



*Evolucionando para Usted!*

CAMPO EN VENTA

POR LICITACIÓN

**TODOS LOS NEGOCIOS DEL CAMPO  
EN UN SOLO LUGAR**

**PLIEGO DE CONDICIONES  
VENTA POR LICITACIÓN  
PADRÓN N° 5009 MALDONADO.  
CON UNA SUPERFICIE DE 83 HÁS CON 4.498 MTS<sup>2</sup>.**

- 1) **Objeto:** Enajenación libre de toda obligación y gravámenes de la propiedad y posición del inmueble rural y sus mejoras, Establecimiento Doña Juanita integrado por un único padrón rural N° 5009.

**Se encuentra ubicado en la 4ta Sección Catastral del Departamento de Maldonado con una superficie de 83 hectáreas con 4498 mts<sup>2</sup>.** Situado en Paraje Pueblo Edén, con acceso desde ruta Nacional N° 12.

Se llama entonces a interesados en comprar Establecimiento Agropecuario.

El inmueble se entregará en su actual estado de conservación y con las mejoras que le anteceden, libre de ocupantes, semovientes, maquinaria y bienes muebles.

**Consideraciones de Interés:**

El inmueble está ubicado sobre la ruta Nacional N° 12 en el Km 22. A solo 36 Km de Punta del Este y a 120 Km de Montevideo.

Posee un índice Coneat de 103, actualmente se encuentra con explotación agrícola ganadera, contando la infraestructura necesaria para el manejo de vacunos. Cuenta con aguadas natural permanentes, y dos tajamares.

Los alambrados perimetrales están en buen estado de conservación.

Las construcciones edilicias son livianas y suman un total de 40 mts<sup>2</sup> construidos.

- 2) **Base:** La oferta deberá superar el valor de U\$S 9.000 (dólares estadounidenses nueve mil) por hectárea; base que deberá ser respetado por los oferentes. El vendedor se reserva el derecho de rechazar TODAS las ofertas en caso de no cumplir con las expectativas de este. Las ofertas deberán expresarse en dólares americanos por hectárea.

- 3) **Forma de pago:** Se aceptan diferentes propuestas por formas de pagos, aunque serán mejor consideradas aquellas propuestas que se realicen al contado.
- 4) **Títulos:** Los títulos estarán a disposición de los potenciales compradores una vez que hayan sido designados ganadores de la licitación y a su vez estos últimos denominen quien o quienes serán los profesionales a cargo de llevar adelante la compraventa.
- 5) **Revisación:** Se deberá coordinar con la firma, “Waldemar G. Carbajal | Negocios Rurales”, oficinas en las calles Ituzaingó y Rincón de la ciudad de Rosario, o con cualquiera de estos contactos:

Martin Carbajal | 099 687 441.  
Joaquín González | 098 474 827.  
Casa Central | 4552 2580.

Las visitas en el campo se realizarán a partir del 15 de Agosto hasta el 4 de Setiembre de 2024, inclusive.

- 6) **Recepción de ofertas:** Las ofertas se recibirán en sobre cerrado los días hábiles hasta el viernes 13 de Setiembre inclusive, en las oficinas de la firma organizadora, ubicada en la calle Rincón 252 de la ciudad de Rosario, Dpto. Colonia.

Existe la posibilidad de realizarla vía e-mail a la siguiente dirección:  
info@waldemarcabajal.com.uy; dentro de los plazos anteriormente mencionados.

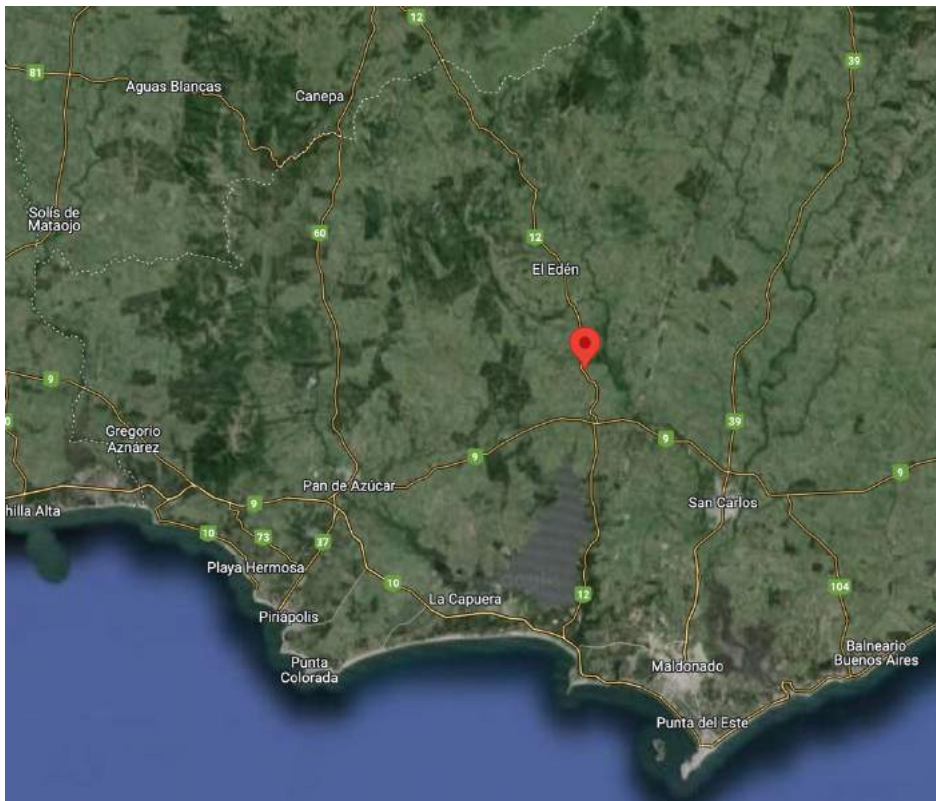
7) **Apertura de sobres:**

- a. La apertura de sobres con las ofertas se realizará ante Escribano Público el lunes 16 de Setiembre de 2024 a la hora 15:00 en las oficinas de la firma “Waldemar G. Carbajal Negocios Rurales” de la ciudad de Rosario.
- b. Los propietarios se reservan el derecho a elegir la oferta más conveniente a sus intereses en plazo máximo de 48 horas hábiles, estableciendo una lista de prelación de las ofertas.



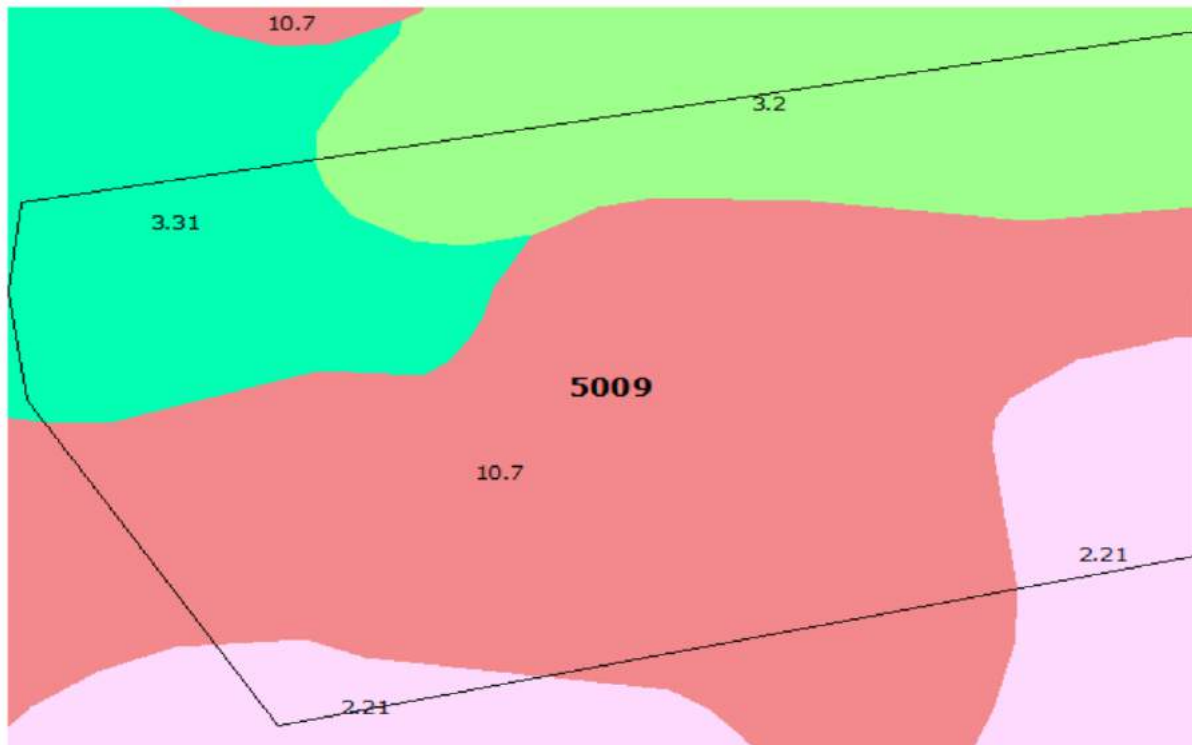
- c. En caso de empate, se realizará con estos oferentes un segundo llamado el día siguiente a la misma hora, y se adjudicará la licitación a la mejor oferta.
  - d. El vendedor se reserva el derecho de adjudicar el llamado al segundo mejor oferente sin necesidad de efectuar otro llamado, en caso de que el adjudicatario incumpla las condiciones de adjudicación y/o el boleto de reserva a suscribirse.
- 8) Contrato:** El contrato de compra-venta rural será confeccionado por Escribano Público, siendo los gastos y honorarios del mismo, de cargo exclusivo del comprador adjudicatario.
- 9) Comisión:** El adjudicatario deberá abonar a las firmas organizadoras el monto equivalente al 3% + IVA del importe total de la compraventa, que deberá abonarse al momento de la suscripción de esta.
- 10) Confidencialidad:** La información relacionada al establecimiento objeto del presente pliego y la correspondiente venta es considerada de carácter confidencial. Por tanto, estará prohibida la difusión total o parcial por cualquier medio o soporte, así como también los propietarios y la firma organizadora, se obligan a manejar la información de los oferentes con total reserva.

## UBICACIÓN E IMÁGENES SATELITALES



## MAPA DE SUELOS CONEAT

### MAPA



### PADRONES

5009

Departamento	MALDONADO
Ind. Productividad	103
Area(ha)	83.0

Grupo	Indice	%
10.7	131	57.87
3.31	53	15.32
3.2	39	17.62
2.21	105	9.19



## DESCRIPCIÓN DE SUELOS CONEAT

### SUELOS

#### 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 Dpto. de Lavalleja, centro-oeste del Departamento de Rocha y sur del Dpto. 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 convexos. 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.). Índice de Productividad 131.

#### 3.31

Son las llanuras bajas, inundadas varias semanas al año, que bordean las principales vías de drenaje del área. El relieve es plano pero presenta comúnmente 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.). Índice de Productividad 53.

#### 3.2

Comprende las llanuras bajas inundables (varios meses del 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 estos se encuentran Gleysoles Lúvicos Melánicos/Ocricos de textura limo arcillosa (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.). Índice de Productividad 39.

## 2.21

El relieve es de colinas, con interfluvios convexos y pendientes entre 6 y 12%. Los suelos son Brunosoles Lúvicos (Praderas Pardas máximas), francos y Argisoles Subéutricos Melánicos Abrúpticos, francos a veces moderadamente profundos (Praderas Planosólicas). Los Brunosoles se dan en las laderas convexas o planas, en tanto que los Argisoles se relacionan a la zona alta más suave de los interfluvios. Este padrón de suelos se da en el sur del Dpto. de Treinta y Tres y norte de Rocha, en tanto que en el sur de Rocha y Maldonado dominan los Brunosoles de texturas más finas y mayor fertilidad natural. Asociados a estos, ocurren suelos de menor espesor: Brunosoles Lúvicos moderadamente profundos ródicos (Praderas Rojas) y accesoriamente Litosoles Subéutricos Melánicos, a veces muy superficiales. Ambos se relacionan a áreas más disectadas o entalles, o a proximidad de afloramientos rocosos. El material madre está constituido por un débil manto (a veces discontinuo) de sedimentos limo arcillosos cuaternario sobre la roca del basamento cristalino. La vegetación es de pradera predominantemente estival, y el uso actual pastoril. Ocupa áreas importantes al oeste y suroeste de Treinta y Tres, alrededores de Velázquez y sur del Dpto. de Maldonado. Los suelos de este grupo corresponden a la unidad José Pedro Varela de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.). Índice de Productividad 105.



FOTOGRAFIAS DE LAS INSTALACIONES Y EL CAMPO















*Evolucionando para Usted!*

TODOS LOS NEGOCIOS DEL CAMPO  
EN UN SOLO LUGAR



Ituzaingó y Rincón – Rosario – Colonia  
Tel. (+598) 4552 2580 | Cel. (+598) 99 470 470  
info@waldemarcarbajal.com.uy



**FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE.**

El que suscribe, con domicilio legal a todos los efectos en el fijado más abajo, respondiendo al llamado a Ofertas realizado para la venta por Licitación privada del establecimiento rural Doña Juanita, compuesto por el padrón rural N° 5009 del Departamento de Maldonado.

Ofrece por el bien mencionado la suma de U\$S...../há.

(Dólares Americanos ..... ).

Modalidad de pago:

1. ....  
.....

El suscrito declara conocer las bases y condiciones del llamado a Ofertas, que acepta en todas sus partes.-

Rosario, .... de ..... de 2024

Firma:.....

Nombres y Apellidos o Razón Social:.....

Cédula de Identidad / R.U.T.:.....

Domicilio:.....

Teléfono:.....

Adjunta la siguiente