

Standortanalyse: Technischer, rechtlicher und sozio-ökologischer Bericht für eine Finca in der Region Darién

Erstellt von:
Iliana Armien
Juan Gonzalez und
Jennifer Hernandez
Futuro Forestal S.A., Panama
November 2020

Übersetzung: Niklas Veltmann

Erstellt für:
The Generation Forest eG,
Hamburg



1. Beschreibung der vorliegenden Analyse

Dieses Dokument enthält Informationen zu einer detaillierten Prüfung der technischen, administrativen und rechtlichen Aspekte für den Kauf von zwei landwirtschaftlichen Flächen. Drei Feldbesuche wurden zu verschiedenen Zeiten des Jahres durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass das Grundstück die technischen Voraussetzungen für den Kauf erfüllt. Die geographische Lage wurde im Verhältnis zu anderen Eigenschaften der Genossenschaft bewertet. Es wurde ein Rundgang durch das gesamte Grundstück durchgeführt, um die Grundstücksgrenze zu sehen, Bodenproben zu entnehmen und die effektive Tiefe des Bodens zu bewerten. Gemeinsam mit dem Eigentümer wurde die bisherige und aktuelle Nutzung des Grundstücks untersucht und zu potenziellen Konflikten mit den Nachbarn befragt. Anschließend wurde der Zustand der Zufahrtsstraßen bewertet. Der Eigentümer wurde über den Grund für den Verkauf und den Preis, zu dem er dem Abschluss des Kaufvertrags zustimmte, befragt. Es wurde eine mündliche Vereinbarung mit dem Eigentümer getroffen, mit der Überprüfung der Dokumente sowie der rechtlichen und finanziellen Verpflichtungen des Grundstückes fortzufahren.

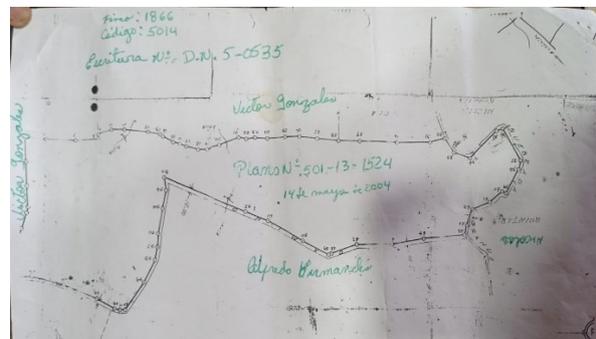
2. Grundsätzliche Informationen zu den vorliegenden Flächen

Standort des Grundstückes: Gemeinde von Agua Fría, Bezirk Chepigana, in der Provinz Panama

Katasterinformation: Grundstück mit der Nr. 1866-5014 mit 42,6313 Hektar und das Grundstück Nr. 3479-5014 mit 26,9593 Hektar.



Katastereintrag Finca 3479-5014, 26.9593 ha



Katastereintrag Finca, 1866-5014, 42.6313 ha

Aktuelle Verkaufspreise in der Region: Für diesen Kauf ergab die Untersuchung, dass der Preis seit einem Jahr 6000 bis 7000 US-Dollar pro Hektar beträgt.

Angestrebter Preis für den Kauf: 4800 US-Dollar pro Hektar: Gesamtkosten 334.034,88 US-Dollar exklusive 4.000 US-Dollar rechtliche Kosten, insgesamt 338.034,88 US-Dollar

Anbindung: Das Grundstück hat eine nur in der Trockenzeit befahrbare Schotterstraße und liegt 2,6 km von der Panamericana entfernt.

Landnutzung in der Region: Die produktive Tätigkeit des Gebietes ist die

Landwirtschaft. Die gängigsten Landnutzungen sind Reis und Viehhaltung. Die Böden erlauben vielfältige landwirtschaftliche Nutzpflanzen mit geeigneten Bodenerhaltungspraktiken, die jedoch nicht angewendet werden. Die Eigentümer verpachten das Land an Reisproduzenten, praktizieren aber keinen Bodenschutz. Die derzeitige Nutzung benachbarter Farmen sind Teakplantagen

Aktuelle und frühere Nutzung des Grundstücks: Diese Region war vor etwa 40 Jahren mit Regenwald bedeckt. Es wurde früher und aktuell zur Viehwirtschaft genutzt.

Expansionsmöglichkeiten: Ein Überflug mit der Drohne wurde durchgeführt, um weitere Informationen über die mögliche Expansion in dem Gebiet zu analysieren. In dem Gebiet finden sich mehrere angrenzende Grundstücksbesitzer, die eine Verkaufsbereitschaft signalisiert haben.

2. Vegetation, Flächenverteilung und geeignete Baumarten

Vorhandene Vegetation: Invasive und lokale Grasarten, sehr wenige, verstreute Bäume, hauptsächlich in der Nähe der natürlichen Drainagen: *Anarcadium excelsum*, *Cedrela odorata*, *Tabebuia rosea*, *Dalbergia retusa*, *Vitex coperi*, *Terminalia oblonga*, *Luehea seemannii*, *Esterculea apetala*, *Astronium graveolens*, *Spondias* sp., *Guacimo de charco*



Verteilung der Fläche

Typ	Größe in Hektar	% an Gesamtfläche
Offene Fläche, Viehweide	34,5	49,4
Fläche mit junger Sekundärvegetation	15,4	22,1
Viehweide mit Sekundärvegetation	5	7,2
Flussläufe und Schutzzonen	12,5	17,9
Potenzieller Schwemmbereich	1,2	1,7
Bestand ausgewachsene Spanische Zeder	1,2	1,7
Forstlich nutzbare Fläche	56,1	80,4
Gesamt	69,8	

Geeignete Baumarten

Dalbergia retusa (Rosenholz, Cocobolo)

Tabebuia rosea (Savanneneiche, Roble de Sabana)

Cedrela odorata (Spanische Zeder)

Platymiscium pinnatum (Quira)

Dipteryx panamensis (Almendro, Cumaru)

Peltogyne purpurea (Purpleheart, Nazareno)

Manilkara zapota (Bulletwood, Nispero)

Swietenia macrophylla (Echtes Mahagoni, Caoba)

2b. Edapho-klimatologische Merkmale des Grundstücks

Lebenszone: Tropischer Regenwald

Durchschnittlicher Niederschlag: 2000 bis 2300 mm

Dauer der Trockenzeit: 4 Monate

Wind und Überschwemmungen: Das Risiko von Stürmen ist gering bis nicht vorhanden, es gibt das Auftreten von Starkregen mit starken Winden. Die Art der Vegetation in den unteren Bereichen des Grundstücks deutet darauf hin, dass es keine Risiko für stehendes Wasser für mehr als 24 Stunden gibt.

Böden

Lehmhaltige Böden, Tonelemente vom Typ Vertisol.

In den tieferen Bereichen des Grundstücks hat der humushaltige Horizont 20 bis 30 cm. Die effektive Tiefe ist größer als 70 cm

Auf mittlerer Höhe des Höhengradienten beträgt humushaltige Horizont 15 bis 20 cm. Die effektive Tiefe 60 bis 70 cm. In größeren Tiefen gibt es keine Hindernisse. In den tieferen Ebenen weist der Boden eine gelblich-braune Farbe auf.

Im oberen Teil der Steigung beträgt der humushaltige Horizont 10 bis 15 cm, der Sediment-Horizont 15 bis 30 cm. Ab 40 cm weist der Boden eine gelblich-braune Farbe auf. In keinem der Probelöcher wurden Steine, stehendes Wasser oder andere Wurzelhindernisse gefunden.



pH-Wert: Der pH-Wert ist im leicht sauren bis neutralen pH-Bereich (6 bis 6,5). Der Boden scheint sehr anfällig für Wassererosion.



Erosion

Viele Jahre Bodenverluste durch Beweidung. Abdeckung des Bodens durch das dennoch gut, da die Fruchtbarkeit des Bodens eine dichte Grasnarbe zugelassen hat. Es gibt die Möglichkeit die Verluste zu reduzieren.

Prozesse der Wassererosion vor allem in den tieferen Teilen des Grundstücks, den natürlichen Drainagen und den Teilen mit viel Steigung. Die Landnutzung der Viehwirtschaft hat im oberen Teil des Grundstücks Abtragung und eine entsprechende Akkumulation von Bodenmaterial in tieferen Teilen des Grundstücks verursacht. Es gibt an einigen Stellen starke Wassererosion. Dort müssen dringend Bodenerhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Topographie

Die Topographie des Grundstücks ist flach bis hügelig mit Neigungen von weniger als 20 Grad. In den natürlichen Drainagegräben sind die Gefälle stärker ausgeprägt.



3. Sozio-Ökologische Analyse

Nähe zu Naturschutzgebieten: In der Nähe des Farmgeländes gibt es keine Naturschutzgebiete. Es gibt lediglich Teakplantagen.

Relevante Wasserkörper und Trinkwasser: Es gibt künstliche Wasserreservoirs, einen Fluss auf dem Grundstück und Viehtränken. Das Wasser eignet sich nicht als Trinkwasser. Es gibt allerdings ein rudimentäres Aquädukt, welches Trinkwasser führt.

Indigene Gemeinschaften und Territorien: Nicht zutreffend, indigene Gebiete sind weit entfernt.

Konflikte mit Nachbarn: Keine Konflikte, weder Grenzkonflikte, noch Land- oder Hausbesetzer.



Anbindung und notwendige Verbesserungsarbeiten der Wege: In der Trockenzeit gibt es regelmäßig guten Zugang zum Grundstück. Für die Nutzung des Weges in der Regenzeit sollte grobes Steinmaterial ausgelegt werden. Es gibt keine internen Wege auf dem Grundstück. Für die Wiederaufforstung müssen auf dem Grundstück selber Wege angelegt und stabilisiert werden.

Etwaige Sicherheitsbedenken: Das Umland ist geprägt von Viehbauern. Im Umland gibt es keine Vorfälle oder Kenntnisse über Schmuggelrouten. Die Aktivitäten und die Anbindung deuten darauf hin, dass es sich um ein sicheres Gebiet handelt. Die Polizei- und Grenzkontrollstelle befindet sich 3 km von der Farm entfernt.

Vorhandene Infrastruktur: Es gibt keine bewohnbare Infrastruktur. Es wird notwendig sein, ein kleines Arbeiterhaus zu bauen, ein kleines Lagerhaus, zwei Übergänge über die Bäche. Es ist zudem erforderlich, Material für die internen Wege und zur Erosionsbekämpfung bereitzustellen.

Verfügbarkeit von Strom, Telefon und Internet: Obwohl die Farm nicht weit von der Panamericana entfernt ist, gibt es keinen Strom, da es sich um ein unbewohntes Gebiet handelt. Der Strom wird durch eine kleine PV-Anlage erzeugt. Mobiles Netz ist vorhanden.

4. Rechtliche Analyse

Art der Besitzverhältnisse: Privateigentum mit Landtitel, registriert und überprüfbar. Die Grundstücke haben Hypotheken zugunsten der Nationalbank. Jede Art von Infrastruktur, die vorhanden ist, muss im Vertrag definiert werden, ob sie im Vertrag enthalten ist oder nicht, um eine Demontage der Strukturen zu vermeiden.

Legitimität von Eigentumsdokumenten: Gegenwärtig hat die Farm eine Hypothek bei der Nationalbank von Panama, der Rechtsstatus wurde überprüft und ist in Ordnung. Es wurde bereits eine Prüfung einer früheren Bank und Gutachten durchgeführt. Keine versteckten Mängel.

Steuern und anderen Abgaben gemäß der nationalen Gesetzgebung: Im Falle des Kaufes müssen Steuern gemäß der nationalen Gesetzgebung gezahlt werden. Transaktion erforderlich.

Domäne des Eigentums: Es wurde überprüft, ob sich die Finca im faktischen Besitz der rechtmäßigen Eigentümer befindet. Nach Unterzeichnung des Kaufvertrags sollte die Finca unverzüglich in Besitz genommen werden.

Überprüfung der genauen Eigentums Grenzen: Eine Bestätigung der Grenzen zu den benachbarten Grundstücken wurde vorgenommen.