeando la ciudad.

Una vez terminado el bypass de San Miguel que se encuentra actualmente en construcción, Las Delicias estará ubicado en el area metropolitana de San Miguel circunscrita por el trazo del mismo.



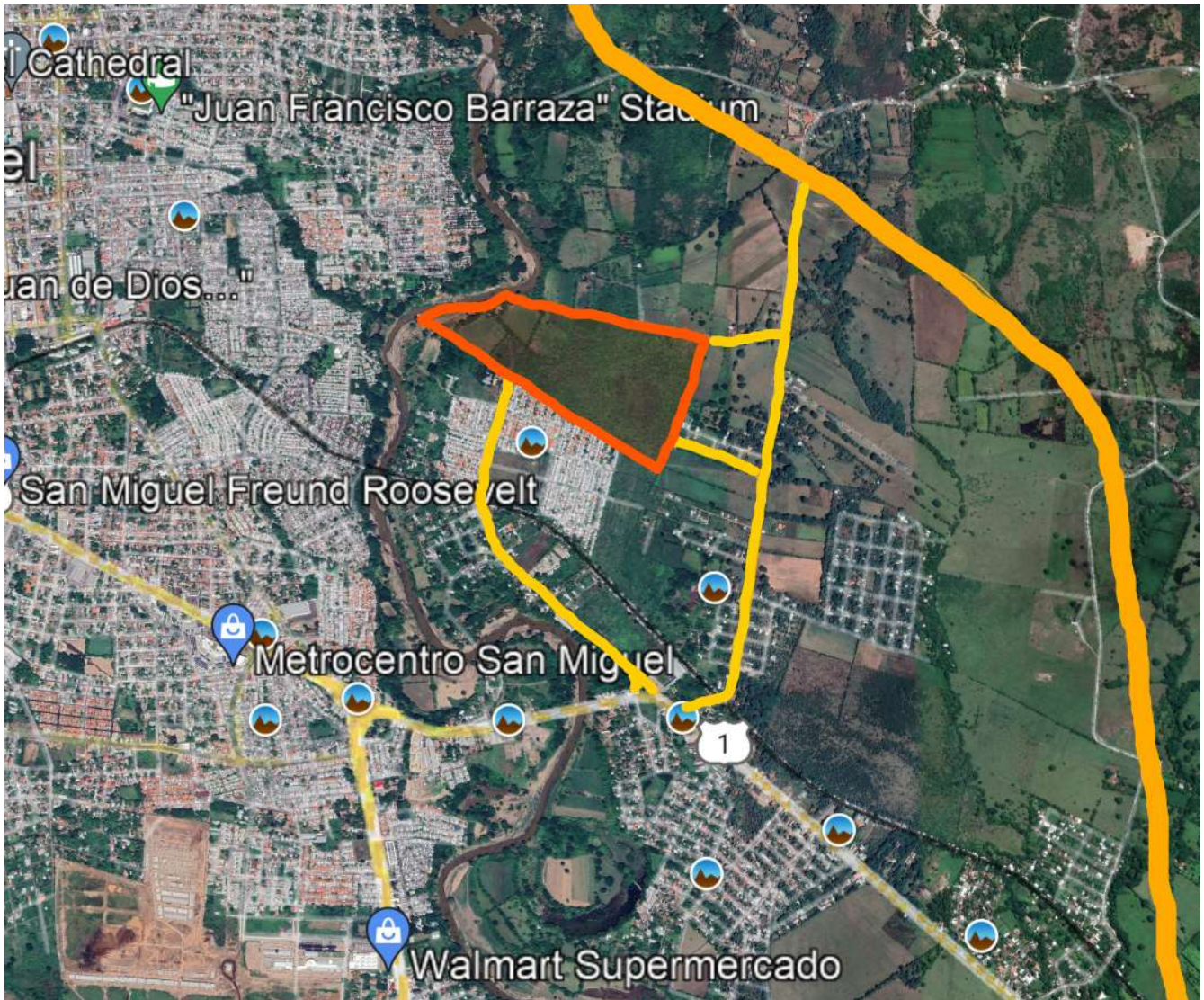
En el corto plazo el terreno se beneficiará enormemente por la mejor conectividad que el Bypass de San Miguel ofrecerá en la zona.

Por otra parte, por su ubicación en relación al centro de San Miguel y por la geometría de la ciudad pareciera natural la construcción de un puente para conectar el centro de la ciudad con el costado este del Rio Grande de San Miguel.

La gestión con el Gobierno Central y la Ciudad para construir un puente conectando el centro de la Ciudad con el costado este del Rio Grande seguramente generaría beneficios económicos significativos en la plusvalía de la propiedad al desarrollarse.

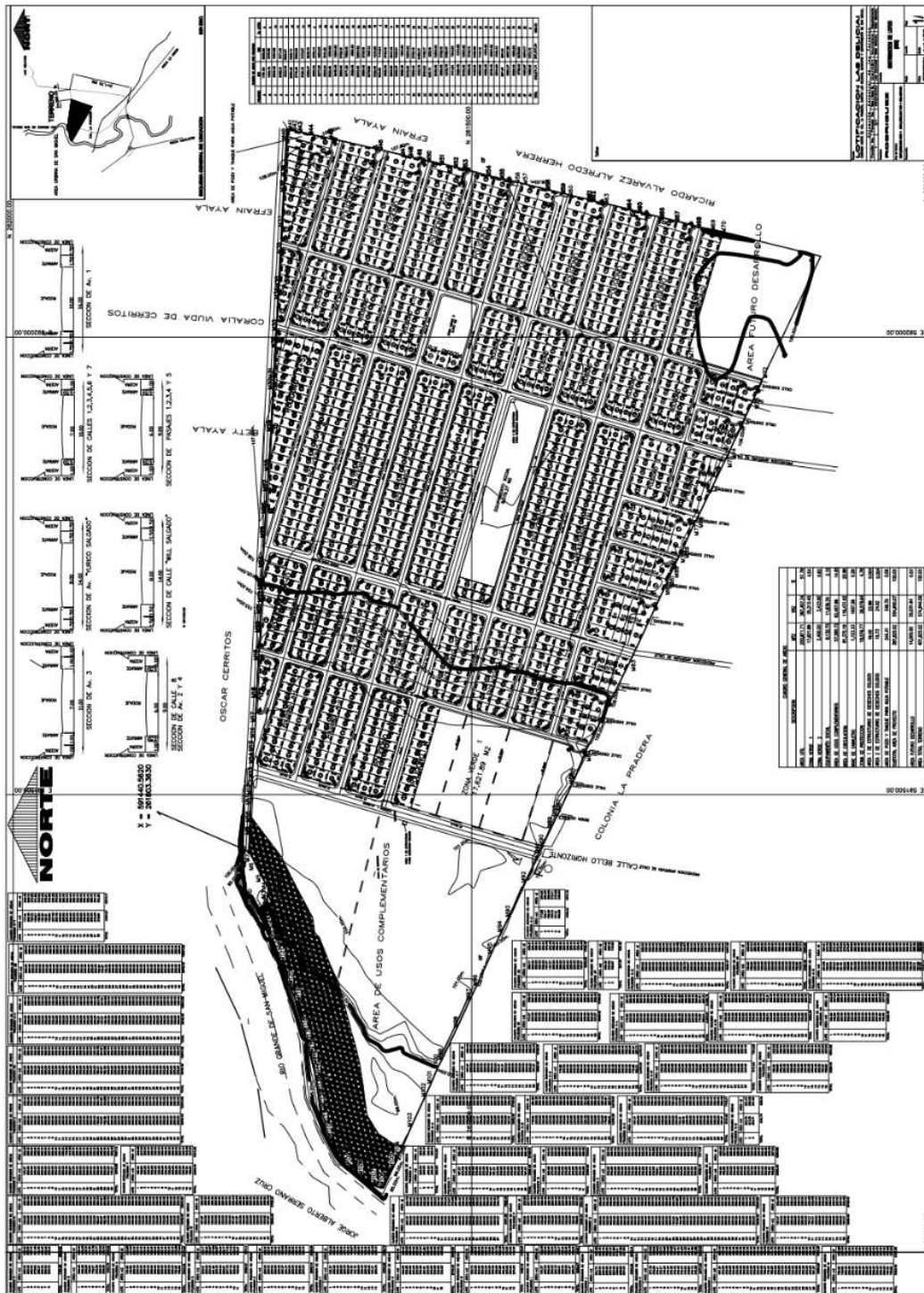


Pronto se podrá acceder al terreno tanto desde la carretera Panamericana en el sur a través de la Avenida Bello Horizontes o la SAM14N, así como desde la Ruta Militar en el norte norte a través de el Bypass y la SAM14N.



# ANTEPROYECTO

Existe un anteproyecto de Urbanización que contempla 999 lotes de 10 x 20 mts en su mayoría. Con un área útil total de 214,871 M2.





## CUADRO GENERAL DE AREAS DEL ANTEPROYECTO

CUADRO GENERAL DE AREAS			
DESCRIPCION	MT2	VR2	%
AREA UTIL DEL PROYECTO	200,871.71	287,407.24	51.79
ZONA VERDE 1	17,621.89	25,213.40	4.54
ZONA VERDE 2	2,400.00	3,433.92	0.62
EQUIPAMIENTO SOCIAL	8,132.75	11,636.34	2.10
AREA DE USOS COMPLEMENTARIOS	57,595.72	82,407.96	14.85
AREA DE CIRCULACION	81,375.19	116,431.62	20.98
AREA DE CANALETAS	1,123.33	1607.26	0.28
ZONA DE PROTECCION	18,576.77	26,579.64	4.78
AREA 1 DE ESTRUCTURAS DE DESECHOS SOLIDOS	16.00	22.89	0.004
AREA 2 DE ESTRUCTURAS DE DESECHOS SOLIDOS	16.73	24.02	0.004
AREA DE POZO Y TANQUE PARA AGUA POTABLE	244.41	349.70	0.06
SUBTOTAL AREA DE PROYECTO	387,825.02	554,900.07	100.00
AREA UTIL USO FUTURO	14,000.00	20,031.64	3.48
AREA TOTAL TERRENO	401,825.02	574,944.09	100.00