



(6)

00010560

"Año de la Solidaridad médica administrativa y civil que colabora en la contingencia sanitaria del COVID 19"

Anexo un CD =

San Luis Potosí, S. L. P., 29 abril de 2021

**DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA XII
LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTES.**

JUAN MANUEL CARRERAS LÓPEZ, Gobernador Constitucional del Estado, en ejercicio de las atribuciones que me confieren los artículos 72, 80 fracción XVIII, 83 y 84 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, en relación con los numerales 12, 31, 32 y 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí, 95 del Reglamento Interior del Congreso del Estado, y 1º, 31 y 34 de la Ley de Bienes del Estado y Municipios de San Luis; por este conducto vengo a someter a la consideración de esa H. Asamblea Legislativa, se autorice al Ejecutivo del Estado de San Luis Potosí, la enajenación condicionada del inmueble del dominio privado ubicado en la Calle Jorge Ferretiz, número 111 de la Ex Hacienda de San Isidro en el Municipio de Rioverde S.L.P con una superficie de 40,345.63 metros cuadrados, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. La inversión y el empleo constituyen un factor primordial en la búsqueda de la vida digna que merecen los ciudadanos; por lo que el desenvolvimiento de la industria manufacturera, en sus variadas modalidades, es condición para que el Estado de San Luis Potosí alcance elevadas categorías económicas y por ende sociales; por lo anterior, es parte fundamental de todo programa de Gobierno alentar y favorecer la Instalación y desarrollo de industrias en la Entidad Federativa, por el beneficio social que ello significa.

SEGUNDO. A finales del año 2019 el mundo descubrió la existencia de un nuevo virus denominado SARS-CoV2 (COVID -19), que afecto a todos los sectores y grupos de nuestra sociedad, por lo que en materia económica, hemos sido testigos del cierre de diversas empresas, las cuales no pudieron resistir los embates de la crisis que dejó el paso de la contingencia sanitaria, es por lo cual, es de vital importancia el establecimiento de nuevas fuentes de empleo, el fomento de inversión y la consecuente derrama económica en los distintos polos de nuestro Estado.

TERCERO. Para lograr un desarrollo económico integral en el Estado, resulta necesario el apoyo de la industria hacia el interior del mismo, como es el caso de la Empresa ZOPPAS INDUSTRIES DE MÉXICO S.A. DE C.V., ubicada en el Municipio de Rioverde, San Luis Potosí, quien ha sido un referente en cuanto a la generación de empleos y derrama económica, quien tiene la intención de crecer sus instalaciones industriales para incrementar el desarrollo y fortalecimiento en el sector industrial, lo que conlleva a su vez la nueva generación tanto de empleos directos como indirectos para beneficio de la sociedad que integra el Municipio de Rioverde, San Luis Potosí y la Zona media del Estado.



CUARTO. Dentro de los objetivos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo 2015-2021 del Gobierno del Estado de San Luis Potosí, en su Eje Rector 1: San Luis Próspero, Vertiente 1: Más y Mejores Empleos y Vertiente 2: Impulso al Desarrollo Industrial, se encuentran los de impulsar la ocupación laboral con empleos de calidad, así como consolidar el desarrollo industrial como palanca para atracción de inversiones y creación de nuevas fuentes de empleo; por lo que en cumplimiento y apego al mismo, se requiere la autorización de ese H. Congreso al Poder Ejecutivo del Estado, para enajenar un inmueble de su propiedad con una superficie de 40,345.63 metros cuadrados, ubicado en la Calle Jorge Ferretiz, número 111 de la Ex Hacienda de San Isidro en el Municipio de Rioverde S.L.P a favor de la empresa ZOPPAS INDUSTRIES DE MÉXICO S.A. DE C.V., toda vez que el desarrollo de su proyecto de ampliación, traerá una importante derrama económica y generación de empleos tanto directos e indirectos en la Región Zona Media del Estado de San Luis Potosí, en particular para el Municipio de Rioverde, cumpliéndose así algunos de los objetivos establecidos en el citado Plan Estatal de Desarrollo.

QUINTO. El Gobierno del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, adquirió un bien inmueble con una superficie de 21 (veintiún) hectáreas 88 (ochenta y ocho) áreas 78 (setenta y ocho) centiáreas, según consta en la escritura pública número 1 uno, del Tomo 145 ciento cuarenta y cinco, de fecha 12 doce de junio de 1975 mil novecientos setenta y cinco, ante la fe del Lic. Rubén González Dávila, Notario Público Número 3, en ejercicio en el Primer Distrito Judicial de San Luis Potosí, e inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número 19471, a fojas 3134 del libro de Propiedad, Tomo 73, de fecha 22 de enero de 1999. **(Anexo 1)**

SEXTO. La superficie de 21 (veintiún) hectáreas 88 (ochenta y ocho) áreas 78 (setenta y ocho) centiáreas, mencionada en el antecedente anterior fue subdividida mediante oficios de subdivisión 586/2017 y 601/2017 en los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de fecha 9 nueve de noviembre de 2017 dos mil diecisiete, emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano de Rioverde, quedando de la siguiente manera:

- Lote 1: Ubicado en la Calle Jorge Ferretiz número 111 fraccionamiento Ex Hacienda de San Isidro, Rioverde S.L.P., con una superficie de 98,466.51 m².
- Lote 2: Ubicado en la Calle Jorge Ferretiz número 111 fraccionamiento Ex Hacienda de San Isidro, Rioverde S.L.P., con una superficie de 23,555.209 m².
- Lote 3: Ubicado en la Calle Jorge Ferretiz número 111 fraccionamiento Ex Hacienda de San Isidro, Rioverde S.L.P., con una superficie de 12,138.306 m².
- Lote 4: Ubicado en la Calle Jorge Ferretiz número 111 fraccionamiento Ex Hacienda de San Isidro, Rioverde S.L.P., con una superficie de 35,503.84 m².
- Lote 5: Ubicado en la Calle Jorge Ferretiz número 111 fraccionamiento Ex Hacienda de San Isidro, Rioverde S.L.P., con una superficie de 20,174.04 m², y
- Lote 6: Ubicado en la Calle Jorge Ferretiz número 111 fraccionamiento Ex Hacienda de San Isidro, Rioverde S.L.P., con una superficie de 12,274.94 m².

SÉPTIMO. Con fecha 08 ocho de diciembre de 2017 dos mil diecisiete mediante Decreto 0759, la Sexagésima Primera Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí autorizó al titular del Poder Ejecutivo del Estado, desafectar del dominio público y



uso común; y enajenar en la modalidad de compra venta, los lotes 2 y 3 con superficies de 23,555.09 metros cuadrados y 12,138.306 metros cuadrados respectivamente, descritos en el antecedente anterior, a favor de la empresa Zoppas Industries de México, S.A. de C.V. para establecer los proyectos productivos consistentes en la instalación de industria manufacturera en la zona, que generen empleo e inversión, respetando la vocación de servicios, industria y agroindustria. (Anexo 2)

OCTAVO. Con fecha 11 once de diciembre de 2017 dos mil diecisiete a través de la escritura número 43872 cuarenta y tres mil ochocientos setenta y dos del tomo 908 novecientos ocho otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín Notario Público número 33 con ejercicio en el primer distrito judicial de San Luis Potosí, se hizo constar la subdivisión de las 21 (veintiún) hectáreas 88 (ochenta y ocho) áreas 78 (setenta y ocho) centiáreas propiedad de Gobierno del Estado, según quedó descrito en el antecedente anterior, así como el contrato de compraventa por medio del cual, el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de San Luis Potosí enajeno a la sociedad ZOPPAS INDUSTRIES DE MÉXICO S.A. DE C.V. los lotes 2 y 3 anteriormente descritos para la instalación de su planta en el municipio de Rioverde. (Anexo 3)

NOVENO. Mediante solicitud de fecha 06 seis de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, la empresa ZOPPAS INDUSTRIES DE MÉXICO, S.A. de C.V. manifestó a la Secretaría de Desarrollo Económico su deseo de adquirir el terreno contiguo a la planta industrial de su propiedad en el municipio de Rioverde, hasta por una extensión de 40,000 m2 (cuarenta mil metros cuadrados), debido a la intención de la empresa de llevar a cabo en él, una ampliación de sus actuales instalaciones, con el fin de incrementar en aproximadamente el doble la capacidad instalada, al abrir entre ocho y diez líneas de producción nuevas, con una inversión de aproximadamente \$40'000,000.00 (Cuarenta millones de pesos 00/100 M.N.), así como la creación de entre 500 (quinientos) y 600 (seiscientos) nuevos empleos en la zona. (Anexo 4).

DÉCIMO. En virtud de la petición realizada por la empresa, el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Económico, mediante oficio SDE/DS/DGDYPI/503/2019 de fecha 16 de octubre de 2019 (Anexo 5), le comunicó a la empresa que para efectos de su petición contaba un inmueble de 40,345.63 metros cuadrados, mismo que, previa autorización del congreso se lo podría enajenar mediante compraventa.

DÉCIMO PRIMERO. Con fecha 23 de marzo de 2021, la Dirección de Catastro y Desarrollo Urbano del Municipio de Rioverde, S.L.P., mediante folio no. 454/2021 (Anexo 6) autorizó la subdivisión del Lote Uno ubicado en la Calle Jorge Ferretiz número 111 fraccionamiento Ex Hacienda de San Isidro, Rioverde S.L.P., con una superficie de 98,466.51 m2., descrito en el antecedente SEXTO del presente instrumento, para quedar en dos lotes, según se demuestra en el plano topográfico adjunto (Anexo 7):

LOTE 1: con una superficie de 58,120.876 metros cuadrados, el cual a la fecha lo tiene asignado el CEPRERESO.

LOTE 1-A: con una superficie de 40,345.63 metros cuadrados, el cual se pretende enajenar a la empresa ZOPPAS INDUSTRIES DE MÉXICO S.A. DE C.V. para la ejecución de su proyecto.



DÉCIMO SEGUNDO. En virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley de Bienes del Estado y Municipios de San Luis Potosí, el cual establece que, en las operaciones traslativas de dominio, el valor de los inmuebles no podrá ser inferior al avalúo comercial practicado por perito registrado; con fecha 20 de abril de 2021, el Ing. José Alberto Domínguez García, perito registrado en la Dirección de Gobierno del Estado de San Luis Potosí con el No. GES-PV-0445, emitió un avalúo comercial del Lote 1-A, ubicado en la Calle Jorge Ferretiz número 111 fraccionamiento Ex Hacienda de San Isidro, Rioverde S.L.P., con una superficie de 40,345.63 metros cuadrados, arrojando dicho avalúo un valor de \$191.00 por metro cuadro, fijándose así que el valor comercial estimado para el inmueble asciende a la cantidad de \$7'706,016.09 (Siete Millones setecientos seis mil dieciséis pesos 09/100 M.N.) (**Anexo 8**).

DÉCIMO TERCERO. Con fecha 28 de abril de 2021, la Secretaría de Desarrollo Económico mediante oficio SDE/DS/UJ/199/2021 (**Anexo 9**), le informó a la empresa ZOPPAS INDUSTRIES DE MÉXICO S.A. DE C.V., que el precio total de la operación de compraventa del lote 1-A con una superficie de 40,345.634 m2, sería de \$7'706,016.09 (Siete Millones setecientos seis mil dieciséis pesos 09/100 M.N.), ello de conformidad con lo el avalúo comercial practicado por perito registrado, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley de Bienes para el Estado y Municipios de San Luis Potosí.

En mérito de lo anterior, de manera respetuosa se pone a consideración de esa Soberanía el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO. Con fundamento en los artículos 57 fracción XVII de la Constitución Política del Estado; 110 y 111 del Reglamento Interior del Congreso del Estado, se autoriza al Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí la enajenación bajo la modalidad de compraventa del LOTE 1-A de su propiedad, ubicado en la calle Jorge Ferretiz (camino al CEPRERESO), NÚMERO 11, frente al Fraccionamiento los Frailes, antes terrenos de la Ex Hacienda de San Isidro (entre carretera 70 y CEPRERESO) en el Municipio de Rioverde en el Estado de San Luis Potosí, con una superficie de 40,345.634 metros cuadrados, a favor de la empresa denominada ZOPPAS INDUSTRIES DE MÉXICO S.A de C.V. quien así lo ha solicitado, y que a continuación se describe:

Inmueble identificado como Lote 1-A con una superficie de 40,345.634 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Rioverde, Estado de San Luis Potosí; cuyas medidas son (**Anexo 10**):

					COORDENADAS UTM	
EST	PV	DISTANCIA	RUMBO	V	X	Y
1	2	182.054	S68°40'56"E	2	401700.923	2424911.873
2	3	32.192	S03°04'27"E	3	401702.649	2424879.727
3	4	48.835	S16°01'06"W	4	401689.174	2424832.788
4	5	45.704	S20°28'45"W	5	401673.183	2424789.973
5	6	70.784	S30°16'45"W	6	401637.493	2424728.845



6	7	192.361	N75°22'46"W	7	401451.361	2424777.401
7	8	8.051	N12°06'40"E	8	401453.050	2424785.273
8	1	208.068	N22°05'55"E	1	401531.326	2424978.056
Polígono de 40,345.634 metros cuadrados						

El lote anteriormente descrito pertenece al título de propiedad que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número 19471 a fojas 3134 del libro de propiedad del Tomo 73, de fecha 22 de enero de 1999.

ARTÍCULO SEGUNDO. El inmueble deberá destinarse única y exclusivamente para establecer el proyecto de ampliación de la empresa denominada ZOPPAS INDUSTRIES DE MÉXICO S.A de C.V., con el fin de poder incrementar considerablemente la producción, venta y comercialización de productos y mercancías relacionados con el objeto social de la empresa de dicha planta, lo cual realizará en un plazo de cinco años, generando 500 nuevos empleos directos y una inversión de aproximadamente \$40'000.000.00 (Cuarenta Millones de Pesos 00/100 M. N.); respetando la vocación de servicios, industria y agroindustria.

ARTÍCULO TERCERO. El precio de venta no podrá ser menor a \$191.00 (ciento noventa y un pesos 00/100 M.N.), por metro cuadrado de terreno, el cual da un valor total de \$7'706,016.09 (Siete Millones setecientos seis mil dieciséis pesos 09/100 M.N.); lo anterior conforme al avalúo comercial con número de folio VAR2021-5454 emitido por el perito José Alberto Domínguez García, registrado en la Dirección de Gobierno del Estado de San Luis Potosí con el No. GES-PV-0445 y como resultado de multiplicar \$191.00 00 (ciento noventa y un pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado de terreno a razón de 40,345.634 metros cuadrados, por lo que este resulta ser el precio que debe ser cubierto por la empresa solicitante respecto del inmueble.

ARTÍCULO CUARTO. La empresa ZOPPAS INDUSTRIES DE MÉXICO, S.A. DE C.V., deberá de realizar el pago al Poder Ejecutivo del Estado de San Luis Potosí, del predio que se autoriza vender mediante este Decreto, en una sola exhibición y en un plazo máximo de noventa días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto. En caso de no dar cumplimiento a lo estipulado en este artículo, el Poder Ejecutivo del Estado de San Luis Potosí, deberá de cancelar compra venta del lote descrito en el artículo Primero de este Decreto e iniciará los trámites administrativos y judiciales para su reversión.

ARTÍCULO QUINTO. Se autoriza al Poder Ejecutivo del Estado de San Luis Potosí, para que, en los términos de ley pacte las condiciones que estime necesarias en el contrato de compra venta correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO. La empresa adquiriente no podrá enajenar los terrenos materia de la presente autorización a otras personas físicas o morales, salvo que cuente con autorización previa de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado, una vez cumplidas las condiciones pactadas en el o los contratos de compraventa correspondientes.

ARTÍCULO SÉPTIMO. En caso de incumplimiento por parte de la empresa ZOPPAS INDUSTRIES DE MÉXICO S.A. de C.V., a los términos y condiciones estipulados en el



SAN LUIS POTOSÍ
PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

2021. "Año de la Solidaridad médica administrativa y civil
que colabora en la contingencia sanitaria del COVID 19"

contrato de compraventa del lote que se autoriza enajenar a su favor en el presente decreto, se revertirá el inmueble con todos sus accesorios a favor del Gobierno Estado de San Luis Potosí.

ARTÍCULO TRANSITORIO

ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "*Plan de San Luis*".



JUAN MANUEL CARRERAS LÓPEZ
Gobernador Constitucional del Estado



JORGE DANIEL HERNÁNDEZ DELGADILLO
Secretario General de Gobierno



GUSTAVO PUENTE OROZCO
Secretario de Desarrollo Económico