



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

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

LXVII/DCOSPDMU/11

**DECRETO No.
LXVII/AUIEN/0284/2022 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 "Perfiles



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

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

LXVII/DCOSPDMU/11

del Real, S.A. de C.V.", el inmueble con una superficie de 24,296.68 metros cuadrados, ubicado en la Carretera Parral-Matamoros y Circuito Industrial Matamoros (Fracción A1 de fracción A de fracción del lote No. 2 y fracción de lote 5A) dentro de la Reserva Industrial Parral, en el Municipio de Matamoros, el cual se segrega de un inmueble de mayor superficie, el cual se destinará única y exclusivamente para la construcción de un aserradero y un horno de secado.

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



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

LXVII/DCOSPDMU/11

Desarrollo Económico, creado mediante Decreto 948-80-32-P.E., 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/11

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 encuentran el Parque y la Reserva Industrial Parral, ambos en el Municipio de Matamoros, Estado de Chihuahua, donde está establecida desde hace 20 años, una planta de manufactura de la empresa "Perfiles del Real, S.A. de C.V.", cuyo objeto consiste en la fabricación de molduras y zoclos con diferentes tipos de recubrimientos, así como diferentes tipos de componentes de madera que se venden en la industria mueblera y de decoración, generando en la actualidad 250 empleos.

Ahora bien, la empresa tiene un proyecto de expansión con una inversión estimada de \$3'652,358.35 (tres millones seiscientos cincuenta y dos mil trescientos cincuenta y ocho dólares 35/100, 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 con una generación de 359 nuevos empleos, cuyo objetivo consiste en la integración de su



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

LXVII/DCOSPDMU/11

proceso, que inicia con la compra de trocería de pino, el asierre, el reasierre y hasta el estufado, así como comenzar el desarrollo de un nuevo catálogo de productos que incluya tableros de madera unida por "finger joint" y tableros de madera MDF recubiertos de chapas finas de madera.

Para concretar este proyecto de expansión, el inversionista solicitó a ese organismo la venta a precio preferencial de un inmueble de 24,296.68 metros cuadrados, ubicado en la Carretera Parral-Matamoros y Circuito Industrial Matamoros (Fracción A1 de la fracción A del lote No. 2 y fracción de lote 5A) dentro de la Reserva Industrial Parral.

Derivado de lo anterior, el organismo solicitó el avalúo colegiado del inmueble, resultando un valor de \$6,487,000.00 (seis millones cuatrocientos ochenta y siete 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



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

LXVII/DCOSPDMU/11

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 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 2.79% (dos punto setenta y nueve por ciento), lo que se traduce en un estímulo de \$60,000.00 (sesenta mil dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), el cual equivale a la cantidad de \$1'320,000.00 (un millón trescientos veinte mil pesos 00/100 M.N.); 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 venta del inmueble descrito, a un precio preferencial de \$259,831.04 (doscientos cincuenta y nueve mil ochocientos treinta y un dólares 04/100, 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 de 2021,



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

LXVII/DCOSPDMU/11

precio que será pagado mediante el 25% (veinticinco por ciento) de enganche a la firma de la escritura pública de compra venta correspondiente, y el resto en un plazo de 3 (tres) años con pagos mensuales con intereses a la tasa de interés interbancaria de equilibrio más 5 (cinco) puntos porcentuales.

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 del 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 Perfiles del Real, S.A. de C.V., a un precio subsidiado de \$259,831.04 dólares (doscientos cincuenta y nueve mil ochocientos treinta y uno 04/100 U.S.D.) de acuerdo al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de mayo de 2021. Con la condición de que se establezca la obligación para la parte compradora de cumplir con todas las disposiciones legales aplicables para evitar la tala ilegal".



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

LXVII/DCOSPDMU/11

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 \$6'845,000.00 (Seis millones ochocientos cuarenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.)"

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



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

LXVII/DCOSPD MU/11

Económico de Chihuahua", enajene a título oneroso a favor de la persona moral denominada "Perfiles del Real, S.A. de C.V.", el inmueble con una superficie de 24,296.68 metros cuadrados, ubicado en la Carretera Parral-Matamoros y Circuito Industrial Matamoros (Fracción A1 de fracción A de fracción del lote No. 2 y fracción de lote 5A) dentro de la Reserva Industrial Parral, en el Municipio de Matamoros, el cual se segrega de un inmueble de mayor superficie, el cual se destinará única y exclusivamente para la construcción de un aserradero y un horno de secado.

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



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

LXVII/DCOSPDMU/11

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, 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:



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

LXVII/DCOSPDMU/11

- 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.
- 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



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

LXVII/DCOSPDMU/11

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

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

- Nuevo Proyecto de inversión: Esta expansión está enfocada a tener control sobre el costo de su principal insumo que es la madera, mediante la integración del proceso, desde la compra de trocería de pino, asierre de la trocería, reasiera de la madera y estufado de la madera, permitiéndoles tener precios más competitivos y lograr con un crecimiento, lo que se verá reflejado en más empleos para la región.
- Inversión estimada: \$3'652,358.35 dólares
- Empleos a generar: 359 nuevos empleos
- Plazo para el desarrollo del proyecto: 2 años
- El porcentaje de este incentivo otorgado representa el 23 % de monto total de la inversión directa que el inversionista realizará en el Estado, estando por debajo de los incentivos para proyectos

¹ Véase Anexos del dictamen.



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

LXVII/DCOSPDMU/11

prioritarios reportados por el "Incentives Monitor en el 2018 por Wavteq"

- 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.
- Además es importante resaltar que, por cada empleo que se genera en la industria maquiladora se generan 2 empleos indirectos en proveeduría, comercio, restaurantes, transporte y servicios, sumando una derrama económica de \$ 104,796,551.60 pesos al año, tomando en cuenta el salario promedio diario de \$ 399.88 pesos en la ciudad de Parral
- Se desarrollará la proveeduría local para llevar a cabo la manufactura de los productos, generando crecimiento de las empresas locales y del Estado, logrando una reactivación en el sector agroindustrial con un valor de compra de \$4.7 millones de pesos al año en materia prima.
- Teniendo en cuenta solo la derrama económica del empleo directo del proyecto, el incentivo propuesto de \$ 1,320,037.53 dólares a otorgarse se retornará en los primeros 13 meses del proyecto



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

LXVII/DCOSPDMU/11

derramando una cantidad de \$ 1,962,400 dólares en este periodo por el concepto de sueldos y salarios.

•
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:



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

LXVII/DCOSPDMU/11

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se autoriza al Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua 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 "Perfiles del Real, S.A. de C.V.", el inmueble con una superficie de 24,296.68 metros cuadrados, ubicado en la Carretera Parral-Matamoros y Circuito Industrial Matamoros (Fracción A1 de fracción A de fracción del lote No. 2 y fracción de lote 5A) dentro de la Reserva Industrial Parral, en el Municipio de Matamoros, inscrito bajo el número 263, a folios 131, del Libro 397 de la Sección Primera y folio real 1977616 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Hidalgo, el cual se segrega de un inmueble de mayor superficie, que se describe de la siguiente manera:



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

LXVII/DCOSPD MU/11

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,970,272.9355	439,541.5556
1	2	S 69°59'21" E	158.023	2	2,970,218.8600	439,690.0386
2	3	S 16°57'54" W	14.027	3	2,970,205.4434	439,685.9458
3	4	S 19°21'16" W	42.043	4	2,970,165.7768	439,672.0125
4	5	S 20°10'47" W	42.720	5	2,970,125.6796	439,657.2756
5	6	S 19°34'32" W	40.358	6	2,970,087.6540	439,643.7536
6	8	S 64°47'36" W CENTRO DE CURVA DELTA = 90°26'8" RADIO = 14.000	19.874	8	2,970,079.1899	439,625.7720
				7	2,970,092.3447	439,630.5628
					= 22.098	
8	9	N 69°59'21" W	131.432	9	2,970,124.1659	439,502.2751
9	11	N 24°59'21" W CENTRO DE CURVA DELTA = 90°0'0" RADIO = 14.000	19.799	11	2,970,142.1115	439,493.9112
				10	2,970,137.3207	439,507.0659
					LONG. CURVA = 21.991 SUB.TAN. = 14.000	
11	1	N 20°00'39" E	139.230	1	2,970,272.9355	439,541.5556
SUPERFICIE = 24,296.68 m ²						

ARTÍCULO SEGUNDO.- El inmueble objeto de este Decreto será utilizado única y exclusivamente para la construcción de un aserradero y un horno de secado, dando cumplimiento a las disposiciones legales aplicables para evitar la tala ilegal; debiéndose incluir en la 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 inscribáse 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.



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

LXVII/DCOSPDMU/11

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/11

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			



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

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

LXVII/DCOSPDMU/11

	DIP. VOCAL ROBERTO MARCELINO CARREÓN HUITRÓN			
	DIP. VOCAL OSCAR DANIEL AVITIA ARELLANES			

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 "Perfiles del Real, S.A. de C.V.", el inmueble con una superficie de 24,296.68 metros cuadrados, ubicado en la Carretera Parral-Matamoros y Circuito Industrial Matamoros (Fracción A1 de fracción A de fracción del lote No. 2 y fracción de lote 5A) dentro de la Reserva Industrial Parral, en el Municipio de Matamoros, el cual se segregará de un inmueble de mayor superficie, el cual se destinará única y exclusivamente para la construcción de un aserradero y un horno de secado.