



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06



H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.-

MITRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 93 fracciones VI y XXXIV de la Constitución Política del Estado, someto a la consideración de esa H. Soberanía la presente Iniciativa con carácter de Decreto, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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., 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 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



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

Chihuahua Sur, ubicado en el Municipio de Chihuahua, Estado de Chihuahua, donde la empresa "Honeywell" desea desarrollar su proyecto de expansión de operaciones con una inversión estimada de \$85'807,353.00 (Ochenta y cinco millones ochocientos siete mil trescientos cincuenta y tres dólares 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) y una generación de 2006 nuevos empleos; inversión que se está llevando a cabo desde el mes de enero del 2022 y concluirá el 31 de diciembre del 2025, cuyo objetivo consiste en expandir su capacidad de manufactura para soportar el crecimiento comercial esperado.

Para concretar este proyecto de expansión, el inversionista solicitó a ese organismo la venta a precio preferencial, de un inmueble de 159,823.989 metros cuadrados, ubicado en la calle Automotriz S/N, fracción "E-1" del lote 01 de la manzana IX, a favor de la empresa "Parques American Industries, S.A. de C.V.", ya que es este desarrollador el que llevará a cabo la construcción de la nave industrial "hecha a la medida".

Derivado de lo anterior, el organismo solicitó el avalúo colegiado del inmueble, resultando un valor de \$137'546,000.00 (Ciento treinta y siete millones quinientos cuarenta y seis 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" previstos 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 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 de 7.63% (siete puntos sesenta y tres por ciento), lo cual equivale a un estímulo de hasta \$6'545,415.80 (Seis millones quinientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos quince dólares 80/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América); por lo que, el Comité Técnico del organismo autorizó en la Quinta Sesión Ordinaria celebrada el 15 de diciembre de 2021, la enajenación del inmueble descrito, a un precio preferencial de \$1 (Un dólar 00/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) por metro cuadrado, a pagarse de contado, a favor de la empresa "Parques American Industries, S.A. de



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

C.V.", lo cual equivale a un estímulo de \$6'338,923.94 (Seis millones trescientos treinta y ocho mil novecientos veintitrés dólares 94/100, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América); considerando el tipo de cambio de \$21.165 (Veintiún pesos 165/1000 M.N.) publicado en el Diario Oficial de la Federación de la fecha de celebración de la sesión mencionada; enajenación autorizada con el objeto de que construya una nave industrial "hecha a la medida" para la empresa "Honeywell" y, posteriormente se arrende dicha nave industrial a la misma o a la empresa subsidiaria que ésta designe, para el desarrollo de su proyecto de expansión de operaciones.

Cabe mencionar que las condiciones económicas preferenciales otorgadas a la empresa "Parques American Industries, S.A. de C.V." serán transferidas a la empresa "Honeywell" o a la empresa subsidiaria que ésta designe, a través de una reducción en el precio de renta mensual de la nave industrial "hecha a la medida", siendo esta reducción la diferencia entre el valor del inmueble establecido en el avalúo colegiado y el precio preferencial otorgado por el organismo. Aunado a lo anterior, la empresa "Honeywell" o la empresa subsidiaria que ésta designe, otorgará una garantía financiera de cumplimiento de las obligaciones incentivadas por el monto del valor del inmueble establecido en el avalúo colegiado anteriormente mencionado, con el objeto de garantizar el cumplimiento del proyecto de expansión de operaciones o, en su caso, el resarcimiento de los recursos financieros al organismo.

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 Primera Sesión Ordinaria del año 2022, celebrada el 14 de enero de 2022, 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 descrito, a la moral Parques American Industries, S.A. de C.V., a un precio subsidiado de \$1 dólar (Un 00/100 U.S.D.) por metro cuadrado para que construya y posteriormente rente una nave industrial a la empresa Honeywell, con la condición de que en el contrato de compraventa se requiera la firma de una garantía financiera de cumplimiento por parte de Honeywell o de la empresa subsidiaria que Honeywell designe, por el monto del valor comercial del terreno, para garantizar el cumplimiento de su proyecto de inversión o el resarcimiento de los recursos financieros equivalentes al organismo".

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en los artículos 44 y 45 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, someto a consideración de ese H. Congreso del Estado, la solicitud de



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

autorización para llevar a cabo la enajenación directa del bien inmueble del dominio privado del Estado, a través del siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se autoriza al Poder Ejecutivo del Gobierno 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 "Parques American Industries, S.A. de C.V.", el inmueble con una superficie de 159,823.989 metros cuadrados, el cual se segrega de un inmueble de mayor superficie, ubicado en la calle Automotriz S/N, fracción "E-1" del lote 01 de la manzana IX dentro del Parque Industrial Chihuahua Sur, en el Municipio de Chihuahua, Estado de Chihuahua, inscrito bajo el número 77, a folios 79, del libro 4555 de la Sección Primera y folio real 1547457 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, el cual se segrega de un inmueble de mayor superficie, que se describe de la siguiente manera:

| CUADRO DE CONSTRUCCION FRACCION E | | | | | | |
|-----------------------------------|----|---|--|--------|----------------------------------|------------------------------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | |
| EST | PV | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 3,170,748.7718 | 405,025.4700 |
| 1 | 2 | N 16°01'52" W | 94.000 | 2 | 3,170,839.1163 | 404,999.5111 |
| 2 | 3 | S 74°09'47" W | 78.415 | 3 | 3,170,817.7166 | 404,924.0723 |
| 3 | 5 | N 02°33'59" E CENTRO DE CURVA DELTA = 17°40'6" RADIO = 109.000 | 33.479 LONG. CURVA = 33.612 SUB.TAN.= 16.941 | 5 4 | 3,170,851.1622 3,170,829.6167 | 404,925.5714 405,032.4208 |
| 5 | 6 | N 11°24'02" E | 171.235 | 6 | 3,171,019.0188 | 404,959.4187 |
| 6 | 8 | N 42°41'05" E CENTRO DE CURVA DELTA = 62°34'6" RADIO = 12.000 | 12.463 LONG. CURVA = 13.104 SUB.TAN.= 7.292 | 8 7 | 3,171,028.1801 3,171,016.6468 | 404,967.8680 404,971.1819 |
| 8 | 9 | N 73°58'08" E | 516.984 | 9 | 3,171,170.9501 | 405,464.7476 |
| 9 | 10 | S 16°01'52" E | 284.450 | 10 | 3,170,897.5618 | 405,543.3011 |
| 10 | 1 | S 73°58'08" W | 538.783 | 1 | 3,170,748.7718 | 405,025.4700 |
| SUPERFICIE = 159,823.989 m2 | | | | | | |



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO SEGUNDO.- El inmueble objeto de este decreto será utilizado por la empresa "Parques American Industries, S.A. de C.V.", única y exclusivamente para el desarrollo del proyecto de expansión de operaciones de la empresa "Honeywell", debiéndose incluir en la protocolización de la enajenación que el objeto es el construir una nave industrial "hecha a la medida" para posteriormente ser arrendada a la empresa "Honeywell" o a la empresa subsidiaria que ésta designe, así como que las condiciones económicas preferenciales otorgadas serán transferidas a la empresa "Honeywell" o a la empresa subsidiaria que ésta designe, a través de una reducción en el precio de renta mensual de la nave industrial "hecha a la medida". Aunado a lo anterior, se establecerá la cláusula de reversión para en caso de incumplimiento en el objeto de la enajenación y la empresa "Honeywell" o la empresa subsidiaria que ésta designe, otorgará una garantía financiera de cumplimiento de las obligaciones incentivadas por el monto del valor del inmueble establecido en el avalúo colegiado, con el objeto de garantizar el cumplimiento del proyecto de expansión de operaciones o, en su caso, el resarcimiento de los recursos financieros al organismo.

ARTÍCULO TERCERO.- Remítase a la notaría pública de elección del adquirente, a fin de que se otorgue la escritura pública e inscribase 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

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



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

DADO en la residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Chihuahua, Chih., a los siete días del mes de marzo del año dos mil veintidós.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN



PODER EJECUTIVO DEL ESTADO
CHIHUAHUA, CHIH.

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN
GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA

LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

MTRA. MARÍA ANGÉLICA GRANADOS TRESPALACIOS
SECRETARIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO

ING. ALEJANDRO JASCHACK JÁQUEZ
COORDINADOR GENERAL DE PROMOTORA PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE CHIHUAHUA

La presente hoja de firmas corresponde a la Iniciativa con carácter de Decreto a fin de solicitar autorización para enajenar a título oneroso un inmueble a favor de Parques American Industries, S.A. de C.V.