



PERIÓDICO OFICIAL



ÓRGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS

Periódico Oficial del Estado

RESPONSABLE

Registro Postal publicación periódica

PP28-0009

TAMAULIPAS

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

AUTORIZADO POR SEPOMEX

TOMO CLI

Victoria, Tam., jueves 23 de abril de 2026.

Edición Vespertina Número 49

SUMARIO

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA GENERAL

ACUERDO mediante el cual se expropia por causa de utilidad pública el bien inmueble con superficie de 423.00 metros cuadrados, para la construcción del Proyecto "Teatro de Tampico Shakespeare Difusión Artística y Cultural", en la Ciudad de Tampico, Tamaulipas.

2

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO SECRETARÍA GENERAL

En Ciudad Victoria, Capital del Estado de Tamaulipas, a los once días del mes de febrero de 2026, **AMÉRICO VILLARREAL ANAYA**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano del Estado de Tamaulipas, en ejercicio de las facultades que al Ejecutivo a mi cargo confieren los artículos 4, decimocuarto párrafo, 14 y 27, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 17, fracciones I y X, 91, fracción XXXIX, y 95 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 2, numeral 1, 10, numeral 1, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Tamaulipas; 1, 2, 3, fracción I, 4, fracciones I, III, IV, XIII y XVI, 5, fracciones I, II y III, 5 BIS, 5 TER, 6, 6 BIS, 6 TER, 7, 14 y 26 de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas; 1, 2 y 8 de la Ley de Fomento a la Cultura para el Estado de Tamaulipas; 2, fracción I, 6, fracción III, 28, 69, numeral 1, de la Ley de Turismo del Estado de Tamaulipas; 4, fracción I y II de la Ley de Desarrollo Social para el Estado de Tamaulipas; 744 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; y Objetivos DH4, B11.1, B11.2, B11.3, B11.4, B11.5, B11.7, B13.1, E9.2 y E9.3 del Plan Estatal de Desarrollo 2023-2028, Tamaulipas se Transforma; y

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que en cumplimiento por lo dispuesto en los artículos 5º, fracción I y 5º BIS de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, la Licenciada Mónica Zacil Villareal Anaya, Presidenta Municipal del Republicano Ayuntamiento de Tampico, mediante escrito de fecha 25 de septiembre de 2025, solicitaron al Gobernador Constitucional del Estado de Tamaulipas, el inicio del procedimiento de expropiación de un inmueble con una **superficie de 423.00 metros cuadrados, consistente en la finca N°22809, con la clave catastral 36-01-01-041-009, ubicado en Calle Sor Juana Inés de la Cruz, número 104, entre Calles Salvador Díaz Mirón y CAP. Emilio Carranza en el Municipio de Tampico, Tamaulipas, cuya propiedad se encuentra registrada a nombre de Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, Sabas Prom y Camilo Roman; superficie a expropiar que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:**

- Al Norte: 20.90 metros con solar 409 que se reserva la señora Coronado.
- Al Sur: con 20.90 metros con solar 410 que se reserva la señora Coronado.
- Al Este: 20.80 metros con Calle de los Artesanos y/o Sor Juana Inés de la Cruz.
- Al Oeste: en 20.80 metros con el solar 411.

Lo anterior a fin de desarrollar el **proyecto denominado “Teatro de Tampico Shakespeare Difusión Artística y Cultural”, en la Ciudad de Tampico, Tamaulipas.**

SEGUNDO. Que el Director Jurídico y de Transparencia de la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Tamaulipas, dictó un acuerdo el 12 de diciembre de 2025, en el cual se tuvo por recibida la solicitud de expropiación suscrita por la Licenciada Mónica Zacil Villareal Anaya, Presidenta Municipal del Republicano Ayuntamiento de Tampico. Se acordó iniciar el procedimiento de expropiación, radicándolo con el número de **expediente 8/2025**, respecto de un inmueble con superficie de 423.00 metros cuadrados, con las medidas y colindancias antes precisadas; ordenándose emplazar a **la persona moral Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, y a los CC. Sabas Prom y Camilo Roman**; señalando las 11:00 horas del día 16 de enero de 2026, a fin de que tuviera verificativo la audiencia de Ley a que se refiere el artículo 6º BIS, de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, en la que podía dar contestación a la solicitud de expropiación, ofrecer e impugnar pruebas, así como formular alegatos por escrito.

Dicha audiencia se llevaría a cabo en las oficinas del Departamento Contencioso Administrativo de la Dirección Jurídica, Transparencia y de Acceso a la Información de la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Tamaulipas, ubicada en Centro Gubernamental de oficinas “Torre Bicentenario”, Piso 12, Libramiento Naciones Unidas con Boulevard Práxedes Balboa, Código Postal 87083, de Ciudad Victoria, Tamaulipas.

Se apercibió que en caso de no producir contestación, no presentarse a la referida audiencia o si la misma no se refiere a los hechos de la solicitud de expropiación, se tendrán sin oposición alguna los hechos contenidos en dicha solicitud, salvo que por las pruebas presentadas o hechos notorios los desvirtúen.

Asimismo, se ordenó notificar de manera personal a la Licenciada Mónica Zacil Villareal Anaya, Presidenta Municipal del Republicano Ayuntamiento de Tampico por medio de su correo electrónico oficial y/o en su domicilio oficial ubicado en la Presidencia Municipal de Tampico, Tamaulipas, ubicado en calle Colón, No. 102. Zona Centro, C.P. 89000, Tampico, Tamaulipas México.

TERCERO. Que en el expediente de expropiación número 8/2025, obran constancias de fecha 15 y 16 de diciembre de 2025, mediante las cuales se emplazó a la persona moral **Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, y a los CC. Sabas Prom y Camilo Roman**. Asimismo, se les notificó el acuerdo del 12 de diciembre de 2025.

CUARTO. Por auto de 06 de enero de 2026, se ordenó emplazar al procedimiento expropiatorio al Instituto Nacional de Antropología e Historia Tamaulipas, en virtud de que el inmueble objeto de expropiación por causa de utilidad pública, se encuentra ubicado en la Zona Centro de Tampico, Tamaulipas, y el referido instituto cuenta con competencia para vigilar el cumplimiento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

En ese sentido, en fecha 09 de enero de 2026, mediante oficio 401.3S.1-2026/009, el Centro Nacional de Antropología e Historia Tamaulipas, por conducto de su Directora Tonantzin Silva Cárdenas, compareció al procedimiento dando contestación a la solicitud de 25 de septiembre de 2025.

En el referido oficio expuso como conclusión lo siguiente:

“Conclusión

Una vez expuesto lo anterior, y realizado el análisis del inmueble en referencia, así como a la información que obra en este centro de trabajo, se dictamina con base en la opinión colegiada del personal de la sección de monumentos históricos de este Centro de trabajo, que: El inmueble en comento está considerado como un bien inmueble de valor cultural, tal como lo refiere la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, la construcción correspondiente al siglo XX, con un arquitectura relevante en la región por el uso de materiales y sistemas constructivos tradicionales a construcciones del siglo XIX y principios del XX. Se encuentra incluido en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles con número de clave 280380010118. Además, se encuentra en el Registro del Gobierno del Estado de Tamaulipas, Patrimonio Histórico Artístico Edificado, Municipio de Tampico, con No. de Ficha SEDUMA: 174.

Cabe mencionar, que, este inmueble se encuentra desplantados dentro de la Delimitación de Zonas de Protección Patrimonial, misma que se estableció en sesión de Cabildo el día 23 de abril de 1993, como Zona de Monumentos Artísticos e Históricos de la Ciudad de Tampico por la autoridad municipal, con apoyo de instituciones estatales y federales. La zona cuenta con un total de 0.485 km2 que corresponde a la fundación original de la ciudad y su ampliación inmediata. Se trata de un total de 60 manzanas con 193 inmuebles de valor histórico y artístico, construidos entre los siglos XIX y XX.

Según la declaratoria de Reservas, Usos y destinos del Plan director del Estado de Tamaulipas contenida dentro del Plan Subregional de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana del Río Pánuco, publicada en el Periódico Oficial el 8 de octubre de 1994. El Centro Histórico comprende los límites siguientes: al Norte: Calle Obregón, al Sur: Calle Héroes de Nacozari, al oriente: Calle General San Martín y al poniente: calle Sor Juana Inés de la Cruz.

Por lo anterior, y de acuerdo al Reglamento para la preservación del patrimonio Edificado de la Ciudad de Tampico, Tamaulipas, publicado en el Periódico Oficial Número 120 de fecha 14 de noviembre de 2000, última reforma POE No. 47 1-04-2017. Además, en coadyuvancia con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), cualquier obra de intervención que se pretenda realizar dentro y fuera del inmueble, es competencia de este Instituto la regularización de la misma, a lo cual, los interesados deberán obtener la validación o visto bueno de proyecto, y/o en su caso, de obra a ejecutar, previamente ante este Instituto.

QUINTO.- Que el día 16 de enero de 2026, a las 11:00 horas, se celebró la audiencia a que se refiere el artículo 6º BIS, de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Domino para el Estado de Tamaulipas, la cual fue presidida por el Licenciado Gerardo Guevara Muñoz, Director Jurídico, Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Secretaría de Obras Públicas actuando en conjunto con la Licenciada Rosa Ofelia Valadez Barreda, Jefa del departamento de lo Contencioso Administrativo, adscrita a la Dirección Jurídica de la misma Secretaría; asimismo, comparecieron la Licenciada Mónica Zacil Villareal Anaya, Presidenta Municipal del Republicano Ayuntamiento de Tampico, por conducto del Licenciado Carlos Alberto García Porres Secretario General del Ayuntamiento.

Por otra parte, el representante de **la persona moral Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, y los señores Sabas Prom y Camilo Roman** no comparecieron.

Que, en la referida audiencia de pruebas y alegatos, Licenciada Mónica Zacil Villareal Anaya, por conducto del Licenciado Carlos Alberto García Porres, en su carácter de apoderado legal y Secretario General del Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Tampico, Tamaulipas, hizo uso de la voz y manifestó lo siguiente:

“Vengo a ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de petición de expropiación de fecha 25 de septiembre de 2025, firmado por la C. Lic. Mónica Zacil Villarreal Anaya, **Presidenta Municipal de la Ciudad y Puerto de Tampico, Tamaulipas**, mediante el cual solicito por causa de utilidad pública e interés social la expropiación sobre una superficie de **423 m2.**, localizado en el municipio de la Cd. Y Puerto de Tampico, Tamaulipas, con la finalidad de que se lleve a cabo el proyecto estratégico para preservar la difusión artística y cultural del pueblo de Tampico, Tamaulipas, el cual contiene los requisitos exigidos por los artículos 5, 6, 6 BIS Y 6 TER de la **Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas**, así como las pruebas documentales que se agregaron a esta solicitud, en fecha posterior presentadas mediante escrito de fecha 14 de octubre, 24 de octubre, 19 de noviembre y 02 de diciembre todos del año 2025, que contienen entre otras el **dictamen técnico justificativo y el estudio técnico justificativo mediante el cual se determina la causa de utilidad pública para la expropiación del bien inmueble que nos ocupa a favor del Gobierno del Estado**, escrito que hago mío que lo ratifico en toda y cada una de sus partes por contener satisfechos los preceptos legales de los artículos 5, 6, 6 Bis y 6 TER de la citada ley. Asimismo, a manera de alegatos en mi nombre y representación de mi representada, manifiesto que la causa de utilidad pública se considera aplicable la cual se encuentra establecida en el artículo 4°, fracciones I, III, IV, XIII y XVI de la citada ley, establece como causas de utilidad pública, entre otras, las siguientes:

“ARTÍCULO 4°.- Se consideran de utilidad pública:

I.- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;

III.- La ampliación, saneamiento y mejoramiento de los servicios requeridos por las poblaciones y puertos; la construcción de hospitales, escuelas, bibliotecas, parques, jardines, cementerios, campos deportivos, aerodromos o pistas de aterrizaje; la edificación de oficinas para los entes públicos de los tres órdenes de gobierno, así como de cualquier otra obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo. Asimismo, la construcción de obras de infraestructura pública y la prestación de servicios públicos, que requieran de bienes inmuebles y sus mejoras, derivada de concesión, de contrato o de cualquier acto jurídico celebrado en términos de las disposiciones legales aplicables;

IV.- La conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional;

XIII.- El proyecto, diseño y realización de las obras de remodelación y regeneración urbanas;

XVI.- Los demás casos previstos por leyes especiales”.

La idoneidad del predio a expropiar se ha determinado teniendo en cuenta su estratégica ubicación geográfica, que permite llevar a cabo la ejecución del proyecto para la difusión artística y cultural de la comunidad de Tampico, Tamaulipas.

Asimismo, se hace alusión en los documentos de prueba la necesidad social, pública educativa es un factor importante para el desarrollo socioeconómico de los pueblos y países, como consecuencia de que el desarrollo local, endógeno y regional, se considera entre las estrategias que permite el progreso de un territorio, ya sea una localidad o región.

El beneficio social recaerá en la población del municipio de Tampico y la región de la zona sur del estado de Tamaulipas, toda vez que impacta en el estilo de vida de las personas, en la forma en que viven, trabajan, transitan e interactúan entre si cotidianamente.

El desarrollo económico de la región se verá reflejado en una vida mejor para los habitantes, atrayendo inversión nacional y extranjera, incrementando el flujo vehicular de auto transporte de pasajeros, generando empleos, impulsando el comercio local, mejorando la economía del municipio con la atracción de artistas, turismo cosmopolita, diferentes clases educativas artísticas y culturales, nacionales e internacionales en nuestro Estado.

El beneficio social recaerá en la población que conforman los municipios del Estado de Tamaulipas; ya que la educación artística y cultural va orientada a generar un entorno seguro para la población que habita en esta comunidad, que carecen de un teatro, para sus clases educativas artísticas, etc.

El predio en mérito satisface las necesidades sociales de la población de dicho municipio, pues se debe de considerar, en primer término, que este proyecto, cubrirá la deficiencia de espacios públicos para apoyo a la población en educación artística y cultural, seguridad carretera y a las familias que transitan por esa vía, así como brindar apoyo en educación artística a los habitantes de poblaciones de municipios cercanos y, en segundo término, porque con el desarrollo integral del proyecto se fomenta la actividad artística comercial, cultural, y turística en el sur del Estado y con ello se detona la derrama económica en beneficio de sus habitantes.

*Por tales razones, con fundamento en el artículo 6° TER de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, le solicito a esta honorable autoridad tenga bien resolver favorablemente a la brevedad posible la solicitud de expropiación a través de expediente que nos ocupa y una vez concluida la audiencia remita el expediente correspondiente al titular del Poder Ejecutivo para que por conducto de la Secretaría General de Gobierno, en el plazo no mayor a 30 días hábiles **emita DECLARACIÓN DE EXPROPIACIÓN** a favor de los intereses de mi representada por tratarse de la educación cultural de toda la sociedad, así como brindar apoyo educativo a toda la población que lo requiera. Pruebas y alegatos con los cuales queda debidamente acreditada, fundada y motivada la solicitud de expropiación contenida en el escrito referido en líneas que anteceden por lo que en este momento solicito se me tengan por desahogadas por su propia y especial naturaleza mismas que sean tomadas en cuenta al momento de resolver el procedimiento por lo que en tales circunstancias solicito la procedencia de la expropiación de una superficie de 423 m2 ubicado en el municipio de Tampico, Tamaulipas, dado a que queda demostrado los motivos y la causa de utilidad pública, siendo todo lo que tengo que manifestar”.*

En ese sentido, se admitieron todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes.

Por otra parte, el **Licenciado Carlos Alberto García Porres**, en su carácter de autorizado para representar a la parte promovente Presidencia Municipal de Tampico, Tamaulipas, hizo uso del derecho de réplica en relación al escrito de fecha 09 de enero de 2026, signado por la Directora del Centro Instituto Nacional de Antropología e Historia Tamaulipas en el cual dijo que en términos del artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de la materia, solicitaba que se tuvieran por admitidos todos los hechos y manifestaciones vertidas en la solicitud de expropiación, así como que se le considerara perdida la facultad de objetar cualquiera de las documentales que obran en el presente expediente. En consecuencia, pidió que se continuara con la secuela procesal.

Finalmente, ante la incomparecencia de representante de **la persona moral Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, y los Señores Sabas Prom y Camilo Román**, y al no haber señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, **se hizo efectivo el apercibimiento contenido en el acuerdo de 12 de diciembre de 2025, y se ordenó que las ulteriores notificaciones personales, se realizaran por medio de edictos, publicados por única ocasión, en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas; asimismo, se hizo efectivo el diverso apercibimiento contenido en el referido acuerdo, consistente en tener por ciertos y consentidos los hechos contenidos en la solicitud de expropiación de 25 de septiembre de 2025.**

SEXTO. Que en fecha **22 de enero de 2026**, el Director Jurídico, Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Tamaulipas, Licenciado Gerardo Guevara Muñiz, dictó un acuerdo en el que determinó que, se ordenaba remitir el **expediente de expropiación 8/2025**, al Titular de la Secretaría General de Gobierno del Estado de Tamaulipas, para que se emitiera la Declaratoria de Expropiación.

SÉPTIMO. Que el **23 de enero de 2026**, dicho **expediente de expropiación 8/2025**, fue recibido en la Secretaría General de Gobierno del Estado de Tamaulipas.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que los artículos 4°, párrafo decimocuarto, 14 y 27, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establecen, respectivamente, el derecho de toda persona al acceso y disfrute de la cultura y al ejercicio de sus derechos culturales; que nadie podrá ser privado de la propiedad sin la garantía de audiencia; y que la expropiación solo podrá realizarse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

SEGUNDO. Que los artículos 17, fracciones I y X, 91, fracción XXXIX, y 95 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas disponen, respectivamente, que el Estado reconoce a sus habitantes la inviolabilidad de la propiedad privada, la cual solo podrá ser ocupada mediante expropiación por causa de utilidad pública y con indemnización; el derecho de acceso a la cultura, al disfrute de los bienes y servicios culturales y la obligación del Estado de promover, preservar y difundir el patrimonio cultural que constituye la identidad tamaulipeca; que es facultad y obligación del Gobernador acordar la expropiación por causa de utilidad pública cumpliendo con los requisitos legales; y que los decretos, reglamentos, acuerdos y demás disposiciones emitidas por el Gobernador, así como los documentos que suscriba en ejercicio de sus funciones, deben contar con la firma del Secretario General para tener efectos legales.

TERCERO. Que los artículos 2 numeral 1, y 10 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Tamaulipas disponen que el ejercicio del Poder Ejecutivo corresponde al Gobernador del Estado, quien tiene las atribuciones otorgadas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado y demás disposiciones aplicables; y que el Gobernador suscribirá los reglamentos, decretos, acuerdos, circulares, órdenes y demás disposiciones necesarias para el ejercicio de sus funciones, los cuales deberán ser firmados por el Secretario General de Gobierno.

Edición Vespertina, de conformidad con el artículo 10, párrafo primero de la Ley del Periódico Oficial del Estado.

CUARTO. Que los artículos 1, 2, 3 fracción I, 4 fracciones I, III, IV, XIII y XVI, 5, 5 BIS, 5 TER, 6, 6 BIS, 6 TER, 7, 14 y 26 de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas disponen que esta ley es de interés público y regula las causas de utilidad pública, entre ellas el establecimiento, explotación y conservación de servicios públicos; la ampliación y mejoramiento de los servicios requeridos por las poblaciones y la realización de obras destinadas a la prestación de servicios de beneficio colectivo e infraestructura pública; la conservación de lugares, monumentos y bienes con valor cultural o histórico; la ejecución de proyectos de remodelación y regeneración urbanas, así como los demás supuestos previstos en leyes especiales, estableciendo además los procedimientos y modalidades para la expropiación, ocupación temporal y limitación de derechos de dominio, asegurando que dichas acciones solo procedan por causa de utilidad pública y mediante indemnización; que el procedimiento puede ser promovido por diversas autoridades, incluyendo el Ejecutivo del Estado, y debe cumplir con requisitos específicos, como la firma del Secretario General de Gobierno; que el proceso incluye una audiencia para los titulares de los derechos a expropiarse y establece que la ocupación puede proceder sin suspensión a pesar de recursos administrativos; y que la indemnización deberá pagarse dentro de los plazos estipulados, incluyendo compensación por ocupación temporal o limitación de dominio.

QUINTO. Que los artículos 1, 2 y 18 de la Ley de Fomento a la Cultura para el Estado de Tamaulipas establecen que dicho ordenamiento es de orden público e interés general y reconoce el derecho de las personas a acceder y participar en la vida cultural y artística de la comunidad, teniendo por objeto regular las acciones de fomento y desarrollo cultural y artístico en la entidad; que la preservación, promoción, difusión e investigación de la cultura constituyen una responsabilidad compartida entre autoridades y sociedad, debiendo existir coordinación entre los distintos órdenes de gobierno y participación social para el cumplimiento de dichos fines, garantizando el respeto a las manifestaciones culturales y el acceso de la población a las actividades culturales; y que los gobiernos estatal y municipales deberán apoyar la difusión cultural y artística mediante los medios de comunicación a su alcance, conforme a los principios y disposiciones legales aplicables.

SEXTO. Que los artículos 2, fracciones I, II y III, 6, fracción III, 28, 39, fracción I, 40 y 69 de la Ley de Turismo del Estado de Tamaulipas establecen que corresponde al Estado y a los municipios planear, promover y desarrollar la actividad turística, impulsar programas de turismo social y fomentar la creación y mejoramiento de infraestructura turística, procurando la preservación del patrimonio histórico y cultural y el aprovechamiento sustentable de los recursos turísticos; asimismo, reconocen como zonas de desarrollo turístico sustentable aquellas que, por sus características naturales, históricas o culturales, constituyan un atractivo turístico o tengan potencial para ello, y reconocen el derecho de toda persona a disfrutar del turismo como actividad vinculada al esparcimiento, la cultura y el desarrollo integral, por lo que las acciones públicas deben facilitar su ejercicio, resultando procedente destinar bienes inmuebles a proyectos de infraestructura cultural y turística, como la remodelación y aprovechamiento de un teatro destinado al fomento cultural y a la atracción turística, en beneficio colectivo.

SÉPTIMO. Que el artículo 4º, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Social para el Estado de Tamaulipas establece que dicho ordenamiento tiene por objeto garantizar el pleno ejercicio de los derechos sociales y la igualdad de oportunidades, así como el acceso de la población al desarrollo social, promoviendo además la movilidad social para el mejoramiento integral de la calidad de vida y estableciendo las bases de la participación y organización social en la materia, fines que se vinculan con la realización de proyectos de infraestructura cultural y de interés colectivo en beneficio de la comunidad.

OCTAVO. Que de conformidad con el artículo 744 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la ocupación de propiedades solo puede llevarse a cabo en caso de utilidad pública y siempre que se proporcione una indemnización adecuada a su propietario, es necesario asegurar que cualquier acción de ocupación respete estos principios legales y garantice la compensación justa a los afectados.

NOVENO. Que la presente administración pública, en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo 2023-2028, impulsa políticas públicas orientadas a garantizar los derechos humanos vinculados a la educación, la cultura y la recreación, así como al fortalecimiento y difusión del patrimonio cultural, promoviendo el acceso de la población a espacios y actividades culturales incluyentes; asimismo, fomenta la preservación y aprovechamiento social del patrimonio cultural, el desarrollo de infraestructura y espacios públicos sostenibles, y el impulso del turismo como actividad generadora de bienestar y desarrollo regional, mediante acciones coordinadas entre los distintos órdenes de gobierno y la participación social, objetivos que se vinculan con la recuperación y remodelación de espacios culturales destinados al servicio y beneficio colectivo.

DÉCIMO. Que el Gobernador Constitucional del Estado de Tamaulipas, es competente para dictar el presente Decreto en términos de lo dispuesto por los artículos 91 fracción XXXIX, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 10 numerales 1 y 2 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Tamaulipas; 1º, 2º, y 3º fracciones I y IV; 4º fracciones I, III, VI, XII, y XVI, 6º TER, 7º, 14 y 26 de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, y 744 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.

DECIMOPRIMERO. Que en el caso, la solicitud de expropiación suscrita por la Licenciada Mónica Zacil Villareal Anaya, Presidenta Municipal del Republicano Ayuntamiento de Tampico, Tamaulipas, cumple con los requisitos que prevé el artículo 5º BIS de la citada Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, como a continuación se pone de manifiesto:

I.- Nombre y domicilio del solicitante: Licenciada Mónica Zacil Villareal Anaya, Presidenta Municipal del Republicano Ayuntamiento de Tampico.

II.- Los motivos de la solicitud: En el escrito correspondiente los solicitantes de manera esencial expusieron como motivo fundamental que, el inmueble ubicado en Calle Sor Juana Inés de la Cruz, número 104, entre calle Salvador Díaz Mirón y Cap. Emilio Carranza, Colonia Cascajal, en Tampico, Tamaulipas, el predio y edificio llamado como de la Sociedad Mutualista "Hermanos del Trabajo" es comprado en el año de 1904 por Don Sabás Prom y Camilo Román, para la sede de esa Sociedad Mutualistas, se construyó un edificio cuyo uso estaba destinado a salón de actos, tipo teatro en herradura, donde realizaban sus asambleas, teniendo como objetivo realizar todo tipo de eventos sociales que generaba recursos para un fondo de apoyo de económico de sus asociados, en caso de enfermedad, invalidez o fallecimiento. Esta sociedad funcionó de manera normal hasta los años ochenta.

En los años noventa, se realizaban clases y actividades de teatro, bajo el nombre de "Teatro Shakespeare", sin embargo, en el año 1999, se dejan de pagar los impuestos prediales y el edificio entra en abandono total, aunque existen personas que sin demostrar su interés jurídico prohíben la entrada al inmueble.

Inmueble que como quedo anotado líneas superiores, ya demuestra un total deterioro en su estructura material que presenta un riesgo para toda la comunidad, lo que es preciso tomar medidas oportunas para recuperar el edificio que ya es catalogado como monumento histórico de valor cultural, y darle un uso que beneficie a la colectividad bajo el esquema de aportar a la sociedad espacios culturales y de difusión artística- Es un recinto que permite acercar diversas expresiones como el teatro, la música, la danza y el cine, fomentando la formación de públicos y contribuyendo al desarrollo educativo, cultural, y social de los ciudadanos.

Razón por la cual es imperante llevar a cabo el procedimiento de expropiación de este bien inmueble para que, con su restauración y apertura a aspectos culturales, sean en beneficio de la comunidad local, como en el ámbito económico generar empleos directos e indirectos que impulsara además el turismo cultural y con dinamismo en la actividad comercial de la ciudad.

III.- La causa de utilidad pública que se considere aplicable, así como la idoneidad del inmueble a expropiar para tal fin: La causa de utilidad pública se encuentra establecida en el artículo 4 fracciones III, IV, XII y XVI de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio del Estado de Tamaulipas, los cuales señalan lo siguiente:

“ARTÍCULO 4º.- Se consideran de utilidad pública:

I.- (...)

III.- La ampliación, saneamiento y mejoramiento de los servicios requeridos por las poblaciones y puertos; la construcción de hospitales, escuelas, bibliotecas, parques, jardines, cementerios, campos deportivos, aeródromos o pistas de aterrizaje; la edificación de oficinas para los entes públicos de los tres órdenes de gobierno, así como de cualquier otra obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo. Asimismo, la construcción de obras de infraestructura pública y la prestación de servicios públicos, que requieran de bienes inmuebles y sus mejoras, derivada de concesión, de contrato o de cualquier acto jurídico celebrado en términos de las disposiciones legales aplicables;

IV.- La conservación de los lugares de belleza panorámica de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional;

(...)

XII.- La creación, ampliación, regularización, saneamiento o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;

(...)

XVI.- Los demás casos previstos por leyes especiales”.

La idoneidad del inmueble y su construcción, para la expropiación, radica en que el edificio construido resultaría una importante recuperación de una obra arquitectónica, en el que ya restaurado en su estructura, daría un uso adecuado para consolidarse como un espacio de difusión artística y cultural, accesible a toda la comunidad contribuyendo al desarrollo educativo, cultural, y social de los ciudadanos, se convertiría en un punto de encuentro e integración SOCIAL, y en el ámbito económico además de generar empleos directos e indirectos impulsara el turismo cultural y con dinamismo en la actividad comercial de la ciudad, consolidándose como una inversión estratégica que no solo enriquece la vida cultura, sino que también el desarrollo económico y el bienestar colectivo.

Derivado de lo anterior en el caso se actualiza la fracción XII del artículo 4 de la ley mencionada, pues los motivos de la solicitud reflejan que la causa de utilidad pública de la expropiación pretendida está destinada al mejoramiento del centro de población de Tampico, Tamaulipas y de sus fuentes propias de vida.

Es así pues el proyecto denominado "Teatro de Tampico Shakespeare Difusión Artística y Cultural", en la Ciudad de Tampico, Tamaulipas, traerá impacto directo al bienestar social, permitirá el desarrollo cultural de la población y turístico, así como generará un impacto positivo en la economía local, con la generación de empleos directos e indirectos y sumaría a la revitalización de zonas comerciales aledañas.

Lo que se declara en términos de los artículos 4, decimocuarto párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, fracciones XXX, LIV, LXIV, 7, fracción I, 8, 62, fracciones VI y XI; 49, fracción XX, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas; 1, 2, fracciones I, II, VII, 3, fracciones I y III, 7, fracciones I, 31 a 35 de la Ley de Fomento a la Cultura para el Estado de Tamaulipas; 2 y 28 de la Ley de Turismo del Estado de Tamaulipas; 4, fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Social para el Estado de Tamaulipas y Objetivos DH4, B11.1, B11.2, B11.3, B11.4, B11.5, B11.7, B13.1, E9.2 y E9.3 del Plan Estatal de Desarrollo 2023-2028, Tamaulipas se Transforma.

IV.- Los beneficios sociales:

1.- Recuperar un espacio cultural, toda vez que actualmente presenta un total deterioro en su estructura material que presenta un riesgo para toda la comunidad, lo que es preciso tomar medidas oportunas para recuperar el edificio que ya es catalogado como monumento histórico de valor cultural, y darle un uso que beneficie a la colectividad bajo el esquema de aportar a la sociedad espacios culturales y de difusión artística.

2.- Otorgar bajo un diseño específico una obra de remodelación, que aporte a la ciudad como a los vecinos del lugar y toda la ciudadanía, una belleza panorámica que ese edificio reconstruido aportará a la comunidad y además como un recurso turístico en el que se desarrollen diversas actividades culturales.

3.- Derivado del contenido de la solicitud, otros de los beneficios serían el fortalecimiento del Tejido social al reactivarse un punto de encuentro cultural y artístico que sirve para crear conciencia social y el desarrollo personal de las personas; además, genera el mejoramiento del centro de población de Tampico, Tamaulipas y dinamiza las fuentes propias de vida de la población por el impacto social económico a través de la generación de empleos directos e indirectos, la revitalización de zonas comerciales aledañas, y la utilidad social que eleva la calidad de vida de la población a través de proveer servicios de entretenimiento y educación, lo que también puede tener un impacto turístico positivo.

V.- La necesidad social:

El beneficio social se verá reflejado en la población al recuperar un espacio cultural, y que embellezca las calles en las que se encuentra enclavado el inmueble, aportando más elementos que derivan en una reconstrucción de un edificio antiguo que tiene un valor arquitectónico e histórico.

Los espacios culturales, forman parte de una necesidad social, que las Autoridades Municipales tienen como función, entre otras, otorgar a la población esos espacios que fortalezcan el tejido social, mediante la implementación y creación de esos espacios en los que la cultura a través de diversas actividades artísticas, sea un punto de encuentro entre personas, y donde se promueva este tipo de actividades.

VI.- Los documentos, datos, características del bien que se pretenda expropiar, ocupar o limitar, las que tratándose de inmuebles serán, además, las relativas a plano que muestre ubicación, superficie, medidas y colindancias. Para tal efecto deberá remitir constancias de búsqueda ante las instituciones catastrales y registrales del Estado: De la solicitud en mención se advierte que el inmueble requerido para la ejecución de Estación de vigilancia, trata de una **superficie de 423.00 metros cuadrados, consistente en la finca N°22809, con la clave catastral 36-01-01-041-009, ubicado en Calle Sor Juana Inés de la Cruz, número 104, entre Calles Salvador Díaz Mirón y CAP. Emilio Carranza en el Municipio de Tampico, Tamaulipas, cuya propiedad se encuentra registrada a nombre de Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, Sabas Prom y Camilo Román; superficie a expropiar que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:**

- Al Norte: 20.90 metros con solar 409 que se reserva la señora Coronado.
- Al Sur: con 20.90 metros con solar 410 que se reserva la señora Coronado.
- Al Este: 20.80 metros con Calle de los Artesanos y/o Sor Juana Inés de la Cruz.
- Al Oeste: en 20.80 metros con el solar 411.

Asimismo, a dicha solicitud se adjuntó plano del cual se advierte que predio con superficie de 423.00 metros cuadrados a expropiar, cuenta con las medidas y colindancias siguientes:



De igual forma a la solicitud se anexó el croquis de identificación del lugar ubicado en calle Sor Juana Inés de la Cruz número 104, entre Calle Salvador Díaz Mirón y CAP. Emilio Carranza, Colonia Cascajal, Tampico.

También, el certificado informativo expedido por el Instituto Registral y Catastral, que identifica al inmueble como finca número 22809, del municipio de Tampico, Tamaulipas.

Así como, copia de la escritura pública 1015 de fecha 14 de junio de 1904, ante un escribano público en Tampico, Tamaulipas.

VII.- Nombre y domicilio del propietario del bien materia de la expropiación, o en su caso, la manifestación de haber agotado los medios de búsqueda y desconocer su ubicación, acompañando las constancias respectivas:

De acuerdo con el oficio de fecha 02 de diciembre de 2025, signado por la Licenciada Mónica Zacil Villareal Anaya, Presidenta Municipal del Republicano Ayuntamiento de Tampico, el domicilio de los afectados, son los siguientes:

- C. Sebas Prom: Álvaro Obregón número 1025, Col. Magdaleno Aguilar entre Haití y Portes Gil, C.P. 89355, Tampico, Tamaulipas.
- Camilo Román: Sor Juana Inés de la Cruz 703, col. Nuevo Progreso, entre carranza y Comonfort, C.P. 89318, Tampico, Tamaulipas.
- Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo y teatro Shakespeare: calle de los artesanos y/o Sor Juana Inés de la Cruz, número 104, entre calles Salvador Diaz Miron y CAP. Emilio Carranza, colonia Cascajal, Tampico Tamaulipas.

VIII.- Tratándose de la ejecución de obras, los proyectos y presupuestos respectivos: En la solicitud presentada por las autoridades solicitantes se precisa:

- 1.- Proyecto de la ejecución de la obra de restauración y modificación del inmueble y edificio.
- 2.- Copia del proyecto arquitectónico.

3.- Estudio técnico justificativo mediante el cual se determina la causa de utilidad pública para la expropiación de un bien, a favor del Gobierno de Estado, así como su valoración técnica y económica para el rescate y transformación del edificio histórico que ocupaba la Sociedad Mutualista "Hermanos del Trabajo en la Ciudad de Tampico, Tamaulipas.

IX.- El plazo máximo en el que se deberá destinar el bien a la causa de utilidad pública, una vez que se tenga la posesión de éste: En la solicitud de referencia se precisó que dicho plazo será de 2 años a partir de que se tenga la posesión del predio.

DECIMOSEGUNDO. Que una vez analizadas las manifestaciones y pruebas ofrecidas por las partes en la audiencia celebrada a las 11:00 horas del día 16 de enero de 2026, se concluye que el inmueble objeto de expropiación a favor del Ayuntamiento de Tampico, Tamaulipas, es una **superficie de 423.00 metros cuadrados, consistente en la finca N°22809, con la clave catastral 36-01-01-041-009, ubicado en Calle Sor Juana Inés de la Cruz, número 104, entre Calles Salvador Díaz Mirón y CAP. Emilio Carranza en el Municipio de Tampico, Tamaulipas, cuya propiedad se encuentra registrada a nombre de Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, Sabas Prom y Camilo Román; superficie a expropiar que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:**

- Al Norte: 20.90 metros con solar 409 que se reserva la señora Coronado.
- Al Sur: con 20.90 metros con solar 410 que se reserva la señora Coronado.
- Al Este: 20.80 metros con Calle de los Artesanos y/o Sor Juana Inés de la Cruz.
- Al Oeste: en 20.80 metros con el solar 411.

Es de señalarse que, en virtud de que el inmueble en comento está considerado como de valor cultural, tal como lo refiere la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, pues la construcción correspondiente al siglo XX, con un arquitectura relevante en la región por el uso de materiales y sistemas constructivos tradicionales a construcciones del siglo XIX y principios del XX: además de que se encuentra incluido en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles con número de clave 280380010118; y se encuentra en el Registro del Gobierno del Estado de Tamaulipas, Patrimonio Histórico Artístico Edificado, Municipio de Tampico, con No. de Ficha SEDUMA: 174.

En ese sentido, cualquier obra de intervención que se pretenda realizar dentro y fuera del inmueble, los interesados deberán obtener la validación o visto bueno de proyecto, y/o en su caso, de obra a ejecutar, ante la autoridad competente.

Por otra parte, la indemnización correspondiente se determina con base en lo dispuesto por el artículo 12 de Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, que al respecto dispone que el precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que se establezca como valor comercial o de mercado.

En ese sentido, de las pruebas rendidas por la solicitante se obtiene lo siguiente:

1.- El Director de Catastro, Lic Luis Eduardo Ramírez Ávila informó que el predio ubicado en Calle Sor Juana Inés de la Cruz, número 104, entre calle Salvador Díaz Mirón y CAP. Emilio Carranza, Colonia Cascajal, en Tampico, Tamaulipas, tiene un valor catastral de \$3,079,440.00 (tres millones setenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta pesos 00/100 M.N.)

2.- Avalúo comercial de fecha 21 de mayo de 2025 realizado por el Ing. Jesús David Rangel Hidalgo, quien determinó que el inmueble ubicado en Sor Juana Inés de la Cruz, número 104, entre calle Salvador Díaz Mirón y CAP. Emilio Carranza, Colonia Cascajal, en Tampico, Tamaulipas, tiene un valor comercial **de \$2,538,000.00 (dos millones quinientos treinta y ocho mil pesos 00/100 M.N.)**

Así mismo, en el oficio de fecha 19 de noviembre de 2025, signado por la Licenciada Mónica Zacil Villareal Anaya, Presidenta Municipal del Republicano Ayuntamiento de Tampico, se informó que la indemnización que se genere con motivo del procedimiento de expropiación **será cubierta por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Tamaulipas.**

Conforme a lo anterior, se determina el monto precitado atendiendo a lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas y con base en los dictámenes periciales en materia de valuación de inmuebles elaborados por el Ingeniero Jesús David Rangel Hidalgo, mismos que obran en el **expediente administrativo de expropiación número 8/2025**, y a los cuales se les otorga valor probatorio con fundamento en el artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, de aplicación supletoria a la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, conforme a lo establecido en el artículo 1º, de esta última legislación.

Es de señalarse, que el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministra a quien debe resolver argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación.

Que la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común de quien resuelve y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente.

Que, en materia administrativa y civil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente.

Que el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y quien resuelve pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y estas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Y a quien resuelve le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba.

Que un peritaje debe estar debidamente fundado, esto es, debe ser claro en la exposición, método e instrumentos utilizados, debe existir coherencia en el desarrollo y congruencia con las conclusiones.

Que no obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el que resuelva no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocada. Si a pesar de esta apariencia el que resuelve considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, este no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando quien resuelve considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.

Que las determinaciones de los peritos en sus respectivos dictámenes, no son obligatorias, ya que sólo constituyen órganos auxiliares que aportan a quien resuelve opiniones meramente técnicas respecto de materias que, por lo general, no pueden ser del dominio del órgano jurisdiccional, ya que este conserva su libertad y soberanía decisoria para apreciar las pruebas y es quien le asigna valor al dictamen de los peritos y con base en esa valoración emite su decisión. Por tanto, los dictámenes de los peritos no deciden sobre la litis sometida a la potestad de quien resuelve ya que aquéllos pudieran no resultar convincentes para el órgano jurisdiccional; y por ende, tampoco rige en principio de mayoría en cuanto al número de dictámenes coincidentes.

Que en resumen el servidor público que resuelva es quien debe precisar por qué el dictamen pericial le generó o no la certeza suficiente para conocer la verdad que se busca, lo que sólo sucede después de analizar y establecer si contiene o no los requisitos antes mencionados - exposición, método e instrumentos utilizados, coherencia en el desarrollo y congruencia con las conclusiones-, así como las operaciones, estudios o experimentos propios de la materia a dictaminar.

Que, en el caso a estudio obran los dictámenes periciales en materia de valuación de inmuebles, rendidos por la perito Arquitecta Tania Luz Fonseca Vázquez, los cuales reúnen los anteriores requisitos, ya que están debidamente fundados, en virtud de que son claros en la exposición pues precisan las características urbanas el terreno, como lo son clasificación de la zona, tipo de construcción dominante en la calle, índice de saturación de la zona, densidad de población, estatus socioeconómico, uso del suelo permitido, vías de acceso e importancia

de las mismas, servicios públicos, equipamiento urbano; asimismo precisa superficie de los predios, topografía y configuración, número de frentes, características panorámicas, densidad habitacional, intensidad de construcción, servidumbres y/o restricciones; medidas y colindancias de los predios respectivos; definiciones en materia de avalúos como lo son enfoques comparativos de mercado, enfoques de costos, enfoques de ingresos, valor comercial; y en el apartado de determinación del terreno precisa la superficie del terreno, valor unitario por metro cuadrado, coeficiente, motivo coeficiente, valor unitario resultante, valor parcial, factor de comercialización, valor físico y valor del mercado; y conclusiones.

Que atento a lo anterior, los dictámenes periciales de referencia son aptos para con base en ellos, fijar la indemnización que se debe cubrir a los titulares del derecho de propiedad de los predios afectados. Sirve de apoyo a lo anterior la tesis aislada I.3o.C. J/33, sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que se comparte de rubro y texto siguientes:

“PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS. En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá

que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen". (Novena Época, Registro: 181056, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Julio de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/33, Página: 1490).

DECIMOTERCERO. Conforme a lo antes expuesto, se establece que el tiempo máximo en el que se deberá destinar el bien a la causa de utilidad pública, conforme a lo señalado en la solicitud de expropiación de 25 de septiembre de 2025, será de 2 años a partir de que se tenga la posesión del mismo.

DECIMOCUARTO. Que con fundamento en el artículo 12 de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, la indemnización se determina a valor comercial de la superficie de terreno expropiado, consistente en 423.00 metros cuadrados y que es la cantidad total de **\$2,538,000.00 (dos millones quinientos treinta y ocho mil pesos 00/100 M.N.)**, conforme a los medios de prueba y consideraciones antes señaladas.

Por todo lo anterior el suscrito Ejecutivo del Estado considera que el bien expropiado corresponde en la medida citada a **Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, Sabas Prom y Camilo Roman**, derecho de propiedad que también reconoce el Secretario General de Gobierno, quien refrenda el presente Decreto para constancia, con objeto de decretar la expropiación correspondiente, en términos de los artículos 6 TER y 7 de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas; y,

Estimando fundadas y motivadas las consideraciones expuestas, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE EXPROPIA POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA EL BIEN INMUEBLE CON SUPERFICIE DE 423.00 METROS CUADRADOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO "TEATRO DE TAMPICO SHAKESPEARE DIFUSIÓN ARTÍSTICA Y CULTURAL", EN LA CIUDAD DE TAMPICO, TAMAULIPAS.

ARTÍCULO PRIMERO.- Se decreta la expropiación, por causa de utilidad pública, de un inmueble con **superficie de 423.00 metros cuadrados, consistente en la finca N°22809, con la clave catastral 36-01-01-041-009, ubicado en Calle Sor Juana Inés de la Cruz, número 104, entre calles Salvador Díaz Mirón y CAP. Emilio Carranza en el Municipio de Tampico, Tamaulipas, cuya propiedad se encuentra registrada a nombre de Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, Sabas Prom y Camilo Román; superficie a expropiar que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:**

- Al Norte: 20.90 metros con solar 409 que se reserva la señora Coronado.
- Al Sur: con 20.90 metros con solar 410 que se reserva la señora Coronado.
- Al Este: 20.80 metros con Calle de los Artesanos y/o Sor Juana Inés de la Cruz.
- Al Oeste: en 20.80 metros con el solar 411.

Lo anterior a fin de desarrollar el **proyecto denominado "Teatro de Tampico Shakespeare Difusión Artística y Cultural", en la Ciudad de Tampico, Tamaulipas.**

ARTÍCULO SEGUNDO.- El beneficiario de la expropiación materia del presente Decreto será el Ayuntamiento de Tampico, Tamaulipas.

En virtud de que el inmueble en comento está considerado como de valor cultural, tal como lo refiere la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, pues la construcción correspondiente al siglo XX, con un arquitectura relevante en la región por el uso de materiales y sistemas constructivos tradicionales a construcciones del siglo XIX y principios del XX: además de que se encuentra incluido en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles con número de clave 280380010118; y se encuentra en el Registro del Gobierno del Estado de Tamaulipas, Patrimonio Histórico Artístico Edificado, Municipio de Tampico, con No. de Ficha SEDUMA: 174.

En ese sentido, cualquier obra de intervención que se pretenda realizar dentro y fuera del inmueble, los interesados deberán obtener la validación o visto bueno de proyecto, y/o en su caso, de obra a ejecutar, ante la autoridad competente.

ARTÍCULO TERCERO.- El pago de la indemnización se deja a disposición a la propietaria del inmueble afectado, a la **persona moral Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, y a los Señores Sabas Prom y Camilo Roman**, en moneda nacional, por conducto de la **Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Tamaulipas**, lo anterior en observancia a lo dispuesto por los artículos 14 y 26 de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas que estipulan que el pago debe efectuarse a más tardar dentro de los 45 días hábiles siguientes a la publicación del acuerdo de expropiación, sin perjuicio de que se convenga su pago en especie.

ARTÍCULO CUARTO.- El monto de la indemnización a valor comercial será cubierto por **\$2,538,000.00 (dos millones quinientos treinta y ocho mil pesos 00/100 M.N.)**, por la afectación de 423.00 metros cuadrados, a la **persona moral Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, y a los CC. Sabas Prom y Camilo Roman**.

ARTÍCULO QUINTO.- La expropiación por causa de utilidad pública de la superficie que nos ocupa, incluye y abarca a todas las construcciones e instalaciones que en su caso se encuentren en el propio terreno y que formen parte de él, así como todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, ya sea como anexo o conexo al mismo.

ARTÍCULO SEXTO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 7º, fracción VIII, de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas para sus efectos legales.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- De conformidad a lo establecido por el artículo 7, fracción VIII, de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, se ordena notificar el presente decreto por medio de edicto publicado una sola ocasión en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas dirigido a la **persona moral Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, y a los Señores Sabas Prom y Camilo Roman**, y por oficio a las diversas autoridades.

ARTÍCULO OCTAVO.- El bien expropiado se destinará de inmediato al cumplimiento del presente Acuerdo. En caso de que no sea posible su destino inmediato, el plazo máximo para destinar el bien expropiado a la causa de utilidad pública será de dos años, contados a partir de la fecha en que se tome posesión del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto iniciará su vigencia el mismo día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas.

SEGUNDO.- Gírese instrucción al Titular del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, para que proceda a efectuar las inscripciones correspondientes, una vez que cause estado la declaratoria de expropiación.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio para el Estado de Tamaulipas, notifíquese por edicto publicado en una sola ocasión en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas, a la **persona moral Sociedad Mutualista Hermanos del Trabajo, y a los Señores Sabas Prom y Camilo Roman**.

ATENTAMENTE.- GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.- AMÉRICO VILLARREAL ANAYA.-
Rúbrica.- **SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.- HÉCTOR JOEL VILLEGAS GONZÁLEZ.-** Rúbrica.