



VERSIÓN ESTENOGRÁFICA DE LA REUNIÓN EN CONSUNO DE LAS COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA; Y DE ASUNTOS MUNICIPALES, CELEBRADA EL DÍA 20 DE OCTUBRE DEL AÑO 2026.

Presidente: Diputadas y Diputados, para esta reunión estaremos trabajando comisiones unidas de Finanzas y de Asuntos Municipales, para lo cual le voy a solicitar amablemente a la **Diputada Úrsula Patricia Salazar Mojica**, me acompañe fungiendo en la Secretaría de esta reunión, por lo que le pido tenga a bien pasar lista de asistencia a los miembros de estas comisiones.

Secretaria: Por instrucciones de la Presidencia, se va a pasar lista de asistencia.

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández, presente.

Diputada Guillermina Magaly Deandar Robinson, presente.

La de la voz, Diputada Úrsula Patricia Salazar Mojica, presente.

Diputado Claudio Alberto de Leija Hinojosa, justifica.

Diputado Eliphaleth Gómez Lozano, se incorpora.

Diputado Juan Carlos Zertuche Romero, se incorpora.

Diputada Marina Edith Ramírez Andrade, presente.

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES.

La de la voz, Diputada Úrsula Patricia Salazar Mojica, presente.

Diputado Víctor Manuel García Fuentes, presente.

Diputado Marco Antonio Gallegos Galván, presente.

Diputada Lucero Deosdady Martínez López, se incorpora.

Diputado Vicente Javier Verastegui Ostos, justifica.

Diputada Judith Katalyna Méndez Cepeda, presente.

Diputado Juan Carlos Zertuche Romero, se incorpora.

Secretaria: Hay una **asistencia** de **8** integrantes de estas comisiones; por lo tanto, existe el quórum requerido para dar inicio a esta celebración, ha esta reunión.

Presidente: Tomando en cuenta que existe el quórum requerido para dar **inicio** a esta reunión, se declara abierta la misma, siendo las **catorce horas con dieciocho minutos** de este **20 de octubre del año 2026**.

Presidente: Ahora bien, solicito a la Secretaría tenga a bien dar lectura y poner a consideración de todos ustedes el proyecto del Orden del Día.

Secretaria: Con gusto. El **Orden del Día** es el siguiente: **I.** Lista de Asistencia. **II.** Declaración de quórum y apertura de la reunión de trabajo. **III.** Aprobación del Orden del Día. **IV. Reunión de trabajo con los representantes de los Ayuntamientos de Gustavo Díaz Ordaz, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa, Tamaulipas.** **V.** Asuntos Generales. **VI.** Clausura de la reunión de trabajo. Es cuanto.

Presidente: Una vez que hemos conocido el proyecto del Orden del Día, solicito a ustedes que emitan su voto en relación al mismo.

¿Votos a favor?

Presidente: Ha sido **aprobado** por **unanimidad** de los presentes.

Presidente: Diputadas y Diputados, en ejercicio de la facultad constitucional de este Poder Legislativo para aprobar las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones de los municipios, coloquialmente llamadas Tablas de Valores de Catastro, con base en lo que establece el párrafo 4 de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política Federal, así como el párrafo 3 del artículo 133 de nuestra Constitución Tamaulipeca, el día de ayer, mediante acuerdo, se determinó llevar a cabo una reunión de trabajo con los representantes de los Municipios de Nuevo Laredo, Gustavo Díaz Ordaz, Matamoros y Reynosa. Lo anterior, con el propósito de conocer y recaudar información técnica, jurídica y financiera que permita sustentar la modificación propuesta en la tabla de valores correspondiente para el ejercicio fiscal 2027 de los municipios antes mencionados, lo que nos habrá de permitir contar con elementos técnicos suficientes para su dictaminación y, en su oportunidad, en cumplimiento de nuestras atribuciones parlamentarias, ponerlas a consideración del Pleno correspondiente. Es así que, para dar inicio al motivo de esta reunión de trabajo, declaro un receso para que el personal nos ayude al traslado de los representantes del Municipio de Gustavo Díaz Ordaz a esta sala.

(R e c e s o)

Presidente: Se reanuda la reunión.

Presidente: Damos la más cordial bienvenida a la Licenciada Cecilia Ordóñez Muñoz, Directora de Catastro Municipal, así como al Licenciado José Cruz López Rivera, Tesorero Municipal, ambos representantes del Municipio de Gustavo Díaz Ordaz. Muchas gracias por atender la convocatoria a esta reunión de trabajo para analizar su catastro rumbo al 2027. En tal virtud, me permitiré concederles el uso de la voz para que nos brinden la información necesaria a las compañeras Diputadas y Diputados integrantes de estas comisiones respecto de su tabla de valores de catastro para el ejercicio fiscal 2027. Adelante, tienen el uso de la voz.

Licenciada Cecilia Ordóñez Muñoz. Muchas gracias, buenas tardes. El Municipio de Díaz Ordaz tiene a bien presentar ante esta autoridad el proyecto que contiene la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, así como los coeficientes de incremento y deméritos que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en este municipio durante el ejercicio fiscal 2027. El proyecto presentado, discutido y aprobado por la Junta Municipal de Catastro, en cumplimiento de los términos de los artículos 17, 18 y 64 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas. Dicho proyecto comprende 3 materias: la clasificación del suelo urbano municipal en zonas homogéneas y corredores de valor con el valor unitario por metro cuadrado que corresponde a cada una; actualización del 10% sobre los valores unitarios vigentes de suelo urbano, urbano rústico y de construcciones; y la incorporación de una nueva categoría denominada zona habitacional especial de origen ejidal, aplicable a los predios urbanos del ejido Lucio Blanco. El fundamento jurídico aplicable sería el artículo 31, fracción IV, y 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68, 131, 133 y 134 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; los artículos 1, 4, 6, 8, 12, 13 y 14 de la Ley de Hacienda para Tamaulipas; y sería del 1 al 4, 6, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21, del 59 al 38 bis de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas; y los artículos 1, 3, 4, 5, 12 y 13 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas. Ahora bien, los valores catastrales de nuestro municipio no han tenido un incremento desde 1998, es decir, han transcurrido 28 ejercicios fiscales sin una actualización, lo que ha producido un rezago considerable entre el valor catastral y el valor de mercado de los inmuebles. Por lo que, para atacar esta situación, la Dirección de Catastro realizó un estudio de mercado con el que sustenta la presente propuesta, es decir, se tomó una base de operaciones reales con compraventas de predios urbanos del municipio de los últimos 10 años, es decir, desde el 2016 a la fecha, información obtenida del sistema informático de la Dirección de Catastro, lo que nos da un resultado de 408 operaciones que sirvieron de referencia para determinar el valor de los inmuebles del municipio y su ubicación. Ahora bien, teniendo que el municipio es la base de la división territorial, de la organización

política y administrativa del Estado y, conforme a las bases constitucionales federales y estatales, administrativa su hacienda, tenemos que el proceso de actualización que aquí se propone se sostiene entre los argumentos legal, patrimonial y técnico. El legal sería que Díaz Ordaz tiene que actualizar con prioridad sus valores unitarios. La Ley de Catastro de Tamaulipas exige hacerlo cada año, pero el municipio no lo hace desde 1998 y ese rezago lo deja fuera del régimen ordinario que marca la ley. El argumento patrimonial en este caso es que la actualización de los valores catastrales beneficia al propio ciudadano, dotando de certeza de una plusvalía, ya que hay propiedades que están registradas con un valor demasiado bajo que no se acerca a la realidad. Y, bueno, el técnico es que el impuesto predial se calcula a partir de los valores de la tabla, así que esos valores tienen que corresponder a la realidad. Para lograrlo, hay que dividir la ciudad en zonas con características parecidas, o sea, áreas homogéneas y corredores de valor. Una sonificación puede corregir el atraso de los valores sin tratar distinto a propiedades parecidas. Para conocer los valores del mercado inmobiliario en el municipio se analizaron estas compraventas que ya he mencionado, por lo que se pagó el impuesto sobre adquisición de inmuebles durante un periodo de 10 años. La administración se obtuvo, perdón, la información se obtuvo del sistema informático de la Dirección de Catastro. Con ella se integraron 408 operaciones que contienen para cada una la clave catastral, el importe y el valor. Esto de acuerdo con lo establecido en el artículo 15, en su fracción XIV, LXXIII y LXXVI de la Ley de Catastro, que faculta al ayuntamiento a investigar la infraestructura y el equipamiento urbano, los costos de mano de obra y de materiales de construcción y los valores de mercado inmobiliario que sirven de base para proponer la tabla de valores, y sirvió de referencia para asignar el valor unitario de suelo de cada área homogénea y de cada corredor de valor. Las zonas homogéneas se delimitaron conforme al artículo 80 de la Ley de Catastro. Cada zona agrupa sectores del municipio que son similares en la calidad y disponibilidad de los servicios, el uso de suelo, la infraestructura urbana y el equipamiento, el nivel socioeconómico de la población y el tipo y calidad de las construcciones. De esa similitud, los inmuebles de una misma zona tienen valores semejantes. Dentro de las áreas homogéneas se identificó una franja que se distingue del resto de áreas por sus servicios públicos, por el paso de personas, vehículos y por las actividades económicas que en ellas se realizan. Para esas diferencias se justifica darles un valor unitario distinto al área donde se encuentran, conforme a los artículos 82 y 83 de la Ley de Catastro, estas franjas se proponen como corredores de valor. El artículo 83 de la Ley de Catastro establece como actualización mínima la inflación anual medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor. Esa inflación fue del 3.69% al cierre del 2025 y del 3.79% en enero del 2026. Este ayuntamiento propone un aumento del 10%

que supera ese mínimo, pero queda muy por debajo de la inflación acumulada en los 28 ejercicios sin actualización. Se eligió un aumento moderado, pues llevar los valores al nivel de mercado de un solo ejercicio sería una carga desproporcionada para los contribuyentes. Este 10% recupera solo una parte del rezago y se aplicaría de manera uniforme a los valores vigentes, además de que no habría una afectación al contribuyente, pues el cobro mínimo del impuesto es de cinco veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización, de acuerdo con el artículo 48 de la Ley de Ingresos vigente. Ahora bien, respecto de la nueva categoría del ejido Lucio Blanco, tenemos que dicho ejido fue urbanizado por el Registro Agrario Nacional, lo que trajo como consecuencia un nuevo universo de personas que deben de ser incorporadas al padrón catastral. Sin embargo, al tratar de realizar esta acción, tenemos que actualmente no existe una categoría en la tabla de valores vigente que permita evaluar con proporcionalidad los predios urbanos de origen ejidal, por lo que, en esta tesitura, se solicitó un dictamen de evaluación para dicho ejido, el cual fue realizado por el ingeniero Sergio García Ramírez, de Asesores Técnicos del Noreste, con clave FIRA 0825, el cual fue con enfoque de mercado físico y de capitalización de rentas, concluyendo que el valor del metro cuadrado para dicho ejido es de \$20. De ahí es que se solicitó al Cabildo Municipal la autorización para la creación de manera provisional de una categoría para los predios de origen ejidal que permita su incorporación individual al padrón, lo cual fue autorizado por dicho cabildo de acuerdo con la salvedad del artículo 2 del Decreto 66-496 y del artículo 68 de la Ley de Catastro. Sin embargo, la vigencia de este parámetro solamente está vigente hasta el 31 de diciembre de este año, pues los mismos articulados en comento establecen los mecanismos para realizar la modificación en tiempo y forma de la tabla de valores. Ahora bien, como podemos observar en la siguiente diapositiva, tenemos una tabla que muestra el valor del metro cuadrado y tenemos que actualmente la zona centro comercial tiene un valor por metro cuadrado de \$497 y que se propone pase a \$546.70. La zona centro habitacional, que está en \$435, pasaría a \$478.50. La zona habitacional tiene un valor de \$311 y se propone pase a \$342.10. La zona habitacional colectiva, de \$186, pasaría a \$204.60, y la zona habitacional baja, de \$124, pasaría a \$136.40. Por lo que respecta a la zona habitacional especial de origen ejidal, pues la misma se mantendría en el mismo parámetro que en este año, que sería el de \$20. Cabe precisar que el contribuyente no se vería afectado en su economía con estos ajustes, ya que la cuota mínima es de cinco veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización, como he dicho, conforme al artículo 48 de la Ley de Ingresos vigente. Seguidamente, podemos apreciar que el corredor de valor queda establecido sobre la avenida Hidalgo y Costilla, del tramo que comprende la calle Benito Juárez a la calle Leopoldo Corral. Esto es así, ya que en esta área se concentra la mayor cantidad de comercios de calidad. Ahora

bien, tenemos la integración de las colonias y sectores. Como acabamos de ver, la zona centro comercial comprende el corredor que acabamos de mencionar; la zona centro habitacional comprende las colonias Francisco I. Madero, Francisco I. Madero en su etapa II, Miguel Hidalgo, Miguel Hidalgo etapa II, Josefa Ortiz de Domínguez hasta la calle Sexta y Javier Mina; la zona habitacional comprende las colonias Magisterial, Nuevo San Miguel, Vicente Guerrero, Benito Juárez, Fundadores, Emancipadores, Las Fuentes, Ampliación Las Fuentes, El Agrónomo y Prado Sur. La zona habitacional colectiva, la cual comprende los fraccionamientos Insurgentes, conocidos como El Cangrejo, comunidad Insurgentes, El Bordo, conjunto habitacional Solidaridad, fraccionamiento Insurgentes Los Jacalitos y Ampliación Magisterial. Así también tenemos la zona habitacional baja, que comprende las colonias: Jesús Vega, San Joaquín del Monte, San Vicente del Potrero, Alijadores, Josefa Ortiz de Domínguez de la calle Sexta y Javier Mina al límite del polígono conocido como la zona del rastro, y la zona habitacional de origen ejidal, que comprende todos los predios urbanos del ejido Lucio Blanco. En la siguiente diapositiva podemos ver el plano general de la cabecera municipal, ya debidamente ilustrado como zonas homogéneas. Ahora bien, para el tema de las construcciones de suelo rústico y suburbano, tenemos que existen 5 clasificaciones de construcciones: la construcción muy buena, que tiene un valor vigente actual de \$2,646 y se propone pase a \$2,910.60; la construcción muy buena, que está actualmente en \$1,731, se propone que pase a \$1,904.10; la construcción media, de \$805, pase a \$885.50; la construcción económica, de \$383, pase a \$421.30; y la construcción baja, que pase de \$173 a \$190. Para el tema del suelo rústico tenemos 4 clasificaciones. La de riego se encuentra en \$9,372 y se propone pase a \$10,309.20. La de temporal está en \$5,871 y se propone pase a \$6,458.10. La de pastizal está en \$5,871 y se propone pase a \$6,458.10. En acostadero está en \$2,933 y se propone pase a \$3,226.30. En el tema de los terrenos suburbanos hay un rango aplicable vigente de \$23 a \$46 y se propone pase de \$25.30 a \$50.60 por metro cuadrado. Los coeficientes de incremento y demérito aprobados en el Decreto 66-496 se mantienen sin modificación para el ejercicio fiscal 2027, tanto los aplicables a terrenos suburbanos por factor de frente, desnivel y posición en la manzana, como los relativos al estado de conservación de las construcciones y los correspondientes a terrenos rústicos, por ubicación, acceso, peligrosidad, erosión, topografía, acceso a vías de comunicación, salinidad y situación jurídica de la tenencia de la tierra. El aumento del 10% se aplicaría igual al suelo urbano, suburbano, rústico y a las construcciones, así nadie recibe un trato distinto por el tipo de predio que tiene y respeta la equidad que exige el artículo 31, fracción IV, de la Constitución. Con las áreas homogéneas, cada inmueble recibe el valor que le corresponde a su entorno. El 10% solo es una parte de la inflación acumulada desde 1998 y para

cada contribuyente el aumento en pesos es pequeño. Además, muchos predios pagan la cuota mínima de 5 UMAS y para ellos el ajuste no cambia lo que pagan. La nueva zona habitacional especial de origen ejidal corrige una injusticia: hay contribuyentes que no podían pagar el predial porque la tabla de valores no los incluía; con esta zona ya podrán hacerlo. Y la presente propuesta se apoya en las compraventas reales de 10 años registradas al pago del impuesto del ISAI y un dictamen pericial. Por lo que los valores propuestos son razonables, equiparables a los del mercado, como pide el artículo 73 de la Ley de Catastro. Adicionalmente, cabe mencionar que se continuará apoyando al contribuyente cumpliendo con el 15% de descuento en el pago del impuesto predial: para el mes de enero, el 10% se le aplicaría en el mes de febrero y el 5% de descuento en el mes de marzo. Además de que se mantienen los descuentos permanentes del 50% de descuento para las personas de la tercera edad, pensionados y discapacitados. Adicionalmente, cabe precisar que hemos hecho una gestión para tratar de regularizar a las personas. Se ha solicitado este ejercicio fiscal y en el anterior al Cabildo los descuentos de intereses de recargos a las personas que tienen atrasos para que traten de regularizar su situación. Hemos tenido una respuesta favorable gracias a estos incentivos que le hemos proporcionado a la ciudadanía y, pues, queremos continuar con esta modernización. Cabe precisar que este impacto de modificación de la tabla trata también de darles a los contribuyentes la certeza de una plusvalía de su propiedad, porque ya hay propiedades que están registradas con un valor demasiado bajo, que no se acerca ni a la realidad. Entonces, con estas actualizaciones, lo que conlleva es que las propiedades vayan teniendo un valor real y que el dueño de una propiedad tenga la plusvalía que le beneficie, porque también estamos generando un perjuicio al momento de no tener debidamente clasificada y valuada su propiedad. Es cuanto.

Presidente: Gracias, muchas gracias.

Presidente: Una vez que hemos obtenido esta información, solicito a la Secretaria pregunte si algún miembro de las comisiones desea participar, y en su caso, me apoye con el desahogo de las participaciones.

Secretaria: Por instrucciones de la Presidencia, se consulta si algún Diputado o Diputada desea hacer uso de la voz. Adelante, Presidente.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Gracias. Licenciada Cecilia, pues muy completa su información. Creo que las razones técnicas, legales, políticas para que el proyecto sea procedente es mi opinión, salvo lo que opinen las demás compañeras y compañeros. Creo que la cuestión de la falta de actualización de los

valores de catastro en el tiempo, como sucede con la mayoría, me atrevo a decir con el 95% de los municipios en Tamaulipas, ha debilitado el haber patrimonial, el valor de los predios en el Estado. Estos 28 años que comenta representa una inflación acumulada de 329%, imagínense, en todos esos 28 años, y plantear ahora un 10%, creo que, en términos reales, para mí técnicamente sería procedente. No, obviamente no queremos en el Grupo Parlamentario, de nosotros de MORENA afectar a los contribuyentes, a los ciudadanos, al pueblo de Tamaulipas, y qué bueno que ustedes están retomando los estímulos y las bonificaciones para el predial: enero, un 15% de descuento, y que este ajuste no les va a impactar, porque si se sube el valor un 10% y le bonificas el 15%, todavía tiene beneficios los contribuyentes. Febrero, 10%; marzo, 5%, y todas las personas adultas mayores, jubilados y pensionados tienen el beneficio de pagar la mitad. Creo que esto es importante cuidarlo, porque es el pueblo y es la gente quien a veces hace el esfuerzo por ir a la presidencia municipal y depositar su predial. Creo que la mayor tasa de cumplimiento que hemos nosotros experimentado es que los adultos mayores son cumplidos y cada enero están en las oficinas de la Tesorería Municipal haciendo su pago del predial. En este análisis que usted planteó respecto a las 400 operaciones que analizaron, creo que para mí, en lo particular, es procedente su propuesta. No sé si alguien más desea participar, compañeras y compañeros.

Diputada Úrsula Patricia Salazar Mojica. No, yo nada más también felicitarlos y saludar a la Presidenta de allá de Díaz Ordaz. La verdad, me gustaron mucho los estímulos que están promoviendo y coincido con el Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández.

Secretaria: ¿Alguien más desea hacer uso de la voz? Adelante, Diputado.

Presidente: Muchas gracias.

Presidente: Al no haber más participaciones, agradecemos la presencia de ustedes a esta reunión y declaro un receso para que trasladen a la sala los siguientes representantes del Municipio de Matamoros. Muchas gracias.

(R e c e s o)

Presidente: Se reanuda la reunión de trabajo.

Presidente: Damos la más cordial bienvenida a los representantes del Municipio de mi Matamoros querido: Contador Juan Carlos Rodríguez, Tesorero Municipal;

Contadora Aurora Espino, Directora de Contabilidad Gubernamental; Contador Humberto Arispe, Contador Financiero, y la Contadora Diana Cruz, Directora de Catastro Municipal. Gracias por atender la convocatoria a esta reunión de trabajo.

Presidente: En ese sentido, vamos a proceder a cederles el uso de la palabra para que nos brinden información precisa de los cambios que presentan a su Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Matamoros para el ejercicio fiscal del 2027. Nos encontramos las comisiones de Finanzas y de Asuntos Municipales. Adelante, tienen el uso de la voz.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. Buenas tardes, Presidente. Buenas tardes, Honorable Comisión de Asuntos Fiscales. El día de hoy, el Municipio de Matamoros les hace la presentación de nuestra propuesta que traemos. Antes que todo, reciban un afectuoso saludo de nuestro Alcalde, Beto Granados, y, bueno, pues empezamos. Junta Municipal de Catastro 2027. Junta Municipal Consultiva. El Gobierno Municipal de H. Matamoros, en apego a lo establecido por la Ley de Catastro del Estado de Tamaulipas y el compromiso de nuestro Presidente Municipal, Licenciado José Alberto Granados Favila, estima pertinente la actualización de los valores catastrales correspondiente al ejercicio fiscal 2027. Esta medida responde a la necesidad de que dichos valores reflejen de manera más precisa la realidad del mercado inmobiliario actual. **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. 1. COMPROMISOS DEL GOBIERNO:** Salvaguardar la propiedad de los matamorenses, creando un valor agregado a cada una de las zonas y, con los recursos, mejora la plusvalía de las mismas. **2. CUMPLIMIENTO NORMATIVO:** Cumplir con el marco normativo vigente que provee que se actualice el valor catastral, otorgando un valor adicional a las propiedades. **3. EFECTO EN LA POBLACIÓN:** El crecimiento en el valor de la propiedad de los ciudadanos y las actualizaciones tendrán un efecto mínimo en la economía de cada uno y ahorita lo vamos a ver. **4. DETONANTE DE DESARROLLO:** Con una base catastral más precisa se fortalece la capacidad del municipio para invertir en infraestructura, servicios públicos y proyectos estratégicos que mejoran la calidad de vida.

Presidente: Esta parte, la parte de la Ley creo que ya lo tenemos en la iniciativa, yo creo que vamos a...

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. Correcto, de acuerdo. Pasamos a la parte legal. En las tasas, bueno pues en las tasas que tenemos son en habitacional 1.5 y en el comercial e industrial 2.0 al millar.

Presidente: ¿En las tasas de predial no se prevé cambio aumentó?

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. No, quedan iguales.

Presidente: ¿Quedan igual? Okey.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. Sí, no hay aumento. Bueno, aquí está también dentro de la Ley de Ingresos el artículo 7, la tasa en 1 millar, y el artículo 8, que nos establece que en ningún caso el impuesto anual podrá ser inferior a 4 veces diario el salario de la unidad de medida de actualización, es decir, en este momento la UMA está en 117.31; por 4, el impuesto mínimo a pagar son 469.24, y a esto también hay que agregar que todos los adultos mayores tienen todavía un descuento del 50% y, dentro del programa que tiene Matamoros para toda la demás ciudadanía que pague durante el mes de enero, tienen además un 15% de descuento en el pago de predial. **PROPUESTA TABLA DE VALORES PARA EJERCICIO FISCAL 2027.** La recaudación de ingresos propios es uno de los factores que mejora la eficacia de las administraciones municipales. El impuesto predial se presenta como una alternativa real para mejorar las condiciones municipales y cumplan las funciones que se estipulan en el artículo 115 constitucional, del apartado 3, que se refiere básicamente a los servicios públicos del municipio. La propuesta de tabla de valores para el ejercicio fiscal 2027 que traemos: presentamos ante ustedes para fraccionamientos privados un 15% de incremento y para las colonias un 5% de actualización, por lo que, debido al crecimiento que se ha generado estos últimos años en nuestra ciudad, cada vez se demandan al municipio más servicios públicos, por lo que es indispensable una actualización gradual de los valores, sin dejar de lado en ningún momento los sectores más vulnerables de esta ciudad.

Presidente: Tesorero, ¿estos ajustes fueron aprobados ya por la Junta Municipal de Catastro?

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. Sí, previo a esto, le comento, Presidente, que tuvimos varias mesas de trabajo con los integrantes de la Junta Municipal de Catastro, con el Colegio de Notarios, con el Colegio de Arquitectos, con el Colegio de Ingenieros, con los integrantes del AMPI, los profesionales inmobiliarios, que nos apoyamos técnicamente para analizar los costos por metros cuadrados; de hecho, ellos nos proponían un incremento más alto debido a que hay unos fraccionamientos privados que tienen su costo muy por debajo del valor del mercado actual. Y aquí los fraccionamientos privados a los que proponemos son los que están aquí. El primero es el fraccionamiento Valle del

Campestre; este como un ejemplo: el valor catastral que está en este momento es de 1,677.06; con la propuesta que traemos quedaría en 1,928.62. La diferencia de uno y otro serían 251.56, pero si este valor lo comparamos con el límite inferior que trae el libro verde del AMPI, ellos traen 4,370. Si comparamos 4,370 con 1,928, traemos alrededor de un costo todavía como de un 40-45% del valor, en relación al límite inferior del valor del AMPI. Ahí, en su libro verde, ¿no traerás por ahí el libro verde? El AMPI trae un libro donde se publican los valores por metro cuadrado de toda la ciudad y manejan dos rangos, el mínimo y el máximo. Lo estamos comparando con el mínimo y todavía con el límite... Es este el libro; ellos manejan valor comercial, manejan dos rangos, un mínimo y un máximo. Para hacer este análisis y este comparativo tomamos el valor mínimo, el más bajo, y aún con el más bajo, todavía con nuestra propuesta de actualización, andamos en un 40-45% del valor que está aquí, que trae el AMPI. Y así cada uno de los fraccionamientos, traemos: el fraccionamiento Río, fraccionamiento La Encantada, Valle Encantado 1, 2 y 3, fraccionamiento Residencial El Saucito, fraccionamiento Victoria, fraccionamiento Arboleda del Río, fraccionamiento Privada Magnolias, fraccionamiento Residencial Las Puertas, fraccionamiento Hacienda Quinta Moros, fraccionamiento Puerta del Príncipe, fraccionamiento Quinta Real, fraccionamiento Victoria sección Fiesta, fraccionamiento Residencial del Valle, fraccionamiento Alfonso Treviño Gutiérrez, fraccionamiento Privanzas del Río, fraccionamiento Residencial Misiones, Privada San Miguel, fraccionamiento Residencial Portal de las Garzas, fraccionamiento Residencial Villas del Río y fraccionamiento Rincón de las Palmas; 20 fraccionamientos con los cuales estamos haciendo esta propuesta. La inflación anual contra la actualización de tabla de valores, esta tablita el año pasado también se las presentamos para que vieran el comparativo del comportamiento en las actualizaciones de tabla de valores y, bueno, pues ahorita de la inflación del 2002 al 2026 llevamos una inflación de un 110.13%; con las actualizaciones que se han hecho tenemos un 35%, es decir, todavía andamos abajo como un 70-75% en relación a la inflación. Y, bueno, pues aquí tenemos una gráfica comparativa donde vamos viendo la línea azul, que es la inflación, y los puntitos rojos, los años en los que se han actualizado, y abajo tenemos los porcentajes. Inflación acumulada: 110.13%; aumento de valores catastrales: 35%; andamos todavía un 75% abajo en relación con la inflación. Ahora vamos a ver ya en números. Tomamos en cuenta tres fraccionamientos de diferente nivel socioeconómico. El primero es el fraccionamiento Vía las Torres, para como información general, Diputados, este es un fraccionamiento, pues un Infonavit, lo que se conoce como un Infonavit. Aquí trae el costo por metro cuadrado: \$559; con la propuesta del 5% quedaría en \$586.97. El pago que efectuaría sería \$597 y ya con esa actualización sería \$627; es decir, la diferencia en pago anual serían

\$29.22, \$30 pesos redondeados, es decir, ese es el efecto económico que tendría este ajuste...

Presidente: Es vía las torres distrito 10.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. Es el 11, es el 11,

Presidente: Son \$30 pesos

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. Pero el victoria que es el 10

Presidente: Pero si paga este en enero y tienes la bonificación no afecta.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. No le va a afectar a todos los ciudadanos cumplidos, que en su mayoría sabemos que son adultos mayores. No les va a afectar porque, además, tienen un 50% de descuento y al resto de la población que paga en enero tienen un beneficio de un 15% de ahorro, los que pagan en enero, y los que pagan en febrero tienen un 12%. Entonces, el efecto es mínimo. Y ahora sí, un fraccionamiento del Distrito 10, que es el Victoria. Ya viendo en pago anual, la parte de pago anual, en este momento pagan \$1,310.02; con el ajuste pagarían \$1,506. ¿Cuál es la diferencia? El incremento: \$196.51, que, siendo honestos, para la gente que vive en el fraccionamiento Victoria, pues esto prácticamente es nada. Y tenemos otro ejemplo del fraccionamiento Río, el más exclusivo de Matamoros, creo yo que es. Actualmente tiene un pago anual de \$3,097.84; con este incremento quedaría su pago anual en \$3,562.52. La diferencia a pagar serían \$464.68, redondeado, \$465. Entonces, este es el efecto económico que tendría esta actualización para los ciudadanos. Y tenemos otro ejemplo de otro fraccionamiento, Rinconada de las Brisas, que es Distrito 9. En este, actualmente el pago anual es de \$351; con el ajuste va a quedar en \$360, pero, como ya vimos que en el artículo 8 dice que el impuesto anual no podrá ser inferior, en ningún caso, a cuatro veces el valor diario de la UMA, es decir, los \$469.24, por lo cual todos los fraccionamientos que estén en este nivel socioeconómico no van a sufrir ningún cambio, quedan exactamente igual. Y miren, si ese mismo ajuste lo comparamos con los valores que trae el AMPI, es decir, el librito verde que les acabo de mostrar. Por ejemplo, en Villa Las Torres, el valor mínimo que traen los profesionales del AMPI son \$1,610 y el valor máximo, \$1,840. Nosotros, con la propuesta de ajuste, quedaríamos en \$586. Si se fijan, comparamos \$586 con \$3,610, estamos como a un 30, 35% del valor real de mercado; es el valor que tenemos en Catastro. Y en el fraccionamiento Victoria, el

valor mínimo que trae el AMPI son \$3,919, valor máximo, \$4,830, y la propuesta de actualización de nosotros quedaría en \$1,515. Fijense, si comparamos \$1,515 contra los \$4,800, igual traemos la tercera parte de valor, un 30, 35%. Y en el fraccionamiento Río, de \$5,175 como mínimo a \$6,325, nosotros, con la propuesta, quedaríamos en \$3,214. Igual sigue estando muy por debajo del valor de mercado. Bueno, eso es en cuanto a los fraccionamientos. Se propone realizar también la reclasificación urbana de diversas avenidas y colonias, las cuales han evolucionado de forma natural hacia corredores comerciales, reconociendo el nuevo carácter funcional y económico de dichas vialidades, corredores comerciales. Actualmente se cuenta con 86 corredores comerciales. De acuerdo con el crecimiento de la ciudad, se propone la reclasificación de 20 calles y avenidas que han evolucionado de forma natural, modificándose a corredores comerciales, tomando un nuevo enfoque de dichas vialidades, agregándose a la propuesta de la Tabla de Valores 2027, para lo cual se consideró el valor de metro cuadrado de la colonia o fraccionamiento de donde emana, es decir, a qué colonia pertenece. Y la primera calle que proponemos para corredor comercial es la Solernau.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Solernau centro.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. Si, de la calle Sexta a la Avenida del Maestro.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Adelante, diagonal. Es la diagonal. Adelante.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. La calle veinte de la Diagonal a la espada.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. La división del norte del Norte es conecte con la ciudad industrial. Las Arboledas.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. Sí. El Boulevard Internacional, que es la entrada principal de Las Arboledas. Guadalupe Mainero, está ahí cerquitas, es la calle del Seven, que está por la Lauro Villar, por donde está el Deportivo de Matamoros. Esa calle hacia la División del Norte. Va en dos tramos, que es la primera y esa es la segunda parte.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Adelante.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Y luego la calle Natividad Lara, que es la tres de la Solidaridad hacia el Mundo Nuevo. Va en dos partes, esta es la primera. Y esa es la segunda, que ya viene a pegar en las calles Sexta. Es la misma calle, nomás que cambia de nombre aquí a Tláloc. Y luego es la Francisco Zarco, por la Benito Juárez, allá en Lomas de San Juan, para aquel rumbo está ubicada esta calle, donde ya hay yonkes y muchos negocios por allá. La Reporteros, que también está para aquel mismo rumbo. La San Humberto, que está ahí también en Lomas de San Juan. La calle Benito Juárez, que también es la calle amplia que está. La San Fernando, que esa pega de la tres hacia el tramo de donde se hizo la feria este año, que es esa parte blanca que está al fondo, es donde termina la feria, es esa calle. Y luego está la Francisco I. Madero, está también ahí, por un lado, es la calle paralela a la anterior. Y está también ahí, por el mismo rumbo, la calle Los Álamos, de Mexicali a Tláloc. Es la calle que va a pegar, que empieza en Mexicali y que va a pegar al panteón de la sección 16. Y luego la calle Francisco Baca es la calle de la entrada de la sección 16, donde está la placita y está el mercadito.

Presidente: Distrito 10.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. ¿Mande?

Presidente: Distrito 10.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. Distrito 10, exacto. Ponciano Arriaga también del Distrito 10, de ahí de la sección 16, la calle de la placita. Y por nuestra parte, esas son las propuestas. Gracias por su atención.

Presidente: Muchas gracias.

Presidente: Una vez escuchada la intervención, solicito a la Secretaría tenga bien preguntar a los miembros de estas comisiones, si alguien desea participar y me apoya con el desahogo de las mismas.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Me permitiré antes hacer uso de la voz. Digo, es una... Gracias por la información en la presentación, un planteamiento de ajustes razonables. Vemos que año con año se toma en cuenta la gradualidad, tomando en cuenta la inflación acumulada de los últimos años al 110%, y que del 2020 hasta el 2026 han planteado la inflación prácticamente un 35% acumulado. El ajuste general del 5%, prácticamente en términos reales, no hay una afectación en el impuesto predial hacia la población, no tiene un aumento

la tasa predial, lo cual lo vemos viable. Y considerando los descuentos del 50% que se darán ya en el paquete de ingresos municipales a adultos mayores, creo que es importante seguir considerando esta medida fiscal para apoyar a la ciudadanía y lo que ya establece el Código Municipal respecto de las bonificaciones del impuesto predial a quien pague en los primeros meses del año. Creo que es importante seguir con esa política fiscal, sobre todo para ayudar a la gente, al pueblo, ¿no? No sé si alguien más, Secretario.

Diputada Úrsula Patricia Salazar Mojica. Yo pienso de la misma manera. Yo creo que la importancia de año tras año ir actualizando estas tablas, porque vemos que hay un rezago del 70%, 75%, comentabas. Entonces, la importancia de irlo haciendo poco a poco. El interés de las y los Legisladores de aquí del Congreso, pues, es nunca afectar el bolsillo de los matamorenses, de los tamaulipecos, pero también dignificar al pueblo de Matamoros, y creo que parte de esto que se está haciendo es eso. Entonces, solamente mandar un saludo afectuoso al Alcalde y gracias por su presentación.

Secretaria: No sé si algún otro Diputado o Diputada desea hacer uso de la voz. Es todo, es cuanto.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Doctor Víctor Manuel García Fuentes, no sé si nos quiera comentar. Bien, pues, saludos al Alcalde Beto Granados, compañero de Legislatura, y ahora también felicitar por el excelente trabajo que está desarrollando aquí en el municipio de Matamoros. Y también comentar que, tomando en cuenta que ustedes tomaron como base técnica este libro, creo que es importante considerar que esto es de suma importancia sobre el trabajo que hacen los peritos en materia inmobiliaria en Tamaulipas. Creo que es importante contar con referencias del mercado inmobiliario, porque eso nos va a permitir contar con una fortaleza al Catastro en Tamaulipas, a los 43 municipios. Felicitar el gran trabajo que hacen los amigos de AMPI Matamoros y ahora estar orgullosos de tener una tamauliteca, Jenny, que es presidenta nacional de la AMPI, matamorenses tamaulipecas, representando a los inmobiliarios a nivel nacional. Un saludo para los amigos de la AMPI. Muchas gracias.

Presidente: Declaro un receso para recibir a los representantes del siguiente Municipio de Nuevo Laredo y agradezco nuevamente su asistencia.

Presidente: Declaro un receso.

(R e c e s o)

Presidente: Se reanuda la reunión.

Presidente: Me permito dar la bienvenida al Contador Enrique Álvarez del Castillo Rojas, Tesorero Municipal del Ayuntamiento de Nuevo Laredo. Gracias por acompañarnos a esta reunión de trabajo sobre el tema del Catastro, así como a Fernando Torres Urteaga, Director del Catastro. Bienvenido, y a Rodrigo Miguel Mejía, Coordinador Técnico. Muchas gracias por atender la convocatoria para esta reunión.

Presidente: Ahora procederemos a ceder el uso de la voz para que nos brinden información relativa a los cambios que presenta su Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Municipio de Nuevo Laredo para el año fiscal 2027. Adelante, tienen el uso de la voz.

Contador Público Enrique Álvarez del Castillo Rojas. Gracias, Diputados, Diputadas, y agradezco la oportunidad de compartir con ustedes la información que estamos presentando por parte del Municipio de Nuevo Laredo, referente a la Tabla de Valores Catastrales vigentes para el 2027. Antes que nada, quiero entregarles un saludo respetuoso y muy cordial de parte de la Presidenta Municipal Carmen Lilia Canturosas Villarreal, que por mi conducto les expresa el reconocimiento al trabajo legislativo que se lleva a cabo y, sobre todo, el apoyo en este sentido a las propuestas de Nuevo Laredo. La presentación que estaremos compartiendo con ustedes está conformada por 5 elementos: primero, lo que es la Tabla de Valores Unitarios de Predios; la Tabla de Valores Unitarios de Construcción, que, en este sentido, la propuesta por parte del Republicano Ayuntamiento es la actualización de un 5% a la tabla de valores con referente al 2026; en términos reales, representaría una actualización del 1.3, considerando una inflación de este periodo de alrededor del 3.7%. Entonces, básicamente, lo que se está buscando es continuar con el trabajo de modernización catastral que está teniendo el Gobierno de Nuevo Laredo. El trabajar en, sobre todo, la parte de la eficiencia recaudatoria es nuestra parte de la estrategia central; el dar amplias facilidades a los contribuyentes para el cumplimiento de la obligación del impuesto predial y, sobre todo, el ampliar los centros y puntos de cobro que se están llevando a cabo en cada uno de los sectores de la ciudad y, sobre todo, el dar facilidades administrativas para el cumplimiento. Pensamos que esta actualización tiene que ver principalmente con los temas de atender un desplazamiento que tiene Nuevo Laredo de más de 20 años en los cuales no hubo un incremento en la Tabla de Valores Catastrales, básicamente sí en lo que es la parte de vivienda popular, y por ello es la propuesta que estamos haciendo. De igual forma, estamos

reiterando, para efecto de claridad y de organización, nuestros 47 sectores territoriales en los cuales se compone el Municipio de Nuevo Laredo, lo que tiene que ver con la Tabla de Valores Unitarios de Predios por colonia y por sector; y, en cuarto lugar, lo que corresponde a la Tabla de Valores Unitarios de Predios Urbanos en corredores comerciales y corredores industriales, en los cuales estamos coadyuvando precisamente en esta parte de armonización catastral, con enfoque principalmente de ordenamiento territorial en la parte comercial e industrial; y lo que tiene que ver, en un quinto punto, con la tabla de coeficientes de mérito y de demérito, que principalmente es una herramienta que tienen los contribuyentes a efectos de poder reflejar alguna modificación extraordinaria que tiene en particular cada uno de los predios. En ese sentido, lo que corresponde a la tabla de valores unitarios urbanos, la clasificamos en campestre, popular, interés social, media, residencial y comercial; la parte industrial, que es un factor que para nosotros es fundamental en el desarrollo económico de la ciudad, y, en conjunto, todo lo que es la clasificación de todos los predios, el municipio no tiene ningún cambio en lo que corresponde a la parte del predio. Estamos introduciendo en la Tabla de Valores Industriales una clasificación, la clasificación del suelo 29, que es la clasificación industrial número 4, que básicamente es una incorporación que estamos considerando proponerle a este Honorable Poder Legislativo, en lo que corresponde a un valor de \$150 pesos el metro cuadrado, y es para hacer una distinción en aquellos parques industriales que tienen reserva territorial y que no está desarrollada en cuanto a la parte de los servicios, entonces es una propuesta que estamos haciendo en donde el valor, por ejemplo del área industrial.

Presidente: Otra vez, si nos puede repetir esa parte, es reserva territorial en parques industriales.

Contador Público Enrique Álvarez del Castillo Rojas. Por ejemplo, en lo que es el valor mínimo, el valor que tenemos actualmente de parques industriales tiene un valor de \$331.00 pesos el metro cuadrado. Esto es para lo que ya es la parte desarrollada de los parques industriales.

Presidente: Okey.

Contador Público Enrique Álvarez del Castillo Rojas. Mas, sin embargo, en la comunicación que es la Presidenta Municipal, nos ha instruido tengamos permanentemente con lo que es la parte 2, desarrollos industriales, nos hacen la observación que hay algunos sectores dentro de los parques industriales que no tienen ningún tipo de servicio, que no están desarrollados, que son rústicos, pero están dentro del parque industrial y, en ese sentido, la propuesta es incorporar una

clasificación cuya propuesta de valor catastral es de \$150.00 pesos el metro cuadrado.

Presidente: La mitad.

Contador Público Enrique Álvarez del Castillo Rojas. La mitad.

Presidente: Okey, es una reserva dentro de ese predio industrial que no tiene servicios públicos.

Contador Público Enrique Álvarez del Castillo Flores. Que es la clasificación número 29, que es lo que estamos ilustrando en esta tabla.

Presidente: Obviamente le da mayor fortaleza al tema del catastro dentro del municipio y del tema de las contribuciones que ellos estén entregando, a la mitad.

Contador Público Enrique Álvarez del Castillo Flores. Es correcto. Entonces, en este sentido, también es promover la creación de reserva industrial en las áreas que para tal fin están contempladas dentro del plan de desarrollo urbano municipal.

Presidente: El plan de desarrollo, el último que tienen publicado, ¿de qué año es?

Contador Público Enrique Álvarez del Castillo Flores. Es del año pasado. Se ha hecho un trabajo importante en este sentido, para efecto de estar alineando también lo que corresponde al Plan Municipal de Desarrollo Industrial con lo que corresponde a los valores catastrales y, sobre todo, en la clasificación tanto de predios urbanos, rústicos y en cada una de las categorías para el desarrollo de la ciudad. Esto es lo que corresponde a la parte de predios urbanos. En el caso de suburbanos, prácticamente lo único que estamos proponiendo es una actualización, como ahorita ya mencioné, del 1.3% en cuanto a términos reales; nominalmente son 5%. La propuesta que está haciendo el Republicano Ayuntamiento de forma respetuosa a este Poder Legislativo. Y, finalmente, sigue la misma clasificación que ahorita comenté, tanto en la parte de interés social, de la parte residencial, comercial y, de igual forma, en la parte suburbana industrial, estamos proponiendo la interrupción de lo que corresponde a la clasificación de este suburbano industrial número 4. En lo que corresponde a lo que es la tabla de valores unitarios de predios rústicos, finalmente es una actualización en forma consistente con lo anterior de un 5%. En lo que se refiere prácticamente a lo que es la parte de tabla de valores unitarios para la construcción habitacional, de igual

forma estamos haciendo la propuesta de una actualización del 5%. Lo que estamos ilustrando es la clasificación para efectos de tener claramente los componentes que nos van a llevar a tener la clasificación de acuerdo a unas claves, sobre todo en materia de los componentes de la construcción, y tener esa certeza jurídica que pudiera darle a los contribuyentes en qué momento se clasifican uno u otro valor de acuerdo a las características propias de la construcción. En lo que es la parte comercial, de igual forma se mantienen las mismas clasificaciones y lo que corresponde a la propuesta de actualización de valores del 5%. La clasificación en cada una de ellas, en parte industrial, se mantienen las tres clasificaciones de industria en cuanto a la parte de construcción y estamos haciendo una propuesta en las definiciones, en los componentes que intervienen en cada una de estas características en cuanto a la parte industria buena, la industria alta. Si podrán ver en la gráfica, hacemos la confronta entre lo que es la versión 2026, la propuesta 2027, y es precisamente mayor certeza, mayor claridad en la descripción de los componentes.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Cuando se hacen ampliaciones de las naves industriales o mejoras a lo que es el arrendado, es cuando van a aplicar.

Contador Público Enrique Álvarez del Castillo Rojas. Es correcto, o las construcciones nuevas. Básicamente, estamos ampliando y siendo mucho más específicos en las definiciones correspondientes. Eso es lo que tiene que ver con la propuesta de tabla de valores para efecto de construcción. En lo que es el anexo 3, que tiene que ver con la parte de la tabla de valores de predios urbanos por colonia y por sector, prácticamente es para tener la distribución de acuerdo a lo que corresponde al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, en cuanto a la parte de los sectores donde se desarrollan los diferentes tipos de vivienda. Y, en ese sentido, pues prácticamente estamos ilustrando cómo en cada sector tenemos perfectamente definido cada colonia. La propuesta, de igual forma, es una tabla auxiliar a las tablas que ahorita compartí primero y que tiene que ver principalmente para tener esa claridad y, sobre todo, la definición clara de cada colonia, qué valor catastral fue el que estamos considerando y la actualización correspondiente para el 2027. Tenemos prácticamente 47 sectores en donde están distribuidas todas las colonias de la ciudad y, en ese sentido, cada vez que se hace una actualización del manifiesto de propiedad urbana, pues finalmente estamos abonando en ese sentido a tener la claridad y, sobre todo, la clasificación correcta, dependiendo de cada uno de los tipos de sectores de la ciudad, y que va alineado, y como comenta, con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y de Vivienda. Es en forma ilustrativa los sectores que están contemplados en los 47 sectores de la ciudad. Esto es lo que tiene que ver con la clasificación de cada una

de las colonias por sector. La cuarta tabla de valores unitarios de predios urbanos, esto es lo que corresponde a la parte de corredores comerciales e industriales, y tenemos una perfecta clasificación y definición de cuál es un corredor comercial, cuál es un corredor comercial principal, secundario y, de igual forma, lo que son los corredores industriales. Quiero hacer la referencia que el año pasado que hicimos esta propuesta a ustedes, fue un trabajo previo, con la asesoría técnica del Colegio de Valuadores del Norte de la Frontera y la comunicación permanente que tenemos especialmente con los técnicos en cuanto a la parte de los avalúos y, en ese sentido, todo este trabajo de cada sector se definió esta parte de los corredores. No tenemos ninguna actualización en este sentido en cuanto a la parte de la información, solamente la actualización que comenté en cuanto a la parte de términos reales del 1.3%, en términos nominales del 5%, y básicamente es un marco normativo que nos sirve en la Dirección de Catastro, sobre todo para efectos de las clasificaciones de los valores en cada uno de los sectores de la ciudad en la parte de su vocación tanto comercial como industrial. Y esto forma parte de la estrategia de modernización, de transformación y desarrollo económico de la ciudad, donde están claramente identificadas las avenidas, las calles, los sectores y su vocación tanto comercial como industrial. Esto tiene que ver con los 47 sectores. Y, en último punto, como ahorita comenté, sería la parte de las tablas de mérito y demérito, que básicamente se continúan en los mismos términos que fueron previamente presentadas a este Honorable Congreso del Estado de Tamaulipas. Y básicamente son los aspectos relevantes en cuanto a la propuesta para el 2027 por parte del municipio de Nuevo Laredo.

Presidente: Muchas gracias.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Tomando en cuenta lo expuesto, vemos un 5% de ajuste general que, en términos reales, pues no tiene un impacto de más del 1.3%. Como bien comentaban ustedes, de los últimos 20 años, que tienen una inflación acumulada del 140, creo que habrán planteado a este Congreso tres ejercicios, creo, con este, al 5%, por debajo del efecto acumulado de la inflación. Creo que es una clasificación y una propuesta certera y que dará mayor certeza jurídica en el valor de los predios para el Municipio de Nuevo Laredo, y felicitarles por el gran trabajo en términos catastrales que están haciendo ustedes en el municipio.

Presidente: Saludos a la Alcaldesa y preguntarles a las compañeras, compañeros, no sé si alguien desee participar. Muy bien.

Presidente: Al no haber participación, les agradecemos la presencia a ustedes y declaro un receso para que se trasladen a esta sala los representantes del Municipio de Reynosa. Muchas gracias.

(R e c e s o)

Presidente: Se reanuda la reunión de trabajo.

Presidente: Y me permito. Vamos en unos momentos más a recibir a los representantes del Municipio de Reynosa, para que nos expongan lo relativo al proyecto de tabla de valores catastrales para el ejercicio fiscal de 2027.

Presidente: Declaro un receso.

(R e c e s o)

Presidente: Se reanuda la reunión de trabajo.

Presidente: Y me permito dar la bienvenida a los servidores públicos representantes del Municipio de Reynosa: Contadora Esmeralda Chimal Nafarrete, Secretaria de Finanzas y Tesorería; Licenciado Héctor Adrián Flores, Director de Predial y Catastro; y el Contador Federico Enrique Soto García, Director de Contabilidad, Presupuesto y Cuenta Pública. Gracias por asistir a esta reunión de trabajo.

Presidente: Ahora bien, vamos a cederles el uso de la palabra para que nos brinden información relativa a los cambios que están presentando para su proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones del Municipio de Reynosa para el ejercicio fiscal 2027. Adelante, tienen el uso de la voz.

Contadora Público Esmeralda Chimal Navarrete. Gracias, Diputado Presidente. Un saludo de parte de nuestro Alcalde Carlos Víctor Peña Ortiz. Y, pues bueno, no vamos a dar la exposición de motivos porque igual temas ya son conocidos por todos, ¿verdad? Vamos a hacer referencia a lo que este año proponemos a ustedes y que fue autorizado primero por la Junta Municipal de Catastro y después por el Cabildo de Reynosa: el ajuste al 10%. Si tomamos en cuenta que la inflación general para este 2026, según los criterios generales de política económica, es del 3.12%, nosotros estamos proponiendo que sea un 10% precisamente el ajuste para los valores catastrales. Por ahí tenemos también una tabla donde vemos que de enero del 2021 a julio del 2026 traemos una inflación

acumulada del 31.72%, a la cual no podemos llegar. El año pasado nos autorizaron un 10 también; quitando de la inflación, más ahora que le quitemos la inflación, que son los 3.12%, pues estamos en 6.88 más o menos para este año, para el próximo año fiscal. También tenemos una tabla en la que vemos una comparativa con la ciudad de la frontera, en la cual ellos tienen también unos valores catastrales de acuerdo con las clasificaciones que nosotros tenemos. En una clasificación de muy bueno y de lujo, Matamoros está en \$5,775 pesos, Reynosa hoy en \$6,290 pesos; con la propuesta del ajuste del 10%, serían \$6,605 pesos. En el caso de la clasificación bueno, Matamoros hoy lo tiene en \$5,197 pesos, Reynosa actualmente en \$4,892; con la propuesta de ajuste del 10%, son \$5,637 pesos, de los cuales aún no llegamos todavía a lo que hoy cobra la ciudad de Matamoros. En la mediana, \$4,042 pesos cobra Matamoros y Reynosa \$3,495 pesos; con el ajuste sería \$3,670 pesos, aún estamos por debajo. En la clasificación económica, Matamoros tiene \$3,153 pesos, Reynosa hoy \$2,516 pesos. En la propuesta con el ajuste del 10% serían \$2,642; seguimos abajo. En la popular, \$1,386 pesos; nosotros sí la tenemos en \$1,467, con la propuesta sería en \$1,540. En la precaria, Matamoros la tiene en \$635 pesos, nosotros \$420 pesos; con la propuesta del 10% serían \$445 pesos. Le voy a dar la voz a nuestro Director de Predial y Catastro para que siga con la exposición.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Buenas tardes, con su permiso. Aquí ponemos un ejemplo de cómo tenemos la tabla de valores en el sector 12 y el ajuste que estamos realizando del 2026 al 2027, metros cuadrados de terreno, y tenemos que son 664 la colonia Loma Bonita, Alcalá esquina norte 730. Otras colonias, como Esfuerzo Nacional, tenemos 224 y 246 sería el ajuste. Algo bien importante que podemos determinar es que el 30% de la población de las claves catastrales pagan lo básico, que son 3 UMAS, que son \$350. Entonces, todas estas, este 30%, siguen; ellos aumentan de acuerdo a la inflación, aquellos que pagan menos de 3 UMAS. Entonces, esta es la base de las colonias principales de Reynosa en las que podemos tener el ajuste. La siguiente es la... Aquí, dentro de nuestra obligación del artículo 68 de la Ley de Catastro, tenemos que podemos ampliar por corredores comerciales. Los corredores comerciales no aumentamos corredores comerciales nuevos, sino nada más ampliamos calles. Por decir, el Tecnológico la teníamos en San Javier y estaba en Avenida Las Lomas, y cinco cuerdas más remembran en esa colonia; es lo que alargamos el corredor comercial. Avenida Las Lomas, que también estaba en Garachina, entre San Javier y Avenida La Victoria; Avenida Puerto Ángel, entre Pemex y Poniente. Esto es en Puerta del Sol, que nada más lo teníamos en Nuevo México, de la entrada donde está la primera rotonda, los que conocen Reynosa, hasta donde terminaba, que fue el primer sector que se construyó en Puerta del Sol, y lo ampliamos al

segundo sector, que es donde ya están los centros comerciales actualmente. Estas son, en sí, las que aumentamos.

Presidente: Su último plan de ordenamiento urbano ¿De qué año es?

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Es del 2018, el plan de ordenamiento territorial 2018. Si, fue como del 2018-19, pero es 2018 el último que tenemos de plan territorial, y bueno todas esas ya están programados de lo que es el área comercial.

Presidente: ¿Estas coinciden con el último que tienes?

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Con el último, sí, así es, Diputado, en esa época fue. Okey, aquí tenemos unos ejemplos del valor del fraccionamiento Rivera del Carmen. Aquí, ¿cuánto cobraríamos del impuesto predial? Tenemos que el valor del terreno, superficie de terreno, 96 metros; valor de terreno, 294; superficie de construcción, 53 metros; valor de construcción, \$2,795; total del terreno, el valor, \$28,224; total de construcción, \$148,135; valor total, \$176,359. El impuesto que cobramos aquí son \$299, inferior a lo que tenemos marcado como mínimo a cobrar, que son 3 UMAS, entonces aquí cobramos las 3 UMAS. Para lo presupuestado para el próximo año, tenemos una diferencia de \$29 que vamos a estar por debajo de las 3 UMAS, entonces ahí vamos a cobrar. Ahorita, hasta febrero que se modifique, hasta el 31 de enero, que se hace la modificación a UMAS, vamos a estar en \$351. Si quiere, vamos en la página 13. Aquí tenemos una comparativa de cómo estamos cobrando el impuesto predial. Esta comparativa es en relación a cómo comercialmente se están vendiendo los inmuebles. Tenemos inmuebles que tenemos más para Infonavit, más de 430% del valor que nosotros lo tenemos catastralmente, con terreno y construcción. Estamos muy por debajo. Algo de lo que hemos hablado es que en 1999 hay un transitorio del artículo...

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. En esta parte de créditos Infonavit, vivienda Infonavit es un predio de 2 millones y medio y en el Catastro de Reynosa lo valúan en 600 mil pesos más o menos.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Y tenemos la de abajo. En la siguiente lamina tenemos.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Se parece mucho a Matamoros en esta parte.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Tenemos el tipo de protección casa de Infonavit, deducible. Aquí tenemos que nada más podemos cobrar 642, ya con construcción, el valor de la construcción. El resto, que este predio vale 1,495,000, nada más le vamos a cobrar impuesto gravable de 852. El valor catastral que nosotros tenemos son de 370 y, ya con las deducciones que tenemos, todavía andamos por debajo con un 175%, por dar ejemplo de esta clave catastral, y las demás están en el mismo sentido, ya con la deducción que debemos de tener el Infonavit.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Si, por ello, la importancia del predial, de los impuestos mínimos, ¿no?

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Es correcto. Y, pues, seguimos con esto. El siguiente es los mercados; ya en valor de que no son comerciales, traemos la industria y traemos ya valores comerciales de valuación comercial en cuanto a promedio: una casa normal, un comercio, estamos por arriba del 250% aproximadamente de todas las transacciones que se realizan en el predial y catastro.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. ¿Tiene Reynosa un estudio del mercado inmobiliario que establezca mínimos y máximos de valores de predios?

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Lo que nosotros, nosotros al momento de que nos presentan esta información, se deriva de cuando presentan el ISAI, presentan la información de la compraventa. Nosotros debemos de cobrar el ISAI, el más elevado entre valor catastral y el valor comercial. Entonces, a nosotros nos presentan el valor comercial, cuánto fue la transacción que se realizó. Y la pregunta exacta sobre el Colegio de Valuadores, que tengamos nosotros en nuestro poder, no la tenemos.

Contadora Pública Esmeralda Chimal Navarrete. Hay que agregar que ellos se han acercado mucho con nosotros y, de hecho, cuando nosotros hemos hecho las reuniones con la Junta Municipal de Catastro, están presentes todas las cámaras y siempre nos dicen: Es muy poco, estamos muy por debajo, hay que ajustar, pero no podemos ajustar.

Presidente: Claro. Damos la bienvenida al Diputado Armando Javier Zertuche Zuani a la reunión de trabajo. Es de Reynosa, los predios, el valor.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Con esto, ese es nuestro objetivo de cómo justificamos el ajuste que estamos haciendo del 10%, que estamos por debajo de lo que tenemos, de lo que platicaba la Secretaría de Finanzas, desde el 2021 que hemos tenido nada más dos ajustes, pero sí el valor comercial que tenemos con el valor catastral es muy inferior.

Presidente: Muy bien, muchas gracias. Una vez escuchada la intervención de los representantes del Municipio de Reynosa, no sé si alguien, compañeras Diputadas y Diputados, desea participar o hacer un comentario al respecto. Diputado Marco Antonio Gallegos Galván, es de Reynosa. Juan Carlos Zertuche Romero...

Presidente: Muy bien, les agradecemos mucho la información. Creo que, en el caso de la frontera tamaulipeca, es muy parecido Reynosa con Matamoros y Nuevo Laredo. La inflación acumulada, como bien lo comentan, queda por debajo respecto de los ajustes que ustedes están planteando. Creo que es importante llegar a una gradualidad y creo que en esta parte ustedes la han cumplido. Comparado el valor del catastro que tiene Reynosa contra el valor del mercado inmobiliario, pues todavía hay muchos retos por hacer en el futuro. Les damos las gracias y declaramos un receso a fin de despedir en esta reunión de trabajo a los servidores públicos invitados.

Contadora Pública Esmeralda Chimal Navarrete. Les agradezco. Gracias.

Presidente: Se declara un receso. Gracias.

(R e c e s o)

Presidente: Se reanuda la presente reunión.

Presidente: Una vez desahogadas las reuniones de trabajo celebradas con los representantes de los Ayuntamientos de Gustavo Díaz Ordaz, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa, para el análisis de las propuestas relativas a tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2027, me permito hacer de su conocimiento que la dictaminación será diferida para una próxima reunión, lo anterior con la finalidad de llevar a cabo un análisis integral de la información obtenida por los representantes de los municipios citados.

Presidente: Pasamos a **Asuntos Generales**, ¿alguien desea participar?



Presidente: Agotado el objeto que dio motivo a la presente reunión de trabajo, agradezco la presencia de ustedes, y me permito dar por **terminada** la misma, dándose por válidos los Acuerdos tomados, siendo las **quince horas con cincuenta y tres minutos** de este **20 de octubre del presente**. Muchas gracias.