

VERSIÓN ESTENOGRÁFICA DE LA REUNIÓN EN CONSUNO DE LAS COMISIONES DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES, CELEBRADA EL DÍA 16 DE OCTUBRE DEL AÑO 2025.

Presidente: Muy buenas tardes, Diputadas y Diputados, para esta reunión estaremos trabajando de consuno en las comisiones de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, para el cual le voy a solicitar amablemente al **Diputado Víctor Manuel García Fuentes**, me acompañe en la Secretaría de estas comisiones, por lo cual le pido pasar lista de asistencia.

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

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández, presente.

Diputada Guillermina Magaly Deandar Robinson, presente.

Diputada Úrsula Patricia Salazar Mojica, justifica.

Diputado Claudio Alberto de Leija Hinojosa, presente.

Diputado Eliphaleth Gomez Lozano, presente.

Diputado Juan Carlos Zertuche Romero, presente.

Diputada Marina Edith Ramírez Andrade, se integra.

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES.

Diputada Úrsula Patricia Salazar Mojica, justifica.

Diputado Víctor Manuel García Fuentes, presente.

Diputado Marco Antonio Gallegos Galván, presente

Diputada Lucero Deosdady Martínez López, presente.

Diputado Vicente Javier Verástegui Ostos, justifica.

Diputada Judith Katalyna Méndez Cepeda, presente.

Diputado Juan Carlos Zertuche Romero, presente.

Secretario: Son 11 en total. Hay una **asistencia** de 11 integrantes de las diferentes, de las dos comisiones de Diputadas y Diputados integrantes de estas comisiones; por lo tanto, existe el quórum requerido para celebrar la presente reunión de trabajo.

Presidente: Habida cuenta que existe quórum, se da inicio a esta reunión, siendo las **dieciséis horas con treinta y nueve minutos** de este **16 de octubre del año 2025**.

Presidente: Le damos la más cordial de las bienvenidas a esta reunión a los servidores públicos, representantes del Ayuntamiento de Reynosa: Contadora Pública Esmeralda Chimal Navarrete, Secretaria de Finanzas y Tesorería; Licenciado Héctor Adrián Flores, Director de Predial y Catastro; al Contador Federico Enrique Soto, Director de Contraloría, Presupuesto y Deuda y; al Ingeniero Daniel Piña Beltrán. Sean bienvenidos y gracias por asistir a esta reunión de trabajo.

Presidente: Tuvimos una sesión larga, entonces estaba programa a las dos, pero vamos arrancar esta reunión.

Presidente: Ahora bien, pido al Diputado Secretario tenga a bien dar lectura y poner a consideración de ustedes el proyecto del Orden del Día.

Secretario: Con gusto, Presidente. 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 integrantes de los Ayuntamientos de Reynosa y de Matamoros.** **V.** Asuntos Generales. **VI.** Clausura de la reunión de trabajo. Es cuanto, Diputado Presidente.

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

¿Votos a favor?

Presidente: Ha sido **aprobado** el orden de su conocimiento, por **unanimidad** de los presentes.

Presidente: Diputadas y Diputados, en ejercicio de la facultad que tiene este órgano parlamentario para aprobar las tablas de Tablas de Valores Unitarios de suelo y construcciones del Municipio de Reynosa y de Matamoros, respectivamente, conforme lo establece el artículo 115 Constitucional y en relación al 133 de nuestra Constitución estatal. Se convocó a esta reunión de trabajo con los representantes del municipio, correspondiente, para fin de que nos aporten información técnica, jurídica, económica, necesaria para sustentar la propuesta de modificación a sus Tablas de Valores para el ejercicio fiscal 2026. Esta acción, obviamente nos va a permitir dar cumplimiento al procedimiento legislativo que prevé el artículo 74 de la Ley de Catastro y cumplir con nuestra responsabilidad como órgano parlamentario. En virtud, vamos a analizar la Tabla de Valores

Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Reynosa, que precisamente esta tabla sirve para la recaudación y pago de las contribuciones, como son el predial y el impuesto sobre adquisición de inmuebles. Una vez que tengamos la participación de los representantes del municipio abriré las participaciones para las y los Diputados que quieran intervenir en la sección de preguntas y respuestas. Le concedemos la voz a los compañeros del Municipio de Reynosa para que nos expongan la información que tienen a bien darnos a conocer hoy. Adelante.

Contadora Pública Esmeralda Chimal Navarrete. Gracias, Diputado Presidente de la Comisión de Finanzas, así como también de los Asuntos Municipales, gracias también a los Diputados que están presentes. Y bueno estamos aquí del Municipio de Reynosa, para el día de hoy presentar la propuesta de tabla de valores, la cual fue analizada en su momento por la Junta Municipal de Catastro y así como también analizada por el órgano municipal que son el Ayuntamiento. Le voy a dar la voz a nuestro Director de Catastro, para que haga la exposición de motivos y más adelante las preguntas que se hagan necesarias, estaremos aquí para contestarlas.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Muy buenas tardes. El Republicano Ayuntamiento del Municipio de Reynosa, Tamaulipas 2024-2027, con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 31, fracción IV y artículo 115; 68, 131 y 134 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; artículos 1, 4, 6, 8, 12, 13 y 14 de la Ley de Hacienda para el Estado de Tamaulipas; artículos 1 al 4, 19, 20, 21, 73, 74, 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas; artículos 1, 3, 4, 5, 12 y 13 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, nos permitimos presentar a consideración de esta Legislatura Constitucional el proyecto que contiene la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Reynosa, Tamaulipas, durante el ejercicio fiscal 2026, a efecto que se substancie el trámite conducente de conformidad con lo siguiente: El municipio libre es la base de la división territorial y la organización política administrativa es una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas con el fin de velar por el bien común. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que es obligación de los ciudadanos contribuir con el gasto público del estado y los municipios en que residen de manera proporcional equitativa que dispongan las leyes, de conformidad a las bases constitucionales, federales, estatales y municipales administran libremente su hacienda, la cual se forma de los rendimientos de los bienes que le pertenecen; así como las contribuciones y otros ingresos que la Legislatura del Estado establece a su favor y en todo caso

percibirán las contribuciones, incluyendo las tasas adicionales que se establezcan en el Estado son la propiedad inmobiliaria de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio del valor de los inmuebles. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, tercer párrafo, establece que los ayuntamientos en ámbito de su competencia propondrán a las Legislaturas de los estados las cuotas, tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones y de mejoras y la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria. En esa misma textura, la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas establece que los ayuntamientos deberán presentar al Congreso del Estado, la propuesta de tabla de valores y en su caso adjuntar las observaciones y recomendaciones realizadas al respecto a éstas por la Junta Municipal de Catastro, a más tardar el 10 de septiembre del año inmediato anterior al que se aplicara dichos valores para proceder a su análisis, revisión, discusión, modificación o aprobación en su caso. Derivado lo anteriormente expuesto y como resultado de los trabajos realizados la autoridad catastral municipal expone a esta Legislatura Constitucional la propuesta de actualización de la tabla de valores unitarios de suelos y construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio de Reynosa, para el ejercicio fiscal 2026, con el fin de acatar las disposiciones legales aplicables sin dejar de atender la demanda ciudadana mirando siempre el pro bien común de la sociedad reynosense. Ahora bien, en cuanto hace el proceso de actualización sin justificación se presentan tres argumentos para dicha actualización; **ARGUMENTO LEGAL.** De conformidad con el marco jurídico referenciado tal como ya se ha expresado en el estado de Tamaulipas la actualización debe realizarse anualmente, la cual es en este republicano ayuntamiento su última actualización fue en el año 2019 para el 2020, efectuando la industria la cual se actualizó para el ejercicio 2024, por lo que se vuelve una prioridad la actualización de los valores unitarios según el artículo 74 de la ley de catastro para el estado de Tamaulipas. **2. ARGUMENTO PATRIMONIAL.** Además de ser un mandato de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas es de importancia social y económica para la población del municipio la actualización de los valores de suelo y de construcción permiten que el valor de referencia como los catastrales estén equiparables a los valores de mercado y se tenga actualizado el valor del patrimonio de los ciudadanos. **3. ARGUMENTO TÉCNICO.** Las valuaciones con fines catastrales es obtener el valor del inmueble en base a la Tabla de Valores los cuales multiplicados por metros cuadrados tanto de terreno como en su caso de construcción por la tasa impositiva determina el impuesto predial.

Presidente: Muy bien, vamos a... Esta exposición de motivos, compañeras y compañeros, viene en el contenido de la iniciativa que tuvo a bien el Ayuntamiento a presentarnos. Creo que es argumento legal que, año con año, nosotros revisamos; creo que podemos ir avanzándole un poquito más adelante. A lo mejor propongo la pagina 10, para centrar, 9, 10, centrarnos.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. La 9, una de las bases que tenemos que es la tabla comparativa del INEGI, después de que tenemos en el 21 de la última modificación de enero a julio 2025, traemos una inflación de un 27.74%.

Presidente: Esto es de enero 2021, que fue el año.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. El ultimo ajuste.

Presidente: El ultimo ajuste que a ustedes les aprobó el congreso, ok. ¿El último ajuste que hicieron, que les aprobó el Congreso, qué porcentaje fue?.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. El 5%.

Presidente: El 5%, ¿en el 2020 o en el 21?

Licenciado Héctor Adrián López Flores. En el 2020.

Presidente: Para el 20. Ok muy bien, y desde esa época a la fecha no se había movido su tabla de valores, que tiene una inflación acumulada del 27%. Muy bien, salvo la industria, que en la Legislatura 65 le aprobamos, ¿verdad? muy bien, adelante.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. La tabla numero 10, tenemos un comparativo del sector 2, que es lo que el del Decreto del 21 al importe del proyecto es al 26, es el 10%. Tenemos aquí, les podemos, tabla 2 es al 10% nos podemos ir a la tabla antes de eso. También, nada más se acredita un nuevo sector que vamos a integrar, una nueva colonia es lo que integramos en esta Legislatura y entonces ya ponemos en la página número 12 los ejemplos del valor, como lo tenemos en el ejemplo de propuesta 2026, valor de 2025 de interes social, Fraccionamiento Riveras del Carmen Sector II, el impuesto predial lo tenemos por 249.09 y la propuesta es de 274 pesos para este año, con una diferencia de 24 pesos, pero aquí tenemos que hacer una refernecia que el 30% de la poblacion no se vería afectado, toda vez que, no pagan mas de 3 UMAS, de acuerdo a la ley; entonces tendríamos el 30% de los contribuyentes no pagarían

que son 103,462 predios que no pagarían mas de 3 UMAS, que es el 30%. Y así hacemos referencia en cada uno de los ejemplos. En los valores de industria página 14, ahí tenemos una diferencia anual de ciento, están pagando actualmente 1,884,067.57 pesos, pagarían 2,062,474, una diferencia de 188,406. Es lo que pagarían, y ahí tenemos cada una de las tablas, pero hay que ser aquí que, si pagan oportunamente, tendríamos que pagarían en enero y febrero, que es donde tenemos la mayor recaudación, tendríamos un pago menor del -15%, sobre el impuesto predial. Y tendríamos, en un ejemplo, en la página, en la calle, en una avenida comercial, en la página 20, el impuesto actual de un negocio comercial son, serían 10,144.86 el impuesto, la propuesta son 11,159; pagando oportunamente en el mes de enero y febrero, pagarían 9,485.58, eso es lo que pagarían. Esa es la propuesta; traemos la propuesta de algunos sectores, como varían y cómo tendríamos el pago que es, nuestra acción cobrar dentro de los, y promover el pago el 15% con descuento, de acuerdo al Código Municipal.

Presidente: Quiere decir que ustedes aumentarían un 10%, pero al momento de si paga en enero, tendría un 5% menos del actual pago ¿no? Entonces, no se vería afectado los que paguen al corriente en el mes de enero.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Y con eso ya quitaríamos el valor del valor comercial que tenemos. El valor comercial hicimos un análisis en el mes de julio, cuando presentamos, preparamos la tabla para presentarlas en la junta municipal, y casi por lo regular tenemos 10 movimientos, 20, están por el valor comercial de compra-venta. De acuerdo a lo que tenemos de nuestro sistema, está en un 200% la venta comercial a lo que nosotros tenemos en tabla de valores; una propiedad que la venden, vale un millón de pesos te la venden en dos millones de pesos; que es el promedio comercial que tenemos ahorita en Reynosa.

Presidente: O sea, que los valores de catastro están valuados a la mitad respecto del valor comercial. ¿Hay algunas colonias o avenidas que se agregan nuevas?

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Nada más una colonia, en la página 11.

Presidente: Compañeros de Reynosa, ¿si la conocen? Ampliación Puerta Grande 3.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Ahí, en esa parte, también es donde se pretende hacer lo de construir algunas casas, de lo que viene del proyecto nuevo de INFONAVIT en esa zona.



Presidente: Ok. Del Programa de INFONAVIT y CONAVI del Gobierno de México.

Presidente: ¿Algo más que deseen agregar?

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Los deméritos: hacemos un ajuste en la Tabla de deméritos, sobre todo en lo que es en la página 22, tenemos determinado por el Decreto 2025 para el Decreto, para el proyecto que estamos presentando. Estamos poniendo ampliando en el frente por el fondo; entonces, hacemos unas correcciones de frente de 1 por 1.2 de frente, por 1.3 en la página 23 tenemos un ejemplo: los frentes de proporcionalidad de fondo y, de acuerdo, tenemos propiedades que tienen 20 metros de frente, pero tienen 150 metros; entonces, en eso vamos nosotros demeritando 20 metros de frente, pero tienen 150 metros, entonces en eso vamos nosotros demeritando cada 20 metros para que el costo no perjudique, sobre todo a aquellas que están en calles principales.

Presidente: Esto beneficia a los contribuyentes, porque baja el valor con esta tabla.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Para el cálculo del impuesto predial.

Presidente: Muy bien. Muchas gracias.

Presidente: Una vez que hemos obtenido la información técnica de parte del Ayuntamiento, solicito al Diputado Secretario pregunte si alguien desea participar en relación a este asunto y me apoye con el desahogo de las mismas.

Secretario: Atendiendo la instrucción de la Presidencia, se consulta si alguien desea hacer uso de la voz.

Secretario: Adelante, Presidente.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Nada más quisiera unas preguntas para tener ya claro el contexto. ¿Este 10 % de ajuste es tanto para el valor de terreno y construcción? ¿ambos?

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Si.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Ok.



Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. ¿Qué recaudación estiman obtener con este 10% adicional en el año 2026? ¿Y si tienen pensado algún destino de esta recaudación?

Contadora Pública Esmeralda Chimal Navarrete. Tenemos un estimado de 34,000,000 pesos, tomando en cuenta, de acuerdo a lo que nosotros hoy hemos recaudado. El 10% de lo recaudado hasta el día de hoy. Estamos tomando en cuenta ese monto y generalmente, todo lo que se recauda, tanto en el mayor de los casos, es para las becas municipales, que tenemos que obviamente oscila entre mas de 60,000,000 de pesos.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Ok. ¿Es este 30% de claves o asentamientos, en la cual mencionó que no afectaría, se refiere a los que pagan 3 UMAS o clases medias?

Licenciado Héctor Adrián López Flores. Los que pagan menos que el valor, hacer el cálculo del impuesto predial es menor a 3 UMAS, entonces las tres UMAS es lo mínimo que podemos cobrar del impuesto predial. Entonces, tendríamos eso, hasta el mes de enero, porque en enero viene el ajuste de las UMAS de acuerdo al INEGI que nos dé la información.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Muy bien.

Licenciado Héctor Adrián López Flores. La inflación.

Presidente: ¿Alguien más desea hacer uso de la palabra?

Secretario: Diputado Presidente, es cuanto con relación a las participaciones registradas en este tema.

Presidente: Muchas gracias. Agradecemos la presencia de los representantes del Municipio de Reynosa y vamos a adeclarar un receso para que los acompañen a los compañeros del Municipio de Reynosa a la salida y recibiremos a los siguientes funcionarios. Declaro un receso.

(R e c e s o)

Presidente: Reanudamos. Se reanuda la reunión.

Presidente: Damos la más cordial bienvenida los representantes del Municipio de Matamoros: Contador Juan Carlos Rodríguez, Tesorero Municipal, bienvenido; a la Contadora Pública Certificada Aurora Espino, Directora de Contabilidad Gubernamental; y al Contador Humberto Arispe, Contador, bienvenido. Muchas gracias por atender esta convocatoria que estaba programada antes, pero tuvimos una sesión larga, una disculpa.

Presidente: En ese sentido, y sin más preámbulo, vamos a concederles el uso de la voz, para que nos brinden información relativa a propuesta de cambio o ajuste en su tabla de valores de catastrales para el Municipio de Matamoros, que va a estar vigente para el próximo año fiscal 2026. Adelante, tienen el uso de la voz.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez. Sí, buenas tardes. Buenas tardes, respetables Diputados integrantes de esta Comisión, reciban un cordial saludo de nuestro Alcalde, el Licenciado José Alberto Granados Favila. Hoy presentamos ante ustedes la propuesta de tres puntos en materia catastral. Número 1, una actualización del 5% en valor catastral. Número 2, la conversión de vialidades a corredores comerciales. Y número 3, registro de 3 colonias nuevas. Para este punto, le cedo la palabra aquí a la Contadora Aurora, para ampliar ya la información. Adelante, Contadora.

Contadora Pública Aurora Espino Moreno. Buenas tardes, con su permiso. Junta Municipal Catastro 2026. Propuesta de Tabla de Valores Catastrales. 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 correspondientes al ejercicio fiscal 2026. Esta medida responde a la necesidad de que dichos valores reflejen de manera más precisa la realidad del mercado inmobiliario actual. Dentro de la exposición de motivos, tenemos el compromiso del gobierno; como prioridad es salvaguardar la propiedad de los matamorenses, creando un valor agregado a cada una de las zonas y, con recursos mejorar la plusvalía de los mismo. Cumplimiento normativo: Cumplir con el marco normativo vigente que prevé que se actualice el valor catastral otorgando un valor adicional a todas esas propiedades. El efecto en la población: Uno de los criterios básicos es no afectar a la ciudadanía; por lo tanto, el crecimiento en el valor de los ciudadanos y la actualización del 5% tendrá un efecto mínimo en la economía de cada uno de ellos. 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 mejoren

la calidad de vida de los matamorenses. Justificación legal: Tenemos toda la justificación legal, la tienen también ustedes ahí, vamos desde el artículo 15...

Presidente: Vamos, si quieres, Aurora, más adelante. Porque ya viene esto en la exposición de motivos de la iniciativa, y vámonos si quieres, a...

Contadora Pública Aurora Espino Moreno. Si, claro que sí. Nos interesa el artículo 7° de la Ley de Ingresos para el Municipio de Matamoros, si nos permite, dentro de la legislación. Ahí nos marca, en el artículo 7° que se establece la tasa del 1.5 al millar anual para predios rústicos. Y en el artículo 8°, algo muy importante: el impuesto anual no podrá ser inferior, en ningún caso, a 3 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; serían 113.14 por 3, el impuesto mínimo que pagan 339.42. Por lo que hablábamos anteriormente, de que no se afectaría con este 5% a los que pagan esa tasa.

Presidente: Muy bien, si quieres, adelante, más adelante.

Contadora Pública Aurora Espino Moreno. Inflación anual contra actualización de la Tabla de Valores Catastrales. Desde el 2002 hasta la fecha, tenemos una inflación acumulada de 107.39. La actualización de la tabla de valores ha sido del 30%. Si se acepta o se autoriza esta actualización de la tabla, tendríamos un 5% adicional, que equivale a un 35%. Si lo vemos de manera gráfica, la inflación acumulada son 107.39 y la actualización de la tabla de valores, si se acepta esta última actualización del 5% y es aprobada, tendríamos el 35%. Tenemos comparaciones; ahí tienen Reynosa con Matamoros para los corredores comerciales en cuanto al valor de los costos, pueden ir viendo cada una de las zonas para poder no estar viendo cada una de ellas. Tenemos también una comparación de un cuadro con la propuesta de actualización para el ejercicio 2026, ya mencionada por este Municipio de Matamoros, y después del análisis realizado por la Dirección de Catastro Municipal, se determinó que dicha actualización no representa una afectación a la economía de los ciudadanos matamorenses, tal y como se muestra en los ejemplos que a continuación se presentan. Tenemos tres fraccionamientos; eso tres fracciones son diferentes niveles económicos: el Villa Las Torres, el Victoria y el Río. Si vemos la diferencia en el pago anual, es una diferencia de 27 pesos en Villa Las Torres, es de 68.78 en Victoria, en Fraccionamiento Río, 137.96. Los que conocen Matamoros, pues sabemos las 3 zonas que tenemos y cómo están catalogados cada uno de esos fraccionamientos.

Presidente: Es decir, Villa Las Torres, es clase de interés social, pagaría 27 pesos más. Victoria, clase media, que es 70 pesos más al año; y Fraccionamiento Río, 140 pesos, ¿verdad?

Contadora Pública Aurora Espino Moreno. Exactamente. Tomando en cuenta el valor de la UMA que es de 113.14 aplicada a la actualización propuesta, el incremento del valor de los predios por metro cuadrado, en su gran mayoría en nuestro padrón catastral, no rebasa 3 UMAS, 339.42, como vimos anteriormente. En la Colonia fraccionada de Las Brisas, tenemos un pago anual de 271 pesos; con la actualización de la tabla de valores catastrales, estaría llegando a 285.32. La diferencia sería de 13.58, diferencia que no afectaría en virtud de que, está dentro de las 3 UMAS. En estos casos, como lo señala el artículo octavo de la Ley de Ingresos del Municipio de Matamoros, el impuesto anual no podría ser inferior, en ningún caso, a 3 veces el valor diario de la Unidad de Medida de Actualización, 339.42, por lo cual se menciona que no tendría un efecto en la gran mayoría de la población de Matamoros. En el libro verde, edición 2022. Ahora bien, analizando los valores comerciales de terrenos que se describen en el libro verde 2022, expedido por la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, sección Matamoros, por sus siglas AMPI contienen el valor comercial de los predios en esta ciudad. Se puede apreciar ahí que los valores son más altos que los que manejan en las tablas vigentes, como se observa en al siguiente tabla. Tenemos las mismas tres colonias: Villera Torres, Victoria y Ríos, los tres fraccionamientos, y vienen ahí las tablas que son con valores superiores a nuestra tabla de valores catastrales vigente. A continuación, utilizaremos un ejemplo de cómo impactaría la propuesta antes mencionada en un predio ubicado... Vamos ahora a los comedores, a los corredores comerciales. En la zona centro de la calle Quinta, que va de la Morelos a la calle González, el pago anual sería \$7,450.00; con la propuesta, subiría a \$7,770.52. Su actualización, la diferencia sería \$370.02 en un corredor comercial. Ahora analizaremos algunos ejemplos de cómo se manifestaría la actualización del 5% a la tabla de valores en lo que respecta al costo de avalúo, el ISAI en una compraventa. Tenemos las tres colonias y un corredor comercial: Villas las Torres nuevamente, Victoria y Río, pues por los tres niveles que se manejan y el corredor 648. Si notamos la diferencia, en Villa Las Torres son 296.14; en Victoria, 917; en el Fraccionamiento Río, 1839 en pago de ISAI; y en el corredor, 3700.25 en caso de una compraventa. La propuesta para el ejercicio fiscal tabla de valores 2026 está un ejemplo del 1 hasta el 21, cuál sería el valor que tiene nuestra tabla actualmente con la actualización del 5%, cuál sería el valor por metro cuadrado y la diferencia, que oscila entre los 9 98 a los 26 62. Si nos vamos al apartado de predios sobre urbanos y rústicos, tenemos el valor por metro cuadrado de \$66 pesos de un suburbano, actualizado al 5% \$69.30, una

diferencia de \$3.30 centavos. Si manejamos los predios rústicos en uno de riego, temporal o agostadero, notamos las diferencias: en riego, 900 pesos; en temporal, \$375; y en un agostadero, 60 pesos. Y se actualiza a un 5% las tablas de valores. Es al tanto de la primera propuesta, que es la actualización de la tabla de valores al 5%. La segunda propuesta: se propone realizar la reclasificación urbana de diversas avenidas de colonias, las cuales han evolucionado de una manera natural hasta corredores comerciales, reconociendo el nuevo carácter funcional y económico de dichas vialidades. Tenemos ahí las diferentes propuestas de corredores; ahí está la ubicación, para poder más o menos dónde se encuentran ubicadas. Tenemos uno ejemplos: El corredor 801, que es Avenida de las Brisas, Sendero Nacional a Valle Encantada; ahí está la ubicación, todo eso ha tenido un crecimiento a cuestión comercial. Otro ejemplo que tenemos es el corredor 811, de la Avenida Benito Juárez, de la Calle Emiliano Zapata a calle Diego Rivera; ahí está la ubicación, que también ha crecido hacia un corredor comercial. En cuanto a la tercer propuesta que tenemos, la inclusión de colonias a la tabla de valores catastrales, en el caso de colonias aprobadas por el Cabildo del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, se considera procedente solicitar su incorporacion en la tabla de valores catastrales, a fin de establecer la base valorativa, para el cálculo de contribuciones y trámites relacionados, las cuales se van a enlistar a continuación. Son tres colonias solamente: 1. La Colonia Jubilados, ahí tenemos la ubiación; la 2. Colonia Fracisco Izaguirre II, tenemos ahí el plano en donde se encuentra la colonia; y 3. Fraccionamiento Los Arcangeles, ahí está la ubicación y el plano del Fraccionamiento Los Arcangeles y la solictud de las 3 colonias para incorporarse en la tabla de valores catastrales. y aqui estaría nuestra presentación de nuestras tres propuestas.

Presidente: Muy bien, muchas gracias. Una vez escuchada la intervención de los municipios, solicito al Diputado Secretario pregunte si alguien desea participar y me apoye con el desahogo de las mismas.

Secretario: Atendiendo la instrucción del Presidente, se consulta si alguien de los Diputados desea participar.

Secretario: Adelante, el Diputado **Claudio Alberto de Leija Hinojosa**. Primero el Diputado.

Diputado Claudio Alberto de Leija Hinojosa. Buenas tardes, bienvenidos. Yo, en lo personal, platicando con algunos compañeros Diputados, hemos estado de acuerdo en algunos casos, en que se debería estar revisando de manera paulatina las Tablas Catastrales. Y he preguntado con AMPI también y algunos le apuestan

a que vayamos subiendo a las Tablas Catastrales en el Estado y en algunos municipios en donde AMPI está de acuerdo, pero mi pregunta ahora sería, ¿cuál es la opinión de AMPI en este caso? Me gustaría saber la de Matamoros, porque es una opinión que también vale porque son inmobiliarios y de qué manera beneficiaria directamente a los Matamorenses esta actualización más asertiva, más exacta, sé que es para infraestructura y algunos servicios, pero, bueno, este aumento a las Tablas Catastrales y ¿cuáles serían los impactos positivos en materia de desarrollo urbano, de entidad fiscal y fortalecimiento municipal?, algo un poquito más específico, sería mi pregunta. Es cuanto, Diputado Presidente, compañero, muchas gracias.

Contador Público Juan Carlos Rodríguez Rodríguez. Sí, buenas tardes. Sí, le comento, Diputado para llegar a esta exposición, a esta propuesta, tuvimos una serie de reuniones, mesas de trabajo precisamente con los integrantes de la Junta Municipal de Catastro, y entre ellos estaban los integrantes del AMPI, los Asesores Inmobiliarios, los Notarios, el Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros, y entre todos, en una decisión conjunta revisamos precisamente los valores catastrales. Y una cosa que encontramos, y esto por observación del AMPI, es que la mayoría, un 80-90% de Matamoros, los valores catastrales están por debajo del mercado real. De hecho, este año, el mes que viene, si Dios quiere, en noviembre, se va a prestar el nuevo libro 2025 del AMPI con unos valores más actuales. Pero sí hemos visto que el valor comercial, el valor de mercado de las propiedades, está al doble o a veces hasta un 150 por ciento más del valor real del mercado. Y ya revisando las actualizaciones, sí determinamos que el 5% era la mejor opción, ya que por lo menos cada año, si se debe actualizar el valor de catastro, por lo menos en cuanto al tema de inflación, porque no se puede dejar pasar un año sin actualizar, porque la inflación, ustedes lo saben, no para, la inflación no para. Cada año se va actualizando. Por esa razón, sí creímos y consideramos conveniente, y la Junta Municipal así lo autorizó, así lo determinamos más bien, en un 5%. Ahora, el impacto positivo, en qué beneficiaría a los matamorenses: bueno, darles la corteza 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 la propiedad vaya teniendo un valor real y que el dueño de una propiedad, pues, tenga su propiedad, la plusvalía le beneficie. El impacto económico de esta actualización es alrededor de 5 millones de pesos, mismos que se van a aplicar en alumbrado, en alumbrado y en bacheo que es un tema recurrente en Matamoros; ahí es donde se va a aplicar ese monto.

Secretario: Muchas gracias.

Diputado Isidro Jesús Vargas Fernández. Muchas gracias. Compañeras y compañeros, nada más una pregunta. ¿Cuál es la recaudación que se estima? Bueno, ya la contestaron, eran 5,000,000.00 de pesos. Este, un servidor es de Matamoros, y cuando estuve en la sindicatura, secundando el comentario, los valores catastrales son 3 a 1, es decir, un terreno de manera comercial vale 1,000,000.00, por ejemplo, en catastro en Matamoros está en 300,000.00 pesos. Entonces, obviamente, deteriora el cobro de las contribuciones, y no por tener una recaudación que vaya a afectar a la ciudadanía, sino que siempre la tendencia a nivel nacional es que los municipios tengan un fortalecimiento en ingresos propios y no dependen mucho del Estado y de la Federación, ¿no?. Vemos una práctica en Tamaulipas que, obviamente, los municipios dependen mucho de la Federación, en un casi 90% y a veces sus ingresos propios oscilan entre un 5 a un 10%, que es muy mínimo ¿no?, obviamente, siempre debemos de buscar nosotros como legisladores, no afectar al pueblo, a la ciudadanía, que la gran parte de las colonias de Matamoros no les pegue estos ajustes en sus proyectos de valores catastrales. Y, nos quedamos con esto y vamos nosotros a valorar en las comisiones unidas de Asuntos Municipales y de Finanzas, obviamente, la viabilidad de este planteamiento. Muy bien. Muchas gracias.

Presidente: Una vez que hemos escuchado, ¿no sé si alguien más desea preguntar algo o participar? ¿No? Muy bien, vamos a declarar un receso para despedir a los servidores públicos invitados del Municipio de Matamoros y agradecemos mucho la asistencia a esta reunión de trabajo. Muchas gracias.

(R e c e s o)

Presidente: Se reanuda la presente reunión.

Presidente: Compañeras y compañeros, una vez que desahogamos las reuniones de trabajo con los representantes de los Municipios de Matamoros y Reynosa, relativo a sus Tablas de Valores Catastrales para el año 2026, hago de su conocimiento que el procedimiento para dictaminar dichos proyectos se emitirán en la próxima reunión de comisiones unidas. Además, vamos a tener pendiente la reunión con el Municipio de Nuevo Laredo, que ya está prevista, programada para el lunes 20, a las 5:00 de la tarde. Si ustedes están de acuerdo. Lunes 20, a las 5:00 de la tarde, que es otro municipio, Nuevo Laredo, que está presentando un ajuste a su proyecto de Tabla de Valores para el 2026.

Presidente: Pasamos a **Asuntos Generales** ¿Alguien desea participar?



Diputado Claudio Alberto de Leija Hinojosa. ¿Es el 5 o el 10, Laredo?

Presidente: Sí, propuso el 5. Nuevo Laredo ha propuesto el 5% de ajuste, Reynosa el 10% y Matamoros el 5%.

Presidente: Agotado el objeto que dio motivo a la presente reunión, agradezco la presencia, y me permito dar por **concluida** la misma, siendo **las diecisiete horas con veintiséis minutos**.