

INFORME TÉCNICO-COMERCIAL DE VENTA

Forestal Chavarría 1

Activo forestal productivo en Chavarría, Corrientes

102 ha

SUPERFICIE INFORMADA

92 ha

EUCALYPTUS GRANDIS
IMPLANTADO

50 ha

APROX. CON DISPONIBILIDAD DE
CORTE

3 km

DE LA LOCALIDAD DE CHAVARRÍA



Vista aérea del macizo forestal.

Responsable del informe: Ing. Agr. Alejandro Casenave Galli

Fecha: Julio 2026

Resumen ejecutivo

Forestal Chavarría 1 es un establecimiento orientado íntegramente a la producción forestal, con una superficie informada de 104 hectáreas y 92 hectáreas implantadas con *Eucalyptus grandis*. La escala, el grado de implantación y la existencia de masas en diferentes momentos del ciclo productivo configuran un activo forestal en funcionamiento, con producción presente y continuidad futura.

El dato comercial central es la coexistencia de dos horizontes productivos: aproximadamente 50 hectáreas ubicadas en el sector este del establecimiento, principalmente en los lotes 4 y 5, se informan listas para corte; el resto de las hectáreas implantadas mantiene crecimiento activo y, de sostenerse los ritmos observados, alcanzaría volúmenes aptos para corte en un horizonte aproximado de cuatro años.

El establecimiento se encuentra a solo 3 km de la localidad de Chavarría, en el departamento San Roque, provincia de Corrientes. Cuenta con alambrados perimetrales en buenas condiciones de mantenimiento, contrafuegos y una división interna en cinco lotes, elementos que favorecen la organización operativa y el manejo por sectores.

Desde el punto de vista documental y ambiental, la información aportada indica que el campo dispone de los estudios de impacto ambiental correspondientes, documentación en regla e impuestos pagos a la fecha. Esta condición aporta una base administrativa ordenada para el análisis de una eventual operación.

TESIS COMERCIAL

Activo forestal con una parte relevante del stock en condición de aprovechamiento y una segunda fracción en desarrollo, combinando posibilidad de realización cercana con continuidad del capital biológico en crecimiento.

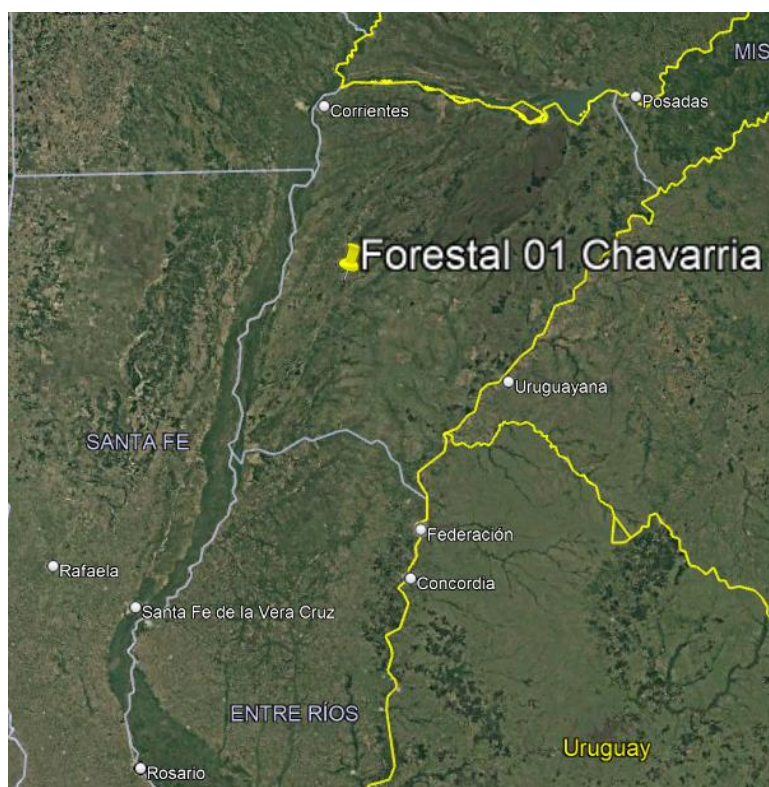
88%APROX. DE LA SUPERFICIE INFORMADA
IMPLANTADA**54%**APROX. DEL ÁREA IMPLANTADA INFORMADA
COMO LISTA PARA CORTE**5**

LOTES INTERNOS IDENTIFICADOS

Identificación del establecimiento

Variable	Información
Nombre	Forestal Chavarría 1
Provincia	Corrientes
Departamento	San Roque
Localidad de referencia	Chavarría
Distancia a Chavarría	3 km
Superficie informada	104 ha
Orientación productiva	100% forestal
Especie implantada	Eucalyptus grandis
Superficie implantada	92 ha
Estado productivo	Activo

El predio se localiza en el centro de la provincia de Corrientes, a corta distancia de la localidad de Chavarría. Esta cercanía constituye un atributo operativo concreto para la coordinación de personal, contratistas, insumos y movimientos vinculados a la actividad forestal.



Ubicación regional del establecimiento en el centro de Corrientes.

Plano general y organización interna

La imagen satelital aportada muestra un establecimiento de configuración longitudinal, con límite perimetral claramente definido y subdivisiones internas que organizan el manejo en cinco lotes. La estructura parcelaria permite distinguir sectores productivos y acompañar la planificación de labores, cosecha, tránsito y manejo del riesgo de incendio.



Plano satelital del establecimiento con perímetro y subdivisiones internas.

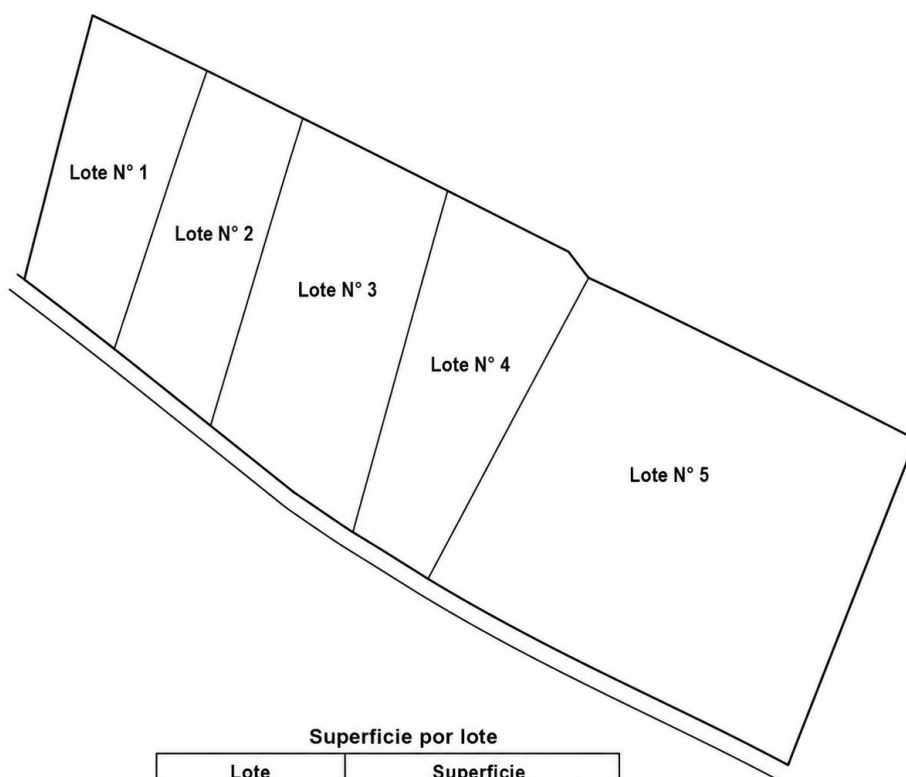
LECTURA OPERATIVA

La división interna en lotes, sumada a los contrafuegos informados, brinda una base práctica para secuenciar intervenciones y administrar el macizo por sectores.

Superficie por lote

El plano parcelario identifica cinco lotes. Las superficies que figuran en la documentación aportada se detallan a continuación. La superficie total general fue informada como 104 ha; el relevamiento planialtimétrico incorpora además información complementaria sobre sectores de lagunas y monte.

Lote	Superficie informada
1	10 ha 61 a 17 ca
2	11 ha 47 a 58 ca
3	17 ha 63 a 73 ca
4	12 ha 02 a 04 ca
5	40 ha 45 a 40 ca



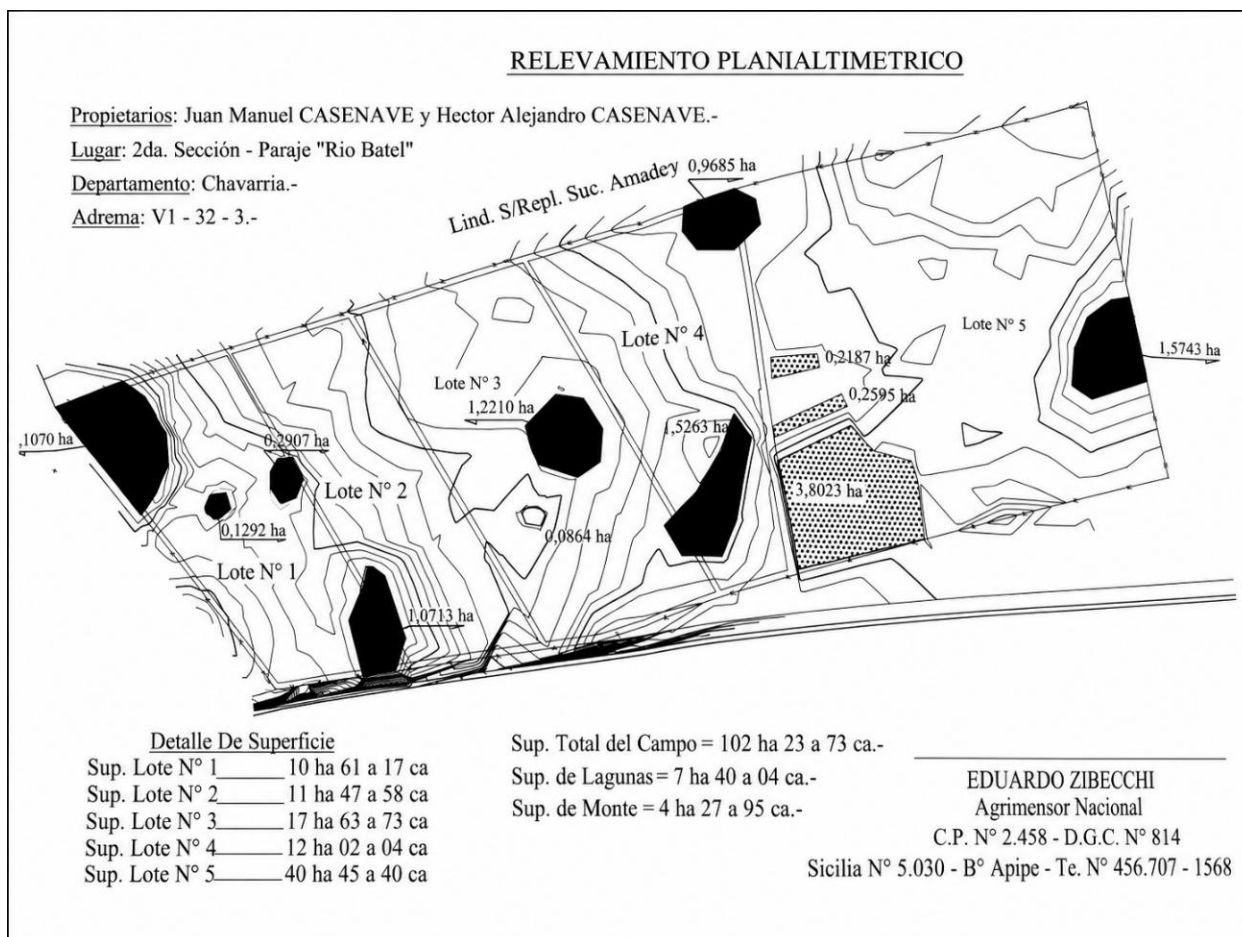
Superficie por lote

Lote	Superficie
1	10 ha 61 a 17 ca
2	11 ha 47 a 58 ca
3	17 ha 63 a 73 ca
4	12 ha 02 a 04 ca
5	40 ha 45 a 40 ca

Esquema de lotes y cuadro de superficies aportado.

Planialtimetría y ambientes internos

El relevamiento planialtimétrico disponible aporta una lectura complementaria de la organización interna del establecimiento, con curvas de nivel, identificación de lotes y sectores particulares del terreno. Este tipo de información constituye una base valiosa para interpretar la microtopografía y ajustar la planificación operativa.



Relevamiento planialtimétrico aportado para el establecimiento.

Estructura de la plantación

La actividad del establecimiento es 100% forestal y la especie implantada es *Eucalyptus grandis*. Sobre una superficie total informada de 104 hectáreas, 92 hectáreas se encuentran plantadas, lo que representa una elevada ocupación productiva del activo.

92 ha

PLANTADAS CON E. GRANDIS

50 ha

APROX. LISTAS PARA CORTE

4 años

HORIZONTE ESTIMADO DEL RESTO, SI
CONTINÚA EL CRECIMIENTO OBSERVADO

La fracción con disponibilidad de corte se ubica en el sector este, particularmente en los lotes 4 y 5. Esta concentración espacial facilita una lectura clara del stock próximo a aprovechamiento y permite diferenciarlo del resto del macizo que continúa acumulando volumen.

Las demás hectáreas implantadas presentan crecimiento activo. De mantenerse los ritmos observados hasta el momento, se estima que alcanzarían volúmenes aptos para corte en aproximadamente cuatro años. La existencia de estas dos etapas productivas genera una secuencia temporal atractiva: una porción madura y otra en desarrollo.



Vista aérea de plantaciones y red interna de circulación.

Mejoras y soporte operativo

El establecimiento cuenta con alambrados perimetrales en buenas condiciones de mantenimiento. A ello se suman contrafuegos, una mejora directamente vinculada con el ordenamiento y la gestión de un activo forestal.

- Alambrados perimetrales en buenas condiciones de mantenimiento.
- Contrafuegos.
- Subdivisión interna en cinco lotes.
- Caminos y fajas de circulación visibles en las imágenes aportadas.

Situación ambiental, administrativa y fiscal

Según la información suministrada, el campo cuenta con los correspondientes estudios de impacto ambiental, la documentación se encuentra en regla y los impuestos están pagos a la fecha. En una operación de compraventa, esta condición constituye un atributo relevante porque permite iniciar el análisis documental sobre una base previamente ordenada.

PUNTO DESTACADO

La combinación de producción forestal activa, estudios ambientales disponibles y situación impositiva informada al día fortalece la presentación comercial del activo.



Vista de rodal y ambiente interno del establecimiento.

Unidades cartográficas presentes

La información aportada identifica dos unidades cartográficas de suelo dentro del establecimiento. El patrón espacial muestra una unidad dominante en el sector central y este, y otra unidad en el sector oeste.

Unidad	Superficie aproximada	Índice de Productividad	Lectura general
EEtc-1	70 ha (mapa: 70,50 ha)	22	Complejo predominantemente arenoso; lotes 3, 4 y 5.
EEsp-4	32 ha (mapa: 31,94 ha)	25	Complejo arenoso sobre loma y relieve suavemente ondulado.



Distribución de las unidades cartográficas dentro del establecimiento.

LECTURA FORESTAL

Ambas unidades comparten una marcada presencia de materiales arenosos, alta porosidad y condiciones favorables para la exploración radicular, atributos coherentes con el desarrollo forestal observado en el establecimiento.

EEtc-1 - aproximadamente 70 ha

La unidad cartográfica EEtc-1 (N.º 18065) corresponde a un complejo de Entisoles predominantemente arenosos, con Índice de Productividad 22. Dentro del establecimiento se asocia principalmente a los lotes 3, 4 y 5.

Componente	Participación	Clasificación
Pampín	50%	Psamacuentes típicos
Chavarría	30%	Psamacuentes spódicos
Primo	20%	Udipsamientos árgicos

Características físicas

El complejo presenta una marcada dominancia de materiales arenosos, con 80% de Psamacuentes. Esta composición determina elevada porosidad y una dinámica hídrica estrechamente relacionada con la napa freática, el drenaje natural y la microtopografía.

La Serie Pampín, componente principal, presenta textura arenosa en superficie y subsuelo, perfiles profundos de aproximadamente 120 cm, pendiente cercana al 2% y ausencia de rocosidad o pedregosidad. Su matriz favorece la infiltración, la aireación del perfil, la exploración radicular y la facilidad de laboreo.

La Serie Chavarría posee también una matriz claramente arenosa y mayor diferenciación subsuperficial, con un comportamiento hídrico particular que puede contribuir a una mayor permanencia de humedad en determinados sectores del perfil.

Fracción	Rango registrado
Arena total	83,8-87,4%
Arcilla	9,0-10,7%
Limo	3,6-5,7%

La Serie Primo, clasificada como Udipsamente árgico, aporta mayor diferenciación subsuperficial y presencia relativa de fracciones finas en profundidad, condición que puede ampliar el almacenamiento hídrico subsuperficial respecto de arenas completamente uniformes.

Perfil químico e interpretación productiva

En perfiles estudiados de Serie Pampín se informan los siguientes valores de referencia:

Parámetro	Rango
pH	4,23-4,48
Carbono orgánico	0,38-0,81%
N total	0,05-0,07%
P extraíble	5,50-5,83 mg/kg
CIC	2,40-4,03 cmol(+)/kg

La combinación de textura arenosa, elevada permeabilidad y capacidad de intercambio acotada genera una respuesta dinámica a la fertilización, permitiendo planteos nutricionales específicos y fraccionados, ajustados a la demanda de las especies implantadas.

Lectura agronómica y forestal

Desde el punto de vista agronómico, se destacan la buena aireación, facilidad de laboreo, ausencia de impedimentos pétreos y amplia exploración radicular, especialmente en los sectores profundos. La cobertura permanente y el manejo planificado permiten aprovechar eficientemente estas características físicas.

Desde la perspectiva forestal, la profundidad de los perfiles, la elevada porosidad, la buena aireación, la ausencia de pedregosidad y la baja resistencia mecánica al crecimiento radicular constituyen atributos de interés. La variación interna del complejo permite diferenciar ambientes según profundidad de napa, drenaje y microtopografía, favoreciendo una planificación ajustada por sector.

SÍNTESIS EETC-1

Unidad dominante del establecimiento, con fuerte impronta arenosa, perfiles profundos en su componente principal y condiciones físicas que favorecen aireación y desarrollo radicular.

EEsp-4 - aproximadamente 32 ha

La unidad cartográfica EEsp-4 (N.º 18015) corresponde a un complejo de suelos predominantemente arenosos, con Índice de Productividad 25, desarrollado sobre posiciones de loma y relieve suavemente ondulado.

Componente	Participación	Clasificación
Chavarría	50%	Psamacuentes spódicos
Bravo	30%	Udipsamentes ácuicos
Tres Bocas	20%	Hapludalfes psaménticos

Características físicas

El complejo presenta una clara dominancia de Entisoles arenosos (80%), complementados por un 20% de Alfisoles. Esta combinación aporta ambientes de elevada porosidad y buena exploración radicular, junto con sectores de mayor diferenciación subsuperficial.

La Serie Chavarría, componente principal, presenta textura areno-franca en superficie y subsuelo, profundidad aproximada de 60 cm, pendiente cercana al 1%, drenaje moderadamente bueno y ausencia de rocosidad o pedregosidad. Su matriz favorece la aireación, la infiltración, la facilidad de laboreo y el desarrollo radicular.

Fracción	Rango registrado
Arena total	83,8-87,4%
Arcilla	9,0-10,7%
Limo	3,6-5,7%

Los estudios experimentales citados en el material base registran tasas de infiltración variables según cobertura y uso, confirmando una respuesta física dinámica y fuertemente influenciada por el manejo.

Diversidad interna y respuesta forestal

La Serie Bravo, clasificada como Udipsamente ácuico, constituye un suelo de matriz arenosa y elevada porosidad, con buena capacidad de exploración radicular. Su condición ácuica introduce una dinámica hídrica particular que puede aportar humedad subsuperficial en determinados períodos.

La Serie Tres Bocas, Hapludalf psaméntico, aporta mayor desarrollo pedogenético al complejo. Su pertenencia a los Alfisoles implica una diferenciación subsuperficial más marcada y presencia de un horizonte de acumulación de arcilla, con mayor capacidad de almacenamiento de agua y nutrientes en profundidad respecto de perfiles arenosos uniformes.

Características químicas de referencia

Para la Serie Bravo, antecedentes regionales en ambientes forestales registraron los siguientes valores en el horizonte superficial:

Parámetro	Valor
Materia orgánica	0,89%
pH en agua	4,73
P Bray	5,59 mg/kg

Estos valores corresponden a sitios experimentales y constituyen una referencia regional, no un análisis específico del establecimiento. En dichos ambientes se registraron crecimientos forestales del orden de 22-30 m³/ha/año, mostrando antecedentes regionales favorables para sistemas forestales tecnificados.

Los estudios sobre la Serie Chavarría citados en el material base analizaron la presencia y dinámica de macro y micronutrientes como P, Ca, K, Mg, Na, Fe, Zn, Cu y Mn, aportando una base concreta para diseñar estrategias nutricionales específicas según especie y objetivo productivo.

SÍNTESIS EESP-4

Relieve suave, matriz arenosa, buena aireación y exploración radicular, con participación de Alfisoles que agrega sectores de mayor diferenciación y almacenamiento subsuperficial.

Lectura integral del activo

Forestal Chavarría 1 combina escala manejable, alto porcentaje de superficie implantada y un esquema de madurez escalonada. Aproximadamente 50 hectáreas cuentan con disponibilidad de corte informada, mientras el resto de la plantación permanece en crecimiento activo con un horizonte estimado cercano a cuatro años, sujeto a la continuidad de los ritmos observados.

La ubicación a 3 km de Chavarría aporta cercanía a un centro poblado. La división interna en cinco lotes, los alambrados perimetrales en buenas condiciones y la presencia de contrafuegos conforman una estructura funcional para el manejo por sectores.

La cartografía de suelos muestra dos complejos con fuerte componente arenoso. En ambos casos se destacan porosidad, aireación, facilidad de penetración radicular y ausencia de pedregosidad, junto con variaciones internas de microtopografía, napa y diferenciación subsuperficial que permiten una lectura de ambientes.

Desde la perspectiva de inversión, el principal atributo es la convivencia de stock forestal próximo a realización y capital biológico en desarrollo. Esta estructura permite analizar el activo no solo por la tierra, sino también por la etapa productiva de sus plantaciones y su secuencia potencial de aprovechamiento.

102 ha

SUPERFICIE INFORMADA

92 ha

IMPLANTADAS

50 ha

APROX. LISTAS PARA CORTE

2

UNIDADES CARTOGRÁFICAS

CONCLUSIÓN COMERCIAL

Establecimiento forestal activo, con *Eucalyptus grandis* implantado sobre la mayor parte de la superficie informada, cercanía a Chavarría, organización interna definida y una estructura de edades que combina oportunidad de aprovechamiento con continuidad de crecimiento.

Imágenes descriptivas del establecimiento

Las imágenes aportadas permiten observar el desarrollo de los rodales, la escala del macizo forestal, sectores internos de circulación y la relación entre plantaciones y ambientes del predio.



Vista aérea oblicua de rodales y camino interno.



Vista aérea del establecimiento y ambientes internos.

Estado visual de los rodales



Vista interior de rodal de eucaliptos.



Rodal y borde de ambiente interno.

Escala y continuidad del macizo



Panorámica aérea del macizo forestal.



Vista aérea del perímetro y sectores de circulación.

Consideraciones finales

El presente informe técnico-comercial fue elaborado a partir de la información, planos, cartografía, tablas e imágenes suministradas en el documento base. Su objetivo es ordenar la información del activo y presentarla con criterio agronómico, forestal y comercial.

Los valores analíticos de suelo y los antecedentes de crecimiento mencionados en las descripciones de unidades cartográficas corresponden, cuando así se indica, a perfiles estudiados o referencias regionales incluidas en el material aportado; no deben interpretarse como análisis de laboratorio específicos del establecimiento salvo documentación expresa en ese sentido.

Las estimaciones de horizonte de corte dependen de la continuidad de los ritmos de crecimiento observados y de las decisiones de manejo. Para una operación de compraventa se recomienda complementar este informe con inventario forestal actualizado, cubicación por rodal, verificación documental y ambiental, y revisión de títulos y mensura.

CIERRE

Forestal Chavarría 1 se presenta como un activo forestal en producción, con un componente maduro relevante, plantaciones en continuidad de crecimiento y una base territorial organizada para el manejo por sectores.

