



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

**DECRETO No.
LXVII/AUIEN/0283/2022 III P.E.
MAYORÍA**

H. CONGRESO DEL ESTADO

P R E S E N T E . -

La Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64, fracción II de la Constitución Política, 7 párrafo tercero, 87, 88 y 111 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; 80 y 81 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Chihuahua, somete a la consideración de este Alto Cuerpo Colegiado el presente Dictamen, elaborado con base a los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Con fecha veinticinco de mayo del año dos mil veintidós, la Gobernadora Constitucional del Estado de Chihuahua, Mtra. María Eugenia Campos Galván, presentó ante esta Soberanía, Iniciativa con carácter de decreto, por medio de la cual solicita se autorice al Poder Ejecutivo del Estado para que, a través del Organismo Descentralizado de la Administración Pública Paraestatal del Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua "Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua", enajene a título oneroso a favor de la persona moral denominada "LEAR



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

Mexican Trim Operations, S. de R.L. de C.V.", un inmueble con una superficie de 13,952.40 metros cuadrados, el cual se segrega de un predio inscrito en mayor superficie, ubicado en la fracción A, del lote 5, de manzana 4, dentro del Parque Industrial Paquimé, en el Municipio de Nuevo Casas Grandes, Estado de Chihuahua, el cual se destinará única y exclusivamente para el desarrollo de un proyecto de expansión de operaciones de la persona moral referida previamente.

II.- La Presidencia del H. Congreso del Estado, en uso de las facultades que le confiere el artículo 75, fracción XIII de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, el veinticinco de mayo del año dos mil veintidós, tuvo a bien turnar a quienes integran la Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana la Iniciativa de mérito, a efecto de proceder a su estudio, análisis y elaboración del correspondiente dictamen.

III.- La Exposición de Motivos de la primera Iniciativa en comento, se sustenta básicamente en los siguientes argumentos:

"Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua es un organismo descentralizado de la Administración Pública Paraestatal del Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua, cuya coordinadora de sector es la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico, creado mediante Decreto 948-80-32-P.E.,



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 20 de septiembre de 1980, con el objeto de atender necesidades específicas y puntuales de desarrollo de infraestructura industrial, acordes a las metas de desarrollo económico de ese periodo.

El instrumento legal mencionado ha sido objeto de cinco reformas insertas en el órgano de gobierno de difusión de fechas 30 de marzo de 1988, 04 de agosto de 1990, 19 de junio de 1999, 10 de septiembre de 2005 y 02 de enero de 2019, mediante los Decretos 339-87-P.O., 187-90 V P.E., 184/99-II-P.O., 244-05 III P.E. y LXV/RFDEC/0886/2018 XVIII P.E., respectivamente.

Ampliando, la última reforma, los objetivos del organismo para fomentar y apoyar el desarrollo de los sectores económicos en el estado con productos inmobiliarios, con la finalidad de promover inversión privada tanto nacional como extranjera, induciendo el desenvolvimiento equilibrado de las diversas regiones del estado, mediante la atribución de enajenar, arrendar o conceder el uso de los bienes inmuebles ubicados en las zonas económicas o reservas territoriales del organismo, afines al proyecto en cuestión, con la finalidad de generar una inversión privada



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

dentro de las mismas, otorgando condiciones preferenciales a inversionistas cuando un análisis técnico previo lo avale.

Actualmente el organismo es propietario de un complejo, ocho parques industriales y reservas territoriales en el estado de Chihuahua, dentro de los cuales se encuentra el Parque Industrial Paquimé, en el Municipio de Nuevo Casas Grandes, Estado de Chihuahua, en el que están establecidas desde hace 17 años, dos plantas de manufactura de la empresa "LEAR Mexican Trim Operations, S.R.L. de C.V.", cuyo objeto es la fabricación de vestiduras automotrices, generando en la actualidad 1526 empleos.

Ahora bien, la empresa ha presentado un proyecto de expansión con una inversión estimada de \$5'000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), la cual se está llevando a cabo desde el mes de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2025, y una generación de 490 nuevos empleos, la cual tiene como objetivo el aumentar su capacidad de producción para los contratos adjudicados con las marcas automotrices Audi y Fiat Chrysler



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

Automobiles, así como la creación de un centro de distribución de producto terminado.

Para concretar este proyecto de expansión, el inversionista solicitó a ese organismo la venta a precio preferencial de un inmueble de 13,952.4 metros cuadrados, ubicado en la fracción A del lote 5 de la manzana 4 en el Parque Industrial Paquimé.

Derivado de lo anterior, el organismo solicitó el avalúo colegiado del inmueble, resultando un valor de \$4'505,000.00 (cuatro millones quinientos cinco mil pesos 00/100 M.N.) y realizó el análisis técnico correspondiente sobre el proyecto de inversión en cuestión, el cual, de conformidad con los "Lineamientos de operación para el otorgamiento de estímulos" establecidos en los artículos 35 y 36 del Estatuto Orgánico del organismo, considera seis factores en los proyectos de inversión: la calidad de nómina que representa hasta un 40% (cuarenta por ciento), el monto de la inversión que representa hasta un 30% (treinta por ciento), las adquisiciones locales de insumos que representan hasta un 15% (quince por ciento), los sectores estratégicos que representan hasta un 5% (cinco por ciento), el desarrollo de propiedad intelectual que representan hasta un 5% (cinco por



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

ciento) y la ubicación geográfica que representa hasta un 5% (cinco por ciento), estableciéndose que los estímulos podrán otorgarse hasta por un monto del 10% (diez por ciento) de la inversión proyectada.

Una vez ponderados los factores mencionados, el proyecto obtuvo un resultado del 3.47% (tres punto cuarenta y siete por ciento), lo cual equivale a un estímulo de hasta \$173,527.72 (ciento setenta y tres mil quinientos veintisiete dólares 72/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por lo que el Comité Técnico del organismo autorizó en la Segunda Sesión Ordinaria del año 2021, celebrada el 11 de mayo de 2021, la enajenación del inmueble descrito, a un precio preferencial de \$132,934.53 (ciento treinta y dos mil novecientos treinta y cuatro dólares 53/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), de acuerdo al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 11 de mayo del 2021, precio que será pagado de contado en dólares o en moneda nacional, al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de la firma de la escritura pública de compra venta correspondiente.



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua y el Acuerdo número 125, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 25 de junio de 2005, el Comité del Patrimonio Inmobiliario en la Segunda Reunión Ordinaria del año 2021, celebrada el 28 de julio de 2021, tomó por unanimidad de votos el siguiente acuerdo: "El Comité de Patrimonio Inmobiliario ratifica el acuerdo del Comité Técnico de Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua, aprobando la venta del inmueble del punto que nos ocupa a la moral Lear Mexican Trim Operations, S. de R.L. de C.V, a un precio subsidiado de \$132,934.53 dólares (ciento treinta y dos mil novecientos treinta y cuatro 53/100 U.S.D.) de acuerdo al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de mayo de 2021".

En este orden de ideas, y con la finalidad de acatar lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, se solicitó el avalúo colegiado actualizado del inmueble objeto de la presente iniciativa, resultando un valor de \$5'215,000.00 (cinco millones doscientos quince mil pesos 00/100 M.N.)."



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

IV.- Ahora bien, al entrar al estudio y análisis de la Iniciativa en comento, quienes integramos la Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana, formulamos las siguientes:

CONSIDERACIONES

I.- El H. Congreso del Estado, a través de esta Comisión de Dictamen Legislativo, es competente para conocer y resolver sobre la iniciativa descrita en el apartado de antecedentes.

II.- Como ha quedado asentado en el apartado anterior, la iniciativa presentada por el Titular del Ejecutivo del Estado tiene como objeto solicitar a este Congreso la autorización para que, a través del Organismo Descentralizado de la Administración Pública Paraestatal del Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua "Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua", enajene a título oneroso a favor de la persona moral denominada "LEAR Mexican Trim Operations, S. de R.L. de C.V.", un inmueble con una superficie de 13,952.40 metros cuadrados, el cual se segrega de un predio inscrito en mayor superficie, ubicado en la fracción A, del lote 5, de manzana 4, dentro del Parque Industrial Paquimé, en el Municipio de Nuevo Casas Grandes, Estado de Chihuahua, el cual se



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

destinará única y exclusivamente para el desarrollo de un proyecto de expansión de operaciones de la persona moral referida previamente.

III.- El Artículo 64, fracción XXX de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, prevé la facultad que tiene esta Soberanía para resolver acerca de la disposición o gravamen de los bienes inmuebles del Estado, para lo cual se deberá establecer la forma de su enajenación. Ahora bien, es importante señalar que, para el caso en concreto, resultan aplicables las disposiciones relativas al régimen patrimonial del Estado que se encuentran vigentes en la Ley de Bienes del Estado, publicada en el Periódico Oficial el 12 de febrero de 2020.

En ese sentido, el artículo 4 de la Ley de Bienes señala que, por su régimen jurídico de dominio, los bienes que integran el patrimonio del Estado se clasifican en bienes del dominio público y bienes del dominio privado; para lo cual se establece en los subsecuentes numerales 15, 16, 17 y 40 los supuestos que deberán observarse para tal efecto.

Para el caso que nos ocupa, atendiendo la naturaleza del inmueble en cuestión, tenemos que este cumple con las características descritas por las fracciones I y II del artículo 40 de la Ley de Bienes, en consecuencia, se trata de un bien inmueble de dominio privado. Con base en lo anterior,



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

dicho bien puede ser objeto de todos los contratos que regula el derecho común, según los términos del numeral 44 del mismo ordenamiento, por lo que su enajenación podrá realizarse a través de subasta pública o por enajenación directa.

Asimismo, de la propuesta en estudio se desprende que la intención del Ejecutivo Estatal es llevar a cabo la enajenación con una persona moral en específico, por lo que la citada Ley de Bienes, en su artículo 45, dispone que la enajenación directa procederá cuando exista justificación de que esta debe realizarse con una persona o institución determinada, lo cual deberá fundarse y motivarse en criterios de economía, eficiencia, imparcialidad y honradez. Para este caso, la norma referida establece que dicha enajenación solo podrá hacerse una vez obtenida la autorización del Congreso del Estado, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- I. Acreditar la propiedad del inmueble que se pretende enajenar.
- II. Presentar la descripción y ubicación exacta del inmueble, con el plano catastral correspondiente y fotografías recientes.



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

III. Presentar el valor catastral del inmueble, así como su avalúo comercial con una antigüedad no mayor a un año, elaborado de forma colegiada.

IV. Especificar en favor de quién se va a enajenar.

Bajo este contexto, el Ejecutivo Estatal, en el ejercicio de sus atribuciones, debe solicitar ante esta Soberanía la autorización correspondiente al inmueble, para lo cual deberá anexar toda la información y documentación necesaria a fin de que el Poder Legislativo pueda proceder a su resolución.

IV.- Ahora bien, es importante hacer constar que, una vez realizado el análisis respecto a la iniciativa y sus documentos adjuntos, este órgano dictaminador advierte que desde el momento de su presentación se han colmado los requisitos previstos por el artículo 45, fracciones I, II, III y IV de la Ley de Bienes, en virtud de que se especificó a favor de quién se realizará la enajenación; se justificó el destino que se le dará al inmueble; se anexó el plano catastral, las escrituras con las que se acredita la propiedad, así como el avalúo comercial, a efecto de fundamentar y motivar su precio.¹

¹ Véase Anexos del dictamen.



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

Algunos datos destacables para comprender adicionalmente el alcance del proyecto son los siguientes:

- Finalidad del Proyecto: Expandir sus operaciones y aumentar la capacidad de producción para los contratos adjudicados con las marcas Audi y Fiat Chrysler Automóviles, así como la creación de un centro de distribución de producto terminado.
- Inversión estimada: \$5 millones de dólares.
- Empleos a generar: 490 nuevos empleos
- Plazo para el desarrollo del proyecto: 4 años
- Incentivos ofrecidos: Reducción del 70% en el ISN para los 490 empleos por 2 años.
- El porcentaje de este incentivo otorgado representa el 3.47% de monto total de la inversión directa que el inversionista realizará en el Estado, estando por debajo de los incentivos para proyectos prioritarios reportados.
- Además, en comparación con otros estados de la república, el Estado no ofrece incentivos en efectivo ni de costos operativos como pago de servicios o de infraestructura.
- Garantía por la enajenación del inmueble: Reversión del inmueble a favor de PRODECH en caso de incumplimiento en el desarrollo del proyecto de inversión.



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

V.- En razón de los considerandos anteriores, y toda vez que el Poder Ejecutivo nos ha hecho llegar la documentación necesaria para dar cumplimiento a los requisitos que enmarca la legislación, quienes integramos este cuerpo colegiado encontramos pertinente la intervención de esta Honorable Asamblea para la autorización de la enajenación solicitada.

Así pues, esta Comisión comparte las razones expuestas por la iniciadora y las considera como suficientes, por lo que estando conscientes del beneficio que se aportará con dichas instalaciones, a fin de fortalecer las capacidades de los sectores productivos del Estado en la creación y modificación de infraestructura, se considera justificada la solicitud hecha por el Poder Ejecutivo Estatal, de ahí que no se encuentra objeción alguna para autorizar la enajenación de la superficie de terreno descrita en el capítulo de antecedentes del presente documento.

VI.- Por lo anteriormente expuesto, nos permitimos someter a la consideración de este Alto Cuerpo Colegiado el siguiente proyecto de:

DECRETO



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

ARTÍCULO PRIMERO.- Se autoriza al Poder Ejecutivo del Estado para que, a través del organismo descentralizado de la Administración Pública Paraestatal del Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua "Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua", enajene a título oneroso a favor de la persona moral denominada "LEAR Mexican Trim Operations, S. de R.L. de C.V.", un inmueble con una superficie de 13,952.40 metros cuadrados, el cual se segrega de un predio inscrito en mayor superficie, ubicado en la fracción A del lote 5 de la manzana 4 dentro del Parque Industrial Paquimé, en el Municipio de Nuevo Casas Grandes, Estado de Chihuahua, inscrito bajo el folio real 2861984 y el número 160, a folios 145, del Libro 263 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Galeana, el cual se segrega de un inmueble inscrito en mayor superficie, que se describe de la siguiente manera:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,365,138.7785	221,966.6218
1	2	S 46°06'00" E	120.00	2	3,365,055.5703	222,053.0880
2	3	S 43°54'00" W	116.27	3	3,364,971.7918	221,972.4661
3	4	N 46°06'00" W	120.00	4	3,365,055.0000	221,886.0000
4	1	N 43°54'00" E	116.27	1	3,365,138.7785	221,966.6218
SUPERFICIE = 13,952.40 m ²						

ARTÍCULO SEGUNDO.- El inmueble objeto de este Decreto será utilizado única y exclusivamente para el desarrollo de un proyecto de expansión de las operaciones de la persona moral referida en el artículo previo, en el Municipio de Nuevo Casas Grandes; debiéndose incluir en la



Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

protocolización de la enajenación, cláusula de reversión a favor de Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua, para el caso de que se destine el inmueble en cuestión a un uso distinto al expresamente establecido en este instrumento.

ARTÍCULO TERCERO.- Remítase a la Notaría Pública de elección del adquirente, a fin de que se otorgue la escritura pública e inscribese la misma en el Registro Público de la Propiedad del Distrito correspondiente, procediendo de igual forma en la inscripción y legajos del Registro de la Propiedad Estatal.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ECONÓMICO.- Remítase a la Secretaría para que elabore la Minuta de Decreto en los términos en que deba publicarse

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, a los doce días del mes de julio del año dos mil veintidós.











H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPDMU/10

ASÍ LO APROBÓ LA COMISIÓN DE OBRAS, SERVICIOS PÚBLICOS, Y DESARROLLO Y MOVILIDAD URBANA, EN REUNIÓN DE FECHA SIETE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS.

POR LA COMISIÓN DE OBRAS, SERVICIOS PÚBLICOS, Y DESARROLLO Y MOVILIDAD URBANA



	INTEGRANTES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. PRESIDENTA CARLA YAMILETH RIVAS MARTINEZ			
	DIP. SECRETARIA IVÓN SALAZAR MORALES			
	DIP. VOCAL ISMAEL PÉREZ PAVÍA			
	DIP. VOCAL ROBERTO MARCELINO CARREÓN HUITRÓN			



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVII/DCOSPD MU/10

	DIP. VOCAL DANIEL ARELLANES	OSCAR AVITIA		
---	--	-------------------------	--	--

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL DICTAMEN SOBRE LA Iniciativa con carácter de decreto, por medio de la cual solicita se autorice al Poder Ejecutivo del Estado para que, a través del Organismo Descentralizado de la Administración Pública Paraestatal del Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua "Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua", enajene a título oneroso a favor de la persona moral denominada "LEAR Mexican Trim Operations, S. de R.L. de C.V.", un inmueble con una superficie de 13,952.40 metros cuadrados, el cual se segrega de un predio inscrito en mayor superficie, ubicado en la fracción A, del lote 5, de manzana 4, dentro del Parque Industrial Paquimé, en el Municipio de Nuevo Casas Grandes, Estado de Chihuahua, el cual se destinará única y exclusivamente para el desarrollo de un proyecto de expansión de operaciones de la persona moral referida previamente.