

## **HACIENDA "EL COROZAL". BREVE DESCRIPCIÓN.**

### **1.- Localización Geográfica:**

Corozal está enclavado entre la desembocadura del río Tule, y las costas del lago de Nicaragua o Cocibolca, en el municipio de San Carlos Departamento de Río San Juan, República de Nicaragua.

Las coordenadas de la casa hacienda son 736588-x, 1250593-y. Su lindero noreste es el río Tule, su lindero sureste es el río las Mariñas, el lindero oeste/ suroeste es el lago de Nicaragua del cual posee 7 kilómetros de costas y al oeste linda con otras haciendas. No obstante de estar rodeada de agua Corozal tiene 2800 metros que lo unen con tierra firme en el citado lindero oeste.

#### **-Área total y descripción del terreno:**

Corozal tiene un área total de 1720 manzanas, sin embargo en las escrituras de propiedad se indica que el área puede ser mayor de 1800 manzanas por lo que se está practicando levantamiento topográfico para corroborar este dato. Su topografía es plana, totalmente mecanizable y tiene un brazo de lago que se introduce en sus terreno con tres ramificaciones con vistas panorámicas espectaculares. Las márgenes de los ríos y una parte de las costas del lago se conservan con bosques primarios selváticos que albergan monos congos, monos amarillos, monos cara blanca, venados, mapaches, tigrillos etc., un sin número de aves acuáticas ( Cormoranes, pato agujas, garzas, cigüeñas, espátulas etc..) también aves y pájaros tales como búhos, gavilanes, águilas pescadoras, sinsontes, guises, sanates etc..).

#### **- Régimen de precipitación pluvial, temperatura y altura msnm:**

El clima en corozal está catalogado como de trópico húmedo iniciando el período lluvioso a mediados del mes de mayo y concluyendo en el mes de enero siguiente, aunque no se descartan algunas lluvias en verano. Las precipitaciones mínimas son de 2500mm y las máximas de 3200mm. La temperatura promedio es de 28º centígrados, teniendo temperaturas mínimas de hasta 18º centígrados y máximas de hasta 40º centígrados.

Su altura sobre el nivel del mar es de 32 msnm.

### **2.- Situación legal:**

Corozal fue adquirida por Ganadera 3R S.A. en 1995 en escritura pública debidamente inscrita en el registro público de la propiedad inmueble de San Carlos Río San Juan, municipio en donde se encuentra ubicada la propiedad. Posteriormente fue dada en garantía hipotecara al B.D.F. ( Banco de Finanzas ) por un crédito que ya fue cancelado y la sociedad tiene la escritura de cancelación de dicho crédito aunque no se ha inscrito todavía en el registro correspondiente. Sin embargo la propiedad está totalmente libre de gravámenes. Ganadera 3R S.A. está en posesión y dominio absoluto de la finca.

### **3.- Vías de acceso:**

Actualmente la propiedad tiene dos vías de acceso: una lacustre, embarcándose en San Miguelito y bordeando el lago hacia el sur a 30 minutos en lancha se encuentra Corozal. Se llega frente a las casas de la finca. El otro acceso es por tierra, entrando en el poblado del Tule a una distancia de 7 kilómetros; este acceso es permanente pero solo a caballo, no hay camino para vehículo. Por esta vía se saca el ganado todo el tiempo con arreo que dura 2 horas.

### **4.- Infraestructura interna:**

La propiedad cuenta con la siguiente infraestructura:

- Una casa hacienda con 2 corredores, comedor, cocina, cuarto para 4 camas, baño e inodoro con un área de construcción de 87.75 m<sup>2</sup>.
- Una casa para mandador, con tres cuarto, cocina, comedor, baño, bodega, corredor con un área de construcción de 130 m<sup>2</sup>.
- Un ranchón rústico circular de 5.5 metro de diámetro.
- 4 casas para trabajadores con cuarto, cocina y terraza de 42.6 m<sup>2</sup>.

Todas estas construcciones están en un área compacta frente al lago.

- 2 casas para vigías situadas en los extremos de la propiedad, una cerca de la desembocadura del río Tule y la otra al comienzo de los 2800 metros de tierra firme en el lindero oeste de la propiedad.
- Un corral de ordeño con tres divisiones.
- Un corral de trabajo con seis divisiones, manga y gaveta para inseminación.
- Un cobertizo para guardar tractor e implementos del mismo de 48 m<sup>2</sup>.
- Un cobertizo para amarrar caballos de 42 m<sup>2</sup>.

Toda la circulación interna en la finca se hace a caballo o en tractor.

Hay 30 divisiones para potreros y una cantidad aproximada de 35 km de cercos.

La energía que se utiliza en la finca es de paneles solares tanto para luz como para cercas eléctricas.

### **5.- Maquinaria y equipo:**

La finca tiene una lancha de fibra de vidrio de 25 pies con capacidad para transportar 25 quintales de carga o 12 pasajeros, con un motor Yamaha de 40 caballos en perfecto estado de operación.

Un tractor Masey Ferguson de 90 caballos con llantas de hule y también llantas fangueadoras en perfecto estado de operación.

Equipo completo de reparación de llantas incluyendo su compresor de aire.

Herramientas varias para reparaciones menores del tractor y también las necesarias en una finca ganadera.

### **6.- Plantaciones:**

Siendo corozal una finca netamente ganadera su mayor cantidad de área está cubierta de pastos que se distribuyen en 30 divisiones de las cuales 7 de ellas son con cercas eléctricas.

De las 1720 manzanas de la propiedad 420 mz están plantadas con pasto Pará Caribe, 250 con pasto alemán, 945 con pastos naturales y 100 manzanas de bosques primarios. El restante de 5 manzanas están ocupadas por infraestructura de casas y corrales. En el predio de las casas de un área aproximada de 3 ½ manzanas se siembran cultivos de autoconsumo tales como frutales, yuca, maíz, hortalizas etc.

## 7.- Inventario y manejo del ganado:

| Inventario Bovino (8/03/17) |                      |             |
|-----------------------------|----------------------|-------------|
| Nombre de lote              | Descripción          | Cantidad    |
| <b>Ganado Adulto</b>        |                      |             |
| Inseminación                | Vacas                | 390         |
| Descarte                    | Vacas                | 23          |
| Parido y pronto             | Vacas                | 84          |
| Ordeno                      | Vacas                | 13          |
|                             | Total Adulto         | 510         |
| <b>Desarrollo</b>           |                      |             |
| Desarrollo                  | toretas              | 210         |
| Desarrollo                  | vaquillas            | 326         |
| Chimbolos                   | chimbolos            | 17          |
| Finalización                | toretas              | 53          |
| Terneros al pie             | terneros             | 207         |
|                             | toro                 | 3           |
| Bueyes                      | n/a                  | 3           |
|                             | Total Desarrollo     | 819         |
|                             | <b>Total General</b> | <b>1329</b> |

También la finca cuenta con 47 caballos de trabajo, 34 yeguas y 11 potros, 12 potrillos y 4 potrillas.

La orientación del negocio es la crianza, desarrollo y engorde de ganado de carne, con hibridación de razas 100% cárnicas. Nuestra base es Brahman Gris que por inseminación artificial se cruzan con Angus rojo, Sinmental y Pie Montés. El programa de inseminación es estacionado y se inicia el 1 de enero y se concluye el 1 de mayo de todos los años. La razón de estacionar la monta es que los nacimientos los programamos para finales de invierno para que el ternero nazca a finales del invierno y su manejo sea más fácil pues viene la época de menos lluvia y esto favorece para su desarrollo. Los destetes se hacen a los 7 meses y se dividen en dos lotes de desarrollo, machos y hembras.

Las hembras se incorporan a la monta entre 18 y 22 meses de edad según lo indique el diagnóstico ginecológico. Los machos alcanzan un peso mínimo de 430 kilos entre 26 y 30 meses de edad, alcanzado este peso se envían al matadero Macesa quien nos reconoce un precio diferenciado por la calidad de animales entregados que llegan a tener rendimientos en canal de hasta 59.99% siendo una media nacional de rendimiento para machos de 54%. También las hembras de descarte se venden al mismo matadero con las mismas condiciones y alcanzan rendimientos de hasta el 57% en canal, siendo la media nacional de 52%.

#### **8.- Situación financiera:**

Actualmente Corozal únicamente tiene deudas con dos socios de la empresa que no significan obstáculo para ofrecerla libre de gravamen pues en caso de venderse, estas deudas se cancelarían internamente sin que esto tenga ningún efecto en la compra venta. Estas deudas están siendo amortizadas mensualmente ya que la operación de la finca es rentable.

El costo anual de mantenimiento de Corozal es de U\$ 90,000.00 y sus ingresos anuales los últimos dos años son de U\$ 150,000.00 dólares lo que deja un saldo positivo de U\$ 60,000.00 con que se están amortizando las deudas que a este ritmo quedarán canceladas en 4 años. Además de la amortización de la deuda con los socios, también se están haciendo inversiones anuales en siembra de pasto, paneles y cercas eléctricos. Los tres años anteriores a estos Corozal percibió ingresos de U\$ 110,000.00 con los mismos costos y con el saldo de U\$ 20,000.00 se realizaron inversiones en siembra de pasto.

#### **9.- Algunas consideraciones de interés:**

En las condiciones actuales de la finca, corozal es capaz de mantener sin problema de oferta alimentaria unas 1800 cabezas de ganado durante todo el año. Con 1300 cabezas de ganado que actualmente tiene, su operación comercial ya es rentable. Esto nos permite afirmar que con un crecimiento razonable de oferta alimentaria para el ganado de sembrar 200 manzanas de pasto mejorado anualmente, en 4 años podremos incrementar el hato

a unas 3500 cabezas de ganado que, con una extracción razonable del 20% anual, que significan 700 cabezas y a un promedio de venta de U\$500.00/cabeza, se tendrán ingresos por U\$ 350,000.00 anuales con costos de U\$ 120,000.00 quedando un saldo positivo de U\$ 230,000.00 lo que hace la operación atractiva.

#### **10.- Condiciones y precio de venta:**

Corozal se vende y se entrega al libre de todo gravamen, con escritura pública ante notario y con todo el personal liquidado de acuerdo a las leyes de Nicaragua.

La forma de pago es de estricto contado, aunque aceptamos firmar una promesa de venta por el 10% del valor de la propiedad mientras se sustancian los trámites legales.

El valor del ganado será tazado al momento de concretarse la compra-venta de la propiedad y será el precio de mercado en ese momento. En caso de que el comprador no tenga interés de adquirir el ganado, la sociedad solicita 90 días para sacarlo de la finca.

El precio por manzana "llave en mano" es de U\$ 1,800.00 ( Un Mil Ochocientos dólares USA ) por manzana.



**Carlos Alberto Puente Cea**  
*Asesor Inmobiliario*  
*Casas de Playa y Más...*

 **(503) 7851-3928**  
**puenteccea@hotmail.com**  
**www.bienesraicesenelsalvador.com**

