

Petróleo Y Gas

MARZO DEL 2007

Desarrollo Urbano

Derechos Minerales

Agarre respuestas a sus preguntas

Contratos de Arrendamientos Urbanos

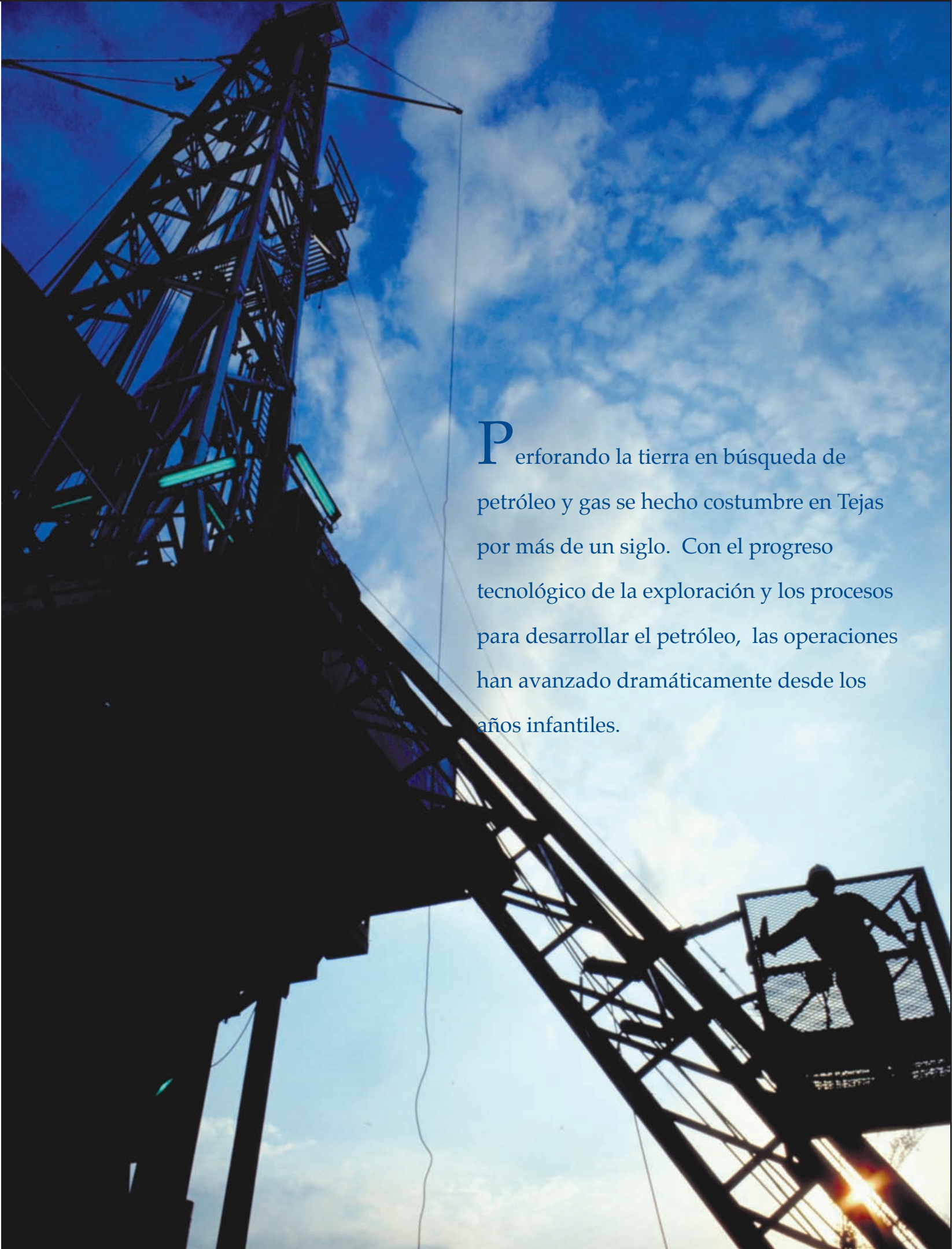
Cosas para considerar



Dale Resources



Chesapeake
ENERGY



Perforando la tierra en búsqueda de petróleo y gas se hecho costumbre en Tejas por más de un siglo. Con el progreso tecnológico de la exploración y los procesos para desarrollar el petróleo, las operaciones han avanzado dramáticamente desde los años infantiles.

El área de gas Barnett Shale en el norte de Tejas es un ejemplo estelar de que tanto la tecnología ha realizado para la industria del gas y petróleo. Nuevas tecnologías han hecho una realidad del desarrollo del Barnett Shale, y estas mismas tecnologías que han “abierto” las puertas del Barnett están siendo utilizadas para explorar otras áreas del país no convencionales que tal vez tengan el mismo potencial.

Siendo una parte de la historia conlleva sus retos. Entendiendo los derechos minerales, los derechos de la superficie, y el proceso de arrendamiento son los primeros pasos importantes.

Derechos Minerales

¿Qué son derechos minerales?

En Tejas, los minerales, como el petróleo y gas, son vistos como cualquier otro tipo de bienes inmuebles y generalmente pueden ser vendidos, transferidos o arrendados como cualquier otro derecho de propiedad inmueble. Cuando usted compre una nueva casa o terreno en el norte de Tejas, sería una buena idea averiguar quien es el dueño de los derechos minerales, si están siendo arrendados, y cuales son los planes para producir y desarrollar los minerales.

¿Cuál es la diferencia entre los derechos minerales y los derechos de la superficie?

Los derechos minerales son distintos a los derechos de la superficie. Algunos dueños solo tienen derechos sobre la superficie de sus terrenos a la vez que otros dueños puedan tener los derechos sobre los minerales de bajo de esa misma superficie. Los derechos minerales pueden ser vendidos o guardados aunque los derechos de la superficie no tienen que ser vendidos a la misma vez. Esta separación de derechos se refiere como derechos “cortados.” También, los derechos minerales mismos pueden ser divididos y partidos más, con el resultado de que varias personas sean dueños de sus propias partes de los derechos minerales de bajo de una misma superficie.

¿Quién tiene el derecho de desarrollar los derechos minerales?

Generalmente, los dueños de los derechos minerales tienen el derecho de desarrollar sus propios minerales. Pero con los gastos altos de la exploración y del desarrollo, y las limitaciones sobre el uso de la superficie en muchas áreas, muchos dueños deciden arrendar sus derechos minerales a una compañía de desarrollo. En ejecutando este contrato de arrendamiento, el dueño de los minerales (el “arrendador” o, en inglés, “Lessor”) otorga a la compañía que acepta el contrato (el “arrendatario” o, en inglés, “Lessee”) los derechos para desarrollar y producir los minerales desde los locales arrendados, de acuerdo a los términos del contrato.

¿Qué es un contrato de arrendamiento de minerales?

Un contrato de arrendamiento de minerales es un contrato obligatorio. Típicamente, se le paga una cantidad de dinero (una “prima”) al dueño de los minerales cuando se firme el contrato. También, se le paga al dueño un porcentaje (las “regalías”) de los minerales que son producidos desde los locales arrendados. Estos contratos generalmente tienen un tiempo de duración específico por lo cual actividades de exploración no necesariamente tienen que ser ejecutadas por la compañía de desarrollo. Vender los derechos minerales es una transacción diferente de arrendar los derechos minerales.

¿Qué es una opción para arrendar?

Típicamente, una opción para arrendar le otorga el derecho a la compañía, en su propia futura discreción, de obtener un contrato de arrendamiento de los derechos minerales del dueño, de acuerdo a los términos en la opción.

¿Qué debe considerar antes de firmar un contrato de arrendamiento de sus minerales?

- ¿Cómo es la reputación de la compañía a la cual usted está considerando arrendando sus derechos minerales?
- ¿Tiene esta compañía un sitio de perforación legal de acuerdo a las reglas de la ciudad para sacar el petróleo y gas?
- ¿Cuáles son los antecedentes de la compañía y sus operaciones?
- ¿Cuánto tiempo ha estado esta compañía en operación?
- ¿Cuál es el antecedente de esta compañía con respeto a la seguridad?
- ¿Cuál es la experiencia de esta compañía en el ambiente urbano?
- ¿Tiene la habilidad de transportar gas al mercado general?

¿Qué es el la prima pagada al firmar el contrato?

La palabra “prima” se refiere a la cantidad de dinero que se le paga al dueño inmediatamente cuando se firme el contrato de arrendamiento como contraprestación por firmándolo.

¿Cuáles son las regalías otorgadas?

La regalía en un contrato de arrendamiento de derechos minerales es un porcentaje de la producción o del valor sacado de dicha producción de los locales arrendados, de acuerdo a los términos del contrato.

¿Cuál es el costo para transportar el gas?

Ya que el gas tiene que ser transportado a través de un caño desde el sitio de perforación al mercado, hay un costo asociado con esta transportación. El mercado del gas de su sitio de perforación puede estar cerca o lejos. Es importante recordar que el costo de transportación solamente será asociado con el porcentaje de la regalía del dueño de los derechos minerales.

Arrendamientos Urbanos

Desarrollando un área urbana se requiere un enfoque especial. Obteniendo una posición de control sobre un contrato de arrendamiento en un área urbana es más complicado y más caro que un contrato típico del petróleo y gas en un área rural. Se requieren muchos más trabajadores que hablen con los dueños de los minerales para negociar contratos individuales para cada terreno en el área. Sitios de perforación que son aceptables a la comunidad son más caros y más difíciles de encontrar y negociar.

¿Entonces, por qué varían los términos de los contratos de arrendamiento?

Hay muchos factores que tomar en consideración para establecer los términos de un contrato para un área. El tamaño del terreno, el costo del sitio de perforación, la proximidad a los caños, y otra competición en el área son solamente algunos de los factores. La geología del área también es un factor importante. Hay áreas que son más fáciles encontrar el gas que otras. Esta facilidad nos da la oportunidad de sacar una mayor cantidad del gas por menos costo. Entonces, esta facilidad nos da la oportunidad de ofrecer incentivos lucrativos más altos y términos más lucrativos.

Nuestro Compromiso Con Usted

Siendo una compañía de petróleo y gas independiente entrando al Barnett Shale, Dale Resources decidió concentrarse en un área no antes enfocada—el área urbana de Fort Worth, un área que geólogos creen que tenga la más alta concentración de gas natural en todo el Barnett.

En el 2002, Dale comenzó a investigar y arrendar, y a veces comprar, sitios de perforación de petróleo sabiendo que para producir gas natural en áreas urbanas, se necesitaban sitios de perforación que fueran amistosos a la comunidad. Sobre el transcurso del próximo año, más de 100 sitios de perforación amistosos a la comunidad fueron asegurados, contratos de arrendamiento comenzaron alrededor de las áreas de perforación, y los primeros sitios de perforación comenzaron a producir el gas.

La potencial enorme de esta área urbana se realizó, y en el 2006 Dale Resources y Chesapeake Energy formaron una alianza estratégica para desarrollar la Ciudad de Fort Worth.

Dale continuará arrendando el área urbana, y Chesapeake, con su experiencia como la compañía más grande de perforación en Tejas y en los Estados Unidos, controlará las operaciones de perforación y producción.

Con nuestro equipo de desarrollo único, nosotros estamos comprometidos a trabajar con asociaciones comunitarias, líderes comunitarios, y la Ciudad para educar al público sobre nuestros asuntos. Usted nos podrá ver en juntas comunitarias hablando con dueños de casa y explicando el proceso de arrendamiento y respondiendo a sus preguntas y preocupaciones. Estamos comprometidos a educar al público sobre nuestra industria y a operar en una manera responsable al medio ambiente.



©Copyright 2007

Si usted tiene preguntas o si desea más información, por favor llame a:

David Buchanan
Dale Resources
davidb@dale-resources.com
817-451-5353

Justin Bond or
Kevin Strawser
Chesapeake Energy
817-870-1250