



**Gestión 40 Inmobiliaria**

Calle El Nazareno, Edif Sol I, Local 2  
Los Realejos

Teléfono: 697673118  
e-mail: info@gestion40.com

Referencia: **552-552**

Tipo inmueble: **Casa**

Operación: **Venta**

Precio: **750.000 €**

Estado: **Para reformar**



Dirección: **Catedral 35**

Población: **San Cristóbal de La Laguna**

Provincia: **Tenerife**

Cod. postal: **38205**

Zona: **Avenida Trinidad**

**En trámite**

**M<sup>2</sup> construidos:** 261

**Metros de parcela:** 187

**M<sup>2</sup> terraza:** 94

**Terraza(s):** 3

**Dormitorios:** 4

**Baños:** 2

**Exterior/Interior:** exterior

## Descripción:

INVERSIÓN ESTRATÉGICA: Solar con potencial de 5 plantas y ocupación TOTAL (187,5 m<sup>2</sup>) en el centro de La Laguna.

Gestión 40 Inmobiliaria presenta una oportunidad única para promotores e inversores en la Calle Catedral, 35. No se trata solo de una propiedad a reformar, sino de un activo con un potencial de edificabilidad máximo en una de las zonas más demandadas de San Cristóbal de La Laguna.

LO QUE HACE ÚNICA A ESTA PROPIEDAD: A diferencia de la construcción actual que ocupa 119 m<sup>2</sup>, el planeamiento vigente para esta parcela de 187,5 m<sup>2</sup> permite, en caso de edificación de nueva planta, el aprovechamiento del 100% de la superficie del solar.

## TRES ESCENARIOS DE MÁXIMA RENTABILIDAD:

-PROYECTO DE OBRA NUEVA (TOP): Edificación cerrada de 5 plantas (PB + 4) ocupando la totalidad de los 187,5 m<sup>2</sup> por planta. Esto supone un potencial de construcción total de aproximadamente 937 m<sup>2</sup>, ideal para un edificio de viviendas de última generación o estudios de lujo.

-RESIDENCIA DE ESTUDIANTES / COLIVING: Ubicación imbatible junto a la Avenida Trinidad. La amplitud de la parcela permite diseñar un complejo con alta densidad de habitaciones y zonas comunes premium, incluyendo el gran patio trasero de 50 m<sup>2</sup> y un patio central de 14 m<sup>2</sup>.

-DIVISIÓN EN DOS VIVIENDAS INDEPENDIENTES: Manteniendo la estructura actual de 119 m<sup>2</sup> por planta, ideal para inversores que busquen una reforma rápida y rentabilidad por alquiler de larga estancia.

-UBICACIÓN PREMIUM: A pie de calle de todos los servicios: Tranvía, parking público, ambulatorio y a solo 2 minutos caminando del Casco Histórico. Conectividad y comodidad total para sus futuros residentes.

## DATOS CLAVE:

Solar: 187,5 m<sup>2</sup> (Edificables al 100% en obra nueva).

Actualidad: 119 m<sup>2</sup> construidos por planta + 14 m<sup>2</sup> patio central y 50 m<sup>2</sup> de patio trasero.

Extras: Cubierta transitable con cuarto de almacenaje.

Se aceptan ofertas serias y razonables. Una oportunidad respaldada por la gestión profesional de Gestión 40.