

INFORME DE TRANSPARENCIA MEXICANA RELATIVO AL MONITOREO DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE LAS ACCIONES DE LA EMPRESA DE PARTICIPACIÓN ESTATAL MAYORITARIA CENTRO DE PRODUCCIÓN SANTA RITA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE EN EL MUNICIPIO DE RIOVERDE, SAN LUIS POTOSÍ.

A la sociedad en general:

Presentamos el informe de Transparencia Mexicana (TM) correspondiente al monitoreo relativo a la licitación pública internacional Número GE-CDVB-SP-02/2009 que realizó Gobierno de San Luis Potosí por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Recursos Hidráulicos para la enajenación del 100% de las acciones de la empresa de participación estatal mayoritaria Centro de Producción Santa Rita, S.A. de C.V. (El Centro).

I. Antecedentes

El Centro Agroindustrial se encuentra ubicado en el Municipio de RíoVerde SLP. En 1999, el Gobierno del Estado de San Luis Potosí (Gobierno) contrató a la empresa española Agroindustrial Tecnor UT especializada en construcción de invernaderos, con el objeto de invertir en el desarrollo de un centro de producción y comercialización agroindustrial a cambio del 33% de participación en la nueva empresa. Fue así como a mediados del 2001 inició el primer ciclo productivo en dicho Centro.

El 23 de enero de 2003 el Centro fue vendido por el Gobierno del Estado a Natural Valley Horticultural. Sin embargo, esta empresa no cumplió con los pagos derivados de la adquisición, por lo que el Gobierno decidió expropiar el Centro por causa de utilidad pública (decreto publicado en el Periódico Oficial el 8 y 9 de diciembre de 2003).

A partir del 2003, la Secretaría de Desarrollo Agropecuario del Gobierno de San Luis Potosí, ha sido la responsable de la operación del Centro.

Para lograr la operación exitosa del Centro, el Gobierno ha realizado importantes inversiones en la infraestructura productiva y en su operación.

El Congreso del Estado de SLP autorizó, a través del decreto No 558 publicado el 20 de diciembre de 2008, al Gobierno del Estado la venta del Centro al mejor postor a través de una subasta pública conforme al artículo 135 de la Constitución Política de SLP. El cual establece que las adquisiciones, arrendamientos y enajenaciones de todo tipo de bienes, la prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra por parte de la Administración Pública Estatal, se realizarán con eficiencia, eficacia y honradez, y busca en todo momento asegurar al Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento y oportunidad.

Para cumplir con este propósito, se creó un Comité para la Desincorporación y Venta de Bienes Propiedad del Estado SLP, mismo que se encargó de autorizar la desincorporación del dominio público al dominio privado del Estado, de las propiedades del Centro, así como derechos y obligaciones. Adicionalmente, también autorizó la constitución de una empresa de participación estatal mayoritaria y la

transmisión de los bienes, derechos y obligaciones referidos a favor de dicha sociedad, para la posterior enajenación mediante la venta del 100% de las acciones del capital social de dicha sociedad.

Resultado de lo anterior el Gobierno del Estado de SLP y el Sistema de Financiamiento para el Desarrollo del Estado, constituyeron la empresa de participación estatal mayoritaria denominada Centro de Producción Santa Rita, S.A. de C.V. El Gobierno de SLP vendió a esta Sociedad, la totalidad de las propiedades del Centro.

II. Aspectos relevantes del Centro

El Centro cuenta con la siguiente infraestructura productiva:

Áreas	Construcción	Comentario
8 invernaderos Hidropónicos	416,740 M2	Cubiertos de alta tecnología
4 módulos de servicio	10,000 M2	Equipados e instalaciones especializados
1 semillero	7,200 M2	Cubiertos de alta tecnología
1 Laboratorio y oficinas del semillero	904 M2	Laboratorios de investigación y desarrollo, oficinas, comedores, cámaras de germinación, almacén.
1 Nave de comercialización y oficinas administrativas	13, 772 M2	Espacio para proceso de selección y clasificación de los productos y embarques. Oficinas
3 Casetas de control y vigilancia	258 M2	
Obras complementarias		Entre otras, canales y cunetas de concreto hidráulico para agua pluvial sistema de rebombeo de excedentes de agua enriquecida de invernaderos.
1 Terreno de agostadero	274.6 ha	
1 Terreno rústico	100.0 ha	
1 Terreno rústico	83.8 ha	

La producción del Centro se especializa en variedades de tomate tipo gourmet (campari, espléndido, romana, medley) y la totalidad de la producción se vende en los Estados Unidos y Canadá, a través de la empresa *Mastronardi Produce Limited* con quien el Centro Agroindustrial ha firmado durante varios años un contrato de comercialización de exclusividad. Una parte mínima de la producción que no cumple con las especificaciones de exportación se vende en el mercado nacional.

El valor de sus ventas en el periodo 2005-2008 tuvo un crecimiento real promedio del 8%, al pasar de \$201.6 a \$281.8 millones de pesos.

El valor de sus activos es de alrededor de \$445.6 millones de pesos y tal como se planteó para su venta, la empresa compradora no asumiría ningún pasivo de ejercicios anteriores, inclusive el de orden laboral.

III. Participación de Transparencia Mexicana

Este año Transparencia Mexicana A.C. (TM) y el Gobierno del Estado de SLP, firmaron un Convenio de Colaboración para que TM, a través de la figura del Testigo Social (TS), realizara el monitoreo del proceso de licitación para la enajenación del Centro Agroindustrial. TM a partir de ello se dio a la tarea de observar el proceso, desde la revisión de las bases previo a la publicación de la convocatoria hasta el fallo de la licitación. Para observar el proceso y elaborar el presente informe, TM designó como parte de su equipo técnico a José Sheinbaum Yoselevitz.

TM estuvo presente en las siguientes etapas de la licitación:

- Sesiones del Comité de desincorporación.
- Elaboración de las bases y anexos.
- Junta de aclaraciones.
- Visita al sitio.
- Revisión de los movimientos del “data site”.
- Presentación de Propuestas.

TM realizó una serie de recomendaciones para mejorar el contenido de los documentos de la licitación y comentarios a la estrategia en su desarrollo. Destacamos los siguientes:

- Solicitar a la empresa Matronardi su anuencia para compartir con los licitantes información del contrato que tienen celebrado con el Centro.
- Colocar en un sobre cerrado, el precio mínimo que está dispuesto el Gobierno a aceptar por la venta del Centro y que dicha información sea estrictamente confidencial.

IV. Asesores Externos.

El Gobierno del Estado de SLP contrató a dos firmas de asesores externos en temas financieros y legales: Protego Asesores y Ritch Muller, S.C. respectivamente, para que ellas le ayudaran a definir e implementar las acciones necesarias antes de la publicación de la convocatoria de la licitación y durante su desarrollo.

V. El proceso de la licitación

El proceso de licitación, con carácter internacional, se realizó sin inconvenientes, en apego a lo estipulado en la Normatividad del Estado de SLP y de acuerdo al cronograma de actividades de la convocatoria y que se muestra en la siguiente tabla:

Evento	Fecha
Publicación de la convocatoria	16-junio
Venta de las bases	18-junio
Visita al Centro	7-julio
Presentación de preguntas	9-julio

Junta aclaratoria	15-julio
Presentación de Proposiciones	24-Julio
Apertura de propuesta económica	30-Julio

Las bases de la licitación tuvieron un costo de \$20,000.00 y TM tuvo conocimiento de que fueron adquiridas por las siguientes empresas:

1. Bionatur, Invernaderos Biológicos de México, S.A. de C.V.
2. Invernaderos Potosinos, S.A. de C.V.
3. Agropecuaria el Cimarrón, S. de R.L. de C.V.
4. San José y su Agricultura, S.A. de C.V.
5. Bioparques de Occidente, S.A. de C.V.
6. Mastronardi Produce Limited
7. Desert Glory, S. de R.L. de C.V.

Los licitantes y Transparencia Mexicana tuvieron acceso a un “data site” alojado en Internet, a partir del 1º de julio de 2009, donde tuvieron la oportunidad de consultar los documentos relevantes del Centro, tanto información financiera así como información técnica. TM tuvo conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Agropecuario entregó un máximo de cinco contraseñas para acceder el “data site” a cada licitante que adquirió las bases de licitación. El “data site” estuvo disponible hasta el último día antes de la fecha de presentación y apertura de Proposiciones de la presente licitación.

En la visita al Centro participaron Agropecuaria el Cimarrón, S. de R.L. de C.V, Bionatur, Invernaderos Biológicos de México, S.A. de C.V. y Invernaderos Potosinos, S.A. de C.V., así como Transparencia Mexicana Los asistentes tuvieron la oportunidad de conocer de manera amplia todas las instalaciones del Centro y de recibir las explicaciones de carácter técnico sobre las instalaciones, equipos y la operación. En el momento en que se llevó a cabo la visita, el ciclo productivo del Centro se encontraba en sus primeras etapas.

En seguimiento a las preguntas número 6 y 18 del Acta de la Junta de Aclaraciones, donde se señala que la instalación de la planta de osmosis inversa, así como los tanques de almacenamiento de agua cruda y agua tratada, terminaría el 31 de julio de 2009. La convocante tomó la decisión de permitir una segunda visita el día 4 de agosto de 2009, con el propósito de verificar que la instalación de ambos equipos fue finalizada. Se hizo la invitación a aquellas empresas que habían comprado las bases, así como a TM.

La Junta de aclaraciones se realizó en las oficinas de la representación del Gobierno del Estado de San Luis Potosí en la ciudad de México y contó con la participación de TM. El evento se desarrolló de acuerdo con lo estipulado en las bases de la licitación, dándose lectura a las 56 preguntas que previamente habían enviado los licitantes. Bionatur, Invernaderos Biológicos de México, S.A. de C.V., Invernaderos Potosinos, S.A. de C.V. y Agropecuaria el Cimarrón, S. de R.L. de C.V. Asistieron al evento las empresas Bionatur, Invernaderos Biológicos de México, S.A. de C.V. y Centro de Producción Santa Rita, S.A. de C.V.

El acto de entrega de proposiciones se efectuó en las oficinas anteriormente señaladas y a la hora prevista para su inicio, sin embargo, TM constató que ningún licitante presentó sus propuestas para esta licitación. Por lo anterior, y en atención a lo estipulado en las bases, este concurso público se declaró desierto.

VI. Opinión

En el proceso de licitación TM observó que en todo momento, los funcionarios del Gobierno de SLP, así como los asesores externos, se apegaron a la Normatividad correspondiente y las bases de la licitación. La licitación fue planteada de manera ue ordenada, clara, y se llevó a cabo sin contratiempos. Se destaca el interés de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario, y en general del Gobierno del Estado de San Luis Potosí por asegurar la participación amplia y plural de empresas calificadas, y encontrar así una oferta aceptable que, por razones desconocidas por TM, no se presentó.

Transparencia Mexicana, A.C.
Septiembre de 2009



José Sheinbaum
Testigo Social designado