



INFORME GENERAL

La base de
cualquier decisión
sobre el predio

Folio TD-UY-20260610-6F8231

CLIENTE

UY-Durazno

Diagnóstico físico del predio

PREDIO RURAL EN DURAZNO - URUGUAY 🇺🇾

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

384,1 ha

UBICACIÓN

Durazno · Uruguay

COORDENADAS

-33.1300, -56.2254

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 **UY-17-692**



N.º CATASTRAL

UY-17-692

LATITUD

-33.12996

LONGITUD

-56.22536

SUPERFICIE

384,1 ha

SUPERFICIE TOTAL

384,14 hectáreas

PERÍMETRO

9.669,3 m

UBICACIÓN

Durazno, Uruguay

COORDENADAS (CENTRO)

-33.129962, -56.225360

ELEVACIÓN

108 msnm

PENDIENTE PROMEDIO

0,5° — prácticamente llano

FORMA DEL POLÍGONO

Polígono de 32 vértices (dnc_uruguay)

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	5.7 – 6.3
MATERIA ORGÁNICA	4,2%
CIC	21,7 cmol+/kg
NITRÓGENO TOTAL	792 kg N/ha — Alto (>160 kg N/ha)
FÓSFORO (ESTIMADO)	15–30 ppm estimado — Medio-alto (MO favorable)
POTASIO (ESTIMADO)	100–200 ppm estimado — Medio
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

1.351 mm de lluvia al año con 0 meses secos. El gráfico muestra la distribución mensual.

MÍN. ABSOLUTA

-7°C

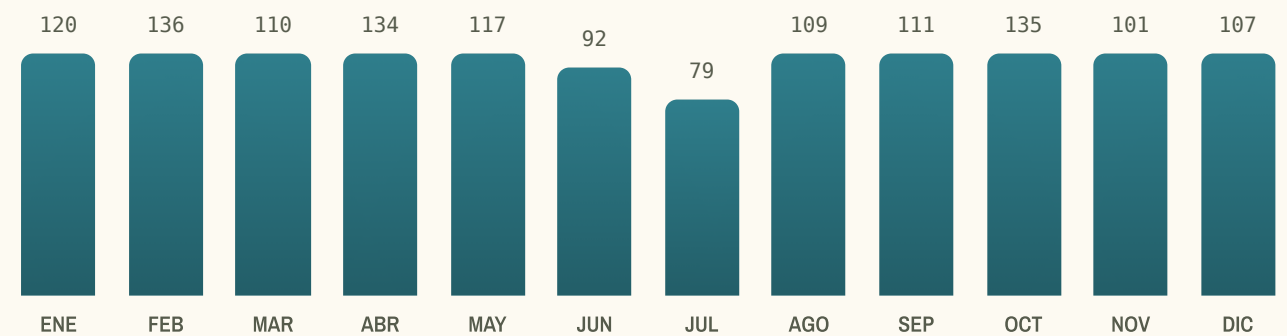
heladas posibles

MÁX. ABSOLUTA

41°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

0 (ninguno)

«Régimen estacional manejable para uso agropecuario.»

1.4

Agua

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

● MEDIDO

FUENTE MÁS
CERCANA

4,6 km

FUENTE MÁS CERCANA

Cuerpo de agua

TIPO

Cuerpo de agua

DISTANCIA

4,6 km

RÉGIMEN

Permanente, con merma estacional

FUENTES SECUNDARIAS

2

AGUA DE POZO (□ ACUÍFERO)

● ESTIMACIÓN REGIONAL

ACUÍFERO

Transboundary Aquifers of the World Map 2025
(IGRAC/UNESCO-IHP)

TIPO

acuifero

PROFUNDIDAD AL AGUA

Sin pozo de referencia con nivel en la base

El predio se ubica sobre Transboundary Aquifers of the World Map 2025 (IGRAC/UNESCO-IHP). No hay pozos con nivel ni clasificación de acuífero disponible aquí.

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

4,8 kWh/m²·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



NIVEL DE ANEGAMIENTO	Bajo
SUPERFICIE ANEGABLE	0%
ESPEJO PERMANENTE	0%
ESTACIONALIDAD	Verano húmedo (diciembre–marzo)
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 **0,5 km** de ruta — acceso directo.

RUTA / CARRETERA	Camino rural
DISTANCIA A RUTA	0,5 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.

FERRETERÍA	39,8 km
ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE	23,4 km
SALUD (HOSPITAL/CLÍNICA)	23,4 km — Camedur
SUPERMERCADO / ABASTO	38,8 km — Supermercado Gonzalez Hnos.
CENTRO URBANO	23,3 km — Carmen

1.7

Mapa de contexto

● MEDIDO

Parcela, vialidades y servicios de operación cercanos al predio.

