



**VICTORICA**  
& ASOC.

# **NEGOCIOS INMOBILIARIOS**



Precio en U\$S / Comisión 3% + IVA

**Oferta de campo N° 8/108**

Departamento	Paraje	S. Pol.	S. Jud.	Superficie
Lavalleja	Rincón del Cebollati	9na de Lavalleja	9na de Lavalleja	2.103 Has

Accesos
Ruta N° 8 km 234, 25 km al Este
Buenos accesos
Buena caminería interna

Distancias importantes
240 kms. del Aeropuerto de Carrasco.
Punta del Este 176 km
José Pedro Varela 45 km

Tipo de campo	
Ganadero	Arrocero
Agrícola	
Índice de productividad	<b>100</b>
Arable %	

Uso actual	
Uso actual:	
Dotación Bovina	
Dotación Ovina	
Dotación Equina	

<b>Casa principal</b>	Si
<b>Casa personal y Casa capataz</b>	Si, ambas.
<b>Casa administrador</b>	Si
<b>Galpones</b>	Si. Un galpón para maquinarias y equipo de trabajo (1.200m <sup>2</sup> ). Dos galpones para trabajo de esquila y otros con lanares.
<b>Agua</b>	Si. Bomba en el Arroyo Sarandí habilitada por DINAMA para 75 has. Bombeo para una laguna donde está el segundo levante que distribuye el agua en el campo y llena el pólder.
<b>Luz</b>	UTE
<b>Otros</b>	Hangar y pista de aterrizaje (850 m), stud con boxes y picadero.

#### Instalaciones de trabajo

<b>Tubos vacunos</b>	<b>x</b>	<b>Con cepo</b>	<b>x</b>	<b>Corrales</b>	<b>x</b>	<b>Baño</b>	<b>x</b>
<b>Tubos lanares</b>	<b>x</b>	<b>Bretes</b>	<b>x</b>	<b>Baño</b>	<b>x</b>		

Instalaciones completas para vacunos y lanares.

<b>Potreros</b>	18, de 20 a 200 has según el uso del suelo		
<b>Piquetes</b>		<b>Chacras</b>	
<b>Alambrados internos</b>	Si	<b>Alambrados perimetrales</b>	Si
<b>Montes y Aguadas:</b> Aguadas naturales. Costa al Río Cebollati. Represa. Sistema de riego por desnivel con capacidad para 1.5m <sup>3</sup> . Sistematización de arroz pronto con canales y drenajes, superficie arrozable 1.400 has, en rotación de 5 años: 2 de arroz y 3 de pasturas. Sembradas con Trébol blanco, Lotus y Raigrás. 200 has de campo de lomadas aptos para agricultura de secano. 300 has de campo natural con monte nativo. En ganadería se invernada el 100% de la producción del establecimiento. La rotación arroz, pasturas y soja; sorgo y pasturas, generan forrajes de excelente calidad y cantidad para engorde y terminación de novillos de temprana edad. La ganadería que se realiza es de invernada; actualmente cuenta con vacunos, ovinos y yeguarizos.			
<b>Observaciones:</b> Más que un campo es un "negocio productivo". Cuenta con rampas y embarcadero de maquinaria. También con surtidos de combustible eléctrico.			



**VICTORICA**  
& ASOC.

---

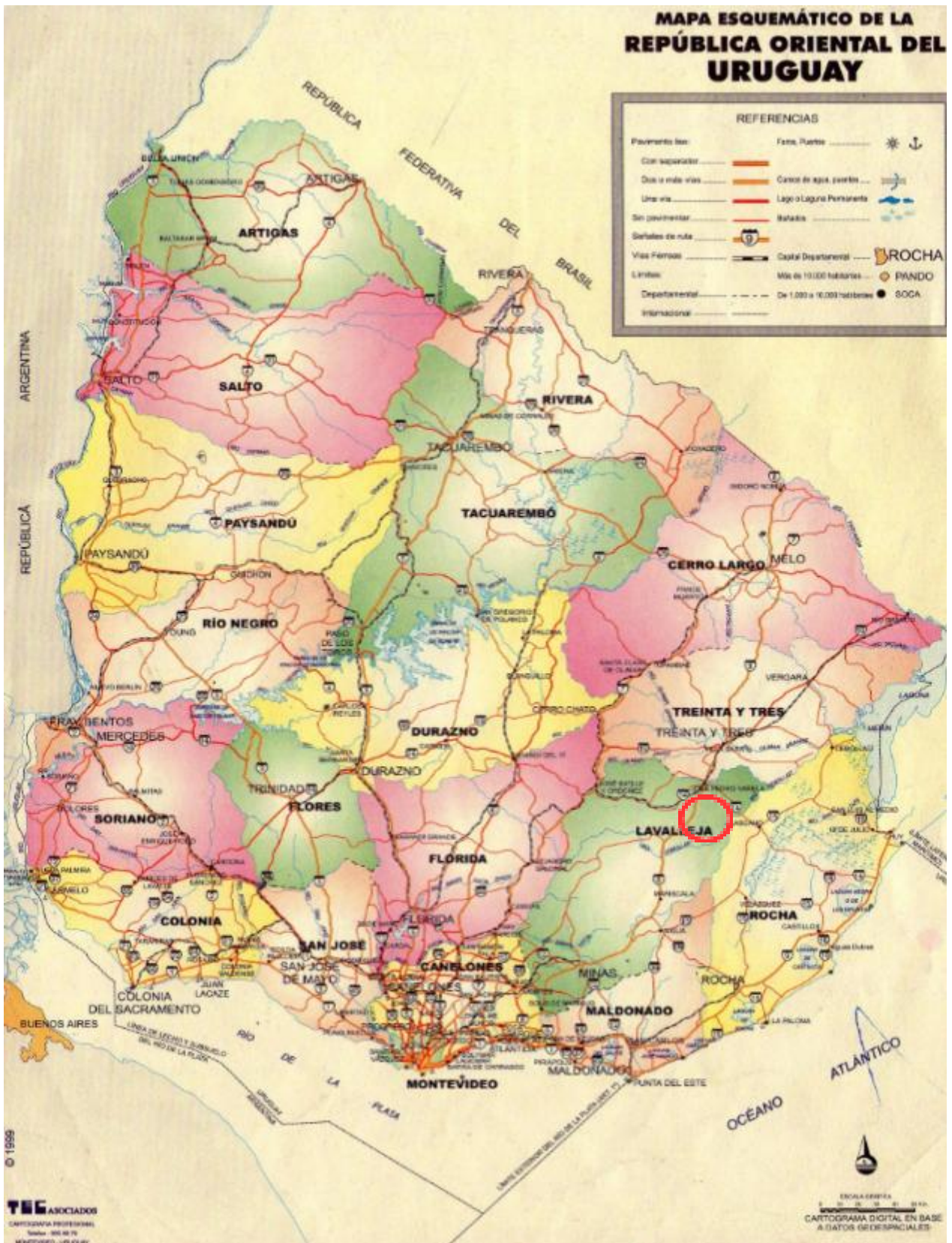
# Ubicación

# y

# Accesos



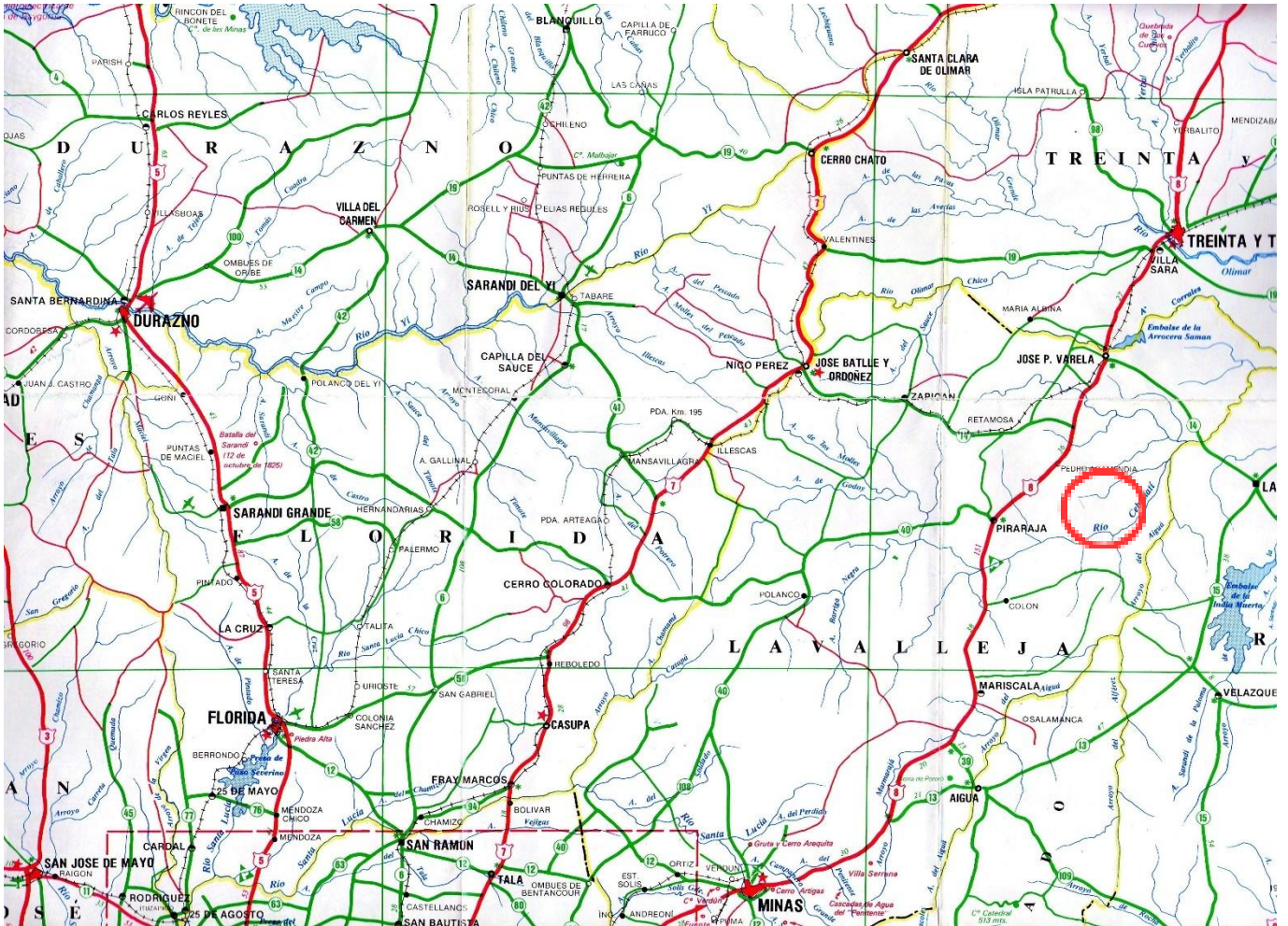
**MAPA URUGUAY**





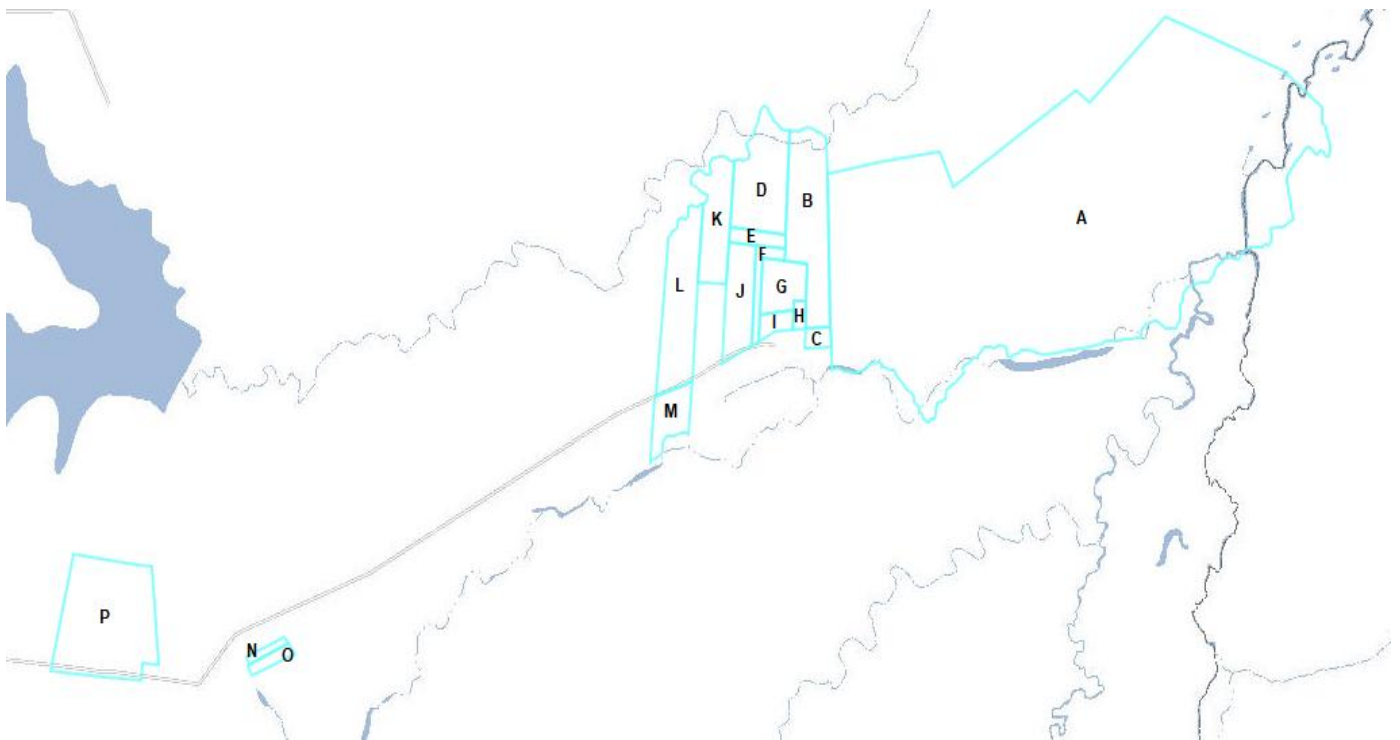
**VICTORICA**  
& ASOC.

**MAPA DEPARTAMENTO**





**PLANO RENARE**

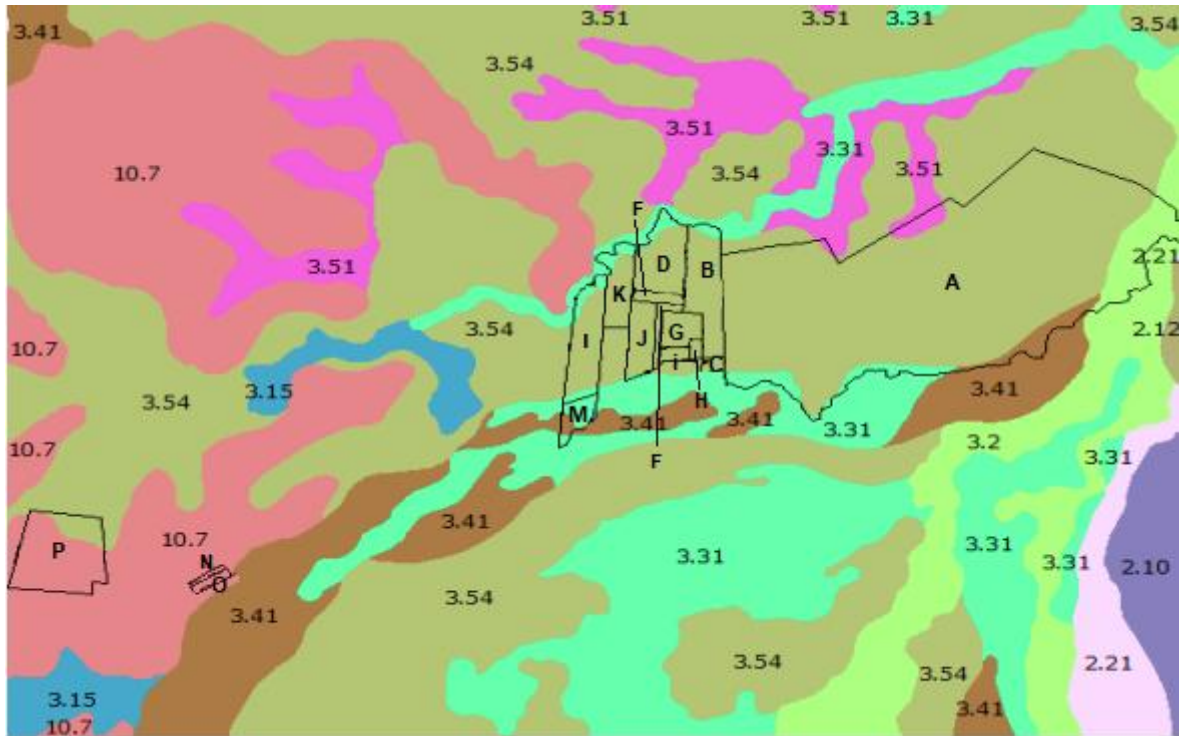


**IMAGEN SATELITAL**



# Suelos (Planos y Descripción)

**MAPA DE SUELOS**





## PORCENTAJE DE SUELOS CONEAT

A			B			C		
Departamento	LAVALLEJA		Departamento	LAVALLEJA		Departamento	LAVALLEJA	
Ind. Productividad	99		Ind. Productividad	103		Ind. Productividad	105	
Area(ha)	1468.0		Area(ha)	104.0		Area(ha)	7.0	
Grupo	Indice	%	Grupo	Indice	%	Grupo	Indice	%
3.31	53	3.07	3.54	105	93.84	3.31	53	1.57
3.41	86	2.56	3.31	53	6.16	3.54	105	98.43
3.51	35	1.46						
3.54	105	86.95						
3.2	39	5.95						
D			E			F		
Departamento	LAVALLEJA		Departamento	LAVALLEJA		Departamento	LAVALLEJA	
Ind. Productividad	99		Ind. Productividad	106		Ind. Productividad	106	
Area(ha)	80.0		Area(ha)	11.0		Area(ha)	13.0	
Grupo	Indice	%	Grupo	Indice	%	Grupo	Indice	%
3.54	105	87.16	3.54	105	100.0	3.54	105	100.0
3.31	53	12.84						
G			H			I		
Departamento	LAVALLEJA		Departamento	LAVALLEJA		Departamento	LAVALLEJA	
Ind. Productividad	106		Ind. Productividad	106		Ind. Productividad	106	
Area(ha)	27.0		Area(ha)	9.0		Area(ha)	11.0	
Grupo	Indice	%	Grupo	Indice	%	Grupo	Indice	%
3.54	105	100.0	3.54	105	100.0	3.54	105	100.0



## J

Departamento	LAVALLEJA
Ind. Productividad	105
Area(ha)	37.0

Grupo	Indice	%
3.31	53	1.87
3.54	105	98.13

## K

Departamento	LAVALLEJA
Ind. Productividad	96
Area(ha)	50.0

Grupo	Indice	%
3.54	105	80.42
3.31	53	19.58

## L

Departamento	LAVALLEJA
Ind. Productividad	97
Area(ha)	88.0

Grupo	Indice	%
3.31	53	16.63
3.54	105	83.37

## M

Departamento	LAVALLEJA
Ind. Productividad	64
Area(ha)	29.0

Grupo	Indice	%
3.41	86	29.54
3.31	53	70.46

## N

Departamento	LAVALLEJA
Ind. Productividad	132
Area(ha)	4.0

Grupo	Indice	%
10.7	131	100.0

## O

Departamento	LAVALLEJA
Ind. Productividad	131
Area(ha)	8.0

Grupo	Indice	%
3.41	86	2.23
10.7	131	97.77

## P

Departamento	LAVALLEJA
Ind. Productividad	127
Area(ha)	157.0

Grupo	Indice	%
10.7	131	81.57
3.54	105	18.43



## **RESUMEN DE SUELOS**

<b>TIPO DE SUELOS</b>	<b>IC</b>	<b>HÁS</b>	<b>%</b>	<b>Promedio</b>
3.54	105	1.700	80,9	85
3.31	53	107	5,1	3
3.41	86	46	2,2	2
3.51	35	21	1,0	0
3.2	39	87	4,2	2
10.7	131	140	6,7	9
<b>TOTALES</b>		2.103	100,0	<b>100</b>

**Promedio 100**

## **DESCRIPCIÓN DE SUELOS**

### **GRUPO 3.54**

Corresponde a las unidades 1LA y 2LA de la Cuenca de la Laguna Merín.- Comprende las llanuras continentales ubicadas principalmente sobre la ruta Lascano - Cebollatí y en la Ruta 9 entre Rocha y Castillos.- El relieve es plano con mesorrelieve débil.- Los suelos dominantes son Planosoles Subéutricos Melánicos, de texturas francas y limosas, profundos, de drenaje imperfecto y fertilidad media.- Asociados a estos suelos se encuentran Argisoles Eutricos/Subéutricos Melánicos Abrúpticos (Praderas Pardas máximas hidromórficas), de texturas limosas y limo arcillosas, profundos, imperfectamente drenados y de fertilidad media y Gleysoles Húmicos Melánicos Típicos (Gley húmicos), limosos y limo arcillosos, pobremente drenados y de fertilidad media a alta.- El material geológico, la vegetación y el uso actual son semejantes al grupo 3.52.- Este grupo corresponde a la unidad Lascano de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.).-

**INDICE PRODUCTIVIDAD: 105**

### **GRUPO 3.31**

Comprende las unidades LMb, LBr, LBa de la carta de la Laguna Merín.- Son las llanuras bajas, inundadas varias semanas al año, que bordean las principales vías de drenaje del área. El relieve es plano pero presenta comunmente un mesorrelieve fuerte.- Los suelos son profundos, no diferenciados, pobremente drenados, de texturas variables. Se clasifican como Gleysoles Háplicos Melánicos y Gleysoles Lúvicos Melánicos Típicos, de texturas limosas y limo arcillosas, (Gley húmicos). Asociados a ellos ocurren Fluvisoles (suelos Aluviales).- El material geológico está formado por sedimentos aluviales de texturas variables. La vegetación es de pradera predominantemente estival y comunidades hidrófilas asociados.- Este grupo integra las unidades India Muerta, Cebollatí y San Luis en la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.).-

**INDICE PRODUCTIVIDAD: 53**

### **GRUPO 3.41**

Corresponde a las asociaciones 1LM, 1L(M) y 1LMc de la Cuenca de la Laguna Merín.- Comprende las llanuras medias que ocupan un área importante al norte y oeste de la Sierra de San Miguel hasta el Estero Pelotas.- El relieve es plano, generalmente sin mesorrelieve o si lo presenta, es muy débil. Son zonas no inundables aunque permanecen encharcadas durante más tiempo que las llanuras altas.- Los suelos dominantes son profundos, imperfecta a pobremente drenados, algo diferenciados y de fertilidad alta; se clasifican como Gleysoles Lúvicos Melánicos Típicos, limosos (Gley húmicos diferenciados).- Asociados a éstos, se encuentran, ocupando las partes deprimidas del paisaje, Gleysoles menos diferenciados y peor drenados que los suelos dominantes.- El material geológico es similar al del grupo anterior. El uso actual

---

es pastoril y agrícola arrocerero, la vegetación es de pradera estival, con pasturas finas y palmares asociados.- Este grupo integra la unidad San Luis de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.).-

**INDICE PRODUCTIVIDAD: 86**

**GRUPO 3.51**

Agrupar las unidades: 1mLA, 2mLA, 3mLA, 3mL(A), 4mLA, 3sLA, 3sL(A), 4sLA, 4sL(A) de la cuenca de la Laguna Merín.- Comprende las planicies alcalinas, con meso y microrrelieve que bordean las lomadas continentales, así como las áreas alcalinas en el centro de las llanuras.- La asociación de suelos es semejante al grupo 3.50, es decir con dominancia de suelos halomórficos, pero que a diferencia de éste presenta horizontes superficiales generalmente ócricos, en lugar de melánicos.- Los suelos halomórficos ocupan aproximadamente un 50% de la asociación. Asociados a estos se encuentran Planosoles Subéutricos Ocricos, de texturas limosas y francas, y además Gleysoles Lúvicos Melánicos Típicos, francos (Gley húmicos).- El material geológico es similar al del grupo anterior. El uso es fundamentalmente agrícola arrocerero y ganadero. El tipo de vegetación es de pradera estival y herbazales halófitos.- Se corresponde a la unidad Rincón de Ramírez en la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.).-

**INDICE PRODUCTIVIDAD: 35**

**GRUPO 3.2**

Corresponde a la unidad F de la Cuenca de la Laguna Merín.- Comprende las llanuras bajas inundables (varios meses al año), con mesorrelieve fuerte que bordean las principales vías de drenaje.- Los suelos son de origen aluvial, y se clasifican como Fluvisoles Heterotexturales Melánicos, de texturas arenosas y francas (Suelos Aluviales).- Asociados a éstos se encuentran Gleysoles Lúvicos Melánicos/Ocricos de texturas limo arcillosas (Gley húmicos diferenciados).- El material geológico está constituido por sedimentos modernos de texturas variables, predominantemente arenosas.- La vegetación natural es de selva fluvial típica.- Este grupo corresponde a la unidad Cebollatí de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.).-

**INDICE PRODUCTIVIDAD: 39**

**GRUPO 10.7**

Corresponde a las unidades 1M y 2M del levantamiento de la cuenca de la laguna Merín y comprende lomadas suaves y fuertes, localizadas entre las colinas cristalinas y la planicie alta de la región. Se distribuye al noreste del Departamento de Lavalleja, centro-oeste del Departamento de Rocha y sur del Departamento de Maldonado.- El material madre es una lodolita limo arcillosa que recubre con espesores variables el basamento cristalino.- El relieve es ondulado suave a ondulado, con interfluvios ligeramente convexos o aplanados y laderas ligeramente convexas con pendientes de alrededor del 2%. Los suelos



dominantes son Brunosoles Subéutricos Lúvicos (Praderas Pardas) y Argisoles Subéutricos Melánicos Abrúpticos (Praderas Planosólicas), de color pardo oscuro, textura franca a franco limosa, fertilidad media y drenaje moderadamente bueno a algo imperfecto.- Los Brunosoles ocupan las laderas ligeramente convexas, mientras que los Argisoles ocurren en las mismas posiciones o en los interfluvios ligeramente convexas.- En los interfluvios aplanados a veces con ojos de agua, se localizan Planosoles Subéutricos Melánicos, de color pardo oscuro, textura franca y drenaje imperfecto.- En forma accesoria, en las laderas más convexas se encuentran Vertisoles aunque en algunas regiones, como la existente en la Ruta 15 entre Lascano y Velázquez, estos suelos se encuentran en mayor proporción dentro de la asociación de suelos.- El uso es predominantemente pastoril y de agricultura estival asociada. La vegetación es de pradera con predominio de especies de primavera y verano.- Este grupo se corresponde con la unidad Alférez de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.).-

**INDICE PRODUCTIVIDAD: 131**

# Fotos











