

Pulpería Ferrufino
Iglesia de Dios en
Cuajachillo # 2

OPORTUNIDAD DE DESARROLLO | CUAJACHILLO, MANAGUA

El terreno para su proximo centro logistico, industrial o residencial



Igles

6.2 manzanas en el oeste de Managua para construir capacidad, generar renta y asegurar espacio de expansion entre Carretera Vieja a Leon y Carretera Nueva a Leon.

Venta directa | Informacion y coordinacion de visitas con el propietario

43,681.76 m2

Cabida registral
combinada

61,958.86 v2

Aproximadamente 6.20
manzanas

900 m

Tramo final sin
pavimentar, transitable
segun visita

US\$495,000

Precio de oferta
negociable

100 m

Camera:

Compre ubicacion, escala y opciones de crecimiento en una sola propiedad

Una oportunidad para empresas y desarrolladores que buscan controlar tierra suficiente hoy, iniciar por etapas y conservar capacidad para capturar el crecimiento de mañana.



Poligono ilustrativo aportado por el propietario. Verificar cabida y linderos mediante mensura actualizada.

Por que esta oportunidad merece una visita

- Ubicacion intermedia entre dos corredores viales del oeste de Managua, con salida hacia Ciudad Sandino y Altos de Motastepe.
- Todo el trayecto principal esta pavimentado salvo los ultimos 900 metros; el camino se encuentra en buen estado y es accesible para todo tipo de vehiculos.
- Tendido electrico y acceso a servicios de agua, internet y telefonía disponibles en la zona.
- Un parque industrial de aproximadamente 153,510 m2 se observa a unos 3.1 km en linea recta, aportando evidencia de actividad logistica e industrial en el corredor.
- La escritura comprende dos fincas colindantes, lo que puede apoyar una estrategia por fases.

US\$11.33/m2

Base de adquisicion

Precio de oferta de US\$495,000 sobre cabida registral.

~3.1 km

Cluster industrial cercano

Proximidad a empresas, centros de distribucion y servicios del corredor de Nejapa.

5 rutas

Mas formas de crear valor

Opere, arriende, desarrolle por etapas o combine usos dentro de una misma propiedad.

Uso	Ajuste al sitio	Potencial de implementacion	Lectura comercial
Urbanizacion residencial	● ● ● ● ●	Alto	Mercado urbano, servicios y ejecucion por etapas
Bodegas / CEDIS	● ● ● ● ●	Alto	Escala, conectividad y entorno industrial
Industria ligera / zona franca	● ● ● ● ●	Medio-alto	Campus productivo con desarrollo modular
Patio logistico / flex industrial	● ● ● ● ●	Alto	Entrada rapida y expansion flexible
Solar / autoconsumo	● ● ● ● ●	Medio	Antecedente de proyecto fotovoltaico de 5 MW

Conozca el terreno real que respaldara su proyecto

Las vistas aereas recientes muestran una propiedad amplia, verde y mayormente despejada en sus areas centrales, rodeada por vegetacion y con espacio para organizar un desarrollo por etapas.



Vista aerea real del terreno y su entorno inmediato.



Area central visible y cobertura vegetal existente.

Terreno visible y accesible

La visita y las imagenes permiten apreciar su configuracion, vegetacion y espacios abiertos.

Privacidad natural

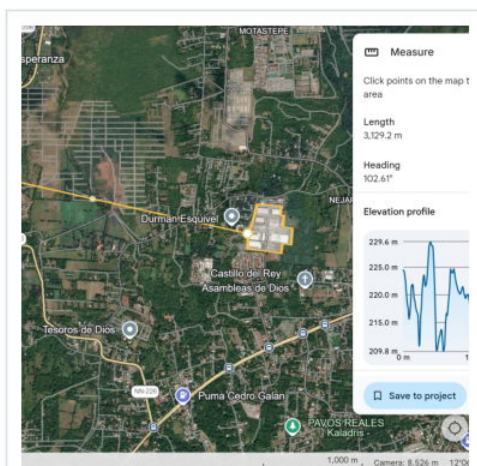
El entorno verde ofrece separacion visual y una base atractiva para vivienda, industria o energia.

Espacio para transformar

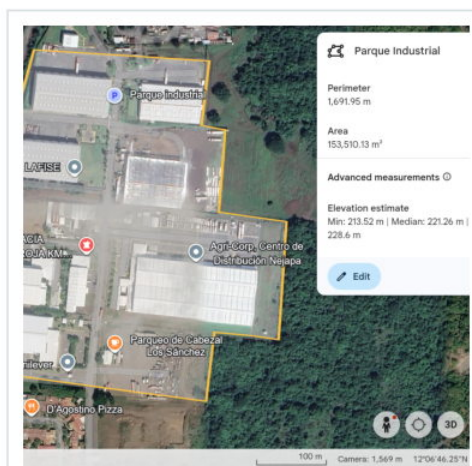
La escala permite distribuir circulacion, construccion, areas verdes y reserva de crecimiento.

Ubique su proyecto donde la actividad industrial ya esta sucediendo

A pocos kilometros operan empresas, centros de distribucion y servicios que ya reconocieron el valor logistico del corredor. Su proyecto puede aprovechar ese mismo entorno para operar, crecer y servir a Managua.



Aproximadamente 3,129 m en linea recta entre el terreno y el parque industrial de Nejapa.



Parque industrial cercano con una superficie aproximada de 153,510 m².

~3.1 km

Proximidad industrial

Distancia lineal orientativa entre el terreno y el parque industrial observado.

153,510 m²

Escala del precedente

El parque vecino equivale aproximadamente a 3.5 veces la cabida del terreno.

~28%

Escala relativa del terreno

La propiedad representa cerca del 28% del area medida del parque industrial vecino.

Un corredor que ya atrae grandes operaciones: Unilever, Agri-Corp, Almacenadora LAFISE y Leterago forman parte del ecosistema industrial y logistico cercano. En el corredor tambien se encuentran centros de distribucion, supermercados, gasolineras y servicios comerciales.

Entre antes de que la expansion del corredor reduzca las opciones. La propiedad ofrece escala para instalar una operacion propia, ampliar capacidad o desarrollar espacios para renta en una zona respaldada por actividad empresarial y acceso al mercado del oeste de Managua.

El relieve natural abre oportunidades para un master plan por terrazas

La configuración del terreno permite pensar en sectores con identidad propia: una amplia franja central, un brazo norte de menor elevación y una zona alta al suroeste con potencial para vistas, amenidades, reserva o una fase independiente.



Curvas de nivel. El corredor central presenta una lectura continua que favorece una implantación ordenada y desarrollos por etapas.



Pendiente relativa. La vista ayuda a distinguir las zonas más tendidas y las transiciones que pueden integrarse al paisajismo y a la vialidad.

Zona central / norte

Una base natural para concentrar las primeras etapas, plataformas principales, lotes o circulación interna.

Brazo suroeste

Un sector elevado que puede convertirse en fase independiente, mirador, amenidad, reserva o producto diferenciado.

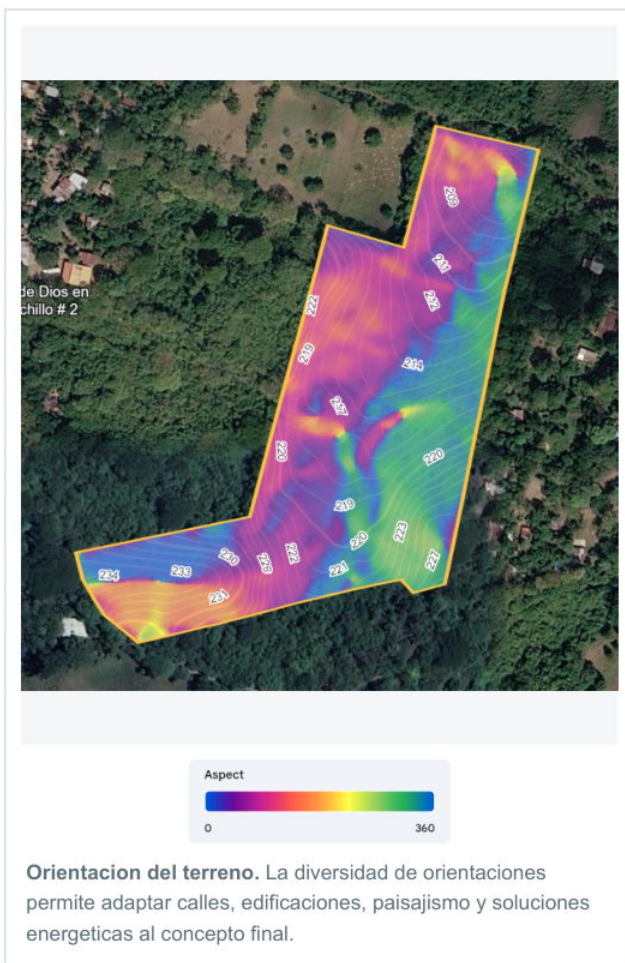
Borde sur y este

Transiciones que pueden aprovecharse con paisajismo, vialidades adaptadas y plataformas escalonadas.

Estrategia recomendada. Para vivienda, orientar calles principales aproximadamente siguiendo curvas de nivel y crear terrazas por etapas. Para bodegas o industria, priorizar dos o más plataformas escalonadas en vez de nivelar las 4.37 hectáreas a una sola cota.

El concepto de corte y relleno favorece un desarrollo inteligente por fases

La distribución conceptual muestra la posibilidad de aprovechar material de las zonas altas para conformar plataformas en el corredor central y norte, creando una secuencia natural de desarrollo.



Uso residencial

Terrazas, calles y areas verdes pueden crear barrios con identidad propia y ventas escalonadas.

CEDIS / industria

Plataformas modulares permiten construir capacidad conforme avanza la demanda y la operacion.

Patio logistico

La zona central ofrece un eje claro para organizar maniobra, circulacion, seguridad y futuras ampliaciones.

Una topografia que agrega opciones. En lugar de imponer un solo formato, el terreno permite diseñar un proyecto que combine etapas, productos y niveles de inversion, manteniendo espacio para crecer.

01 VIVIENDA

Comunidad residencial o lotificacion por etapas

La cercania a Ciudad Sandino, los servicios disponibles y la conectividad hacia dos corredores permiten plantear un desarrollo de vivienda con ejecucion y ventas por fases. La forma irregular puede transformarse en vialidad, areas verdes y amenidades.



Visualizacion conceptual con fines ilustrativos.

60% - 70% Rendimiento vendible conceptual	105 - 122 Lotes de 250 m2	US\$4.1k - 4.7k Base de tierra por lote
---	-------------------------------------	---



● Lotes 65% ● Calles 22% ● Areas comunes 8% ● Drenaje / reserva 5%

Ideal para
Desarrolladores residenciales, lotificadores, cooperativas de vivienda e inversionistas con venta por etapas.

Ventaja comercial
Permite combinar lotes, areas verdes y vialidades en terrazas, con ejecucion y ventas por etapas.

02 LOGISTICA

Parque de bodegas, almacenes y centro de distribucion

Convierta la propiedad en un activo logistico capaz de generar renta y crecer por etapas. Una implantacion modular puede atender distribucion de consumo, materiales, comercio electronico, cadena fria o almacenamiento regional, con espacio para patios, oficinas y expansion.



Visualizacion conceptual con fines ilustrativos.

15,000 - 19,500 m²

Techo potencial conceptual

35% - 45%

Cobertura del lote

4 - 8

Modulos sugeridos

40%

38%

12%

10%

● Techo 40% ● Patios 38% ● Circulacion 12% ● Reserva 10%

Ideal para

Operadores 3PL, distribuidores de consumo, importadores, cadenas de retail, materiales de construccion y cadena fria.

Ventaja comercial

Una sola adquisicion permite combinar modulos rentables, patios de maniobra, oficinas y reserva de expansion.

03 INDUSTRIA / ZF

Campus de industria ligera o proyecto bajo regimen de zona franca

El terreno puede alojar conceptualmente entre 10,000 y 20,000 m2 de techo industrial. La CNZF indica que una empresa operadora requiere un minimo de 10,000 m2 de techo y un factor de ocupacion no mayor al 50% del area total, parametros que caben fisicamente en aproximadamente 4.37 hectareas, abriendo la posibilidad de un campus productivo de escala relevante.



Visualizacion conceptual con fines ilustrativos.



Ideal para
Empresas exportadoras, ensamblaje, alimentos procesados, manufactura ligera, operadores de parques y usuarios ZOFA.

Ventaja comercial
La escala del predio admite un campus productivo por fases dentro de un corredor con actividad industrial.

04 FLEX INDUSTRIAL

Patio logístico, flota, talleres y ofibodegas

Una solución de menor densidad puede entrar en operación por fases: patio para flota o contenedores, bodegas flexibles, talleres, oficinas y áreas de servicio. Este uso aprovecha la accesibilidad actual mientras deja reserva para expansión futura.



Visualización conceptual con fines ilustrativos.

24,000 - 28,000 m2

Patio operativo conceptual

4,000 - 8,000 m2

Techo inicial

Por fases

Ejecucion

58%

17%

15%

10%

● Patio 58% ● Techo 17% ● Circulacion 15% ● Servicios / reserva 10%

Ideal para

Transportistas, constructoras, distribuidores, alquiler de equipos, agroindustria y empresas con flota propia.

Ventaja comercial

Un formato flexible puede iniciar con patio y servicios, agregando techo y capacidad conforme crece la operación.

05 ENERGIA

Parque solar o campus industrial con generacion para autoconsumo

En 2014 se preparo un perfil tecnico para una planta fotovoltaica de 5 MW sobre el sitio, con una linea trifasica reportada a aproximadamente 800 metros. Es un antecedente util, pero debe rehacerse el estudio de interconexion, ambiente y economia del proyecto con datos 2026.



Visualizacion conceptual con fines ilustrativos.

5 MW Concepto historico	Aprox. 4.06 ha Area del perfil	Aprox. 800 m Linea reportada en 2014
-----------------------------------	--	--



● Paneles / energia 70% ● Equipos / vialidad 15% ● Retiro / vegetacion 15%

Ideal para Desarrolladores de energia, grandes consumidores, agroindustria e industria con objetivos de autoconsumo.	Ventaja comercial El antecedente fotovoltaico permite reactivar una alternativa energetica o integrarla a un campus industrial.
--	---

Adquiera hoy la base territorial de su proximo proyecto

Por US\$495,000 negociables, el comprador controla 6.2 manzanas y obtiene una base de tierra de aproximadamente US\$7.99 por vara cuadrada o US\$11.33 por metro cuadrado.

US\$495,000

Precio de oferta negociable del terreno completo

US\$11.33/m2

Base de adquisicion sobre la cabida registral combinada

Modelo	Denominador conceptual	Base de tierra resultante	Lectura para el comprador
Residencial	105 - 122 lotes de 250 m2	US\$4,057 - 4,714 por lote	Base de tierra atractiva para un desarrollo por etapas
Bodegas / CEDIS	15,000 - 19,500 m2 de techo	US\$25 - 33 por m2 de techo potencial	Escala eficiente para modulos y patios de expansion
Industria / ZF	10,000 - 20,000 m2 de techo	US\$25 - 50 por m2 de techo potencial	Capacidad para un campus productivo de escala relevante
Patio logistico	24,000 - 28,000 m2 de patio	US\$18 - 21 por m2 de patio potencial	Amplia superficie operativa para flota y maniobra

Una base competitiva para construir, operar y valorizar. Un comparable publicado el 30 de julio de 2026 ofrece 5.5 manzanas completamente planas por US\$390,000, aproximadamente US\$7.09 por vara cuadrada. El precio de referencia del terreno de Cuajachillo equivale a aproximadamente US\$7.99 por vara cuadrada y se presenta con mayor cabida, servicios disponibles, cercania a un cluster industrial y cinco rutas claras de desarrollo.

Asegure hoy el espacio que su negocio necesitara manana

La combinacion de escala, conectividad, servicios y entorno industrial permite adaptar la inversion al ritmo y al modelo de negocio de cada comprador.

Escala y flexibilidad

Mas de 4.36 hectareas para crear un proyecto integral, reservar expansion o desarrollar por etapas.

Conectividad estrategica

Ubicacion intermedia entre Carretera Vieja a Leon y Carretera Nueva a Leon, con acceso al oeste de Managua.

Entorno industrial comprobado

Proximidad a parques, centros de distribucion, empresas de consumo y operadores logísticos.

Servicios disponibles

Acceso reportado a energia electrica, agua, internet y telefonía en la zona.

Desarrollo por fases

La configuracion del terreno permite iniciar con una primera etapa y agregar capacidad conforme crece la demanda.

Multiples rutas de valor

Vivienda, bodegas, CEDIS, industria, patio logístico, energia o una combinacion de usos complementarios.

Una compra que conserva alternativas. El comprador no queda limitado a un solo concepto: puede desarrollar, operar, arrendar, vender por etapas o conservar una reserva de tierra dentro de un corredor con actividad economica consolidada.

Informacion disponible para avanzar con confianza

El propietario cuenta con un paquete de informacion que permite conocer la propiedad y visualizar su potencial.

Escritura y antecedentes registrales

Documentacion de las dos fincas colindantes que conforman la propiedad.

Planos catastrales

Planos individuales y cabida registral combinada del terreno.

Analisis visual del terreno

Imagenes satelitales, curvas de nivel, pendiente, orientacion y concepto de corte y relleno.

Antecedentes de desarrollo

Valuacion historica y perfil tecnico previo para un proyecto fotovoltaico de 5 MW.

Conozca el terreno antes de tomar su proxima decision de expansion. Coordine una visita y solicite el paquete de informacion disponible para evaluar el concepto que mejor se adapte a su proyecto.

Imagenes, distribuciones y capacidades presentadas con fines ilustrativos. El diseño final corresponde al proyecto de cada comprador.

COORDINE SU VISITA

LLAMA AL
8485 0703

Asegure 6.2 manzanas con conectividad, servicios y potencial de expansión.

Precio de oferta: US\$495,000 negociables

Solicite información y coordine una visita por medio del remitente de este documento.



GABANIC

ASESORÍA INMOBILIARIA

Licencia MIFIC-UCBR-PN 0006-2023-A-1