



## INFORME GENERAL

La base de  
cualquier decisión  
sobre el predio

Folio TD-NI-20260610-4D0F33

CLIENTE

**NI-Nandaime, Granada**

# Diagnóstico físico del predio

**PREDIO RURAL EN LEÓN - LEON - NI** 

Superficie, ubicación, caminos, agua superficial y contexto físico del predio, combinando mediciones geoespaciales y estimaciones regionales. El punto de partida antes de cualquier análisis productivo.

SUPERFICIE

**56,8** ha

UBICACIÓN

**León** · NI

COORDENADAS

**12.3250, -86.9102**

EMITIDO

**2026-06-10**

1.1

# Medidas

● MEDIDO

Parcela identificada sobre imagen de alta resolución con su número oficial y superficie verificada.

PARCELA IDENTIFICADA · N.º OFICIAL **NI-53069274672413**



N.º CATASTRAL

LATITUD

LONGITUD

SUPERFICIE

NI -  
53069274672413

12.32495

-86.91018

56,8 ha

SUPERFICIE TOTAL

56,77 hectáreas

PERÍMETRO

2.979,1 m

UBICACIÓN

León, LEON, NI

COORDENADAS (CENTRO)

12.324952, -86.910177

ELEVACIÓN

9 msnm

PENDIENTE PROMEDIO

0,5° — prácticamente llano

FORMA DEL POLÍGONO

Polígono de 6 vértices  
(ineter\_idec\_capacartografiacatastral)

1.2

## Suelo

● ESTIMACIÓN

Suelo **Franco arcilloso** — los parámetros de fertilidad y drenaje definen qué tan productivo puede ser.

TIPO DE SUELO	Luvisol crómico
TEXTURA	Franco arcilloso
PROFUNDIDAD ÚTIL	90–130 cm
DRENAJE	Moderado a lento
PH	6.2 – 6.8
MATERIA ORGÁNICA	4,8%
CIC	27,4 cmol+/kg
NITRÓGENO TOTAL	733 kg N/ha — Alto (>160 kg N/ha)
FÓSFORO (ESTIMADO)	10–20 ppm estimado — Medio
POTASIO (ESTIMADO)	150–300 ppm estimado — Medio-alto (suelo arcilloso retiene K)
SALINIDAD	Baja a moderada, sin manchas activas detectables
SODICIDAD	Sin indicios de sodicidad
PEDREGOSIDAD	Baja (<15%): sin limitante mecánica

RETENCIÓN DE AGUA

Media a alta

EROSIÓN

Baja a moderada

LIMITANTE PRINCIPAL

Sin limitantes mayores en horizonte productivo

«Suelo franco, profundo y sin limitantes mayores detectadas para uso agropecuario; la vocación específica se define en los informes productivos.»

1.3

## Clima

• MEDIDO

**1.450 mm de lluvia al año** con 5 meses secos. El gráfico muestra la distribución mensual.

MÍN. ABSOLUTA

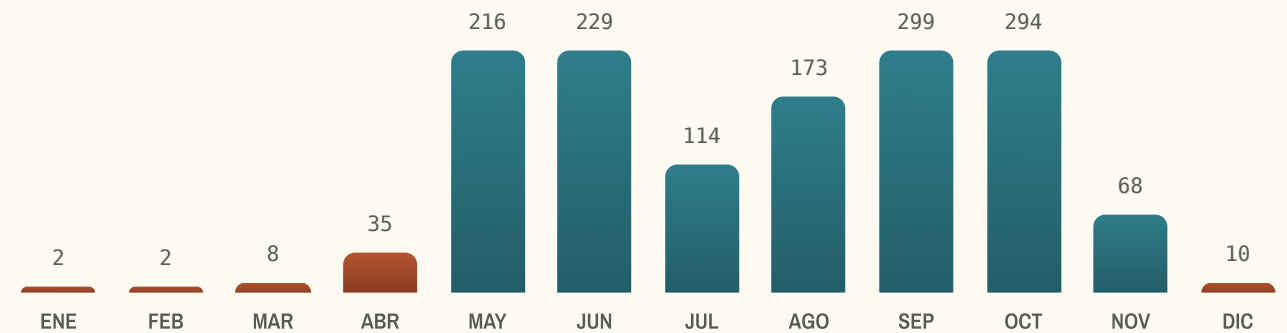
**13°C**

MÁX. ABSOLUTA

**40°C**

estrés calórico

Extremos históricos registrados en la zona. Determinan el riesgo de helada y el estrés calórico en los cultivos.



■ Lluvia mensual (mm)

■ Mes seco (< 50 mm)

MESES CON DÉFICIT

5 (Ene, Feb, Mar, Abr, Dic)

«Régimen estacional viable para actividades agropecuarias con planificación de reservas o suplementación durante la estación seca.»

## 1.4 Agua

DISTANCIA A RÍOS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS (☐ AGUA SUPERFICIAL)

● MEDIDO

FUENTE MÁS  
CERCANA

0,5 km

FUENTE MÁS CERCANA

Humedal

TIPO

Humedal

DISTANCIA

0,5 km

RÉGIMEN

Permanente, con merma estacional

FUENTES SECUNDARIAS

2

AGUA DE POZO (☐ ACUÍFERO)

● ESTIMACIÓN REGIONAL

ACUÍFERO

Hidrogeología WHYMAP (referencia global 1:25M, derivado)

TIPO

Productividad alta

PRODUCTIVIDAD

alta

PROFUNDIDAD AL AGUA

Sin pozo de referencia con nivel en la base

El predio se ubica sobre acuíferos de productividad alta (potencial hidrogeológico regional). Requiere confirmación con pozo existente, nivel estático o prueba de bombeo. No hay pozos con nivel en la base para esta zona; en acuíferos de alta productividad el agua suele ser somera (perforación sencilla).

**NOTA:** El potencial hidrogeológico es una señal regional. Requiere confirmación con pozo existente, nivel estático o prueba de bombeo antes de dimensionar cualquier obra de captación.

\* SOL PARA BOMBEO SOLAR ● ESTIMACIÓN ENERGÉTICA

IRRADIANCIA  
MEDIA

5,6 kWh/m<sup>2</sup>·día

Recurso solar suficiente para bombeo fotovoltaico de agua a potreros y aguadas, sin depender de la red eléctrica.

□ ÁREA INUNDABLE

Riesgo de anegamiento: **Bajo**.

HUELLA HISTÓRICA DE AGUA

Sectores anegables y espejo permanente

Huella histórica de agua superficial

Sin huella significativa de agua superficial



NIVEL DE ANEGAMIENTO

Bajo

SUPERFICIE ANEGABLE

0%

ESPEJO PERMANENTE

0%

ESTACIONALIDAD

Estación cálida (junio–septiembre)

SECTORES AFECTADOS

Sin sectores específicos identificados — riesgo distribuido bajo

«*Riesgo de inundación bajo: no condiciona la planificación de infraestructura permanente.*»

1.5

## Caminos

● MEDIDO

A **0,4 km** de ruta — acceso directo.

RUTA / CARRETERA

Camino de terracería / brecha

DISTANCIA A RUTA

0,4 km

APTO PARA CAMIONES

Apto para tránsito operativo rural y transporte ganadero/maquinaria

ESTADO DEL CAMINO

Bueno todo el año

1.6

## Puntos de interés cercanos

● MEDIDO

Distancia al punto de interés más cercano de cada tipo, medida en línea recta desde el centro del predio.

VETERINARIA	12,2 km — emergencia veterinaria
AGROPECUARIA / INSUMOS	13,5 km
FERRETERÍA	12,4 km
ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE	13,9 km — UNO La terminal
SALUD (HOSPITAL/CLÍNICA)	12,2 km — Medicina General y Ginecológica
SUPERMERCADO / ABASTO	10,5 km
CENTRO URBANO	12,6 km — León

1.7

## Mapa de contexto ● MEDIDO

Parcela, vialidades y servicios de operación cercanos al predio.

