

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



|                                    |                               |                       |
|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| <b>M² construidos:</b> 261         | <b>Metros de parcela:</b> 187 | <b>M² terraza:</b> 94 |
| <b>Terraza(s):</b> 3               | <b>Dormitorios:</b> 4         | <b>Baños:</b> 2       |
| <b>Exterior/Interior:</b> exterior |                               |                       |

---

**Descripción:**

INVERSIÓN ESTRATÉGICA: Solar con potencial de 5 plantas y ocupación TOTAL (187,5 m²) 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 m², el planeamiento vigente para esta parcela de 187,5 m² 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 m² por planta. Esto supone un potencial de construcción total de aproximadamente 937 m², 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 m² y un patio central de 14 m².
- DIVISIÓN EN DOS VIVIENDAS INDEPENDIENTES: Manteniendo la estructura actual de 119 m² 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 m² (Edificables al 100% en obra nueva).

Actualidad: 119 m² contruidos por planta + 14 m² patio central y 50 m² 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.

---