



Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua

Centroide 27.262782S, 55.962436W · Sup. 1.004 m² (0,10 ha) · 04/10/2026





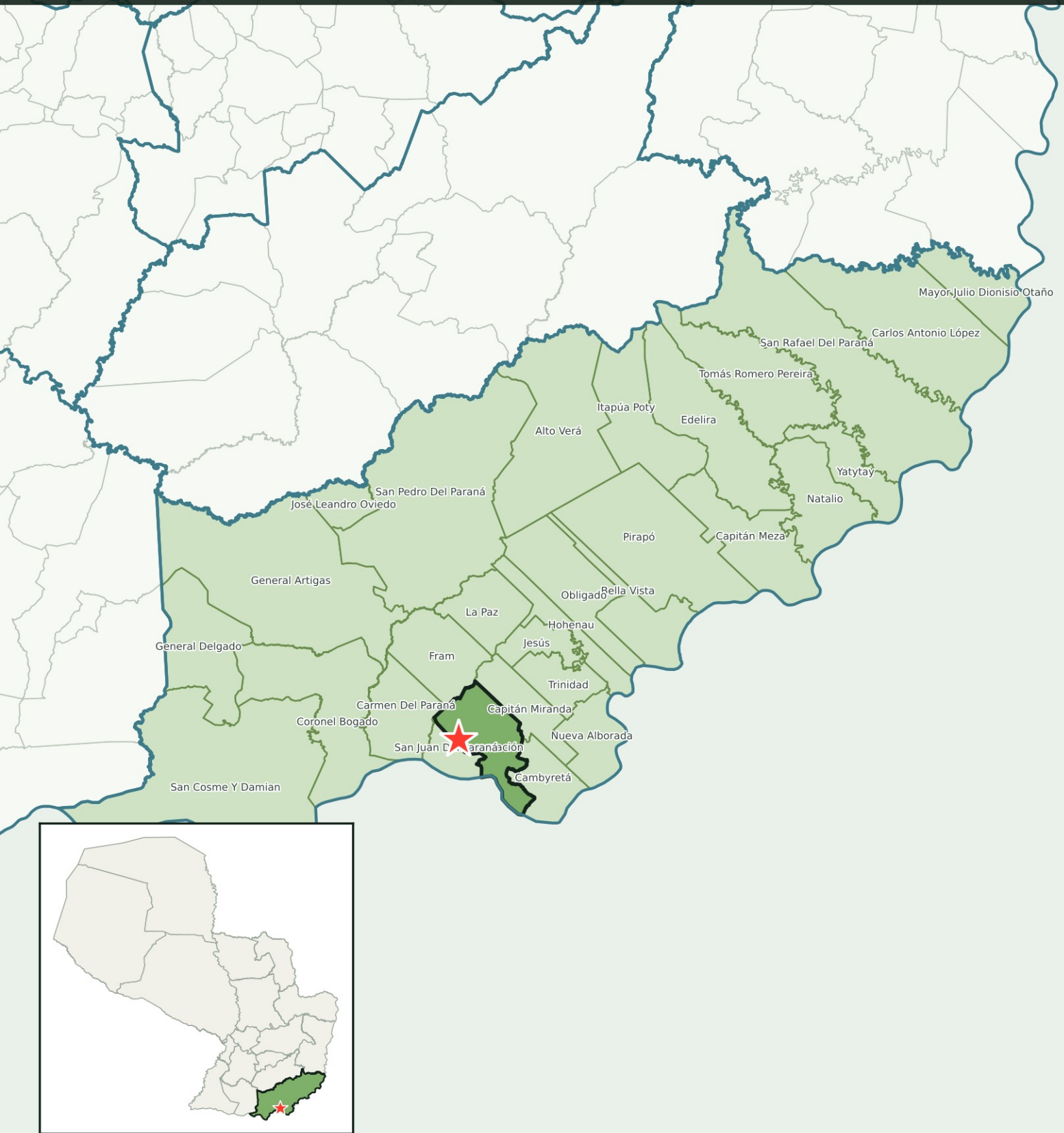
Paraguay Land Development

LOTEAMIENTOS · PARAGUAY

0987 137 000
paraguayinversionesinmo@gmail.com
loteamientos.com

Ubicación regional · Z23-M3630-L2

Distrito de Encarnación · Departamento de Itapúa





Ficha catastral completa

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua

IDENTIFICACION

TIPO DE TERRENO	Urbano
DEPARTAMENTO (COD.)	H
DISTRITO (COD.)	1
IDENTIFICACION	Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2

CATASTRO Y REGISTRO

DEPARTAMENTO	Itapua
DISTRITO	Encarnacion

SUPERFICIE

SUPERFICIE MEDIDA	0,10 ha (1.004 m ²)
SUPERFICIE (CATASTRO)	0,10 ha (1.004 m ²)

VER LA UBICACIÓN EN GOOGLE MAPS (TOCAR)

Toque el link de arriba: abre el punto en Google Maps, como cualquier otra ubicación compartida.



Datos registrales y fiscales

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua

REGISTRO

MATRICULA	-
FINCA	-
SITUACION	A
SITUACION DE LA CUENTA	A

VALORES FISCALES

VALOR DE LA TIERRA	Gs. 39.621.856
VALOR DE LA EDIFICACION	-
VALOR FISCAL TOTAL	Gs. 39.621.856

MOVIMIENTO EN CATASTRO

CANTIDAD DE EXPEDIENTES	0
ULTIMA CONSULTA A CATASTRO	2026-09-25T14:37:43

Propietarios y expedientes -- Zona 23 / Mz 3630 / Lote 2

Titulares (1)

A***** B***** E***** - *****91

Expedientes (0)

Sin expedientes cargados todavía.



Plano tecnico catastral

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Vertices, rumbos y distancias reales del poligono

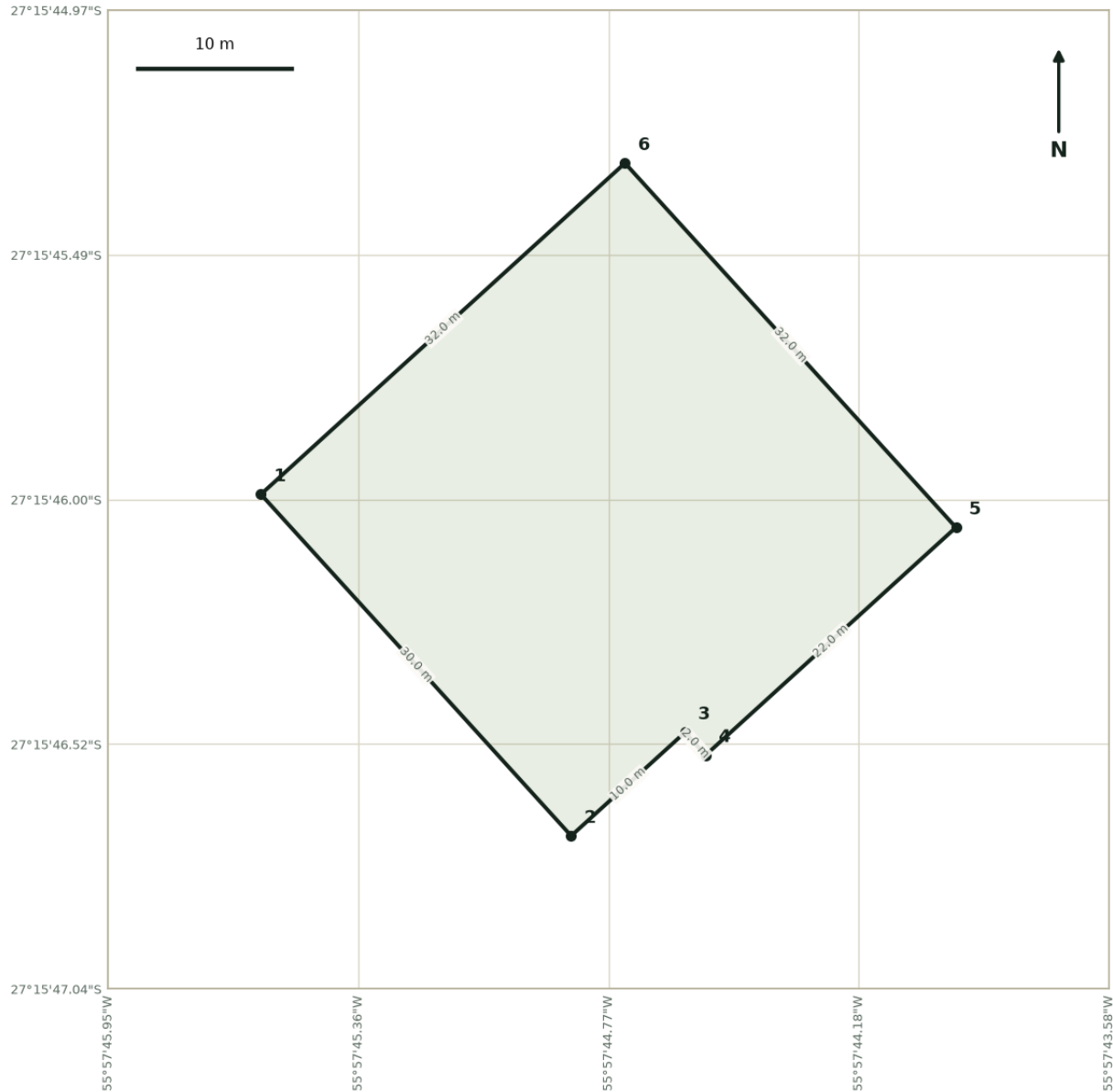


TABLA DE COORDENADAS Y DATOS DE LADOS

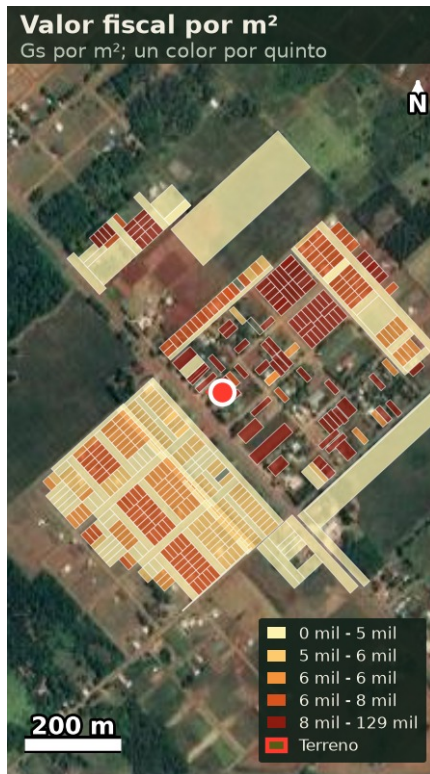
V.	X (m)	Y (m)	Latitud	Longitud	Rumbo al siguiente	Dist. (m)
1	602.682,47	6.984.033,39	27°15'46.00"S	55°57'45.59"W	S 42°16'27.8" E	30,00
2	602.702,66	6.984.011,19	27°15'46.71"S	55°57'44.85"W	N 47°43'39.6" E	10,00
3	602.710,05	6.984.017,92	27°15'46.49"S	55°57'44.58"W	S 42°16'25.3" E	2,00
4	602.711,40	6.984.016,44	27°15'46.54"S	55°57'44.53"W	N 47°43'38.8" E	22,00
5	602.727,68	6.984.031,24	27°15'46.06"S	55°57'43.95"W	N 42°16'25.5" W	32,00
6	602.706,15	6.984.054,92	27°15'45.29"S	55°57'44.74"W	S 47°43'36.7" W	32,00

Coordenadas en UTM 21S (EPSG:32721). Perimetro total: 128,00 m. Superficie: 0,10 ha (1.004 m²).



VALOR FISCAL Y MERCADO

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua



VALOR FISCAL DEL TERRENO

Gs 39 mil / m²

6,2 veces la mediana

MEDIANA DE LOS VECINOS

Gs 6 mil / m²

rango usual 6 mil a 8 mil

MÁS CARO QUE EL 99 % DE LOS VECINOS

99 %

885 lotes vecinos comparados en 600 m

INSCRIPCIONES, 12 MESES

18

de 305 lotes con fecha

INSCRIPCIONES, 3 AÑOS

59

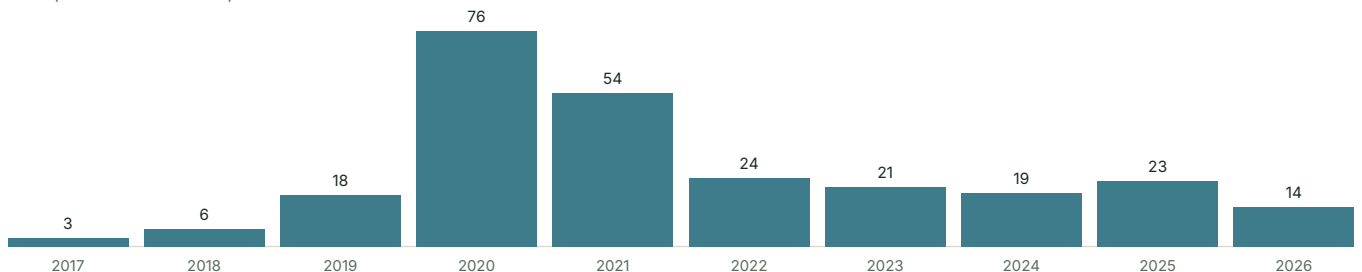
de 305 lotes con fecha

AÑO MEDIANO DE INSCRIPCIÓN

2021

Inscripción del dominio: 2025

Inscripciones de dominio por año en los lotes vecinos



Valor fiscal = valuación del catastro, no precio de mercado. La fecha de inscripción es la del titular actual: sirve como señal de movimiento, no cuenta compraventas exactas. Fuente: catastro.db (SNC).



ZONIFICACIÓN Y QUÉ SE PUEDE CONSTRUIR

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnación, Itapúa

MUNICIPIO

Encarnación

Vigente por ordenanza municipal

ZONA

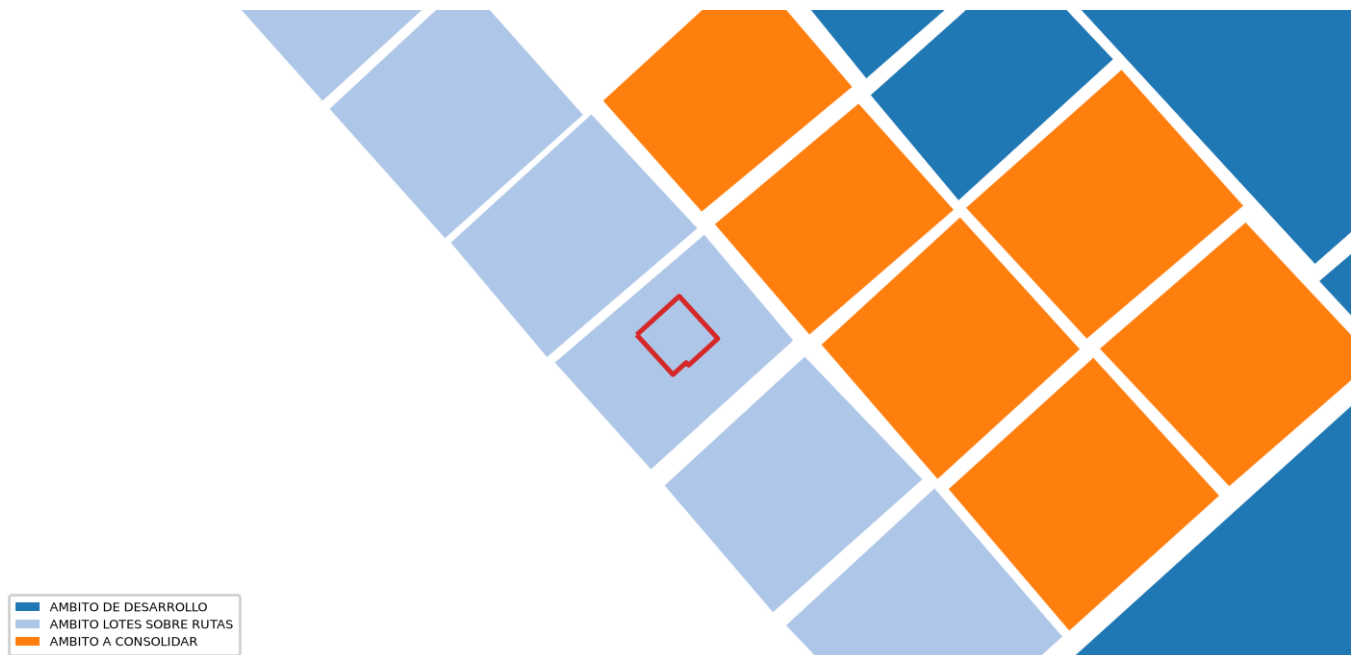
AMBITO LOTES SOB...

100 % del lote

ORDENANZA

Ord. 150/2025

Ordenanzas 150/2025 y 157/2025 (edificab...



Zonas alrededor del lote (el lote, en rojo)

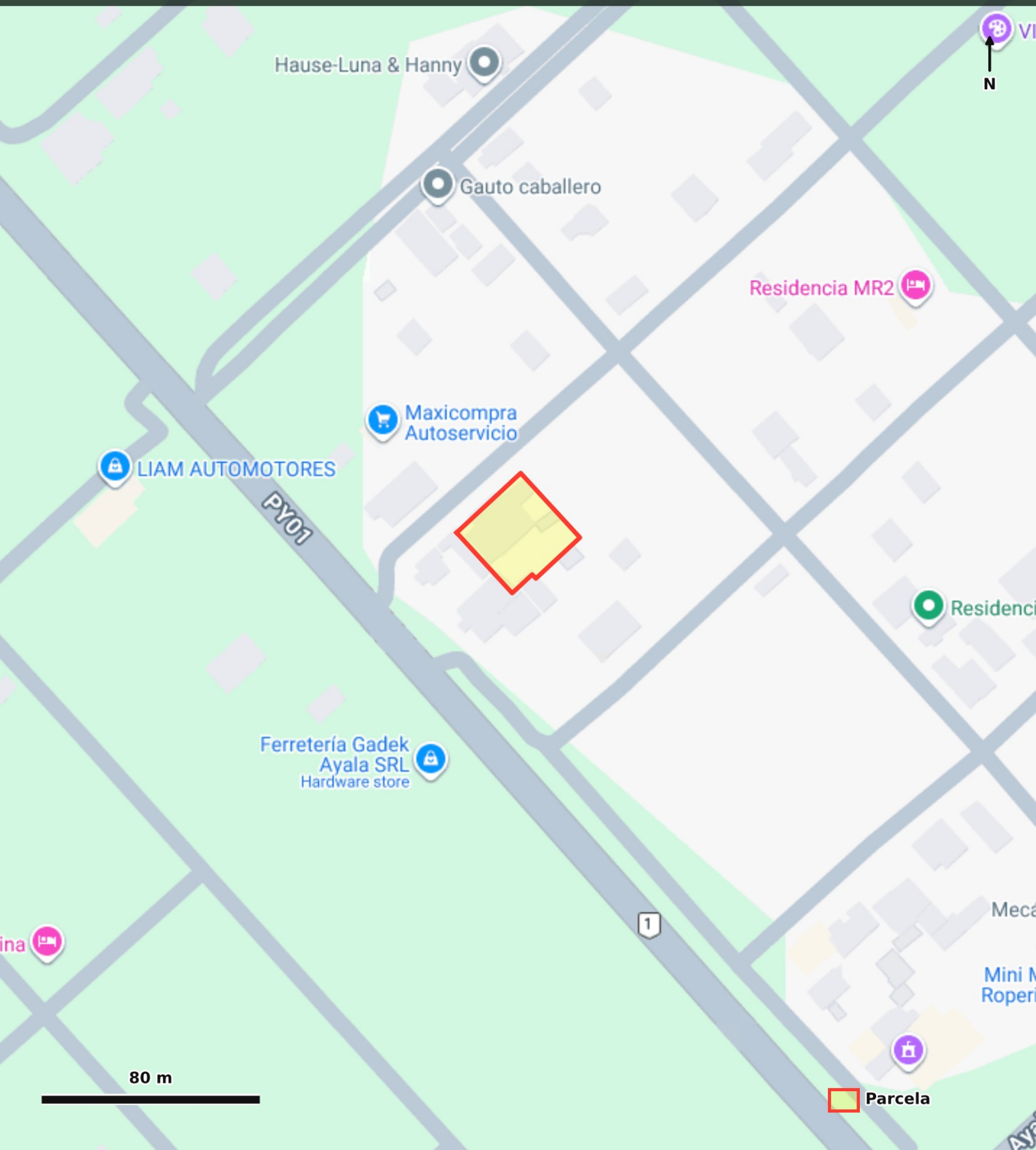
Parámetros de construcción de la zona · **AMBITO LOTES SOBRE RUTAS**

FOT	5	FIT	0,25
FOS	0,75		



Ubicación y accesos · Z23-M3630-L2

Encarnación, Itapúa · calles y rutas





Vista híbrida con nombres · Z23-M3630-L2

Encarnación, Itapúa · satelital con calles y localidades





Plano catastral con lotes vecinos · Z23-M3630-L2

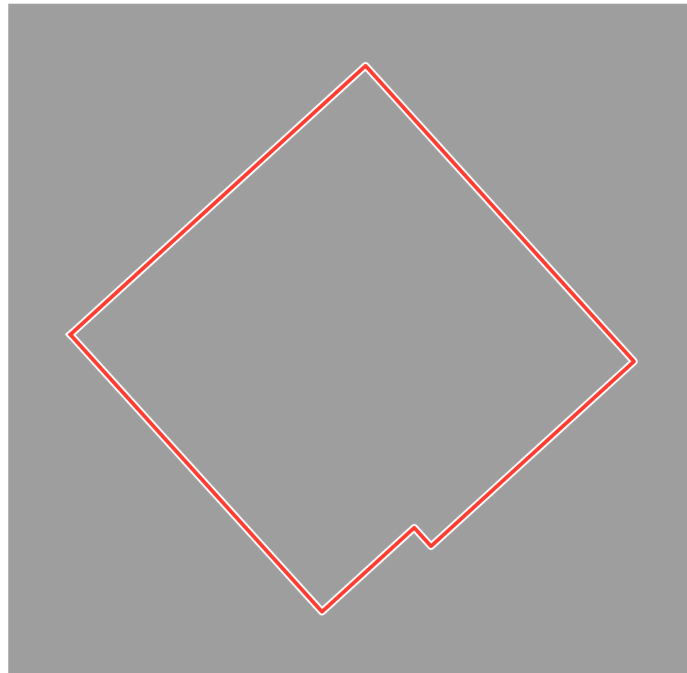
Encarnación, Itapúa · 91 lotes vecinos del catastro nacional





Uso de suelo del terreno

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Capa nacional de cobertura y uso de tierra (INFONA/MADES)



USO DETECTADO EN EL LOTE

 Edificación
100.0% (1.004 m²)

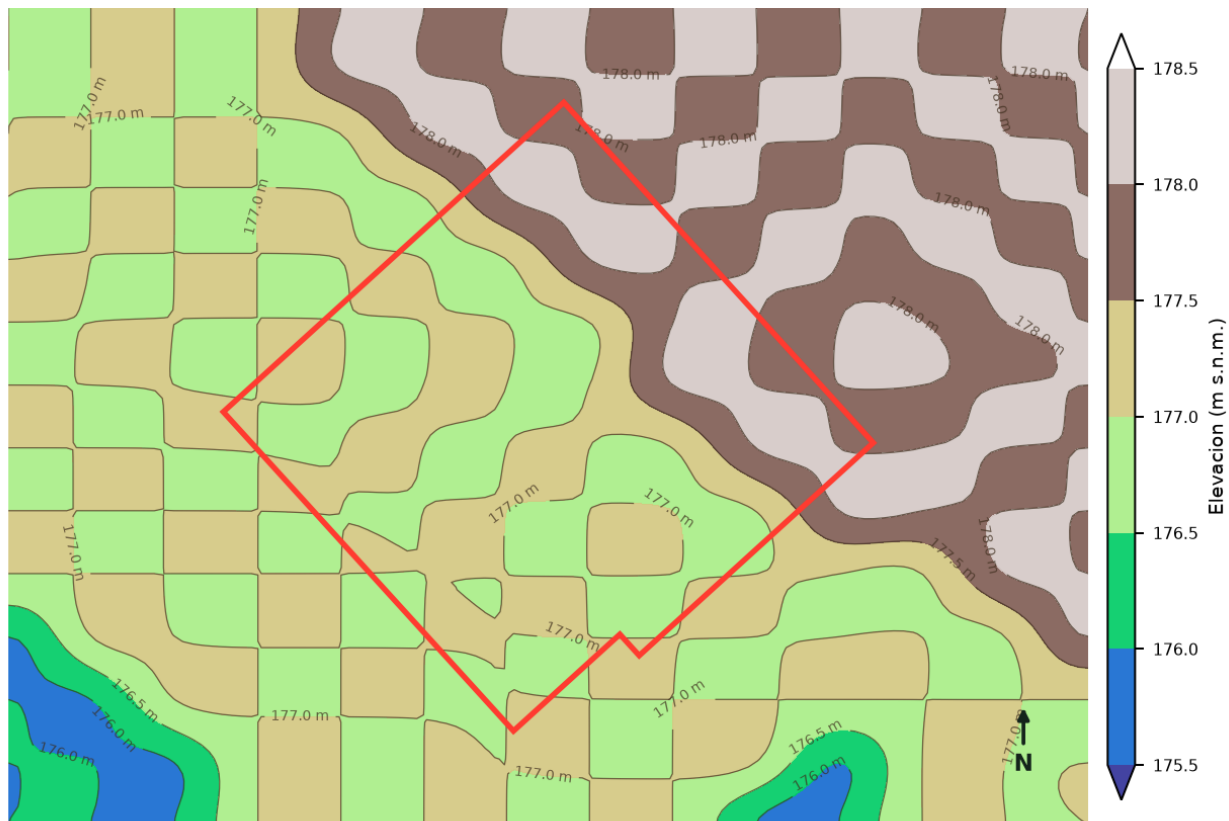
REFERENCIA: CATEGORIAS DE USO DE SUELO (INFONA / MADES)

-  **Agua**
Ríos, arroyos, lagos, lagunas y embalses.
-  **Bosque**
Cobertura arborea nativa o forestada, continua y densa.
-  **Arbusto y matorral**
Vegetación lenosa baja, más rala que el bosque (monte bajo, capuera).
-  **Pastizal**
Cobertura herbácea o pastura, natural o para uso ganadero.
-  **Cultivo**
Suelo con producción agrícola activa, anual o perenne.
-  **Edificación**
Suelo urbanizado: construcciones, calles e infraestructura.
-  **Tierra desolada**
Suelo desnudo o degradado, sin cobertura vegetal significativa.
-  **Zona sujeta a inundación**
Áreas bajas con anegamiento periódico o estacional.
-  **Nieve y hielo**
Sin presencia real en Paraguay -- categoría del esquema nacional que no aplica al territorio.

Fuente: capa nacional de cobertura de la tierra (mismo dato que la capa "Uso de suelo" del mapa catastral interactivo). Uso referencial -- no reemplaza un relevamiento in situ ni un certificado de uso de suelo emitido por INFONA/MADES.



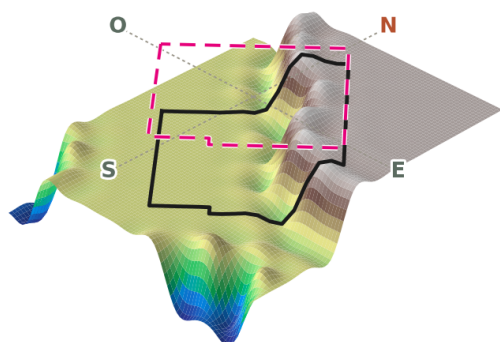
TOPOGRAFIA DEL TERRENO



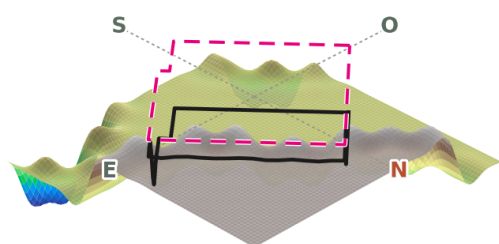
Curvas de nivel cada 0.5 m · Sup: 0,10 ha · 04/10/2026



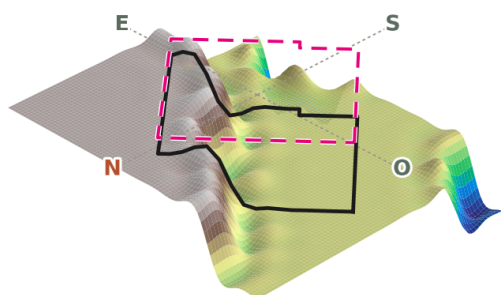
TOPOGRAFIA 3D DEL TERRENO



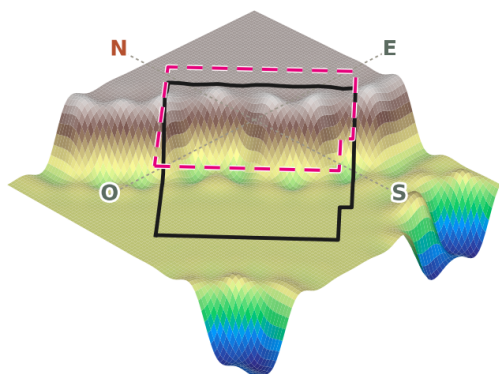
Vista Noroeste



Vista Noreste



Vista Sureste



Vista Suroeste

Escala vertical exagerada 7.6x para resaltar el relieve (asi se nota incluso en terrenos casi planos) · Sup: 0,10 ha



ENTORNO Y SERVICIOS



SERVICIOS CERCANOS

Escuelas y colegios	Las Delicias · a 247 m · 16 en 5 km
Puestos de salud	San Jose · a 1,4 km · 7 en 5 km
Puestos policiales	Santo Domingo · a 2,1 km · 4 en 5 km
Bomberos	San Juan Del Parana · a 3,0 km · 2 en 5 km
Plazas y parques	Cristo Rey · a 1,3 km · 19 en 5 km
Locales deportivos	8 De Marzo · a 2,7 km · 10 en 5 km
Locales religiosos	Bautista Blessing · a 495 m · 66 en 5 km
Cementerios	Privado Campo Santo Imperial · a 568 m · 3 en 5 km
Peajes	Coronel Bogado · a 24,0 km · 0 en 5 km
Antenas de telecom.	a 443 m · 14 en 5 km
Agua (tanques y juntas)	Las Delicias · a 195 m · 82 en 5 km
Municipalidad	San Juan Del Parana · a 4,2 km
Comercios y empresas	Despensa · a 0 m · 125 en 2 km

Se muestra el más cercano de cada tipo, con su nombre y distancia, y cuántos hay dentro de 5 km (comercios y empresas: 2 km).

POBLACIÓN Y ACCESOS

Barrio · Distrito	Las Delicias Sub-Urbano · Encarnación
Población del distrito	106.842
Densidad del distrito	351,5 hab/km²
Personas a 1 km	716
Personas a 3 km	5.789
Viviendas a 1 km	383
Viviendas a 3 km	4.667
Edificaciones a 500 m	310
Edificaciones a 1 km	538
Luz nocturna	8,0 (poblado)
Calle/ruta asfaltada	40 m · Py01
Ruta nacional	40 m · Py01
Río o arroyo	1,2 km

Fuentes: INE (Censo 2022 y Geoportal), MADES, Open Buildings, WorldPop 2020, VIIRS. Distancias en línea recta; referencia, no reemplaza un relevamiento.



AMBIENTE Y RIESGOS

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua

INUNDACIÓN FLUVIAL MODELADA

CRECIDA 1 EN 10 AÑOS · 10,0 %/AÑO sin inundación	CRECIDA 1 EN 20 AÑOS · 5,0 %/AÑO sin inundación	CRECIDA 1 EN 50 AÑOS · 2,0 %/AÑO sin inundación
CRECIDA 1 EN 100 AÑOS · 1,0 %/AÑO sin inundación	CRECIDA 1 EN 200 AÑOS · 0,5 %/AÑO sin inundación	CRECIDA 1 EN 500 AÑOS · 0,2 %/AÑO sin inundación

RELIEVE Y PENDIENTE

Altura sobre el mar	174 - 176 m
Desnivel en el terreno	2,5 m
Pendiente media / máxima	3,5 % / 5,9 % (Suave)
Pendiente media a 120 m	3,4 %
Orientación de la ladera	O

AGUA SUPERFICIAL

Agua en el terreno (≥50 % del año)	0 %
Agua en 500 m alrededor	0,0 %

COBERTURA DEL SUELO (SATÉLITE, 10 M): TERRENO / 1 KM ALREDEDOR



■ Construido 65 % / 3 % ■ Árboles 30 % / 34 % ■ Pastizal 0 % / 44 % ■ Cultivo 0 % / 20 % ■ Arbustos 4 % / 0 %
Cobertura del suelo según ESA WorldCover 2021: clasificación por satélite a 10 m en 11 clases (árboles, arbustos, pastizal, cultivo, construido, suelo desnudo, agua, humedal, manglar, musgo y nieve). Muestra el porcentaje de cada clase dentro del terreno y a 1 km a la redonda.

PROTECCIÓN Y TERRITORIO

Área protegida	> 20 km
Sitio Ramsar	> 20 km
Ecorregión	Selva Central
Cuenca	Area de Influencia de Yacyreta
Vertiente	Rio Parana
Comunidad indígena	Com Indig Maka Ita Paso · 4,0 km

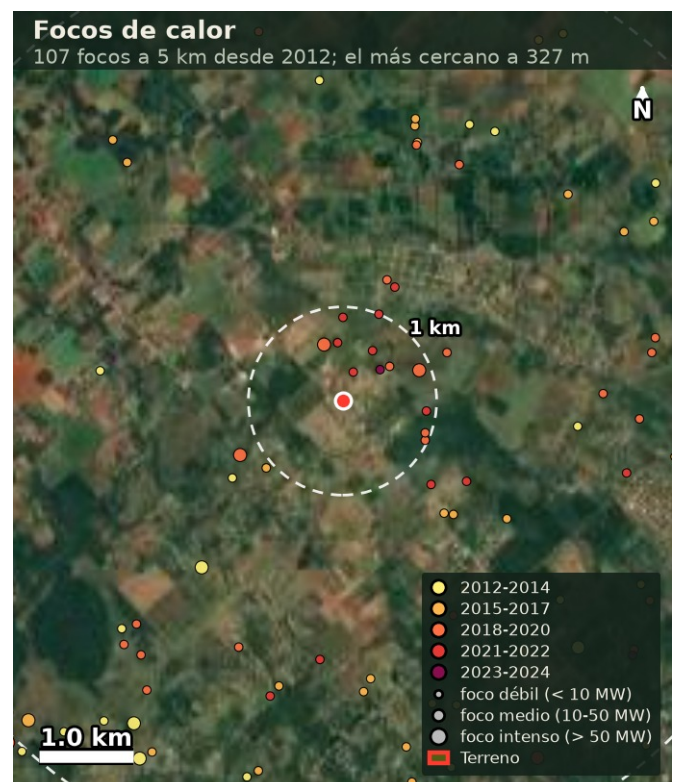
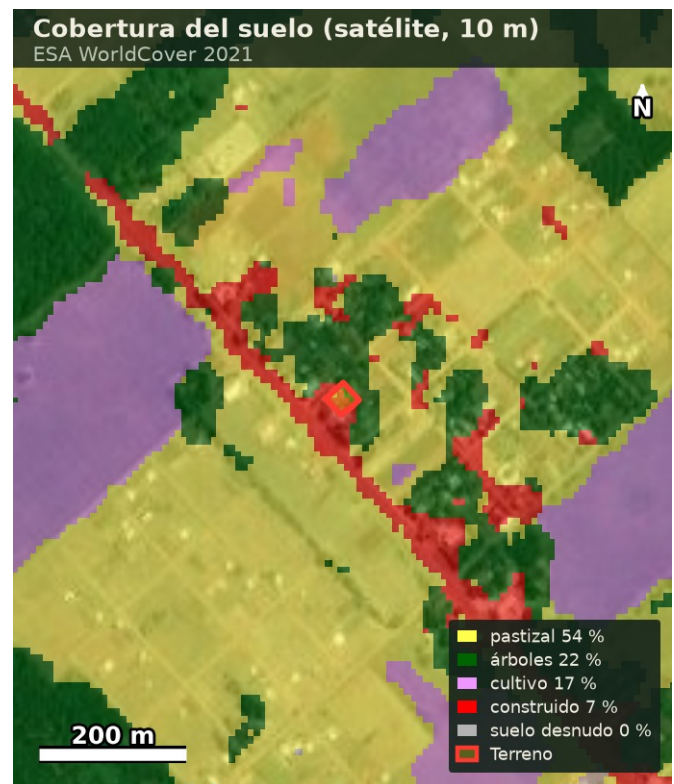
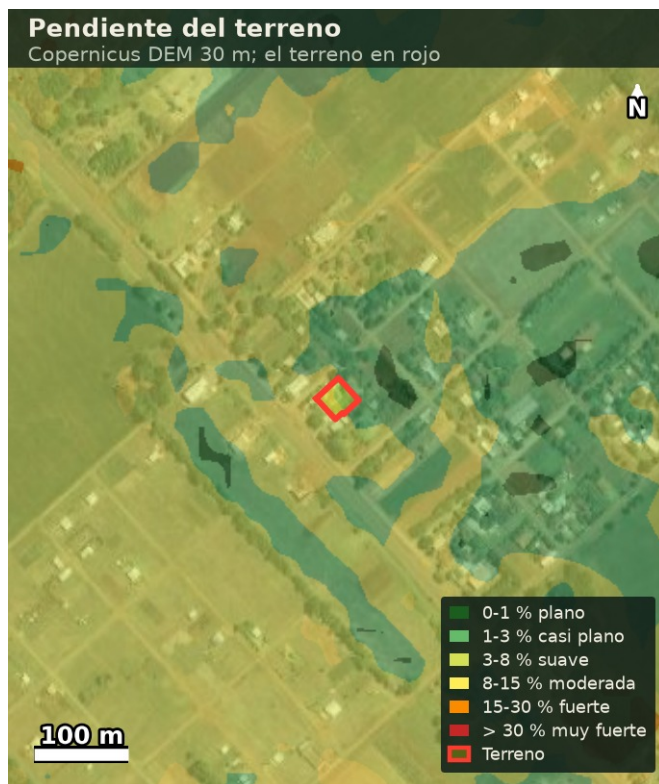
CONTEXTO SOCIAL

Nivel socioeconómico	Alto
Pobreza monetaria	5 - 15 % (Encarnación)
Hogares con alguna NBI (2012)	29 %
Energía eléctrica	100 %
Agua corriente	87 %
Desagüe cloacal	59 %



MAPAS AMBIENTALES Y DE RIESGO

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua

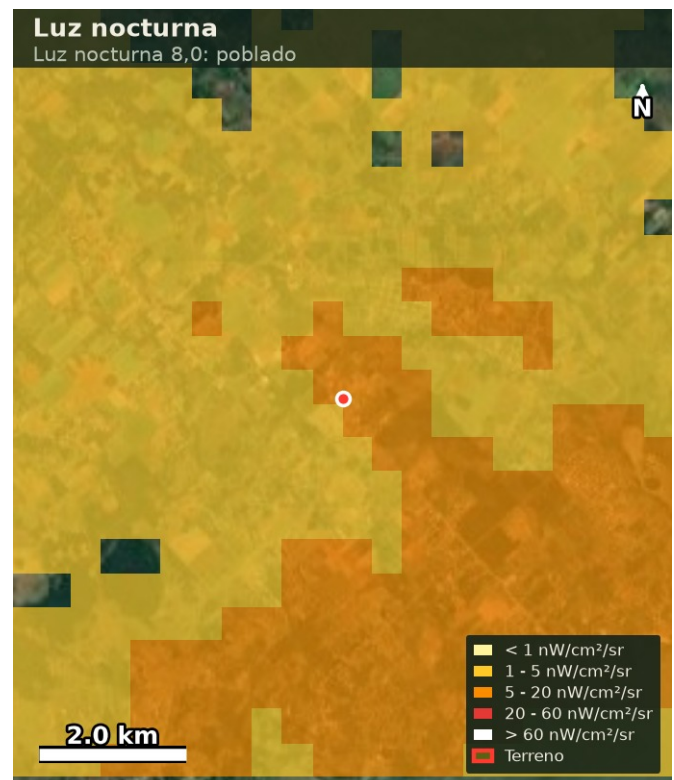
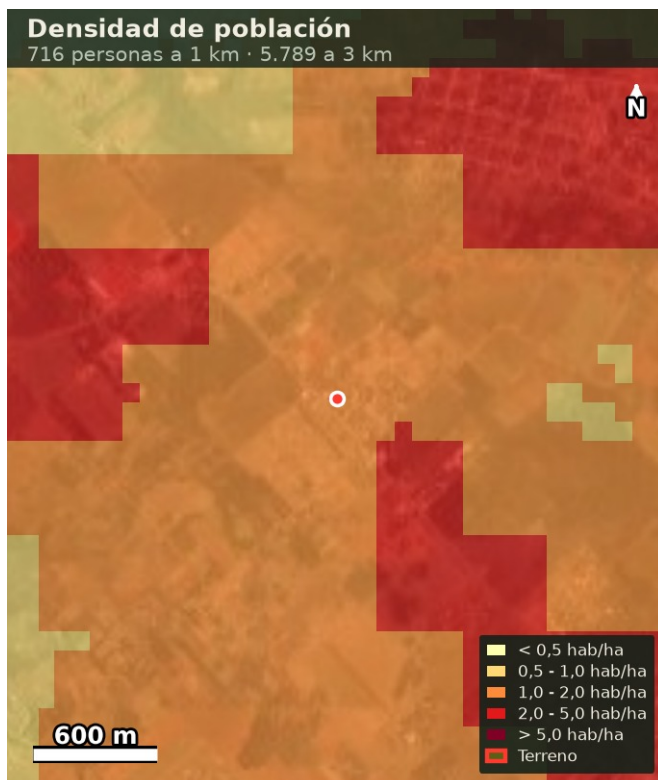
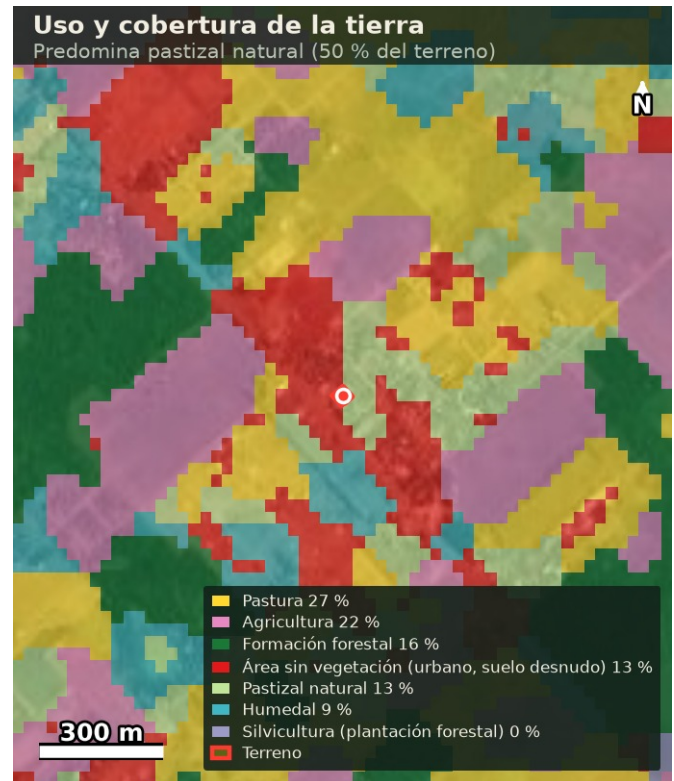
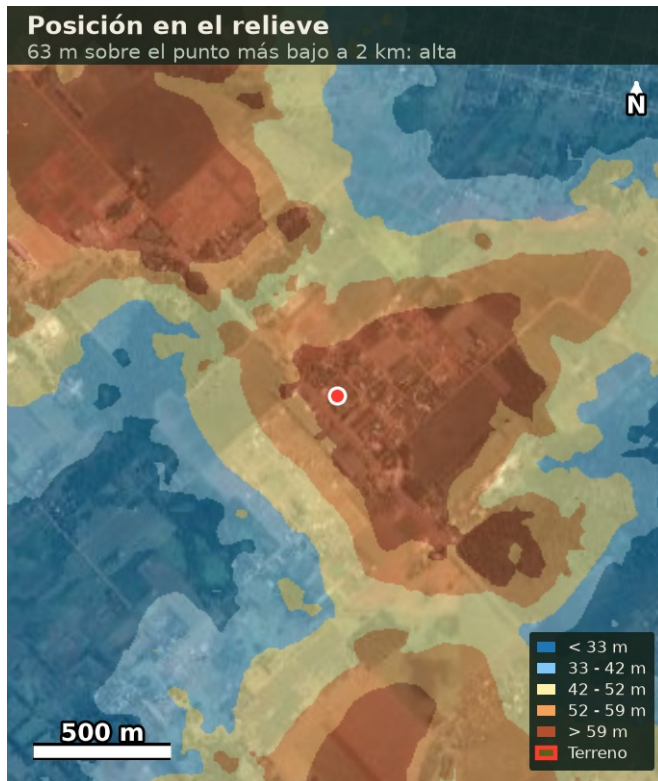


Mapas indicativos hechos con datos globales (Hansen, NASA FIRMS, Copernicus, SoilGrids): sirven para decidir qué estudiar y no reemplazan un estudio de campo.



MAPAS AMBIENTALES Y DE RIESGO

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua

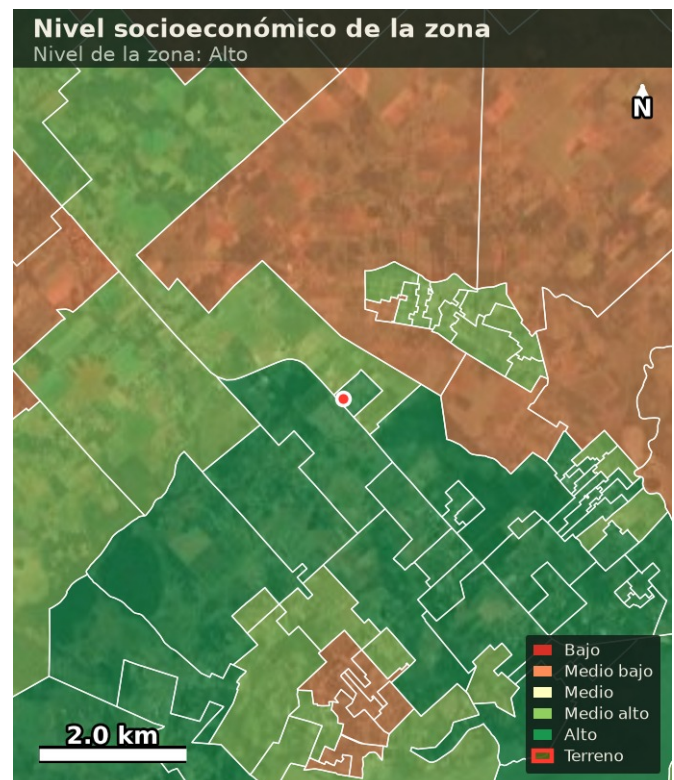
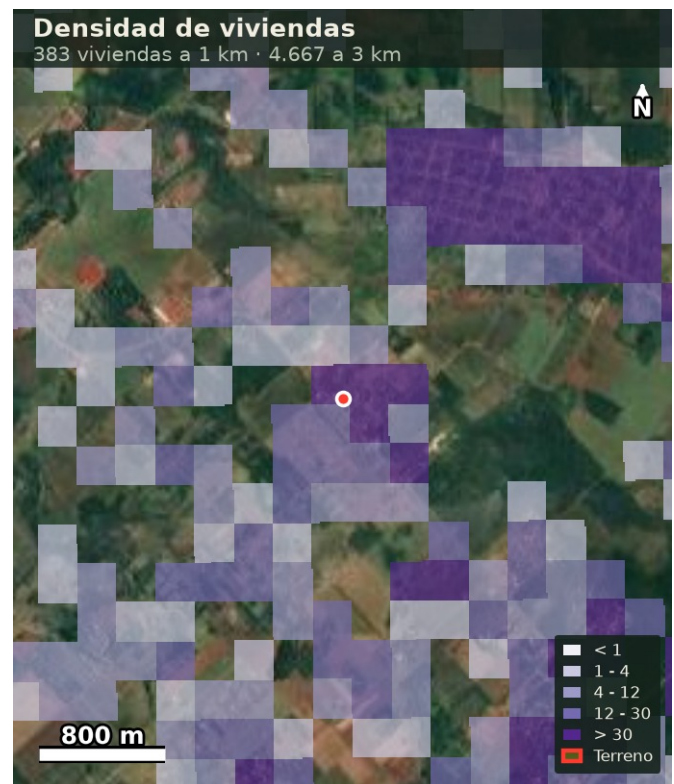
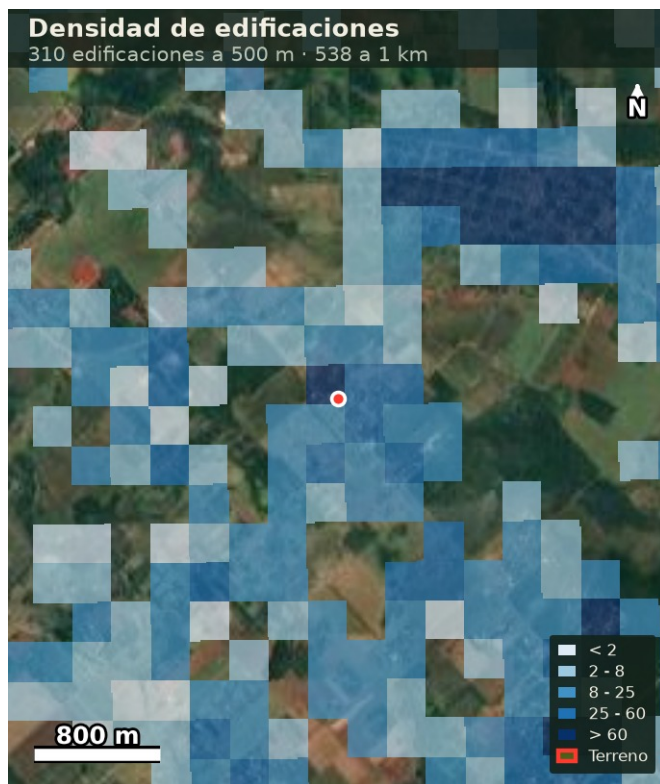


Mapas indicativos hechos con datos globales (Hansen, NASA FIRMS, Copernicus, SoilGrids): sirven para decidir qué estudiar y no reemplazan un estudio de campo.



MAPAS AMBIENTALES Y DE RIESGO

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua

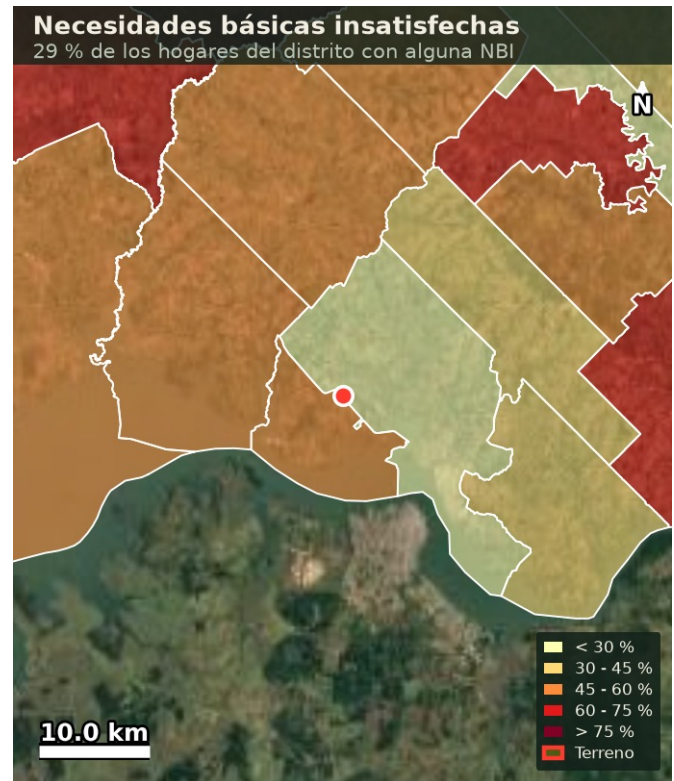
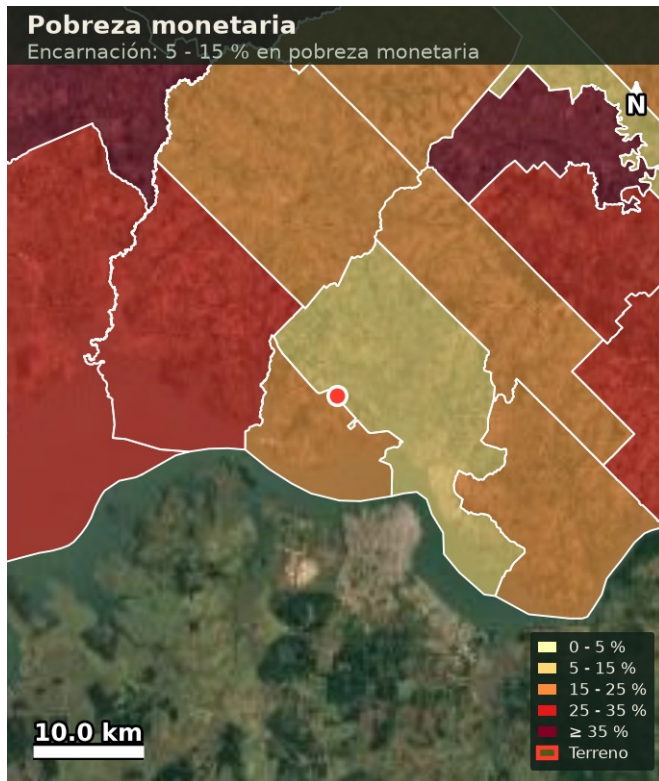


Mapas indicativos hechos con datos globales (Hansen, NASA FIRMS, Copernicus, SoilGrids): sirven para decidir qué estudiar y no reemplazan un estudio de campo.



MAPAS AMBIENTALES Y DE RIESGO

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnación, Itapúa



Mapas indicativos hechos con datos globales (Hansen, NASA FIRMS, Copernicus, SoilGrids): sirven para decidir qué estudiar y no reemplazan un estudio de campo.



MAPAS AMBIENTALES Y DE RIESGO

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua



Mapas indicativos hechos con datos globales (Hansen, NASA FIRMS, Copernicus, SoilGrids): sirven para decidir qué estudiar y no reemplazan un estudio de campo.



DATOS DEL INE · CENSO 2022

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Las Delicias Sub-Urbano · Encarnación

BARRIO / LOCALIDAD

DISTRITO

POBLACIÓN

Población total	221	106.842
Edad mediana (años)	31	29
Edades: 0-14 / 15-64 / 65 y más	23 / 71 / 5 %	23 / 69 / 8 %
Mujeres por cada 100 hombres	99	103
Mayores de 64 por cada 100 menores de 15	24	34
Dependientes por cada 100 en edad activa	40	44
Densidad (hab/km ²)	-	351,5
Superficie (km ²)	-	304,0

HOGARES Y VIVIENDA

Viviendas particulares ocupadas	72	33.331
Personas por vivienda	-	3,0
Hogares con hacinamiento	-	3,7 %
Tipo de hogar más común	Nuclear completo 53 %	Nuclear completo 43 %
Tenencia del terreno más común	Propio 60 %	Propio 59 %

SERVICIOS BÁSICOS (% DE VIVIENDAS)

Energía eléctrica	100 %	100 %
Agua corriente	97 %	87 %
Desagüe cloacal	10 %	59 %
Desagüe sanitario	99 %	95 %
Recolección de basura	86 %	80 %

MATERIALES Y COCINA

Pared más común	Ladrillo 92 %	Ladrillo 87 %
Piso más común	Baldosa común 74 %	Baldosa común 69 %
Techo más común	Teja 47 %	Teja 53 %
Combustible para cocinar	Gas 64 %	Gas 58 %

POBREZA Y NECESIDADES BÁSICAS

Hogares con al menos una NBI	22,2 %	22,0 %
NBI más frecuente	Acceso a la educación 14 %	Acceso a la educación 8 %
Población con discapacidad (5 años y más)	5,8 %	5,7 %
Pobreza monetaria (rango)	-	5 - 15 %
Nivel socioeconómico de la zona	Alto	-

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Censo Nacional de Población y Viviendas 2022, Geoportal Estadístico.
Datos agregados por barrio/localidad y por distrito: describen la zona, no el terreno.



CONDICIONES DEL TERRITORIO

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua

FRANJA FRONTERIZA

Afectado

distrito Encarnación

EJIDO URBANO

Dentro (100 %)

Ordenanza N 88/11

DISTRITO

Encarnación

Itapúa

INSTITUCIONES PÚBLICAS MÁS CERCANAS

Municipalidad

Encarnacion · 12,5 km

Gobernación

Itapua · 13,7 km

Penitenciaria

De Encarnacion-Cereso · 16,7 km

En los distritos de la franja de seguridad fronteriza, la compra de inmuebles por extranjeros requiere autorización previa (Ley 2532/2005).

«Parcialmente afectado»: solo una parte del distrito está dentro de la franja; verificar con la ubicación exacta del lote.

Dentro del ejido urbano rigen las ordenanzas municipales (ver zonificación). Distancias en línea recta; datos del INE y del catastro, solo informativos.



COMERCIO E INFRAESTRUCTURA

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua



SERVICIOS CERCANOS

Supermercados	a 10,8 km · 0 en 5 km
Bancos	Macro · a 11,4 km · 0 en 5 km
Estaciones de servicio	Puma · a 345 m · 2 en 5 km
Farmacias	Ceilan · a 11,2 km · 0 en 5 km
Hospitales y clínicas	Hospital pediátrico · a 8,4 km · 0 en 5 km
Universidades	Universidad Nacional de Itapúa · a 8,8 km · 0 en 5 km

Se muestra el más cercano de cada tipo, con su nombre y distancia, y cuántos hay dentro de 5 km.

RUTAS E INFRAESTRUCTURA

Ruta con nombre	Ruta Nacional Mariscal López PY01 · a 41 m
Ruta principal	Ruta Nacional Mariscal López PY01 · a 41 m
Línea eléctrica	220000 · a 11,7 km
Subestación	Subestación Transformadora Bahía El Brete · a 11,9 km
Ferrocarril	Puente Internacional San Roque González de Santa Cruz · a 15,0 km
Aeropuerto	Aeropuerto Teniente Amin Ayub González · a 12,8 km

COMERCIOS Y SERVICIOS (OVERTURE MAPS)

Comida y bebida	0 a 1 km · 2 a 3 km	Deporte, parques y entretenimiento	0 a 1 km · 2 a 3 km
Comercio y tiendas	0 a 1 km · 2 a 3 km	Finanzas, inmobiliarias y profesionales	0 a 1 km · 1 a 3 km
Hospedaje y turismo	0 a 1 km · 2 a 3 km	Culto religioso	1 a 1 km · 1 a 3 km
Automotor y combustible	2 a 1 km · 2 a 3 km	Industria y construcción	0 a 1 km · 1 a 3 km

Fuente: OpenStreetMap (colaborativo): puede faltar algún comercio o ruta. Distancias en línea recta; referencia, no reemplaza un relevamiento.



BOSQUE, FUEGO, CLIMA Y SUELO EN CIFRAS

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnacion, Itapua

BOSQUE EN EL TERRENO (AÑO 2000)

0,00 ha

0 % de cobertura media

PÉRDIDA DE BOSQUE 2001-2023

0,00 ha en el terreno

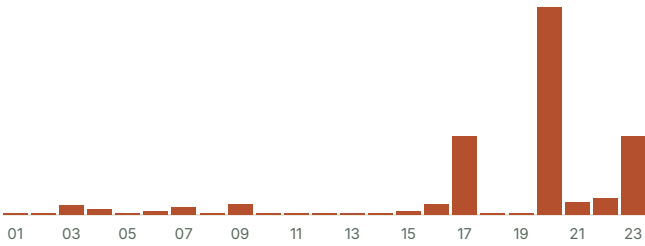
a 1 km: 16,9 ha

FOCOS DE CALOR A 5 KM (2012-2024)

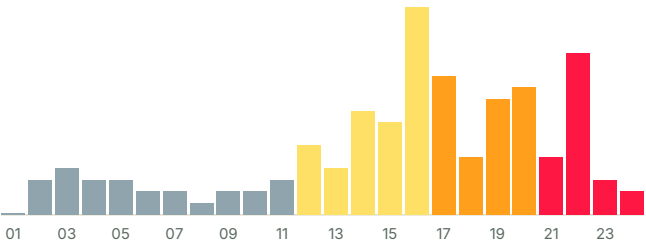
107

1 km: 12 · 10 km: 380

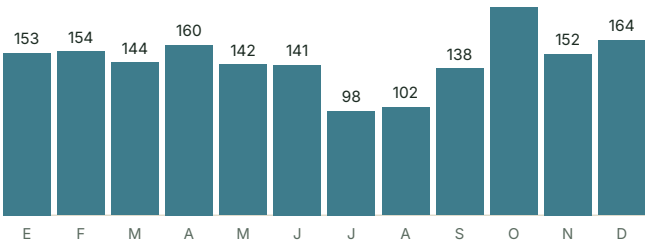
Pérdida de bosque por año a 1 km (ha)



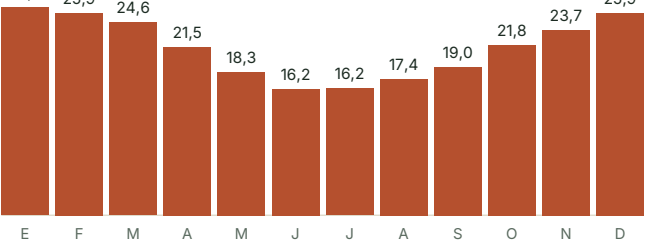
Focos de calor por año a 5 km (MODIS 2001-2011, VIIRS 2012-2024)



Lluvia mes a mes (mm)



Temperatura media mes a mes (°C)



CLIMA (PROMEDIO 1970-2000)

Temperatura media anual	21,4 °C
Máxima del mes más cálido	32,2 °C
Mínima del mes más frío	10,7 °C
Lluvia anual	1.742 mm
Mes más seco / más lluvioso	98 / 196 mm

SUELO (0-30 CM)

Textura aproximada	arcillosa
Arcilla / arena / limo	44 / 17 / 39 %
pH	5,2 (ácido)
Carbono orgánico (g/kg)	19,0
Capacidad de intercambio (cmol/kg)	15,3
Nitrógeno (g/kg)	1,84
Densidad aparente (kg/dm³)	1,22

POSICIÓN EN EL RELIEVE

Altura sobre el mínimo (2 km)	63,4 m
Más alto que el 95 % de la zona	
Clasificación	alta (loma)

RÍOS CERCANOS (HYDRORIVERS)

Río o arroyo más cercano	a 2,3 km · caudal medio 0,55 m³/s · orden 1
Río mayor a 10 km	a 9,9 km · caudal medio 13.093 m³/s · orden 8

Fuentes: Hansen/UMD/Google/USGS/NASA (bosque), NASA FIRMS (focos), WorldClim 2.1, SoilGrids 2.0 (ISRIC) y Copernicus DEM. Datos globales de baja resolución: orientan, no reemplazan un estudio de suelo, ambiental ni topográfico.



ENERGÍA SOLAR, VIENTO Y CONSTRUCCIONES

Cuenta urbana - Zona 23, Manzana 3630, Lote 2 · Encarnación, Itapúa

RADIACIÓN SOLAR MEDIA

4,5 kWh/m²/día

POTENCIAL FOTOVOLTAICO

1.277 kWh/kWp·año

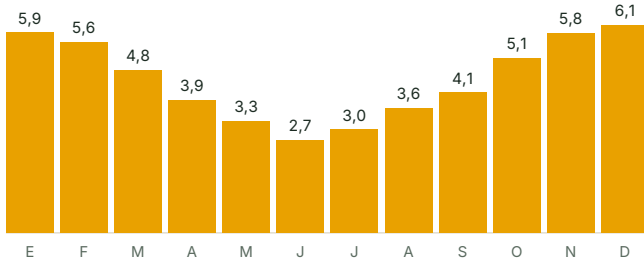
estimación con rendimiento del 78 %

VIENTO MEDIO

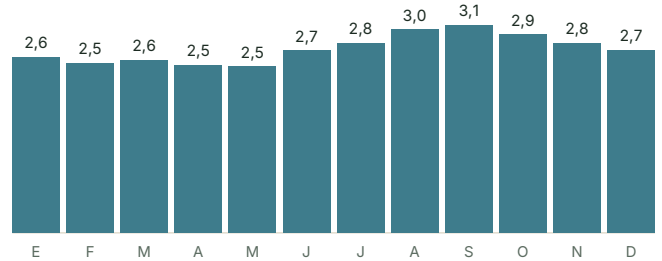
2,7 m/s

a 10 m de altura (mensual 1970-2000)

Radiación solar por mes (kWh/m²/día)



Viento por mes (m/s)



EDIFICACIONES EN EL TERRENO

4

huella detectada por satélite (Open Buildin...

SUPERFICIE CONSTRUIDA

378 m²

37,7 % del terreno

EDIFICACIONES ALREDEDOR

125

a 250 m: 125 · a 1 km: 545

DISTANCIAS DE REFERENCIA (LÍNEA RECTA)

Asunción

276,3 km

Ciudad grande más cercana

Encarnación · 12,1 km



SERVICIOS DISPONIBLES

Anteproyecto de loteamiento

Diseño preliminar de urbanización sobre su título de propiedad: trazado de calles, lotes y áreas verdes.

Gestión integral hasta aprobación

Todo el proceso en un solo servicio: anteproyecto, mensura, aprobación municipal y RUN, de principio a fin.

Marcación de terrenos con estacas

Amojonamiento y replanteo en campo de lotes, calles y ejes con estacas y mojones de hormigón.

Estudio de impacto ambiental

Evaluación EIA/RIMA conforme a la Ley 294/93 y el MADES, requisito previo a todo loteamiento.

Loteamiento de terrenos

Proyecto completo listo para presentar: planos, memoria descriptiva y planilla de lotes según normativa vigente.

Plano georreferenciado

Plano de su inmueble vinculado al marco de referencia oficial del RUN (Registro Unificado Nacional).

Aprobación municipal / RUN

Gestión completa de trámites ante la Municipalidad y el RUN (Registro Unificado Nacional).

Administración de terrenos

Custodia y gestión continua de su propiedad: control de ocupantes, impuestos, mantenimiento y reportes periódicos.

PLANES Y PRECIOS

BÁSICO

Anteproyecto

Anteproyecto de loteamiento sobre su título de propiedad.

PRO

Proyecto completo

Anteproyecto + proyecto de loteamiento completo, listo para presentar ante la municipalidad.

PREMIUM

Llave en mano legal

Todo lo anterior + estudio ambiental + trámites ante el RUN y la municipalidad.



Consulte por su terreno

Escanee el código o escribanos al WhatsApp 0987 137 000 con los datos de su terreno (Z23-M3630-L2, Encarnacion, Itapua) y le respondemos en 24 horas hábiles que se puede hacer y cuanto puede rendir.



WHATSAPP +595987137000

paraguayinversionesinmo@gmail.com
loteamientos.com