SOUTH FLORIDA WATER MANAGEMENT DISTRICT

Reviving THE river OF grass

Diciembre 2008

Sólo los DATOS

Esta hoja de datos es suministrada como una referencia para buscar el buen entendimiento de los varios temas relacionados con la administración del agua en el sur de la Florida .

SFWMD LIDERAZGO DE LA JUNTA DIRECTIVA
Eric Buermann
Presidente

Shannon Estenoz
Vice Presidente

SFWMD LIDERAZGO
Carol Ann Wehle
Directora Ejecutiva

PREGUNTAS DE LOS MEDIOS
Gabriel Margasak
Relaciones con los Medios
(561) 682-2292

Randy Smith
Relaciones con los Medios
(561) 682-6197

sfwmd.gov
South Florida Water Management District
3301 Gun Club Road
West Palm Beach, Florida 33406
561-686-8800; 1-800-432-2045
www.sfwmd.gov
MAILING ADDRESS: P.O. Box 24680
West Palm Beach, FL 33416-4680

Reviviendo el Río de Hierba
Debida Diligencia: Avalúos y Tasaciones

En diciembre del 2008, la Junta Directiva del Distrito de Administración del Agua del Sur de la Florida considerará un acuerdo de compra propuesto con la Corporación United States Sugar relativo a la adquisición de más de 180,000 acres de tierra localizados al sur del Lago Okeechobee. Esta transacción histórica, proveerá a los administradores del agua con una oportunidad sin precedente para almacenar y tratar el agua a una escala nunca antes imaginada para el beneficio de los Everglades de América, el Lago Okeechobee y los ríos St. Lucie y Caloosahatchee y estuarios.

Resumen de la Debida Diligencia

- El 30 de junio, 2008, la Junta Directiva autorizó al personal a iniciar una extensa debida diligencia para la compra propuesta de los bienes de la corporación U.S. Sugar para la restauración de los Everglades.
- Llevada a cabo por especialistas altamente calificados, la debida diligencia incluyó cuatro avalúos independientes, inspecciones de la tierra y trabajo de titulo, avalúos de ingeniería de todos los bienes, un avalúo ambiental de aproximadamente 187,00 acres de tierra y una justa opinión independiente.
- La debida diligencia provee a la Junta Directiva del Distrito con una data amplia y extensa, análisis e información para deliberar sobre una adquisición de alcance considerable.

Avalúos de tierra

- Anderson & Carr, Inc., junto con Sewell, Valentich, Tillis and Associates, se contrataron para conducir los avalúos independientes. Estos evaluadores han sido designados Miembros del Instituto de Avalúos por más de 25 años.
- Más de 1,000 páginas de reportes de avalúos de bienes raíces se sometieron, suministrando un análisis completo de la tierra involucrada en esta adquisición.
- Los reportes de los avalúos cumplieron con todos los requisitos de evaluación de los Estatutos de la Florida y de los Estándares Uniformes de las Prácticas de Avalúo Profesional, y también fueron revisados por el Distrito y el Departamento de Protección Ambiental de la Florida.
- Independientemente conducidos, los reportes de avalúos de la tierra describieron la propiedad, analizaron la data de mercado y ventas comparables, revisión de inspecciones de la tierra y estudiaron el uso potencial de la tierra y el ingreso. Estos datos se usaron para concluir un Valor Justo de Mercado en el mejor y más alto uso.

Debida Diligencia: Avalúos y Tasaciones

Avalúos de tierra (continuación)

- Detalles claves de los reportes de avalúos del bien raíz incluyeron:
  - Propiedad de casi 182,000 acres en los condados Palm Beach, Hendry y Glades
  - Cerca de 150,000 acres de tierra con caña de azúcar
  - Aproximadamente 32,000 acres de árboles de cítricos
- La Propiedad se evaluó a $1,300 millones y $1,370 millones, incluyendo:
  - $4,500 a $7,500/acre para la tierra con caña de azúcar
  - $14,500 a $32,000/acre para tierra de transición (residencial/comercial)
  - $20,000 a $27,500/acre para acres de minería
  - $4,937 a $9,009/acre para árboles de cítricos
- Los Valores de los reportes de avalúos estaban dentro de un 5.4 por ciento, lo cual es considerado un rango razonable para los evaluadores independientes.
- Los valores de la tierra agrícola generalmente no son impactados por las mismas fluctuaciones como lo son los mercados de viviendas y comerciales.

Avalúo Ambiental

- Diez firmas, encabezadas por Professional Service Industries, Inc., fueron contratadas para conducir una Investigación Ambiental de la Debida Diligencia de 292 millas cuadradas de propiedad bajo consideración para la adquisición.
- El avalúo fue conducido de acuerdo con protocolos de evaluación de riesgo ecológico aprobados por el Servicio de Vida Silvestre y Pesca de los Estados Unidos y el Departamento de Protección Ambiental de la Florida. Una evaluación de riesgo ecológico provee la data necesaria para determinar la viabilidad de utilizar la propiedad para recursos hídricos y proyecto de restauración.
- Como es típico en una adquisición de tierra del Distrito, la reparación de los estándares comerciales sería la responsabilidad del vendedor (U.S. Sugar); el remedio a los estándares ecológicos será la responsabilidad del comprador (Distrito). Típicamente más exigentes que los estándares comerciales de limpieza, estándares ecológicos son los parámetros que necesitarían alcanzar para un proyecto de restauración ambiental.
- La investigación incluye:
  - Avalúo de 193 puntos remotos de fuentes potenciales de contaminación (ejemplo: áreas de almacenamiento de combustible, estaciones de bombeo).
  - Avalúos de 187,000 acres de tierra
  - Colección de más de 500 muestras de agua y 12,500 muestras de tierra
- Un reporte voluminoso del avalúo ambiental se recopiló usando data de la tierra, muestras de sedimentos y de agua, reconocimiento extenso aéreo y terrestre, revisión de los récords históricos y de la compañía y la asistencia técnica de los expertos del estado y federales.

- Detalles Claves del reporte incluyen:
  - Concentraciones de contaminantes que están más abajo del criterio comercial en aproximadamente 178,350 acres (95 por ciento), y no se requeriría ninguna acción correctiva de parte de U.S. Sugar.
  - Concentraciones de contaminantes que exceden los estándares comerciales en aproximadamente 7,750 acres (5 por ciento), y U.S. Sugar estaría requerida a conducir una acción correctiva. El costo total para corregir estas situaciones se estima en $16.5 millones. Un multiplicador de 1.3 se agregaría a los costos correctivos si el Distrito asume el control de remediar, la cuál es la opción preferida. Los costos de U.S. Sugar entonces totalizarían aproximadamente 21.45 millones.
  - Aproximadamente 94,500 acres (52 por ciento) se determinaron que no presentan ningún riesgo ecológico significativo. El Distrito necesitaría para remediar la propiedad a estándares ecológicos solamente en la propiedad que excede los parámetros ecológicos y es identificada para un proyecto ambiental. Los costos de reparación del Distrito para alcanzar los estándares ecológicos dependerían en la localización del proyecto, el cuál todavía no está determinado o diseñado.

  - El remedio probable para alcanzar los parámetros ecológicos en las áreas agrícolas es la inversión de tierra, la cual se estima a un costo de $1,471/acre. Otros alcances remediadores tales como la excavación y reuso en sitio, están estimados en $15,000/acre.

Avalúo de Ingeniería

- Encabezados por Shaw Engineering, Inc. Un avalúo de ingenieros se llevó a cabo para asegurar la condición de las tierras agrícolas, infraestructura e instalaciones en esas tierras.
- El avalúo documentó las estructuras de control de agua, diques y otra infraestructura.
- Los detalles claves del avalúo de ingeniería incluyen:
  - **Instalaciones de bombeo:** 365 instalaciones de bombeo; 51 por ciento aparecen en una condición de buena y regular (basado en la muestra representativa).
  - **Diques:** 12 diques principales de embalse que se extienden 333 millas; 25 por ciento están en buenas condiciones; 67 por ciento en condición regular, requiriendo reparaciones menores y mantenimiento.
  - **Canales:** Aproximadamente 1,132 millas de canales principales; 70 por ciento están en condición buena a regular; 29 por ciento requiere mantenimiento menor tal como limpieza.
- La condición en general de los bienes fue regular, típica de una operación agrícola del sur de la Florida con bienes generalmente cumpliendo con la intención del uso.

Opinión Justa

- Típicamente presentada por un banco de inversión en sociedad con las fusiones corporativas y adquisiciones, "una "opinión justa" es un reporte independiente sobre el valor de la adquisición con relación al precio. Es un componente de la debida diligencia.
- Una opinión justa está diseñada para guiar la compra de un negocio activo. No es un avalúo y no provee una conclusión acerca del valor de la adquisición relativa a su propósito público.
- La Corporación Duff& Phelps basada en New York ha suministrado a los miembros de la Junta Directiva del Distrito con una carta de una página y presentará su opinión el 2 de diciembre.
- En su carta, la Corporación Duff & Phelps valoró la tierra y la transacción de bienes a un precio justo de o menos de $1,300 millones incluyendo: $200 a $240 millones para las operaciones del azúcar y el ferrocarril; $140 a $160 millones para la operación de cítricos; y $930 millones para la tierra. Los reportes preliminares de avalúos independientes para una transacción de tierra y bienes proveen valores de $1,725 y $1,923 millones.