



Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas.



"2026, Año de Margarita Maza Parada".

ASUNTO: Dictamen de la Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas, por el que se autoriza al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Tabasco, la enajenación a título oneroso de una fracción del bien inmueble propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco, ubicado en Avenida Paseo la Choca sin número, Colonia Tabasco 2000, Municipio de Centro, Estado de Tabasco.

Villahermosa, Tabasco a 23 de abril de 2026.

**DIP. MARCOS ROSENDO MEDINA FILIGRANA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO.
P R E S E N T E.**

Las diputadas y los diputados integrantes de la Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de la Sexagésima Quinta Legislatura al H. Congreso del Estado de Tabasco, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 36, fracciones I y XXIX, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco; 67, 68, fracción I, y 70, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tabasco, y 55, fracción I, inciso b), del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Tabasco, sometemos a la consideración del Pleno el presente Dictamen; en los términos siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El Gobernador del Estado de Tabasco, Javier May Rodríguez, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 33, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, el 22 de abril del año en curso, acompañada del expediente respectivo, presentó a este H. Congreso del Estado, una Iniciativa con proyecto de Decreto, por el que solicita se le autorice, enajenación a título oneroso de una fracción del bien inmueble propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco, ubicado en Avenida Paseo la Choca sin número, Colonia Tabasco 2000, Municipio de Centro, Estado de Tabasco.



Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas.



"2026, Año de Margarita Maza Parada".

II.- La referida Iniciativa, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 114, segundo párrafo, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tabasco, por instrucciones de la presidencia de la Mesa Directiva, fue turnada inmediatamente a su recepción, a la Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para su estudio, análisis y emisión del acuerdo o dictamen que en derecho corresponda, por lo que mediante oficio número HCE/SAP/0227/2026, de fecha 22 de abril del presente año, signado por el Doctor en Derecho Remedio Cerino Gómez, Secretario de Asuntos Parlamentarios, se hizo llegar a las diputadas y diputados integrantes del citado órgano legislativo, de lo cual se dio cuenta al Pleno en sesión de fecha 23 del referido mes y año.

III.- Habiendo realizado el análisis de la Iniciativa citada y del expediente anexo, las y los integrantes de esta Comisión Dictaminadora hemos acordado emitir el presente Dictamen, por lo que:

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que el H. Congreso del Estado de Tabasco, es competente para expedir, reformar, adicionar, derogar y abrogar las Leyes y Decretos, así como para autorizar la enajenación o gravamen de bienes inmuebles del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36, fracciones I, y XXIX, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco.

SEGUNDO.- Que las comisiones son órganos colegiados constituidos por el Pleno, que a través de la elaboración de dictámenes, informes, opiniones o resoluciones, contribuyen a que el Congreso del Estado, cumpla con sus atribuciones constitucionales y legales, teniendo la competencia por materia que se deriva de su denominación y las que específicamente les señala el Reglamento Interior del Congreso del Estado de Tabasco, correspondiéndoles el estudio y dictamen de las iniciativas que les sean turnadas.

TERCERO.- Que la Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de la Sexagésima Quinta Legislatura al Congreso del Estado de Tabasco, tiene justificada su competencia para conocer de la Iniciativa a que se refiere el antecedente I del presente Dictamen, de conformidad con lo previsto en los artículos 67, 68, fracción I, y 70, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tabasco, y 55, fracción I, inciso b), del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Tabasco; al encontrarse facultada para dictaminar sobre las solicitudes de enajenación o gravamen de predios urbanos, suburbanos o rústicos propiedad del Estado.



Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas.



Poder Legislativo del Estado
Libre y Soberano de Tabasco

"2026, Año de Margarita Maza Parada".

CUARTO.- Que según se indica en la iniciativa, mediante los oficios número TURISMO/0002/2026 de fecha 02 de enero de 2026, suscrito por Katia Ornelas Gil, Secretaria de Turismo y Desarrollo Económico, dirigido a Daniel Arturo Casasús Ruz, Secretario de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, se solicitó información relacionada con los proyectos de infraestructura, urbanización y desarrollo urbano que se encuentren contemplados o en ejecución en las zonas aledañas al área de desarrollo del nuevo Centro de Convenciones y Exposiciones de Villahermosa (sic).

Asimismo, a través del oficio número SOTOP/01/004/2026, el Secretario de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, informó que, derivado del trazo proyectado, considerando la configuración actual del polígono del Parque Tabasco Dora María, se identificaron diversas áreas resultantes que permanecen dentro del patrimonio del Gobierno del Estado, precisando que la Secretaría realizó un análisis urbano y territorial orientado a definir esquemas de aprovechamiento y ordenamiento de dichos espacios, con el propósito de consolidar un entorno urbano que acompañe y potencie el desarrollo del nuevo Centro de Convenciones y Exposiciones de Tabasco. También señaló que se detectaron en el entorno inmediato, diversos predios propiedad estatal que actualmente presentan condiciones de subutilización, por lo que, su integración dentro de una estrategia de ordenamiento urbano permitirá fortalecer la vocación económica, turística y de servicios del área.

Por otro lado, mediante el memorándum número SAF/0002/2026, suscrito por la Secretaria de Administración y Finanzas de fecha 07 de enero de 2026, se remitió a la Oficialía Mayor, la solicitud para que en el ámbito de sus atribuciones y facultades, se llevara a cabo la identificación de los activos inmobiliarios que cumplan con las características solicitadas. En seguimiento, a través del diverso memorándum número SAF/OM/0028/2026, de fecha 11 de marzo de 2026, se informó que la Unidad de Administración de Patrimonio del Estado, integró los expedientes de los inmuebles que la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, dictaminó como factibles para impulsar su enajenación, al ser compatibles con la política de consolidación, misma que se alinea con el ámbito urbano y a la normatividad aplicable en la materia, conforme a los usos y destinos del suelo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, Tabasco.

QUINTO.- Que como también se indica en la iniciativa y se desprende de la documentación que obra en el expediente, el Gobierno del Estado de Tabasco, es propietario del predio citado, razón por la cual, solicitó la autorización para iniciar las acciones pertinentes para el proceso de enajenación del inmueble denominado "Gimnasio la Choca", con una superficie de construcción de 3,897.900 m². Dicho predio es susceptible de ser enajenado, lo que



Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas.



Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Tabasco

"2026, Año de Margarita Maza Parada".

permitirá fortalecer las estrategias estatales de promoción y atracción de inversiones, siendo terreno fértil para proyectos de desarrollo urbano que beneficien la dinámica económica del Estado, en congruencia con los proyectos de reordenamiento territorial que demanda Villahermosa 2030.

SEXTO.- Que, como se indica en la iniciativa y de los documentos citados, el inmueble denominado Gimnasio la Choca actualmente representa un activo subutilizado dentro de una de las zonas con mayor vocación comercial, corporativa y de servicios de la ciudad de Villahermosa, específicamente en el corredor Tabasco 2000 – Paseo la Choca. Esta zona se caracteriza por la concentración de unidades económicas, infraestructura hotelera y oferta gastronómica, lo que la posiciona como un nodo relevante para la actividad económica y el turismo de negocios en el estado.

Asimismo, de acuerdo con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en el entorno inmediato del inmueble se registra una alta densidad de actividad económica, lo que confirma el potencial de la zona para el desarrollo de proyectos orientados a servicios, comercio y hospedaje, en congruencia con su dinámica urbana actual.

En este contexto, la desincorporación del inmueble, se propone como un modelo de desarrollo que permita la participación de la inversión privada, con el propósito de reconvertir este activo en un espacio productivo que contribuya al fortalecimiento de la actividad económica en su entorno inmediato. Esa medida busca propiciar un uso más eficiente del suelo urbano, alineado con las condiciones y necesidades del mercado, así como con las tendencias de crecimiento de la ciudad.

Lejos de plantearse como un proyecto aislado o de alto impacto inmediato, la enajenación del inmueble se concibe como un mecanismo gradual para detonar el aprovechamiento del predio, facilitando la instalación de actividades comerciales, de servicios o de hospedaje que generen empleo, amplíen la oferta de servicios y fortalezcan la integración económica de la zona.

De esta manera, la desincorporación del Gimnasio la Choca se presenta como una decisión orientada al aprovechamiento responsable del patrimonio público, que contribuye al desarrollo económico local de manera ordenada, incentiva la participación del sector



Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas.



Proceder Legislativo del Estado
Libre y Soberano de Tabasco

"2026, Año de Margarita Maza Parada".

privado y fortalece las condiciones para el crecimiento sostenible del estado, en congruencia con los objetivos establecidos en el Proyecto Villahermosa 2030.

SÉPTIMO.- Asimismo, la iniciativa refiere que, el Gobierno del Estado de Tabasco, adquirió en compraventa el predio rústico denominado "Santo Domingo" ubicado en la Ranchería El Espejo, Municipio de Centro, Tabasco, constante de una superficie de 18-00-00 has (dieciocho hectáreas, cero áreas, cero centiáreas), lo que se acredita con la escritura pública número 2,535, volumen XLIII (cuarenta y tres) de fecha 28 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del Licenciado Domingo Ruíz Ramón, entonces Notario sustituto en ejercicio de la Notaría Pública número 12 de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Tabasco, el 06 de marzo de 1979, bajo el número 968 del libro general de entradas, a folios 1,987 al 1,993 del libro de duplicados volumen 103, quedando afectado por dicho contrato el predio número 44,754, folio 104 del libro mayor, volumen 174.

De igual manera, se indica que, la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, mediante oficio número SOTOP/SOT/111/2026 de fecha 16 de febrero de 2026, remitió la Opinión Técnica No. 07, en la cual se resolvió lo siguiente:

"FACTIBLE IMPULSAR LA ENAJENACIÓN DE UNA SUPERFICIE DE 6,376.12 m², correspondiente al inmueble ubicado en Avenida Planetario sin número y una superficie de 16,271.88 m² al inmueble ubicado en la Avenida Paseo la Choca sin número, Colonia Tabasco 2000, ambos del municipio de Centro, Tabasco, propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco; al ser compatible con la Política de Consolidación, misma que se alinea con el ámbito urbano y a la normatividad aplicable en la materia; conforme a los usos y destinos del suelo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, Tabasco y de los lineamientos estratégicos del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tabasco.

Los proyectos que se desarrollen con motivo de la enajenación, deberán cumplir estrictamente con las obligaciones normativas inherentes y aplicables; derivado de los dictámenes técnicos evaluados referentes a los estudios de riesgo, de vialidad, medio ambiente y de impacto urbano y contar con los permisos de los tres órdenes de gobierno."



Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas.



"2026, Año de Margarita Maza Parada".

Por otro lado, la misma Secretaría envió el Plano de Levantamiento Topográfico, elaborado el 19 de enero de 2026, respecto de la fracción del predio propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco, denominado "Gimnasio la Choca" ubicado en Avenida Paseo la Choca sin número, Colonia Tabasco 2000, Municipio de Centro, Estado de Tabasco, constante de una superficie de 16,271.88 m².

OCTAVO.- Que de igual manera, como se desprende de la iniciativa, con fundamento en lo establecido por los artículos 2 fracción V, 38 fracción VI y 74 fracción III, de la Ley de Bienes del Estado de Tabasco y sus Municipios; y 9 fracción IV de su Reglamento, se publicó en el Suplemento K, del Periódico Oficial del Estado de Tabasco, Edición 8725, de fecha 18 de abril de 2026, el Acuerdo Administrativo, mediante el cual se desafectó del régimen de dominio público, una fracción del bien inmueble propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco, denominado "Gimnasio la Choca", ubicado en la Avenida Paseo la Choca sin número, Colonia Tabasco 2000, Municipio de Centro, Estado de Tabasco, constante de una superficie de 16,271.88 m².

Por otra parte, también se aprecia que, en términos de lo establecido en los artículos 60, párrafo segundo, de la Ley de Bienes del Estado de Tabasco y sus Municipios, y 27 fracción VII de su Reglamento, en fecha 26 de noviembre de 2025, el Lic. Sergio Solís Jiménez, Perito Valuador de Bienes Nacionales, emitió el dictamen valuatorio, respecto al bien inmueble ubicado en Paseo la Choca sin número, Colonia Tabasco 2000, Municipio de Centro, Estado de Tabasco, en el que concluyó que el valor mínimo de enajenación, con base al Valor Comercial del activo descrito, asciende a \$198,310,000.00 (ciento noventa y ocho millones trescientos diez mil pesos 00/100 M.N.); con las siguientes superficies de terreno y construcción:

| REPORTE DE VALOR | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| CONCEPTO | SUPERFICIE m ² / LOTE | VALOR UNITARIO \$/m ² | VALOR COMERCIAL \$ |
| Terreno | 16,271.880 | 11,692.380 | 190,257,004.27 |
| Construcciones | 3,897.900 | 1,357.480 | 5,291,321.29 |
| Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias | Lote | - | 2,761,463.18 |
| Total | | | \$ 198,309,788.74 |
| EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos) | | | \$ 198,310,000.00 |



Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas.



Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Tabasco

"2026, Año de Margarita Maza Parada".

NOVENO.- Con base en todo lo expuesto, el ciudadano Gobernador del Estado, de conformidad con lo señalado en los artículos 24, fracción VII, 25, párrafo primero, y 26 de la Ley de Bienes del Estado de Tabasco y sus Municipios, y derivado del análisis de la documentación presentada, de la opinión técnica referida y el dictamen valuatorio, al no existir impedimento legal, estimó pertinente solicitar la autorización para enajenar a título oneroso una fracción del bien inmueble propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco, denominado "Gimnasio la Choca", ubicado en la Avenida Paseo la Choca sin número, Colonia Tabasco 2000, Municipio de Centro, Estado de Tabasco, constante de una superficie de 16,271.880 m².

DÉCIMO.- Que en virtud, de todo lo señalado, apreciándose de la iniciativa y la documentación adjunta, que se encuentran satisfechos los requisitos establecidos en los artículos 24 fracción VII, 25 párrafo primero y 26 de la Ley de Bienes del Estado de Tabasco y sus Municipios, se cuenta, además, con la opinión técnica respectiva que ha quedado mencionada y al no existir algún impedimento legal, se estima pertinente otorgar autorización al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Tabasco para que, por conducto de las dependencias competentes, proceda a enajenar a título oneroso una fracción del bien inmueble propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco, actualmente, denominado "Gimnasio la Choca", ubicado en la Avenida Paseo la Choca sin número, Colonia Tabasco 2000, Municipio de Centro, Estado de Tabasco, constante de una superficie de 16,271.880 m².

DÉCIMO PRIMERO.- Que en consecuencia, estando facultado el H. Congreso del Estado, por el artículo 36, fracciones I y XXIX, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, para expedir, reformar, adicionar, derogar y abrogar Leyes y Decretos para la mejor Administración del Estado, así como autorizar la enajenación o gravamen de los bienes inmuebles del Estado, se somete a consideración del Pleno el siguiente:

DICTAMEN

ARTÍCULO PRIMERO.- Se autoriza al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Tabasco para que, por conducto de las dependencias competentes, enajene a título oneroso una fracción del bien inmueble propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco, denominado "Gimnasio la Choca", ubicado en la Avenida Paseo la Choca sin número, Colonia Tabasco 2000, Municipio de Centro, Estado de Tabasco, constante de una superficie de 16,271.880 m².



Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas.



Poder Legislativo del Estado
Libre y Soberano de Tabasco

"2026, Año de Margarita Maza Parada".

ARTÍCULO SEGUNDO.- La enajenación a título oneroso se deberá ajustar a la legislación del Estado de Tabasco, y el comprador será el responsable de atender lo dispuesto en la Opinión Técnica No. 07, emitida por la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas.

ARTÍCULO TERCERO.- El valor de la enajenación no podrá ser menor a \$198,310,000.00 (ciento noventa y ocho millones trescientos diez mil pesos 00/100 M.N.) conforme al dictamen valuatorio de fecha 26 de noviembre de 2025, cantidad que deberá ser pagada en una sola exhibición.

ARTÍCULO CUARTO.- La Secretaría de Administración y Finanzas deberá realizar las gestiones pertinentes para llevar a cabo el proceso de licitación pública, respecto del bien objeto del presente Decreto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 párrafo primero de la Ley de Bienes del Estado de Tabasco y sus Municipios y demás normatividad aplicable.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- La Secretaría de Administración y Finanzas deberá remitir un ejemplar del Periódico Oficial del Estado de Tabasco a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, para su debida inscripción y toma de nota respectiva.

TERCERO.- Los gastos administrativos que se generen por la traslación de dominio de la fracción del predio del bien inmueble serán cubiertos por el comprador.

CUARTO.- En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la conclusión de la enajenación, la Secretaría de Administración y Finanzas deberá informar al Congreso del Estado sobre el resultado de dicho procedimiento.

QUINTO.- La Secretaría de Administración y Finanzas deberá informar la aplicación y destino de los fondos producto de la venta, en términos del artículo 26 de la Ley de Bienes del Estado de Tabasco y sus Municipios.



**Comisión Ordinaria de Asentamientos
Humanos, Ordenamiento Territorial,
Desarrollo Urbano y Obras Públicas.**



"2026, Año de Margarita Maza Parada".

A T E N T A M E N T E

**POR LA COMISIÓN ORDINARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO
TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.**


DIP. ALMA LILA CAUDILLO RAMOS.

PRESIDENTA.


**DIP. FRANCISCO JAVIER CABRERA
SANDOVAL.**

SECRETARIO.


**DIP. MARÍA DE LOS ÁNGELES HERNÁNDEZ
REYES.**

VOCAL.


DIP. SALOMÉ IZQUIERDO MENA.

INTEGRANTE.

DIP. MIGUEL ÁNGEL MOHENO PIÑERA.

INTEGRANTE.

Hoja protocolaria de firmas del Dictamen de la Comisión Ordinaria de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Obras Públicas, por el que se autoriza al ciudadano Gobernador del Estado de Tabasco, la enajenación a título oneroso de una fracción del bien inmueble propiedad del Gobierno del Estado de Tabasco, ubicado en Avenida Paseo la Choca sin número, Colonia Tabasco 2000, Municipio de Centro, Estado de Tabasco.