

INFORME TÉCNICO DEL FUNDO PAZUL Y MEMORIA DESCRIPTIVA

INTRODUCCION

El País viene experimentando un crecimiento económico sostenido desde ya casi más de una década, lo que acarrea un crecimiento implícito en las diferentes actividades económicas del País, siendo la Minería, La Construcción, Agricultura, Agroindustria, Agro exportación; entre otras actividades, las más resaltantes sobre todo acompañadas de la exportación creciente que genera divisas al Estado Peruano. En este contexto, la Inversión Extranjera viene experimentando un crecimiento importante en las diferentes actividades (minería, gas, petróleo, agricultura, agro exportación, Hipermercados, Farmacias, Puertos, Inmobiliarias, Seguros, etc.) encontrando en el Perú un Estado estable y saludable económicamente con reglas de juego claras y con una legislación que promueve y favorece la inversión extranjera.

El Norte del País, cuyas actividades más importantes son la agricultura, pesca, petróleo y minería; viene experimentando un crecimiento significativo en la actividad Agro industrial de exportación así como en la actividad de pesca y minería, lo que ha traído como consecuencia un crecimiento en la demanda de TERRENOS para la actividad Agrícola o Minera. Las características geográficas y climatológicas del Norte del Perú resultan muy atractivas a los capitales extranjeros, ávidos de inversión rentable, pues las Inversiones Privadas Nacionales, en la zona norte, demuestran su rentabilidad haciendo más atractivo cada sector y/o actividad específica.

La tendencia en la demanda de Terrenos en el Norte del País, es creciente, dada las características integrales que hacen factible los proyectos productivos y de exportación; esta demanda creciente hace que los precios de los Terrenos tengan una presión tendiente al alza de los mismos. Adicionalmente, los terrenos de grandes extensiones y en condiciones legales óptimas para su venta, son ya muy escasos, de modo que los proyectos que requieran grandes extensiones de terreno verán en este Terreno de “Pazul” una muy importante alternativa para decidir.

OBJETIVOS DEL INFORME

El presente Informe tiene como primer objetivo, hacer de conocimiento de las Personas Naturales o Jurídicas que estuvieran interesadas en Terrenos de Grandes Dimensiones, convirtiéndose en potenciales compradores; respecto de la ubicación, tamaño y características principales del Terreno denominado Fundo “Pazul”.

El segundo objetivo involucra, el hacer saber a los interesados; las ventajas del mencionado terreno, así como mostrar el sustento documentario que permite la negociación y posterior compra – venta sin ningún inconveniente legal.

Finalmente el objetivo de fondo, es poner en conocimiento de los interesados en el terreno, las condiciones económicas y legales, así como mostrar los beneficios y ventajas del Terreno en mención, que permitan motivar al interesado para una decisión favorable de compra.



Los Interesados o Potenciales Compradores necesitan estar perfectamente informados respecto del predio y todo lo que involucra una correcta y oportuna decisión de compra; es por ello que pretendemos dar los alcances necesarios que permita a los interesados hacer una evaluación concienzuda que seguramente acompañada con las visitas de campo, análisis técnicos y legales, evaluaciones económicas y otros; les permitirá una adecuada, inteligente y oportuna decisión.

TAMAÑO Y UBICACIÓN DEL TERRENO

El Terreno denominado Fundo “Pazul”, es el único terreno de esas dimensiones en la Región Piura, y que esté saneado y listo para su negociación y compra – venta; convirtiéndose en una atractiva opción para grandes capitales con proyectos que requieran grandes dimensiones de terreno.

- a) **Tamaño**.- La dimensión Global del Terreno denominado Fundo “Pazul” es de **210,000 Has.** (Doscientas diez mil hectáreas), dimensión neta; de tal modo que actualmente el terreno ofertado es de 210,000 hectáreas con el poder del único y universal heredero quien pone en venta el terreno a partir de 50,000 hectáreas a más.
- b) **Ubicación**.- El Terreno está ubicado en el distrito de Marcavelica, provincia de Sullana, departamento de Piura; sin embargo por las dimensiones del terreno este abarca otras localidades como Mallares, Amotape, Pariñas. Etc. El terreno tiene colindancia con la carretera de Sullana – Talara a la altura de Ignacio Escudero.

Actualmente se está elaborando un Plano de Ubicación totalmente actualizado y que en su momento deberá adjuntarse al presente informe. Sin embargo podemos hacer mención de los linderos de este Terreno que en su momento los especialistas determinaron:

1. Por su frente: con terrenos de la Hacienda San Jacinto y Campos de Mallares.
2. Por el lado de arriba: con la Quebrada ancha que divide al “Muerto” hasta desembocar en la quebrada de “Pariñas”.
3. Por el lado de abajo: con la Hacienda “San Jacinto” y “Mogollón” parte “Pariñas” hasta la angostura que va a terminar en la misma quebrada de “Pariñas”.
4. Por su fondo: con la misma quebrada de “Pariñas”.

En esta área superficial se comprende los siguientes sitios: La Pananga, El Potrero, Los Pablones, Carrigo, Espino Pampa de Pazul, Encantados, Gramadal, Piedra Blanca, Chungo, Pampa de Fiches, Redondos, Angostura, Chiquero de Puerco, Salado, Gallinazo, Pampas de Güerequeques, y otros que dependen de estos sitios.

Entiéndase que en una eventual compra – venta parcial o total, tendrá que realizarse necesariamente un levantamiento topográfico del área a efectos de puntualizar los hitos que por las dimensiones extensas del terreno serán materia de un especial trabajo de campo, en concordancia con las coordenadas que indica la documentación registral que figura en los Registros Públicos, con **Numero de Partida 04129474-SUNARP PIURA.**

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

El Terreno denominado Fundo “Pazul”, al que hacemos referencia en el presente Informe; tiene las siguientes características generales:

- Terreno de 210,000 Hectáreas netas.
- Geográficamente ubicada en el departamento de Piura, provincia de Sullana, naciendo en el distrito de Marcavelica.
- Tiene grandes extensiones llanas o planas, óptimas para el desarrollo agrícola; y por la enorme extensión, se podrán encontrar suelos diversos como: francos arenosos, francos arcillosos, limosos, arenosos, rocosos, etc.
- El recurso hídrico (agua) tiene factibilidad a partir de las Quebradas que discurren por el predio, siendo el discurrir de largo tiempo cuando las lluvias en la Región así lo registran. Sin embargo la factibilidad más segura y manejable para el AGUA, es la presencia de este líquido elemento en el subsuelo de las zonas llanas o planas, estimándose que se puede encontrar agua a pocos metros y con un sostenimiento razonable para la ejecución de proyectos permanentes. La cercanía al Río Chira y las quebradas subsistentes, aseguran el agua en el sub suelo.
- También se podrán encontrar elevaciones de terreno (cerros) con características rocosas sobre las cuales existen opiniones sobre la probabilidad de presencia de minerales; que seguramente serán materia de estudios y exploración en su momento por el comprador final.
- Por la enorme extensión que abarca varias localidades del departamento, y su cercanía a “Pariñas” se tienen opiniones de conocedores experimentados; sobre la probabilidad de presencia de Petróleo en el sub-suelo del mencionado terreno. Obviamente que la confirmación de ello solo se podrá obtener con los estudios y exploraciones pertinentes.
- El terreno colinda, parcialmente y en buena longitud, con la Carretera Panamericana Norte a la altura de la ruta Sullana – Talara pasando Ignacio Escudero (después de sembríos de caña del grupo Romero), lo que le da una ventaja significativa o plus, en cuanto a acceso directo al Terreno.
- La ubicación del terreno “Pazul”, es estratégicamente ventajosa; pues su cercanía a Sullana y sus distritos (Marcavelica, Mallares, Mallaritos, Ignacio Escudero y otros), colindante con el distrito de Ignacio Escudero; le da un potencial importante para tener acceso a Mano de Obra, Servicios como Luz y Agua Potable, Servicios en General; además de una carretera asfaltada de comunicación segura para el transporte de los vehículos livianos y pesados.
- Igualmente ventajoso es el acceso y distancia desde el terreno “Pazul”, hasta el eje de Sullana, y hacia el Puerto de Paita, así como hasta la capital del departamento en Piura (Aeropuerto). Estas cortas distancias le otorgan una ventaja significativa al Terreno “Pazul” aumentando la factibilidad de cualquier proyecto dada la interconexión terrestre (carreteras) entre los poblados colindantes y los Puertos y Aeropuertos que son los puntos de origen y/o destino de la actividad logística del proyecto.
- El Terreno de “Pazul” colinda con las extensiones de terreno de propiedad del Grupo Romero (Capitales Nacionales) destinadas y cultivadas con CAÑA para la producción de ETANOL. Industria rentable que se viene desarrollando de manera óptima en esta zona y que significaría una clara demostración de la factibilidad de



- proyectos agrícolas en el terreno “Pazul”. Tómese en cuenta la creciente demanda de Etanol para el GASHOL tanto para consumo nacional como para exportación.
- Para mayor información detallada de las características del Terreno “Pazul”, se haría necesario VARIAS visitas de campo con un soporte logístico suficiente para explorar la vasta extensión y determinar distancias exactas de accesos, tipos de terreno, temperaturas, impacto de las quebradas, incidencia eólica, probabilidad hídrica, poblaciones aledañas, factibilidad de servicios básicos, evaluación de sembríos y proyectos vecinos o cercanos, etc. Es decir habría que ubicarse en el campo si es que se requiere de mayor detalle de características.
 - La tecnología actual permite visualizaciones satelitales (Google Earth) que les pueden dar una visión panorámica de la ubicación del Terreno “Pazul” su geografía, distancias, altitudes, niveles, etc.

VENTAJAS Y PROYECCIONES

En mérito al crecimiento significativo de las Inversiones Nacionales y Extranjeras en las diversas actividades económicas de la Región Piura, es que nos permitimos hacer mención de algunas Ventas Significativas del Terreno en mención, así como de las Proyecciones del mismo en la ejecución de Proyectos Permanentes:

Ventajas:

- Es el Único Terreno en la Región con estas dimensiones (210,000 Hectáreas)
- Terreno Titulado con un solo Heredero Universal que pone en Venta el Terreno a partir de 50,000 Hectáreas a más.
- Estratégicamente ubicado en cercanía de la provincia de Sullana, Piura y Paíta.
- Colindante a carretera Panamericana Norte.
- Terreno variado para desarrollo agrícola, minero, y/o petrolero.
- Factibilidad de agua por las quebradas y en el subsuelo por cercanía a Río Chira.

Proyecciones:

- En las zonas llanas o planas podrían desarrollarse proyecto de desarrollo agrícola, agro industrial y de agro exportación. Tomando en cuenta el éxito de las Inversiones nacionales y extranjeras en cultivos de Caña (Grupo Romero) para la producción de Etanol y GASOHOL sobre una demanda creciente e insatisfecha. Este proyecto podría resultar perfectamente factible dada la cercanía (colindante) con los sembríos de Caña del Grupo Romero cuya factibilidad se ha basado en al inversión en infraestructuras de Riego tomando como base la llanura de los terrenos de la zona, tan igual como las tierras llanas de Pazul.
- Por otro lado, también se podría destinar las llanuras del Terreno al cultivo, desarrollo y exportación de UVA; dado el ejemplo de los capitales nacionales y extranjeros (básicamente Chilenos) que ven retribuidas sus inversiones en este tipo de proyectos.



- En general podríamos decir que la producción de frutales de consumo nacional e internacional sería una gran alternativa para destinar las llanuras del terreno Pazul, a proyectos agrícolas.
- En cuanto a la posibilidad de la existencia de Minerales en las zonas altas (cerros) del Terreno, se podrían hacer estudios preliminares que determinen un índice de factibilidad para la exploración minera; que en función a la evaluación técnica, se podría convertir en un Proyecto Minero de Explotación de metálicos y/o no metálicos; con la ya conocida rentabilidad del sector minero.
- La otra opinión de algunos concededores respecto de la posibilidad de presencia de Petróleo en algunas áreas del Terreno “Pazul”, hace pensar en alguna posibilidad de igualmente hacer estudios preliminares que permitan descartar la presencia de este Petróleo. Lo que obviamente traería como consecuencia la elaboración de un proyecto de explotación Petrolera que se negocia con el Estado Peruano. Proyecciones.
- Por ahora consideramos muy poco factible que alguna de las áreas del terreno se pueda destinar a Construcciones Habitacionales Urbanas, dado que el crecimiento urbano de las ciudades cercanas está marcada en el polo opuesto de Sullana hacia Piura o hacia Paita.

RESPALDO DOCUMENTARIO

El Terreno denominado Hacienda “Pazul” con una extensión de 210,000 Hectáreas, está inscrito en los Registros Públicos (SUNARP) de Piura - Sullana **con número de Partida 04129474 , y no presenta ningún gravamen que impida una inmediata transacción.**

El Terreno cuya propiedad ancestral se ha venido heredando, es de 210,000 hectáreas disponibles para la venta; pero la sucesión de herencias finalmente ha recaído en una sola Persona declarada como UNICO Y UNIVERSAL Heredero, el mismo que ha otorgado a las personas Sres. PEDRO NOE JARAMILLO JIMENEZ Y OSWALDO JIMENEZ CHINININ, y mediante contrato notarial, la Autorización Expresa para que efectuar todas las acciones necesarias y pertinentes tendientes a concretar la Venta del mencionado Terreno en el menor tiempo posible y en las condiciones que se especifican en el mismo Contrato.

La documentación legal registral como: Fichas Registrales, Transferencias de Dominio, Títulos Archivados, Poderes, Planos, y toda la documentación legal con que se cuenta; se adjuntará al presente informe en la oportunidad que se estime conveniente y en mérito al avance de las conversaciones o negociaciones a que hubieren lugar con los interesados o potenciales compradores y/o con los acreditados para las negociaciones que corresponden.

La documentación de obligación Municipal como HR y PR, así como las constancias de Inscripción y pago del Impuesto Predial igualmente serán presentadas y adjuntadas a este Informe, en la oportunidad que estimemos pertinente en función al avance de las negociaciones.

ANALISIS F. O. D. A.



Consideramos pertinente desarrollar un análisis FODA desde nuestro punto de vista, y que pueda coadyuvar a una mejor apreciación de vuestra parte respecto del Terreno materia de este Informe:

Fortalezas:

- ❖ Es el único terreno en la Región con estas dimensiones (210,000 hectáreas).
- ❖ El terreno está legalmente saneado y cuenta con Fichas Registrales inscritas en los Registros Públicos de Piura-Sullana.
- ❖ El Terreno está a nombre de un UNICO y UNIVERSAL Heredero. No son Tierras Comunales ni de Cooperativas. Caso realmente extraordinario.
- ❖ La diversidad de sus suelos y geografía en general.
- ❖ Su colindancia con la Panamericana Norte que el de un plus en su acceso.
- ❖ La factibilidad de agua a partir de las quebradas y del subsuelo a través de Pozos Tubulares, explotando la cercanía al Rio Chira.
- ❖ Su cercanía a centros poblados importantes.
- ❖ El contar con Fichas Registrales le permite al Inversionista usar el Terreno en un eventual Apalancamiento Financiero para la ejecución de proyectos y otros.

Oportunidades:

- ❖ Concretar la compra del único terreno de estas dimensiones en la Región Piura, con la facilidad de que está saneado y nombre de una sola persona natural, y a un bajo costo comparativo con terrenos de la zona.
- ❖ Valerse de la cercanía de los poblados para contar con suficiente Mano de Obra, disminuyendo costos y tiempos en la logística al respecto.
- ❖ Contar con la cercanía al Puerto de Paita y Aeropuerto de Piura, para la factibilidad con costos razonables respecto del traslado de productos e insumos.
- ❖ La cercanía con centros poblados que ya cuentan con servicios básicos, le otorga también una factibilidad de llevar estos servicios al proyecto asentado en el terreno.
- ❖ Oportunidad de desarrollar proyectos Agrícolas de Caña, Uva, Frutales; o en su defecto proyecto de Minería o Petrolero.
- ❖ Convertirse en una sana competencia del Grupo Romero, respecto a un proyecto de CAÑA para la producción de Etanol y Gasohol cuya demanda es creciente e insatisfecha.

- ❖ La compra de grandes extensiones de terreno le puede otorgar a futuro, a posibilidad de Vender parte del terreno adquirido ahora, obviamente con la plusvalía correspondiente por el desarrollo que ofrezca la zona cuando el comprador desarrolle proyectos dentro del terreno.
- ❖ Con la adquisición de este Terreno se abre la posibilidad u oportunidad de hacer alianzas estratégicas con capitales nacionales o extranjeros para el desarrollo de estas tierras con variados proyectos.

Debilidades:

- ❖ El Terreno “Pazul” requiere de una importante inversión para dotarlo de infraestructura de riego y accesos internos (servidumbres) que permitan la explotación y viabilidad de los proyectos ya sea agrícolas, mineros, o petroleros.
- ❖ La geografía del Terreno, con llanuras y alturas requerirá de una planificación ordenada y seccionada tratándose de llanuras para proyectos agrícolas y de alturas para proyectos mineros, pues ni las llanuras ni las alturas son continuas sino alternas o discontinuas.
- ❖ Se requiere de inversión preliminar para determinar la probabilidad de existencia de minerales dentro del Terreno, que pueda determinar un Proyecto e Inversión en Minería.
- ❖ Se requiere de inversión preliminar para determinar la probabilidad de existencia de Petróleo dentro del terreno.

Amenazas:

- ❖ Perder la oportunidad de compra a raíz de la postulación de otros interesados u otros potenciales compradores.
- ❖ La geografía del terreno puede resultar una amenaza respecto de las Quebradas que atraviesan algunas zonas del terreno, las mismas que seguramente deberán delimitadas para respetar su cauce. Consideramos lo más razonable.
- ❖ Las invasiones a algunas partes del terreno por la falta de vigilancia, y pues con tremenda extensión de terreno se hace casi imposible custodiar sus límites.
- ❖ Otra amenaza podría ser que existan algunas personas que puedan hacer Denuncios Mineros sobre los recursos Minerales que pudieran existir dentro del terreno “Pazul”, con las consecuencias ya conocidas que tendría que entrarse en negociación para su explotación o venta.
- ❖ Igualmente la amenaza puede ser latente respecto de personas que puedan hacer denuncios sobre extensiones que consideren aptas para Canteras de Materiales para la construcción.

PRECIO Y CONDICIONES

El Precio y Condiciones para la Compra Venta del Terreno denominado “Pazul”, será tratado directa y confidencialmente con los interesados, con los potenciales

compradores, y/o con las personas que resulten teniendo el manejo de las negociaciones con las partes involucradas en la potencial Compra-Venta.

Se reitera que el propietario del Terreno, ofrece en Venta el Terreno “Pazul” cuya extensión aproximada es de 210,000 Hectáreas y que está dispuesto a una venta parcial con una dimensión mínima de 50,000 Hectáreas.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones:

1. El Terreno “Pazul” es el único terreno de esas dimensiones en la Región Piura.
2. El Terreno “Pazul” es una oportunidad invaluable para inversionistas de grandes capitales que tengan proyectos permanentes de producción.
3. El terreno registrado en Registros Públicos y sin gravámenes, le otorga un plus para una rápida y legal transacción.
4. Los interesados y/o Potenciales Compradores tienen en este Informe una importante ayuda para evaluar sus intenciones y quizá aumentar su interés y voluntad de una oportuna decisión de compra.

Recomendaciones:

1. A los interesados se les recomienda una evaluación integral de las bondades del terreno.
 2. Se recomienda programar visitas de campo para una mejor apreciación de las características del terreno.
 3. Se recomienda una visita satelital con las coordenadas del terreno a efectos de un mejor análisis de ubicación, dimensiones, distancias, altitudes, etc.
 4. Se recomienda que los potenciales compradores hagan participar oportunamente a sus asesores técnicos y legales en el análisis de los documentos que podamos proporcionarles y que acrediten la propiedad y poderes del propietario para una eventual transacción.
 5. Finalmente se recomienda una OPORTUNA y Real evaluación de la posibilidad de compra del terreno, y sobre todo una Oportuna decisión.
- -----

Contacto: Mario Navarro Alvarez
Movil: 51 941979999
Fijo: 511 4403904
Correo: mna@proplus.pe

