

SEGUNDA SECCION
PODER JUDICIAL
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

SENTENCIA dictada por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la Controversia Constitucional 95/2017, así como el Voto Concurrente formulado por el Ministro Eduardo Medina Mora I.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Suprema Corte de Justicia de la Nación.- Secretaría General de Acuerdos.

CONTROVERSIA CONSTITUCIONAL 95/2017

**ACTOR: MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA
GARCÍA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

MINISTRO PONENTE: JOSÉ RAMÓN COSSÍO DÍAZ

SECRETARIOS: LAURA PATRICIA ROJAS ZAMUDIO

RAÚL MANUEL MEJÍA GARZA

Ciudad de México. Acuerdo del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente al día **veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete** por el que se emite la siguiente:

SENTENCIA

Mediante la que se resuelve la presente controversia constitucional 95/2017 promovida por el Municipio de San Pedro Garza García del Estado de Nuevo León, por conducto de Mauricio Fernández Garza y María Diamantina Alcalá Fernández, quienes se ostentaron como presidente y síndica segunda municipales, respectivamente, en la que demandaron la invalidez de los siguientes actos emitidos por los poderes legislativo y ejecutivo de la entidad:¹

- a) El análisis y resolución de las propuestas hechas por el municipio actor al Congreso local respecto de la asignación y actualización de valores unitarios del suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal dos mil diecisiete.
- b) La discusión, dictamen, aprobación, refrendo, sanción, promulgación y publicación de los Decretos legislativos números “189” y “190”, expedidos por el Congreso local y publicados en el Periódico Oficial del Estado el treinta de diciembre de dos mil dieciséis, relativos a la aprobación de los valores unitarios del suelo, así como para los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio del municipio actor, para ser aplicados durante el ejercicio fiscal dos mil diecisiete; y
- c) La omisión del Congreso local, por conducto del presidente de la Comisión de Hacienda y Desarrollo Municipal, de ejercer la facultad prevista en el artículo 50, inciso a) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado para requerir al municipio actor o a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, cualquier instrucción, documento, aclaración o explicación que resultara conveniente para el correcto y adecuado despacho de las propuestas formuladas por el propio municipio actor, en fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis, respecto a la asignación y actualización de valores unitarios del suelo para el ejercicio fiscal dos mil diecisiete, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio.

Reclama todas las consecuencias directas o indirectas, mediatas o inmediatas que de hecho o por derecho deriven o resulten de las normas y actos cuya invalidez se reclaman.

I. ANTECEDENTES.

1. De las constancias de autos se advierten como antecedentes del caso los siguientes:
2. En el mes de junio de dos mil dieciséis el municipio actor celebró sendos contratos de prestación de servicios con Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, Asociación Civil y Colegio de Valuadores de Nuevo León, Asociación Civil, con el objeto de que llevaran a cabo un estudio de valores unitarios del suelo (valor por metro cuadrado de terreno) de los inmuebles localizados en las colonias o en las zonas que conforman el territorio del municipio.
3. El veintiocho de septiembre de dos mil dieciséis la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García celebró su novena sesión extraordinaria, donde sus integrantes (bajo una desafortunada concepción de su función legal) determinaron “aprobar” los valores unitarios por metro cuadrado de suelo para los predios del municipio actor que aplicarían para el ejercicio dos mil diecisiete. La citada Junta Municipal dejó de analizar el estudio de valores unitarios del suelo elaborado por las asociaciones civiles respecto de los inmuebles localizados en las colonias o las zonas que conforman el territorio del municipio.

¹ Por oficio presentado el 13 de febrero de 2017 en la Oficina de Correos de México de San Pedro Garza García del Estado de Nuevo León.

4. El Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal del municipio actor, mediante oficio número SFT-0535/2016 de catorce de octubre de dos mil dieciséis, sometió a la consideración de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del municipio actor la propuesta de valores unitarios de suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria en el municipio a partir del primero de enero de dos mil diecisiete. Las propuestas se fundamentaron en los resultados del estudio que realizaron los colegios de valuación antes referidos.
5. En oficio número SFT-0536/2016 de catorce de octubre de dos mil dieciséis, el Secretario de Finanzas y Tesorero municipal del municipio actor sometió a consideración de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del municipio, la propuesta de valores unitarios del suelo por metro cuadrado de suelo determinados y aprobados por la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, a los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en regímenes de propiedad en condominio, que servirían de base para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria en el municipio actor, a partir del día primero de enero de dos mil diecisiete.
6. En sesión de diecisiete de octubre de dos mil dieciséis los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio del municipio actor aprobaron los dictámenes números CHPM 15-18/041/2016/DI y CHPM 15-18/042/2016/DI, por medio de los cuales dictaminaron proponer al Pleno del ayuntamiento, como primer punto de acuerdo, la aprobación de la propuesta formulada por el Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal respecto a los valores unitarios del suelo que servirían de base para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria en el municipio, a partir del primero de enero de dos mil diecisiete y como segundo punto de acuerdo, autorizar la presentación al Congreso local para su consideración, la propuesta aprobada en los términos del referido dictamen, respecto a dichos valores unitarios del suelo, conforme a los motivos y fundamentos expuestos en el propio dictamen.
7. Los dictámenes antes referidos se sometieron a consideración del ayuntamiento durante la vigésima octava sesión extraordinaria de veinte de octubre de dos mil dieciséis, donde fueron aprobados por unanimidad y se autorizó su presentación al Congreso local. Este órgano legislativo no valoró que el dictamen número CHPM 15-18/041/2016/DI se fundamentó en los resultados de estudio que realizaron los colegios de valuación sobre la propiedad inmobiliaria.
8. Por oficio número SA-373/2016 de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciséis se remitió al Congreso local copia certificada del acta de cabildo de la vigésima octava sesión extraordinaria de veinte de octubre del mismo año, junto con todos y cada uno de los documentos que integran el estudio de valores unitarios del suelo (valor por metro cuadrado de terreno), un disco compacto (CD), así como el acta número 09/2016, relativa a la novena sesión extraordinaria de la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García de veintiocho de septiembre de dos mil dieciséis.
9. Según consta en el acta número 154 de catorce de diciembre de dos mil dieciséis, el Congreso local aprobó sin dar lectura íntegra ni analizar y discutir los dictámenes formulados por la Comisión Quinta de Hacienda y Desarrollo Municipal del propio Congreso local, respecto de los expedientes números 10348/LXXIV y 10349/LXXIV, relativo a la iniciativa formulada por el municipio actor, respecto a los valores del suelo que servirían de base para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria en el municipio actor a partir del día primero de enero de dos mil diecisiete.
10. El treinta de diciembre de dos mil dieciséis se publicaron los decretos legislativos números 189 y 190, expedidos por el Congreso local, relativos a la aprobación de los valores unitarios del suelo del Municipio de San Pedro Garza García, así como para los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio del municipio, aprobándolos por importes distintos a los de la propuesta municipal, sin que justificara de forma objetiva y razonable la decisión de apartarse de dicha propuesta.
11. **Conceptos de invalidez.** En su oficio de demanda, el municipio actor señaló como conceptos de invalidez, en síntesis, los siguientes:
12. **PRIMER CONCEPTO DE INVALIDEZ. Falta de fundamentación y motivación.** El análisis y resolución de las propuestas del municipio actor y los Decretos “189” y “190” impugnados son violatorios de los artículos 14, 16, párrafo primero, 31, fracción IV, 39, 40, 41, párrafo primero, 49, 115, primer párrafo y fracciones I, párrafo primero, IV, 128, 133 y 136 de la Constitución Federal, en relación con los artículos 118 y 119 de la Constitución local en virtud de que por medio de tales actos impugnados el Congreso local desestimó en forma arbitraria la propuesta hecha por el municipio actor respecto a la actualización de valores unitarios del suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal del año dos mil diecisiete.

13. Del análisis comparativo de los decretos impugnados se advierte que la Legislatura local decidió apartarse de la propuesta hecha por el municipio actor respecto de los valores unitarios de suelo aplicables para el municipio en el ejercicio fiscal dos mil diecisiete, sin que la Legislatura local justificara en forma objetiva y razonable tal decisión.
14. Al analizar el acta número 154, correspondiente a la sesión ordinaria del Congreso local de catorce de diciembre de dos mil dieciséis se puede advertir que el Congreso local aprobó en sus términos los dictámenes formulados por la Comisión Quinta de Hacienda y Desarrollo municipal del Congreso local, respecto a los expedientes número 10348/LXXIV y 10349/LXXIV que corresponden al trámite de las iniciativas formuladas por el municipio en torno a las propuestas de actualización de los valores de suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones de los valores del suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria en el municipio actor, a partir del día primero de enero de dos mil diecisiete. Sin embargo, el Pleno del Congreso local omitió dar lectura íntegra, analizar y discutir los dictámenes formulados por la Comisión del Congreso local.
15. El Congreso local no explicó de forma razonable y objetiva la causa por la cual tales valores unitarios del suelo no se equipararían al valor del mercado, tal y como le fue propuesto por el municipio actor.
16. La omisión del Congreso local de considerar si los valores unitarios de suelo que se propusieron por el municipio se ajustaban o no a los valores del mercado infringe los principios constitucionales del artículo 115, párrafo primero y fracciones I, párrafo primero y IV de la Constitución Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo quinto transitorio del decreto por el que se reformó y adicionó ese precepto constitucional, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, además de vulnerar la hacienda pública municipal, los mandatos constitucionales de certeza y seguridad jurídica, así como de proporcionalidad y equidad en materia de imposición de tributos, en cuanto el órgano demandado desatiende el principal factor económico que puede revelar en forma objetiva la capacidad contributiva de los sujetos pasivos de dicha clase de contribuciones.
17. El Congreso local dejó de advertir que la propuesta de actualización formulada por el municipio actor corresponde a los valores de mercado, conforme a los principios de proporcionalidad y equidad tributaria.
18. El Congreso local aprobó en sus términos las propuestas de actualización de los valores unitarios del suelo que formularon los ayuntamientos de los demás municipios que integran el área metropolitana de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, al ayuntamiento de San Pedro Garza García le fue negado ese mismo trato y con ello los beneficios que representan para la hacienda pública municipal el que los valores unitarios del suelo correspondan efectivamente a los valores del mercado y no a valores inferiores a este parámetro.
19. No pasa inadvertido que el dictamen elaborado por la comisión del Congreso local, respecto al expediente número 10348/LXXIV, en el capítulo de consideraciones, los miembros de esa comisión de trabajo legislativo reconocieron que los valores unitarios deben corresponder o ser equiparables a los valores del mercado, sin embargo, dado que existía una discrepancia entre los valores unitarios propuestos por el municipio actor y la opinión de la Junta Municipal Catastral, consideraron conveniente resolver la aprobación de la actualización de valores unitarios del suelo en los términos en que se aprobó por la Junta Municipal Catastral.
20. La consideración de la Comisión y del Congreso local es arbitraria e inconstitucional, ya que esa consideración en realidad constituye un pretexto para soslayar los principios bajo los cuales se articulan las acciones y relaciones de los municipios y las legislaturas estatales en el ejercicio compartido de la potestad tributaria, ya que le dio preeminencia a la opinión de la Junta Municipal Catastral frente a la propuesta del municipio actor, lo que constituye una falta de respeto hacia la función constitucional del municipio y una falta de congruencia entre la propuesta y lo aprobado por el Congreso local, sin que exista una causa razonable ni objetiva para apartarse de dicha propuesta y de los principios y los fines que inspiran y derivan de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Federal.
21. Con lo anterior, el Congreso local ignoró los artículos 2, 6, 18 y 20 de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León y 9, fracción I del Reglamento de la propia Ley del Catastro, porque las juntas municipales catastrales solamente desempeñan la función de un órgano auxiliar de apoyo y consulta hacia el interior de la estructura de gobierno municipal (no constituye un órgano de apoyo ni de consulta al servicio de la legislatura estatal), no de decisión, por ser únicamente los ayuntamientos los órganos de gobierno que desde el punto de vista legal y constitucional, se encuentran

- políticamente legitimados y jurídicamente facultados para decidir los términos en que se formulará la propuesta de valores unitarios del suelo al Congreso local, para su aprobación conforme a los principios constitucionales aplicables.
22. Además, el órgano legislativo ignoró que la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García al desahogar su novena sesión extraordinaria, no expresó la opinión que le corresponde al municipio, sino que determinó aprobar los valores unitarios por metro cuadrado de suelo para los predios del municipio actor que aplicaron para el ejercicio fiscal dos mil diecisiete, decisión que no corresponde a la función que la Ley del Catastro le asigna.
 23. Por su parte, la Junta Municipal Catastral dejó de estudiar y analizar el estudio de valores unitarios de suelo elaborado por los colegios valuadores contratados por el municipio actor, lo que torna inexcusable la omisión del Congreso local de considerar si los valores unitarios del suelo propuestos por el municipio actor se ajustaban o no a los valores del mercado.
 24. Causa agravio la consideración legislativa en el sentido de que el municipio actor no haya realizado una argumentación fundada y motivada del porqué incrementó la propuesta de valores unitarios presentados a la legislatura local, porque ello es arbitrario y carente de razonabilidad y objetividad, la suposición de que el municipio tenía la carga u obligación de argumentar el porqué del incremento o la diferencia de la propuesta de valores unitarios propuestos a esa legislatura, respecto de aquéllos valores unitarios catastrales que fueron aprobados por la Junta Municipal Catastral.
 25. Las Juntas Municipales Catastrales como órganos auxiliares de apoyo y consulta de las tesorerías municipales se encuentran vinculados a los artículos 18, 19, 19 Bis de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León y 13, fracción I, 17, 18 y 19 del Reglamento de dicha ley. Es decir los municipios como las juntas municipales catastrales se encuentran obligados a verificar que los valores unitarios del suelo sean equiparables a los valores reales del mercado y en función del cumplimiento de esa regla, ejercer las funciones que les competen.
 26. No existe ninguna disposición legal o constitucional que obligue al municipio a descalificar o desacreditar la opinión de la Junta Municipal Catastral, o que imponga a dicho órgano de gobierno y de decisión la carga y obligación de argumentar fundada y motivadamente el porqué del incremento o la diferencia de su propuesta de valores unitarios del suelo a la Legislatura local, por lo que es injustificado que se utilice el incumplimiento de tales obligaciones como pretexto o reproche para no conceder lo solicitado o no pronunciarse sobre si la propuesta hecha por el municipio actor se ajusta o no a los principios y reglas aplicables.
 27. De conformidad con el artículo 18 de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León los valores unitarios de suelo y los valores unitarios de las construcciones que apruebe el Congreso del Estado, mediante el Decreto correspondiente, serán los equiparables al valor del mercado.
 28. En el dictamen municipal CHPM 15-18/041/2016/DI, se precisó que si bien se ponderó la opinión de la Junta Municipal Catastral finalmente se estimó que debía prevalecer el principio y la regla de que los valores unitarios del suelo y de construcción debían ser equiparables a los del valor del mercado.
 29. Por ello, contrario a lo señalado en el dictamen elaborado por la Comisión legislativa y finalmente aprobado por el Congreso local respecto al expediente 10348/LXXIV, el municipio actor sí realizó una argumentación fundada y motivada del porqué del incremento a la propuesta de valores unitarios presentados a la Legislatura local, porque si bien ponderó la opinión de la Junta Municipal Catastral finalmente estimó que debía prevalecer el principio y la regla de que los valores unitarios del suelo y construcción debían ser equiparables a los del valor del mercado, conforme al estudio elaborado por los colegios valuadores.
 30. Causa agravio la consideración del dictamen y del Congreso local respecto a que la Junta Municipal Catastral del municipio goza de la presunción de haber realizado todos los procedimientos de evaluación necesarios para llegar a una determinación, tomando en cuenta elementos indicativos que se prevén en los artículos 17 y 18 del Reglamento de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León, porque no se encuentra apoyada en ningún análisis de todas y cada una de las constancias que fueron allegadas al Congreso local por el municipio actor mediante el oficio SA-373/2016 de veintiséis de octubre de dos mil dieciséis.
 31. Lo anterior, porque el Congreso local no revisó si la Junta Municipal Catastral cumplió su función de auxiliar al gobierno municipal en la apreciación del valor real del mercado del metro cuadrado de superficie en las distintas zonas del territorio del municipio actor. De haberse revisado por el Congreso local, éste se habría percatado que en el acta número 09/2016 de veintiocho de septiembre de dos mil dieciséis no se emitió una opinión sobre el estudio de valores unitarios de suelo (valor por metro cuadrado de terreno) elaborado por los colegios valuadores respecto de los inmuebles localizados en las colonias o las zonas que conforman el territorio del municipio actor.

32. Asimismo, el Congreso local se habría percatado que la Junta Municipal Catastral asumió funciones que no le corresponden, al aprobar los valores unitarios del suelo aplicables al cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio actor, ya que esa atribución le corresponde de manera compartida a los ayuntamientos y a las Legislaturas locales.
33. De igual manera, el Congreso local de haber actuado de manera objetiva y razonable habría podido advertir que la Junta Municipal Catastral incumplió con la exigencia de que los valores unitarios del suelo deben equipararse a los valores reales del mercado, por lo que resulta injustificado que la Legislatura local haya soslayado el análisis del estudio de valores unitarios del suelo (valor por metro cuadrado de terreno), elaborado por los colegios valuadores.
34. **SEGUNDO CONCEPTO DE INVALIDEZ.** La omisión del Congreso local de ejercer la facultad prevista en el artículo 50, inciso a) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado para requerir al municipio actor cualquier instrucción, documento, aclaración o explicación que resultara conveniente para el correcto y adecuado despacho de la propuesta formulada por el propio ayuntamiento respecto de la actualización de valores unitarios del suelo, vulnera los artículos 14, 16, párrafo primero, 31, fracción IV, 39, 40, 41, párrafo primero, 49, 115, primer párrafo y fracciones I, párrafo primero, IV, 128, 133 y 136 de la Constitución Federal, en relación con los artículos 118 y 119 de la Constitución local, porque el Congreso local dejó de ejercer los principios que rigen las relaciones de coordinación en la materia de la potestad tributaria.
35. El presidente de la comisión del órgano legislativo, ante la discrepancia detectada entre la Junta Municipal Catastral y el municipio actor pudo y debió ejercer la prerrogativa artículo 50, inciso a) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado a fin de despachar la propuesta de actualización de los valores unitarios del suelo para resolver justa y adecuadamente la propuesta formulada por el municipio actor. La facultad para solicitar la documentación necesaria tiene como finalidad servir como un instrumento para resolver los asuntos que competen a las Comisiones legislativas y su ejercicio depende de las circunstancias de cada caso en particular, cuando requiera información adicional para conocer con mayor exactitud el contexto que rodea un asunto en especial.
36. Condiciones que se encontraban reunidas en el caso y por ello antes de apartarse de la propuesta formulada por el municipio actor debió ejercer la facultad que le concede el citado artículo 50, inciso a) y no dictaminar que ante la discrepancia advertida, era dable considerar apropiado acoger los valores unitarios del suelo que fueron aprobados por la Junta Municipal Catastral.
37. No hay duda que el Congreso local al expedir los decretos legislativos impugnados actuó de forma arbitraria, bajo criterios subjetivos e irrazonables y por tanto los decretos resultan contrarios a los principios de certeza y seguridad jurídica, de proporcionalidad y equidad tributaria, de democracia representativa, de federalismo, de división de poderes, de articulación de órdenes de gobierno estatal y municipal, de autonomía municipal y de supremacía constitucional.
38. **Artículos constitucionales señalados como violados.** El municipio actor señaló como violados los artículos 14, 16, párrafo primero, 31, fracción IV, 39, 40, 41, párrafo primero, 49, 115, primer párrafo y fracciones I, párrafo primero, IV, 116, párrafo primero, 128, 133 y 136 de la Constitución Federal, así como los artículos 118 y 119 de la Constitución local.

II. TRÁMITE DE LA CONTROVERSIA CONSTITUCIONAL

39. **Admisión y trámite.** El Presidente de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ordenó formar y registrar el expediente relativo a la presente controversia constitucional y lo turnó al Ministro José Ramón Cossío Díaz para que fungiera como instructor, de acuerdo con el registro que al efecto se lleva en la Subsecretaría General de Acuerdos de este Alto Tribunal².
40. El Ministro instructor admitió la demanda de controversia constitucional³, tuvo por presentados a los promoventes, presidente y síndica segunda del municipio actor; y como autoridades demandadas a los Poderes Legislativo y Ejecutivo del Estado de Nuevo León, emplazándolas para que formularan su contestación; finalmente, dio vista a la Procuraduría General de la República para que manifestara lo que a su representación correspondiera.
41. **Contestación a la demanda.** El Poder Ejecutivo de la Entidad demandado, en su contestación señaló, en síntesis, que:
 - a) Es cierto que el treinta de diciembre de dos mil dieciséis fueron publicados en el Periódico Oficial del Estado los decretos legislativos números 189 y 190, expedidos por el Congreso local, relativos a la aprobación de los valores unitarios del suelo del municipio actor, así como para los nuevos

² Por acuerdo de 16 de marzo de 2017. Foja 67 del expediente.

³ Esto en auto de 17 de marzo de 2017.

fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio de esta misma municipalidad, para ser aplicados durante el ejercicio fiscal del año dos mil diecisiete. Respecto del resto de los hechos ni los afirma ni los niega por no ser propios.

- b) La participación del Ejecutivo local se limitó a la sanción y promulgación de los decretos impugnados, así como a ordenar su publicación y en la demanda no se expone cuestionamiento alguno en torno a ello, sino como consecuencia de los decretos impugnados, por lo que no se manifiesta en relación a los conceptos e invalidez y estará atento a la secuela procedimental y respetará lo que resuelva la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

42. **Contestación del Poder Legislativo del Estado.** Este poder al rendir su contestación de demanda señaló, en síntesis, lo siguiente:

a) **Causa de improcedencia.** Se debe declarar el sobreseimiento respecto del procedimiento legislativo del cual derivaron los decretos impugnados, ya que en la especie se actualiza la causal de sobreseimiento establecida en el artículo 20, fracción II, en relación con el artículo 19, fracción VI, de la Ley Reglamentaria de las Fracciones I y II del Artículo 105 de la Constitución Federal, ya que las etapas que integran el procedimiento legislativo forman parte de un procedimiento y no constituyen una resolución definitiva. Cita en apoyo la tesis de rubro: "CONTROVERSIAS CONSTITUCIONALES. DEBE SOBRESEERSE CUANDO SE IMPUGNAN LOS DICTÁMENES DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS, YA QUE CONSTITUYEN ACTOS QUE FORMAN PARTE DE UN PROCEDIMIENTO Y NO RESOLUCIONES DEFINITIVAS QUE PONGAN FIN A UN ASUNTO".

b) Es cierto el acto atribuido al Congreso local consistente en haber remitido a través de la Oficialía de Partes del poder legislativo copia certificada del acta de cabildo de la vigésima octava sesión extraordinaria de veinte de octubre de dos mil dieciséis y demás documentales que se acompañaron a la misma. Asimismo, es parcialmente cierto en cuanto a la aprobación de los expedientes legislativos 10348/LXXIV y 10349/LXXIV; y es cierto los actos consistentes en la publicación de los decretos legislativos impugnados, relativos a la aprobación de los valores unitarios del suelo del municipio actor, así como para los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio de dicha municipalidad.

c) Son infundados los argumentos del primer concepto de invalidez. El Congreso local en la emisión de los decretos impugnados cumplió con las formalidades del procedimiento legislativo, aplicables al proceso de aprobación de valores unitarios del suelo, pues acató los artículos 63, fracción X de la Constitución local, 20 de la Ley del Catastro de Nuevo León, 65, fracciones I y II, 66, 70, fracción XX de la Ley Orgánica del Poder Legislativo local y 37, 39, 47 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso de la entidad.

d) No existe dispositivo constitucional que exija a los legisladores aprobar o rechazar las iniciativas en los términos planteados por sus promoventes, sin la posibilidad de modificar durante el procedimiento legislativo la propuesta originalmente planteada y aprobar la norma jurídica correspondiente en forma distinta a la contenida en la iniciativa. Por el contrario, los artículos 47, inciso c), 90, 109, 114, 132 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Estado establecen la posibilidad de que los diputados, dentro del proceso legislativo modifiquen la propuesta planteada en la iniciativa.

Las comisiones de dictamen del Congreso local como la asamblea en Pleno tienen facultades legales para expedir las leyes y decretos de su competencia en forma distinta a la propuesta en las iniciativas correspondientes, sin necesidad de contar con una nueva iniciativa planteada en los términos exactos en que son aprobados los textos contenidos en sus actos legislativos, ya que las modificaciones no están condicionadas a que se respete la voluntad de quien presentó la iniciativa.

La Legislatura local en coordinación con el municipio tienen la responsabilidad de adoptar las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores del mercado de la propiedad y proceder en su caso a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones.

Al existir una discrepancia entre lo presentado por el municipio y la opinión de la Junta Municipal Catastral se estimó aprobarla en los términos que lo realizó la citada Junta Municipal, y es importante señalar que ésta goza de la presunción de haber realizado todos los procedimientos y evaluaciones necesarios para llegar a una determinación, tomando en cuenta elementos indicativos, señalados en el Reglamento de la Ley del Catastro, en sus artículos 17 y 18.

El decreto 189 no viola el artículo 31, fracción IV constitucional, ya que es de observancia general que se refleja en la capacidad económica de las personas y cuyo destino es financiar el gasto público mediante la creación de un hecho imponible y su estructura queda al total arbitrio del legislador. El decreto impugnado respeta los principios de equidad y proporcionalidad tributaria y se aplica de manera general, abstracta e impersonal.

Tratándose de la motivación y fundamentación de un acto legislativo se debe entender la circunstancia de que el Congreso que expide la ley, constitucionalmente está facultado para ello, ya que estos requisitos, se satisfacen cuando actúa dentro de los límites de las atribuciones que la constitución correspondiente le confiere (fundamentación), y cuando las leyes que emite se refieren a relaciones sociales que reclaman ser jurídicamente reguladas (motivación). Sin que esto implique que todas y cada una de las disposiciones que integran estos ordenamientos deben ser necesariamente materia de una motivación específica, de conformidad con la jurisprudencia de rubro: "FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS DE AUTORIDAD LEGISLATIVA".

43. **Opinión del Procurador General de la República.** Este funcionario no rindió opinión.
44. **Audiencia.** Substanciado el procedimiento en la presente controversia constitucional se celebró la audiencia prevista en el artículo 29 de la Ley Reglamentaria de las Fracciones I y II del Artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se tuvieron por exhibidas y admitidas las pruebas ofrecidas, por presentados los alegatos y se puso el expediente en estado de resolución⁴.

III. COMPETENCIA.

45. Este Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer de la presente controversia constitucional, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 105, fracción I, inciso i) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 10, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, por tratarse de un conflicto entre el Municipio de San Pedro Garza García, del Estado de Nuevo León y los Poderes Legislativo y Ejecutivo de la entidad.

IV. CUESTIÓN EFECTIVAMENTE PLANTEADA

46. De conformidad con los artículos 39 y 41, fracción I de la Ley Reglamentaria de la materia⁵, procede ahora determinar lo que efectivamente se está impugnando en la presente controversia constitucional.
47. En el apartado de normas, actos u omisiones cuya invalidez se demanda, el municipio actor señala tres aspectos:
- a) El análisis y resolución de las propuestas de la actualización de valores unitarios de suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal dos mil diecisiete;
- b) La discusión, dictamen, aprobación, refrendo, sanción, promulgación y publicación de los Decretos legislativos "189" y "190", expedidos por el Congreso local y publicados en el periódico oficial de la entidad el treinta de diciembre de dos mil dieciséis, por los que se aprobaron los valores unitarios de suelo, así como para los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio del municipio actor, para ser aplicados durante el ejercicio fiscal dos mil diecisiete; y
- c) La omisión del Congreso local de ejercer la facultad prevista en el artículo 50, inciso a) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado para requerir al municipio actor cualquier instrucción, documento, aclaración o explicación que resultara conveniente para el correcto y adecuado despacho de las propuestas formuladas por el propio municipio actor, el veintiocho de octubre de dos mil dieciséis, respecto a la actualización de los valores unitarios de suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio actor.

⁴ La audiencia se celebró el 10 de julio de 2017.

⁵ "Artículo 39. Al dictar sentencia, la Suprema Corte de Justicia de la Nación corregirá los errores que advierta en la cita de los preceptos invocados y examinará en su conjunto los razonamientos de las partes a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada.

Artículo 41. Las sentencias deberán contener:

I. La fijación breve y precisa de las normas generales o actos objeto de la controversia y, en su caso, la apreciación de las pruebas conducentes a tenerlos o no por demostrados;"

48. Conforme al artículo 39 de la Ley Reglamentaria de la materia se advierte que la cuestión efectivamente planteada es la impugnación de los Decretos “189” y “190”, expedidos por el Congreso local y publicados en el periódico oficial de la entidad el treinta de diciembre de dos mil dieciséis⁶. En el primer decreto se aprobaron los valores unitarios de suelo del municipio actor, y en el segundo decreto se especifica la aprobación de los valores unitarios de suelo para los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio del municipio actor, ambos decretos para ser aplicados durante el ejercicio fiscal dos mil diecisiete.
49. Lo anterior en virtud de que tanto el análisis y resolución de las propuestas hechas por el municipio actor como la omisión del Congreso local de requerir al municipio cualquier documentación o aclaración para el despacho de las propuestas, forman parte del producto o la decisión del Congreso local al resolver a propósito de la aprobación de la actualización de las tablas de valores unitarios de suelo, que justamente impugna el municipio actor y que se contienen en los Decretos “189” y “190”.

V. OPORTUNIDAD

50. Tal y como quedó precisado en el apartado anterior, el municipio actor demanda la invalidez de los Decretos legislativos “189” y “190” en los que se determina la aprobación de los valores unitarios de suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio actor, publicados en el periódico oficial de la entidad el treinta de diciembre de dos mil dieciséis.
51. Al impugnarse normas de carácter general, para efectos de determinar lo referente a la oportunidad en la presentación de la demanda, deberá estarse a lo previsto por el artículo 21, fracción II de la Ley Reglamentaria de la materia⁷, que prevé que cuando en una controversia constitucional se impugnen normas generales, la demanda respectiva puede promoverse en dos momentos, a saber:
- a) Dentro del plazo de treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación; y
 - b) Dentro del plazo de treinta días contados a partir del día siguiente al en que se produzca el primer acto de aplicación de la norma que dé lugar a la controversia.
52. En el caso, es aplicable la primera hipótesis, ya que el municipio actor solicita la declaración de invalidez de los Decretos “189” y “190” por los que se determina la aprobación de los valores unitarios de suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio actor, con motivo de su publicación en el Periódico Oficial de la entidad de treinta de diciembre de dos mil dieciséis. En esta tesitura, el plazo para la presentación de la demanda transcurrió del dos de enero de dos mil diecisiete al trece de febrero del mismo año⁸.
53. Por consiguiente, si la demanda se presentó en la Oficina de Correos de México de San Pedro Garza García del Estado de Nuevo León el trece de febrero de dos mil diecisiete⁹, según se desprende del sello asentado al reverso de la foja sesenta y seis del expediente principal, no cabe duda que la demanda fue promovida en forma oportuna.

VI. LEGITIMACIÓN ACTIVA

54. De conformidad con el artículo 11, primer párrafo de la Ley Reglamentaria de las Fracciones I y II del Artículo 105 constitucional¹⁰, el actor deberá comparecer a juicio por conducto de los funcionarios que en términos de las normas que lo rigen, estén facultados para representarlo.
55. En el presente asunto, el actor es el Municipio de San Pedro Garza García del Estado de Nuevo León, y en su representación, suscribieron la demanda Fernando Mauricio Fernández Garza y María Diamantina Alcalá Fernández, ostentándose como presidente municipal y síndica segunda,

⁶ En las páginas 110 y 119 del expediente principal obra un ejemplar de los Decretos impugnados.

⁷ “Artículo 21.- El plazo para la interposición de la demanda será:

[...].

II.- Tratándose de normas generales, de treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, o del día siguiente al en que se produzca el primer acto de aplicación de la norma que dé lugar a la controversia; y,

[...].”

⁸ Debiéndose descontar los días 31 de diciembre de 2016, 7, 8, 14, 15, 21, 22, 28, 29 de enero de 2017, 4, 5, 6, 11 y 12 de febrero del mismo año, por ser el segundo periodo de receso de este Alto Tribunal, e inhábiles, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2º, 3º, fracciones II y III de la Ley Reglamentaria de la materia, en relación con los artículos 3º y 163 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, así como el Acuerdo General Plenario 18/2013.

⁹ Sirve de apoyo la tesis de rubro: “CONTROVERSIAS CONSTITUCIONALES. REQUISITOS, OBJETO Y FINALIDAD DE LAS PROMOCIONES PRESENTADAS POR CORREO MEDIANTE PIEZA CERTIFICADA CON ACUSE DE RECIBO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 8º. DE LA LEY REGLAMENTARIA DE LAS FRACCIONES I Y II DEL ARTÍCULO 105 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS)”. Novena Época. Pleno. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV. Abril de 2002. Tesis: P./J. 17/2002. Página: 898.

¹⁰ “ARTÍCULO 11. El actor, el demandado y, en su caso, el tercero interesado deberán comparecer a juicio por conducto de los funcionarios que, en términos de las normas que los rigen, estén facultados para representarlos. En todo caso, se presumirá que quien comparezca a juicio goza de la representación legal y cuenta con la capacidad para hacerlo, salvo prueba en contrario. (...)”

respectivamente, cargo que acreditaron con copias certificadas de la publicación en el Periódico Oficial de la entidad de veinticuatro de junio de dos mil quince¹¹, del Acta Circunstanciada de la Sesión Permanente de Cómputo para la Renovación del Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, celebrada el diez de junio de dos mil quince, en la que se declaró electa la Planilla Acción Nacional, para tomar posesión del ayuntamiento del treinta y uno de octubre de dos mil quince al treinta de octubre de dos mil dieciocho, así como el Acta Número 8 de instalación y toma de protesta del ayuntamiento electo para el ejercicio constitucional dos mil quince - dos mil dieciocho, de treinta y uno de octubre de dos mil quince¹². Documentales de las que se constata que los promoventes cuentan con los cargos que ostentan.

56. En ese sentido, el artículo 34, fracción I de la Ley de Gobierno Municipal de Nuevo León¹³, establece que la representación del ayuntamiento será ejercida de manera mancomunada por el presidente municipal y el síndico o síndico segundo. Por lo tanto, el presidente municipal y la síndica segunda que suscriben la demanda, cuentan con la facultad de representación del municipio actor en esta vía.

VII. LEGITIMACIÓN PASIVA

57. En el auto admisorio de diecisiete de marzo de dos mil diecisiete el ministro instructor tuvo como autoridades demandadas a los Poderes Legislativo y Ejecutivo del Estado de Nuevo León, y se les requirió para que dentro del plazo de treinta días hábiles rindieran su contestación a la demanda¹⁴.
58. **Poder Ejecutivo local.** Por el Poder Ejecutivo local compareció Homero Antonio Cantú Ochoa, en su carácter de Subsecretario de Asuntos Jurídicos y Atención Ciudadana de la Secretaría General de Gobierno de la entidad, personalidad que acreditó con copia certificada de su nombramiento de seis de octubre de dos mil quince¹⁵.
59. El artículo 44, fracción XVII del Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno del Estado de Nuevo León¹⁶ dispone que al Subsecretario de Asuntos Jurídicos y Atención Ciudadana de la Secretaría General corresponde representar jurídicamente, entre otros, al titular del poder ejecutivo local en todo tipo de juicios, recursos y procedimientos ante cualquier autoridad judicial, administrativa o laboral en que sea parte, por lo tanto se concluye que dicho funcionario que contesta la demanda cuenta con la facultad para representar al ejecutivo local y cuenta con la debida legitimación procesal para representar en la presente controversia constitucional al Poder Ejecutivo local.
60. Asimismo, el Poder Ejecutivo del Estado cuenta con legitimación pasiva para comparecer al juicio al atribuírsele la promulgación de las normas generales que se impugnan.
61. **Poder Legislativo local.** Por este poder, compareció el diputado Andrés Mauricio Cantú Ramírez, en su carácter de Presidente de la Mesa Directiva de la Septuagésima Cuarta Legislatura del Estado, personalidad que acreditó con copias certificadas del acuerdo legislativo 145, publicado en el Periódico Oficial de la entidad el cinco de septiembre de dos mil dieciséis, por el que se integra la directiva que fungirá en los periodos comprendidos dentro del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la Legislatura local, del que se advierte que Andrés Mauricio Cantú Ramírez asumió el cargo de Presidente de la directiva del Poder Legislativo a partir del mes de septiembre de dos mil dieciséis¹⁷.
62. Dicho funcionario se encuentra facultado para acudir, en representación del Poder Legislativo local, de conformidad con el artículo 60, fracción I, inciso c) de la Ley Orgánica del Poder Legislativo¹⁸, por lo tanto, cuenta con la debida legitimación procesal para representar en este medio de control constitucional al Poder Legislativo del Estado de Nuevo León.
63. Finalmente, el Poder Legislativo del Estado cuenta con legitimación pasiva para comparecer al juicio al atribuírsele la emisión de las normas generales que se impugnan.

¹¹ Página 44 y siguientes del expediente principal.

¹² Fojas 63 y siguientes del expediente principal.

¹³ "Artículo 34.- Para el ejercicio de la personalidad jurídica del Municipio, se atenderá a los siguientes supuestos:

I. Representación del Ayuntamiento: Será ejercida de manera mancomunada por el Presidente Municipal y el Síndico o Síndico Segundo según corresponda; y podrá delegarse esta representación en favor de cualquier integrante del Ayuntamiento, en cuyo caso, se requiere acuerdo del propio Ayuntamiento;"

¹⁴ Este auto admisorio obra a fojas 68 y 70 del expediente principal.

¹⁵ Página 102 del expediente principal.

¹⁶ "Artículo 44. Corresponden al Subsecretario de Asuntos Jurídicos y Atención Ciudadana, las siguientes atribuciones: (...)

XVII. Representar jurídicamente al Secretario y al Titular del Poder Ejecutivo en todo tipo de juicios, recursos y procedimientos ante cualquier autoridad judicial, administrativa o laboral, en que sea parte, tenga el carácter de tercero o le resulte algún interés jurídico, así como en asuntos de carácter extrajudicial. (...)"

¹⁷ Foja 230 y siguientes del expediente principal.

¹⁸ "Artículo 60.- Son atribuciones de los integrantes de la Directiva las siguientes:

I.- Del Presidente: (...)

c) Representar al Poder Legislativo en los asuntos de carácter legal y protocolario, pudiendo delegar dicha representación de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado; (...)"

VIII. CAUSAS DE IMPROCEDENCIA

64. El Poder Legislativo local al contestar la demanda manifestó que debe declararse el sobreseimiento al actualizarse la causa de improcedencia prevista en el artículo 19, fracción VI de la Ley Reglamentaria de la materia, respecto del procedimiento legislativo del cual derivaron los Decretos impugnados, porque las etapas que lo integran forman parte de un procedimiento y no constituyen una resolución definitiva.
65. Al respecto, debe desestimarse dicha causa de improcedencia toda vez que en el apartado de la cuestión efectivamente planteada en esta resolución se dejaron fuera las cuestiones que tienen que ver con el “procedimiento legislativo”, ya que tanto el análisis y resolución de las propuestas hechas por el municipio actor como la omisión del Congreso local de requerir al municipio cualquier documentación o aclaración para el despacho de las propuestas, forman parte del producto o la decisión del Congreso local al resolver la aprobación de la actualización de las tablas de valores unitarios de suelo, que son los actos impugnados por el municipio actor en la presente controversia constitucional y que se contienen en los Decretos “189” y “190”.
66. Al no existir diversos motivos de improcedencia planteados por las partes ni advertidos de oficio por este Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se procede al estudio del fondo del asunto.

IX. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

67. El municipio actor plantea en su demanda que el Congreso local al emitir los dictámenes “189” y “190” desestimó en forma arbitraria las propuestas que hizo respecto de la actualización de los valores unitarios de suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria (dictamen “189”), así como los valores unitarios para los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio (dictamen “190”), para el ejercicio fiscal de dos mil diecisiete, sin justificar en forma objetiva y razonable tal decisión, con lo que se vulneran los artículos 14, 16, párrafo primero, 31, fracción IV, 39, 40, 41, párrafo primero, 49, 115, primer párrafo y fracciones I, párrafo primero y IV, 128, 133 y 136 de la Constitución Federal.
68. Agregó que el Congreso local le dio preeminencia a la opinión de la Junta Municipal Catastral frente a la propuesta del municipio actor, lo que constituye una falta de respeto hacia la función municipal y una falta de congruencia entre la propuesta y lo aprobado por el Congreso local, sin que exista una causa razonable y objetiva para apartarse de la propuesta y de los principios y los fines que derivan de la fracción IV del artículo 115 constitucional.
69. Añade que las juntas municipales catastrales solamente desempeñan la función de un órgano auxiliar de apoyo y consulta hacia el interior de la estructura de gobierno municipal y no constituyen un órgano de apoyo ni de consulta de la Legislatura local. Los ayuntamientos son los que se encuentran facultados para decidir los términos en que se formulará la propuesta al Congreso local.
70. Asimismo, el municipio actor señala que como la Junta Municipal Catastral no analizó el estudio de valores unitarios de suelo elaborado por los colegios valuadores contratados por el propio municipio actor, la decisión del Congreso local no consideró si los valores unitarios del suelo propuestos por el municipio se ajustaban o no a los valores del mercado.
71. El municipio indica que sí realizó una argumentación fundada y motivada del porqué del incremento a la propuesta de valores unitarios presentados a la Legislatura local, ya que si bien el municipio ponderó la opinión de la Junta Municipal Catastral la desestimó y consideró que debía prevalecer la regla de que los valores unitarios del suelo y construcción debían ser equiparables a los del valor del mercado conforme al estudio elaborado por los colegios valuadores, por lo que resulta injustificado que la Legislatura local haya soslayado el análisis del estudio de valores unitarios del suelo por metro cuadrado de terreno, elaborado por los colegios valuadores.
72. Finalmente, señala que el Congreso local no ejerció la facultad prevista en el artículo 50, inciso a) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso de la entidad a fin de requerir al municipio actor cualquier instrucción, documento, aclaración o explicación que resultara conveniente para la aprobación de los valores unitarios del suelo, ya que ante la discrepancia detectada entre lo señalado por la Junta Municipal Catastral y el municipio actor pudo y debió ejercer dicha prerrogativa.

73. Pues bien, a efecto de resolver lo planteado en esta controversia constitucional conviene señalar que este Tribunal Pleno ya ha indicado, en diversos precedentes, que este tipo de asuntos el estudio debe centrarse en determinar los alcances de cada una de las atribuciones competenciales compartidas entre el municipio y la legislatura en torno al nivel de motivación que le era exigible a la Legislatura para modificar la propuesta del municipio actor¹⁹.
74. De este modo, en el análisis del caso se aplican las consideraciones y directrices que este Alto Tribunal ha aprobado en relación con el modo en que deben articularse los párrafos tercero y cuarto de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución General, conforme a lo siguiente:
75. **A) Análisis de validez de las modificaciones realizadas por una legislatura local respecto de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcción presentada por un municipio.**
76. El precedente original en el que el Pleno de esta Suprema Corte sentó las bases de este tema fue la **controversia constitucional 14/2004**. Si bien en ese caso concreto no se trataba de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, sino de la impugnación de la Ley de Ingresos del Municipio, se interpretó y precisó de qué modo debían articularse las previsiones de los párrafos tercero y cuarto de la fracción IV del artículo 115 constitucional.
77. Arribó a la conclusión de que tales previsiones constitucionales otorgan a los ayuntamientos la competencia para proponer a las legislaturas estatales tanto las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos y contribuciones de mejoras, como las tablas de valores unitarios del suelo y construcciones que deben servir de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, y a las legislaturas estatales la competencia para aprobar las leyes de ingresos de los municipios. En dicho precedente el Pleno resolvió, en síntesis, lo siguiente:
78. El principio de libre administración de la hacienda municipal asegura a los municipios la posibilidad de manejar, aplicar y priorizar libremente los recursos que integran la hacienda municipal, sin que tengan que sufrir la injerencia de intereses ajenos.
79. El principio de reserva de fuentes de ingresos, asegura a los municipios la disposición de ciertas fuentes de ingreso para atender el cumplimiento de sus necesidades y responsabilidades públicas.
80. Los municipios tienen derecho a percibir las contribuciones, incluyendo las tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.
81. El principio de integridad de los recursos económicos municipales asegura a los municipios la percepción efectiva y puntual de los recursos que constitucionalmente deben recibir —con independencia de que sólo algunos de ellos entren en el régimen de libre administración municipal— y que obliga a los Estados a pagar los intereses correspondientes cuando retarden la entrega de recursos federales a los municipios.
82. Es facultad de los ayuntamientos en el ámbito de su competencia, proponer a las Legislaturas Estatales las cuotas y tarifas aplicables a los impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.
83. Las Legislaturas Estatales deben decidir siempre sobre la base de una propuesta de los municipios en la que conste la propuesta referida.
84. Las Legislaturas Estatales sólo pueden alejarse de las propuestas de los Ayuntamientos si proveen para ello los argumentos necesarios para construir una justificación objetiva y razonable.
85. En el caso del impuesto predial, la confluencia de competencias que la Constitución establece, exige un proceso de discusión y decisión que refleje una interacción sustantiva entre los Ayuntamientos proponentes y las Legislaturas que toman la decisión final.

¹⁹ Así se ha señalado por ejemplo al resolver las controversias constitucionales conexas 163/2016, 210/2016, 216/2016 y 171/2016, resueltas el 2 de octubre de 2017, bajo la ponencia del señor ministro Eduardo Medina Mora I., en las que se resolvió la impugnación de las propuestas de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción de diversos municipios del Estado de Sonora. Por cierto cabe señalar que en esta resolución se toman las directrices fijadas en estos precedentes para la resolución de la presente controversia constitucional 95/2017.

86. De las premisas anteriores se concluyó que la propuesta de los Ayuntamientos goza de "vinculatoriedad dialéctica"; es decir, la propuesta no es vinculante si por ella entendemos la imposibilidad de que la Legislatura haga cambio alguno, pero sí lo es en cuanto implica la imposibilidad de que ésta introduzca cambios por motivos diversos a los provenientes de argumentos objetivos, razonables y públicamente expuestos en al menos alguna etapa del procedimiento legislativo, **fundamentalmente, en los debates llevados a cabo en la respectiva comisión de dictamen legislativo.**
87. De la controversia constitucional en comento derivó la jurisprudencia P./J. 124/2004²⁰, la cual establece:
- "HACIENDA MUNICIPAL. LA CONSTITUCIÓN FEDERAL PERMITE A LAS LEGISLATURAS ESTATALES ESTABLECER TASAS DISTINTAS PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS RESERVADOS A AQUÉLLA EN LOS MUNICIPIOS DE UNA MISMA ENTIDAD FEDERATIVA, PERO EN ESE CASO DEBERÁN JUSTIFICARLO EN UNA BASE OBJETIVA Y RAZONABLE. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no obliga a las Legislaturas Estatales a establecer tasas idénticas para el cálculo de impuestos constitucionalmente reservados a la hacienda municipal, cuando aprueben las leyes de ingresos para cada uno de los Municipios de las entidades federativas; sin embargo, éstos no están constitucionalmente indefensos ante las arbitrariedades que aquellos órganos legislativos pudieran cometer al fijar diferenciadamente dichas tasas, en tanto que si deciden establecer tasas diferenciadas y apartarse de la propuesta municipal respectiva, tienen la carga de demostrar que lo hacen sobre una base objetiva y razonable, pues la integridad de los recursos económicos municipales se vería fuertemente comprometida si tales legislaturas pudieran reducirlos arbitrariamente. Es por ello que aunque la Constitución Federal no beneficie a los Municipios con una garantía de equidad tributaria idéntica a la que confiere a los ciudadanos a través del artículo 31, fracción IV, sí les otorga garantías contra acciones legislativas arbitrarias, como la de recibir impuestos constitucionalmente asegurados en una cantidad menor a la que reciben otros Municipios".
88. Dos años después, en junio de dos mil seis, este tribunal constitucional resolvió las controversias constitucionales 15/2006, 13/2006 y 18/2006, en las que se retomaron las consideraciones vertidas en la controversia constitucional 14/2004, y se estableció una metodología sobre cómo se debía analizar si las modificaciones hechas por el Congreso de un Estado a una propuesta del municipio tenía una motivación objetiva y razonable, en términos del artículo 115 constitucional.
89. Se destaca que el primer párrafo de la fracción IV del artículo 115 constitucional establece, en síntesis, que la hacienda municipal se integrará con los rendimientos de los bienes que pertenezcan a los municipios y con las contribuciones y otros ingresos que las Legislaturas establezcan en su favor, entre las cuales deben contarse necesariamente: a) las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria; b) las participaciones en recursos federales; y, c) los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.
90. Por su parte, el segundo párrafo de la fracción IV prohíbe a la Federación limitar la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), y añade que las leyes estatales no podrán establecer exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones; precisa también que sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de los Estados y de los municipios, salvo que sean utilizados para fines o propósitos distintos de su objeto público.
91. El conjunto de las previsiones referidas configura una serie de garantías jurídicas de contenido económico, financiero y tributario muy claras en favor de las haciendas municipales que, por otro lado, acentúan que en este proceso de regulación, el Congreso local actúa como representante de los intereses de los ciudadanos.
92. Así, la regulación de las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, debe ser necesariamente el resultado de un proceso legislativo distinto al ordinario.

²⁰ Novena Época. Pleno. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX. Diciembre de 2004. Página 1123.

93. Mientras en un procedimiento ordinario la facultad de iniciativa legislativa se agota en el momento de la presentación del documento ante la cámara decisoria, en el caso que nos ocupa, la propuesta presentada por un municipio sólo puede ser modificada por la Legislatura estatal con base en un proceso de reflexión apoyado en argumentos sustentados de manera objetiva y razonable.
94. Es por ello que se ha afirmado que nos encontramos ante una potestad tributaria compartida, pues, en los supuestos señalados por la fracción IV del artículo 115 constitucional, la potestad tributaria originalmente reservada para el órgano legislativo, conforme al artículo 31, fracción IV de la Constitución Federal, se complementa con el principio de fortalecimiento municipal, reserva de fuentes y con la norma expresa que les otorga la facultad de iniciativa.
95. En consecuencia, aun cuando la decisión final sigue correspondiendo a la Legislatura, ésta se encuentra condicionada por la Norma Fundamental a dar el peso suficiente a la facultad del municipio, lo cual se concreta en la motivación que tendrá que sustentar en caso de que se aparte de la propuesta municipal.

96. Este criterio se encuentra reflejado en la jurisprudencia P./J. 111/2006²¹ de rubro y texto:

“HACIENDA MUNICIPAL. EN EL CASO DE LOS TRIBUTOS A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EXISTE UNA POTESTAD TRIBUTARIA COMPARTIDA ENTRE LOS MUNICIPIOS Y EL ESTADO EN EL PROCESO DE SU FIJACIÓN. La regulación de las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, es el resultado de un proceso legislativo distinto al ordinario: mientras en éste la facultad de iniciativa legislativa se agota con la presentación del documento ante la Cámara decisoria, en aquél la propuesta del Municipio sólo puede modificarse por la Legislatura Estatal con base en un proceso de reflexión apoyado en argumentos sustentados de manera objetiva y razonable, por lo que es válido afirmar que se trata de una potestad tributaria compartida, toda vez que en los supuestos señalados por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la potestad tributaria originalmente reservada para el órgano legislativo, conforme al artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, se complementa con los principios de fortalecimiento municipal y reserva de fuentes, y con la norma expresa que le otorga la facultad de iniciativa; de ahí que, aun cuando la decisión final sigue correspondiendo a la Legislatura, ésta se encuentra condicionada por la Norma Fundamental a dar el peso suficiente a la facultad del Municipio, lo cual se concreta en la motivación que tendrá que sustentar en el caso de que se aparte de la propuesta municipal”.

97. Y en el mismo tenor, resulta orientadora la jurisprudencia P./J. 112/2006²², de contenido:

“HACIENDA MUNICIPAL. LAS LEGISLATURAS ESTATALES PUEDEN SEPARARSE DE LAS PROPUESTAS DE LOS AYUNTAMIENTOS EN RELACIÓN CON LOS TRIBUTOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 115, FRACCIÓN IV, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SIEMPRE QUE LO HAGAN SOBRE UNA BASE OBJETIVA Y RAZONABLE. El precepto constitucional citado divide las atribuciones entre los Municipios y los Estados en cuanto al proceso de fijación de los impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, pues mientras aquéllos tienen la competencia constitucional para proponerlos, las Legislaturas Estatales la tienen para tomar la decisión final sobre estos aspectos cuando aprueban las leyes de ingresos de los Municipios. Ahora bien, conforme a la tesis P./J. 124/2004, del Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XX, diciembre de 2004, página 1123, con el rubro: ‘HACIENDA MUNICIPAL. LA CONSTITUCIÓN FEDERAL PERMITE A LAS LEGISLATURAS ESTATALES ESTABLECER TASAS DISTINTAS PARA EL CÁLCULO DE

²¹ Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV. Octubre de 2006. Página 1129.

²² Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV. Octubre de 2006. Página 1131.

IMPUESTOS RESERVADOS A AQUÉLLA EN LOS MUNICIPIOS DE UNA MISMA ENTIDAD FEDERATIVA, PERO EN ESE CASO DEBERÁN JUSTIFICARLO EN UNA BASE OBJETIVA Y RAZONABLE.’, las Legislaturas Estatales sólo podrán apartarse de las propuestas municipales si proveen para ello argumentos de los que derive una justificación objetiva y razonable. En ese sentido, se concluye que al igual que en el supuesto de los impuestos abordado en el precedente referido, la propuesta del Municipio respecto de las cuotas y tarifas aplicables a derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, sólo puede modificarse por la Legislatura Estatal con base en un proceso de reflexión apoyado en argumentos sustentados de manera objetiva y razonable”.

98. El principio de motivación objetivo y razonable, funciona como un límite a la libertad de configuración de los tributos por parte del legislador y como una concreción de la facultad de iniciativa en materia de ingresos que tienen reconocida los municipios en la Norma Fundamental, razón por la cual, a fin de encontrar una motivación adecuada y proporcional en cada caso concreto, es necesario abundar en estos criterios de razonabilidad adoptados por el Tribunal en Pleno.
99. Lo anterior es así, toda vez que el estándar de motivación exigible a los Congresos locales dependerá de las circunstancias en que se desarrolle dialécticamente el procedimiento legislativo, lo que requerirá un aumento o bien, permitirá una disminución del grado de motivación cualitativa exigible a los órganos legislativos locales.
100. Este aspecto debe ser tratado con especial cuidado para no caer en el extremo de que este Alto Tribunal, al pronunciarse sobre la validez constitucional de las normas, decida los criterios de conveniencia económica o social en lugar del Congreso del Estado, sustituyendo con ello, valoraciones de política económica y tributaria que corresponden a aquél en su carácter de órgano democrático; sin embargo, como esta Suprema Corte ya ha sostenido, también resulta necesario darle peso constitucional específico a la facultad de iniciativa del Municipio a fin de armonizar la garantía institucional de integridad de la hacienda pública municipal con el principio de reserva de ley.
101. Por ello, es pertinente tener en cuenta ciertos parámetros que ayuden a ponderar las facultades en conflicto sin caer, por un lado, en una regla general que implique la mera verificación superficial de la existencia o inexistencia de cualquier tipo de justificación, o por otro, exigir en todos los casos una valoración pormenorizada y detallada, que implique un pronunciamiento de política tributaria respecto de las decisiones tomadas por las legislaturas estatales, motivo por el cual, para realizar esta armonización, debemos dar especial relevancia al criterio de la razonabilidad, que nos permitirá determinar, en su caso, la arbitrariedad del legislador.
102. La vinculación existente en el proceso legislativo entre las facultades del Municipio y de la Legislatura local en torno a los ingresos municipales, que se encuentra estructurada en la fracción IV del artículo 115 constitucional, lleva a este Alto Tribunal a considerar que dicha relación debe desenvolverse como un auténtico diálogo en el que existe un ejercicio alternativo de facultades y de razonamientos.
103. Se dice que existe un diálogo porque comienza con la presentación de la propuesta, la que en algunos casos puede ir acompañada de una exposición de motivos; y continúa con la actuación de las Legislaturas locales que se desenvuelve por una parte en el trabajo en comisiones, en las cuales se realiza un trabajo de recopilación de información a través de sus secretarios técnicos u órganos de apoyo, en algunos casos a través de la comparecencia de funcionarios y en la evaluación de la iniciativa que se concreta en la formulación de un dictamen, y, por otra parte, en el proceso de discusión, votación y decisión final de la Asamblea en Pleno.
104. Así pues, el estándar de motivación exigible a los Congresos locales, dependerá de las circunstancias en que se desarrolle dialécticamente el procedimiento legislativo, lo que requerirá un aumento o bien, permitirá una disminución del grado de motivación cualitativa exigible a los órganos legislativos locales.
105. En orden a lo anterior y con base en lo resuelto en las diversas controversias constitucionales citadas, esta Suprema Corte de Justicia ha determinado, que la reflexión debe estar centrada en torno a dos ejes: el grado de distanciamiento frente a la propuesta enviada por el municipio **(a.1)**, y la existencia y grado de motivación en la iniciativa presentada por el municipio **(a.2)**.

a.1. Grado de distanciamiento frente a la propuesta enviada por el Municipio.

106. El primer elemento articulador a tomar en cuenta, desarrollado por este Tribunal Pleno, consiste en el grado de distanciamiento de la ley finalmente aprobada respecto de la iniciativa del municipio, pues en la medida que aquél aumente y redunde en la afectación de la recaudación de dicho nivel de gobierno, generará una obligación para el Congreso del Estado de formular argumentos cualitativamente superiores, independientemente de la existencia, inexistencia, abundancia o escasez de los motivos externados por el municipio.

a.2. Existencia y grado de motivación en la iniciativa presentada por el municipio.

107. Tomando en cuenta la diversidad geográfica, social, cultural, de vocación económica de los municipios que integran el país y sus capacidades económicas y técnicas, en el desarrollo del ejercicio de la facultad de iniciativa pueden presentarse básicamente tres situaciones que incidirán en el grado sustancial de motivación exigible a los Congresos:

a.2.1. Ausencia de motivación. Si bien los municipios tienen facultades constitucionales para proponer sus leyes de ingresos, la motivación de sus iniciativas no es un requisito constitucional y, por tanto, no es un elemento que, con base en su ausencia, justifique el rechazo de las propuestas del Municipio, sin embargo, esto tampoco implica que debe caerse en el extremo de exigir una decisión parlamentaria que pondere circunstancias que no fueron aducidas por los municipios para dar sustento a su propuesta.

En estas circunstancias, el Congreso sólo deberá expresar en forma concisa pero racional, los motivos por los cuales se deniega o se modifica la propuesta del Municipio.

a.2.2 Motivación básica. Puede suceder que se ofrezca una motivación elemental o limitada a las propuestas de leyes de ingresos. En tales casos, en virtud de que los municipios han aportado un primer elemento para el proceso dialéctico legislativo, el parámetro de motivación por parte de las Legislaturas Estatales se incrementa en relación con el inciso anterior, **surgiendo una obligación de formular argumentos que desvirtúen las propuestas de los municipios**, a partir de los aportados por éstos.

a.2.3. Motivación técnica. En los casos en que se formulen iniciativas con razonamientos pormenorizados basados en argumentos de política tributaria y con un importante sustento técnico para justificar los elementos de su propuesta, se incrementa el estándar de motivación y el Congreso del Estado se verá obligado a desvirtuar con equivalentes argumentos técnicos o de política tributaria, la proposición del municipio y la necesidad de apartarse de ella, con las acotaciones siguientes:

108. El criterio que se ha plasmado es cualitativo y no cuantitativo, es decir, para la aplicación del mismo debe atenderse a la calidad de los argumentos más que a la cantidad, por lo que la proporcionalidad que en ellos se exige es de sustancia.
109. No obstante lo anterior, la labor de este Alto Tribunal será revisar la razonabilidad de la respuesta, lo cual implica una especie de interdicción a la arbitrariedad del legislador más que la revisión minuciosa de la misma, por lo que una aparente inconsistencia de datos técnicos no sería motivo de invalidez a menos que se detecte su arbitrariedad, cuestión que se irá construyendo caso por caso.
110. Bajo los términos indicados, la motivación del Congreso local deberá darse, **fundamentalmente, en los argumentos sustentados en los debates llevados a cabo en la respectiva Comisión de dictamen legislativo, pues como ha sostenido en esta Suprema Corte, la consideración y discusión cuidadosa de las iniciativas de leyes municipales sería muy larga y compleja si tuviera que darse a nivel plenario en los Congresos estatales**, debiendo destacar, que el trabajo de las Comisiones legislativas, favorece la adecuada división del trabajo en el seno de la legislatura y permite interacción adecuada entre los diputados que tienen un mayor conocimiento en materias específicas.
111. Sirven de apoyo las tesis de jurisprudencia P./J. 113/2006²³ y P./J. 114/2006,²⁴ de rubro y texto siguientes:

“HACIENDA MUNICIPAL. EL GRADO DE DISTANCIAMIENTO FRENTE A LA PROPUESTA DE INGRESOS ENVIADA POR EL MUNICIPIO Y LA EXISTENCIA Y GRADO DE MOTIVACIÓN EN LA INICIATIVA PRESENTADA POR ÉSTE, SON PARÁMETROS PARA EVALUAR LA MOTIVACIÓN ADECUADA EXIGIBLE A LAS LEGISLATURAS ESTATALES CUANDO SE APARTAN DE LAS PROPUESTAS MUNICIPALES. La vinculación existente en el proceso legislativo entre las facultades del Municipio y de la Legislatura Local en torno a los ingresos municipales a que se

²³Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV. Octubre 2006. Página 1127.

²⁴ Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV. Octubre de dos mil seis. Página 1126.

refiere la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debe desenvolverse como un auténtico diálogo en el que existe un ejercicio alternativo de facultades y de razonamientos, de manera que el principio de motivación objetiva y razonable reconocido como un límite a la libertad de configuración de los tributos por parte del legislador, debe guiarse por ciertos parámetros a fin de encontrar una motivación adecuada y proporcional en cada caso concreto, toda vez que el estándar de motivación exigible a los Congresos Locales dependerá de las circunstancias en que se desarrolle dialécticamente el procedimiento legislativo. En este orden de ideas, este Alto Tribunal considera que algunos ejes que pueden brindar parámetros para guiar la ponderación y dar el peso constitucional adecuado a dichas facultades son: 1) Grado de distanciamiento frente a la propuesta de ingresos enviada por el Municipio, que implica que en la medida en que exista mayor distanciamiento y redunde en la afectación de la recaudación del mencionado nivel de gobierno, se generará una obligación del Congreso del Estado de formular argumentos cualitativamente superiores, independientemente de la existencia, inexistencia, abundancia o escasez de los motivos externados por el Municipio; y, 2) Existencia y grado de motivación en la iniciativa presentada por el Municipio, respecto del cual debe destacarse que de acuerdo con la diversidad geográfica, social, cultural, de vocación económica de los Municipios que integran el país y sus capacidades económicas y técnicas, en el desarrollo del ejercicio de la facultad de iniciativa pueden presentarse básicamente tres situaciones que, atendiendo al principio de razonabilidad, incidirán en el grado sustancial de motivación exigible a los Congresos, la cual debe ser adecuada a cada caso: a) Ausencia de motivación. Si bien la motivación de las iniciativas de las leyes de ingresos de los Municipios no es un requisito constitucional, esto no implica que deba caerse en el extremo de exigir una decisión parlamentaria que pondere circunstancias que no fueron aducidas por los Municipios para dar sustento a su propuesta, por lo que la labor del Congreso se simplificará y sólo deberá expresar en forma concisa pero racional, los motivos por los cuales se deniega o modifica la propuesta del Municipio; b) Motivación básica. Puede suceder que se ofrezca una motivación elemental o limitada a las propuestas de leyes de ingresos, en cuyo caso, en virtud de que los Municipios han aportado un primer elemento para el proceso dialéctico legislativo, el parámetro de motivación por parte de las Legislaturas Estatales se incrementa en relación con el inciso anterior, surgiendo una obligación de formular argumentos que desvirtúen las propuestas de los Municipios, a partir de los aportados por éstos; y, c) Motivación técnica. En otros casos se formularán iniciativas con razonamientos pormenorizados basados en argumentos de política tributaria y con un importante sustento técnico para justificar los elementos de su propuesta; frente a este escenario, se incrementa el estándar de motivación y el Congreso del Estado se verá obligado a desvirtuar con argumentos técnicos equivalentes o de política tributaria la proposición del Municipio y la necesidad de apartarse de ella".

"HACIENDA MUNICIPAL. EL GRADO DE DISTANCIAMIENTO FRENTE A LA PROPUESTA DE INGRESOS ENVIADA POR EL MUNICIPIO Y LA EXISTENCIA Y GRADO DE MOTIVACIÓN EN LA INICIATIVA PRESENTADA POR ÉSTE, SON CRITERIOS DE CARÁCTER CUALITATIVO Y NO CUANTITATIVO, CON BASE EN LOS CUALES DEBE DETERMINARSE LA RAZONABILIDAD DE LA MOTIVACIÓN DE LAS LEGISLATURAS ESTATALES. El grado de distanciamiento frente a la propuesta de ingresos enviada por el Municipio y la existencia y grado de motivación en la iniciativa presentada por éste son considerados como herramientas que pueden auxiliar a evaluar la motivación exigible a las Legislaturas Estatales; sin embargo, debe enfatizarse que estos criterios son de carácter cualitativo y no cuantitativo, es decir, para su aplicación debe atenderse a la calidad de los argumentos más que a su cantidad, por lo que la proporcionalidad que en ellos se exige es de sustancia, de ahí que un argumento desarrollado extensamente, pero sin contenido sustancial, podrá desvirtuarse por otro más breve que sea esencial. Por otra parte, debe destacarse que la labor de este Alto Tribunal será revisar la razonabilidad de la respuesta, lo que implica una especie de interdicción a la arbitrariedad del legislador más que su revisión minuciosa, por lo que una aparente inconsistencia de datos técnicos no será motivo de invalidez a menos que se detecte su arbitrariedad, cuestión que se irá construyendo caso por caso".

112. También es necesario, atender que, como se dijo en la contradicción de tesis 17/2003-PL, el impuesto predial es un gravamen directo, real, y local. De tal forma, que es una de las principales fuentes de ingreso de la hacienda pública municipal.
113. Asimismo, tratándose de la regulación legal del impuesto predial, este Alto Tribunal ha reconocido que la propuesta de los ayuntamientos tiene un rango constitucional equivalente a la facultad decisoria de las Legislaturas locales y que, toda vez que se trata de un impuesto reservado constitucionalmente a las haciendas municipales si proveen para ello argumentos de los que derive una justificación objetiva y razonable. Resulta aplicable la tesis de jurisprudencia P./J. 122/2004²⁵, de rubro y texto siguientes:

“PREDIAL MUNICIPAL. CONDICIONES A LAS QUE DEBEN SUJETARSE LAS LEGISLATURAS LOCALES EN LA REGULACIÓN DEL IMPUESTO RELATIVO (INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL). La fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al disponer el proceso de regulación del impuesto predial, divide las atribuciones entre los Municipios y las Legislaturas Locales, pues mientras aquéllos tienen competencia constitucional para proponer las tablas de valores unitarios de suelo que servirán de base para el cobro del impuesto relativo, así como las cuotas o tarifas que deberán aplicarse sobre dichas tablas para el cálculo final de la cantidad a pagar por los contribuyentes; las Legislaturas Estatales, por su parte, son competentes para tomar la decisión final sobre estos aspectos cuando aprueban las leyes de ingresos de los Municipios. Ahora bien, el alcance exacto y la articulación mutua de las competencias señaladas debe derivarse de una interpretación sistemática de la citada fracción IV, la cual regula, entre otros aspectos, las relaciones entre los Estados y los Municipios en materia de hacienda y recursos económicos municipales, asimismo, establece diversas garantías a favor de los Municipios, como la libre administración de la hacienda municipal, la integridad de los recursos económicos municipales y la existencia de fuentes de ingreso reservadas a los Municipios, las cuales quedarían soslayadas si las Legislaturas Estatales pudieran determinar con absoluta libertad los elementos configuradores del mencionado impuesto, sin necesidad de considerar la propuesta municipal más allá de la simple obligación de recibirla y tenerla como punto de partida formal del proceso legislativo. Por ello, si se toma en cuenta que dicha atribución de propuesta tiene un rango constitucional equivalente a la facultad decisoria de las Legislaturas Locales, y que se trata de un impuesto reservado constitucionalmente a las haciendas municipales, es indudable que sólo pueden alejarse de las propuestas municipales si proveen para ello argumentos de los que derive una justificación objetiva y razonable; de ahí que cuando las legislaturas, al aprobar las leyes de ingresos municipales, modifiquen las propuestas de los Ayuntamientos referentes al impuesto predial, es necesario que las discusiones y constancias del proceso legislativo demuestren que dichos órganos colegiados no lo hicieron arbitrariamente, sino que la motivación objetiva en la cual apoyaron sus decisiones se refleje, fundamentalmente, en los debates llevados a cabo en la respectiva comisión de dictamen legislativo”.

114. Ahora bien, en la resolución de todos los casos que dieron origen a las jurisprudencias indicadas, se utilizó la misma metodología, pero la valoración de la motivación y fundamentación varió en cada caso concreto en atención a las particularidades de cada uno²⁶.
115. En este sentido, se advierte que la valoración de la motivación presentada por el municipio y la exigida al Congreso depende de cada caso concreto, en atención a las particularidades del proceso legislativo y de vinculación dialéctica para la aprobación (o denegación) de los respectivos valores propuestos. Corresponde destacar que a partir de entonces han existido otros casos, en los que se han aplicado dichas directrices, tales como las controversias constitucionales 1/2011, 4/2011, 16/2013 y 1/2015, entre otras.

²⁵ Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX. Diciembre de 2004. Página 1124.

²⁶ En efecto, en la controversia constitucional 15/2006, por ejemplo, se le dio un gran valor a lo discutido por la Comisión de la Legislatura para analizar la motivación del Congreso. Por otro lado, en la controversia constitucional 18/2006 se valoró la omisión del Congreso de otorgar el derecho de audiencia al municipio para realizar manifestaciones respecto de las observaciones y modificaciones realizadas, cuando la Constitución local preveía que las iniciativas rechazadas tenían que comunicarse a su autor, y la Ley Orgánica del Poder Legislativo estatal establecía que las comisiones podrían solicitar la comparecencia de funcionarios municipales cuando lo consideren necesario. Finalmente, en la controversia constitucional 13/2006 se resolvió con base en presunciones a favor de lo manifestado por el Municipio actor y por la omisión del Congreso de desvirtuarlas.

116. Así, con base en el estándar desarrollado por este Tribunal Pleno, corresponde ahora analizar si la actuación de la legislatura se ajustó a la potestad tributaria compartida que establece la Constitución Federal.

B) Determinación de si en el caso concreto la actuación de la legislatura estatal de limitar los incrementos propuestos por el municipio actor se ajusta a la Constitución Federal.

117. Una vez relatados los precedentes anteriores, se determinará si el Congreso del Estado de Nuevo León se apartó de manera importante de la propuesta enviada por el municipio (b.1); y si para hacerlo expuso una base objetiva y razonable, en comparación con los motivos expuestos por el municipio actor sobre la pertinencia de su propuesta (b.2).

b.1. Análisis del grado de distanciamiento de lo aprobado por la Legislatura local frente a las propuestas presentadas por el municipio actor.

118. Conviene precisar que en el caso concreto el municipio actor presentó dos tablas para fijar los valores unitarios de suelo de las que derivaron los decretos legislativos: a) el Decreto “189” por el que se aprobaron los valores unitarios del suelo del municipio actor; y b) el Decreto “190” por el que se aprobaron los valores unitarios del suelo para los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio del municipio actor, ambos decretos para aplicarse durante el ejercicio fiscal dos mil diecisiete, por lo que a continuación serán analizados de forma separada o individual.

a) Análisis del Decreto “189” por el que se aprobaron los valores unitarios del suelo del municipio actor.

119. En relación con el grado de distanciamiento de la propuesta del municipio actor respecto del Decreto “189” por el que se aprobaron los valores unitarios del suelo del municipio actor, se advierte que efectivamente el Congreso del Estado modificó la propuesta del municipio actor.
120. La tabla que fue presentada por el municipio actor, la aprobación en la Comisión Quinta de Hacienda y Desarrollo Municipal del Congreso local y la aprobación en el Pleno del Poder Legislativo local se refleja en la siguiente relación:

Decreto “189”

POR CALLE O AVENIDA

REGIÓN – 01					
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR METRO CUADRADO SUELO. PROPUESTA MUNICIPIO.	POR DE DEL	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Humberto Lobo.	De Av. Morones Prieto a Av. José Vasconcelos	\$19,600.00		\$18,900.00	\$700
Av. José Vasconcelos.	De Av. Humberto Lobo a Av. Ricardo Margáin Zozaya.	\$17,500.00		\$16,500.00	\$1000
Av. José Vasconcelos.	De Av. Ricardo Margáin Zozaya a Av. Lázaro Cárdenas.	\$24,500.00		\$19,600.00	\$4900
Calle Río Tamazunchale.	De Calzada del Valle a Río Amazonas.	\$23,100.00		\$18,500.00	\$4600
Calle Río Grijalva.	De Calzada del Valle a Río Amazonas.	\$23,100.00		\$18,500.00	\$4600
Calle Mississippi.	De Calzada San Pedro a Río Tamazunchale.	\$23,100.00		\$20,500.00	\$2600

Calzada del Valle (Habitacional).	De Humberto Lobo a Av. Manuel Gómez Morín.	\$28,000.00	\$22,400.00	\$5600
Calzada del Valle (Comercial)	De Humberto Lobo a Av. Manuel Gómez Morín.	\$28,000.00	\$23,600.00	\$4400
Calzada San Pedro.	De Río Missouri a Av. José Vasconcelos.	\$24,500.00	\$22,000.00	\$2500
Calle Río Orinoco.	De Río Tamazunchale a Av. Manuel Gómez Morín.	\$21,000.00	\$16,800.00	\$4200
Calle Río Orinoco.	De Río Tamazunchale a Río Grijalva.	\$23,100.00	\$18,900.00	\$4200
Calle Río Amazonas.	De Calzada San Pedro a Av. Manuel Gómez Morín.	\$23,100.00	\$18,500.00	\$4600
Calle Río Mississippi.	De Río Tamazunchale a Av. Manuel Gómez Morín.	\$23,100.00	\$18,500.00	\$4600
Av. Manuel Gómez Morín.	De Río San Lorenzo a Av. José Vasconcelos.	\$22,400.00	\$18,900.00	\$3500

REGIÓN – 02					
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR METRO CUADRADO SUELO. PROPUESTA MUNICIPIO.	POR DE DEL PERIÓDICO OFICIAL.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Calle Benito Juárez.	De Independencia a Av. José Vasconcelos.	\$11,900.00	\$11,000.00	\$900	
Av. Corregidora.	De Lázaro Garza Ayala a Av. José Vasconcelos.	\$11,900.00	\$10,200.00	\$1700	
Av. José Vasconcelos.	De Corregidora a Gral. Ignacio Zaragoza.	\$17,500.00	\$14,000.00	\$3500	
Av. José Vasconcelos.	De Miguel Hidalgo a Corregidora.	\$11,200.00	\$10,200.00	\$1000	
Av. Corregidora.	De Av. José Vasconcelos a Independencia.	\$13,300.00	\$11,000.00	\$2300	

REGIÓN – 05				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Alfonso Reyes (tramo sur).	De Gral. Jerónimo Treviño a Neil Armstrong.	\$20,800.00	\$16,600.00	\$4200
Av. Alfonso Reyes (tramo Palo Blanco).	De Neil Armstrong a Vicente Guerrero.	\$20,800.00	\$16,600.00	\$4200
Av. José Vasconcelos.	De Calle Ignacio Zaragoza a Santa Bárbara.	\$20,000.00	\$16,000.00	\$4000
Av. José Vasconcelos.	De Santa Bárbara a Santos Degollado.	\$24,000.00	\$19,200.00	\$4800

REGIÓN – 06				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Blvd. Díaz Ordaz.	Lotes Industriales sobre avenida.	\$4,800.00	\$4,700.00	\$100
Av. Blvd. Díaz Ordaz.	Lotes Comerciales lado sur.	\$6,700.00	\$6,700.00	0

REGIÓN – 07				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Alfonso Reyes.	De Av. Gómez Morín a Bosques de Thaiti.	\$15,000.00	\$13,400.00	\$1600
Av. Roberto Garza Sada.	De Av. Gómez Morín a Bosques del Valle.	\$15,000.00	\$13,400.00	\$1600
Av. Jerónimo Siller.	De Av. José Vasconcelos a Loma Blanca.	\$15,400.00	\$12,300.00	\$3100
Av. Manuel Gómez Morín.	De Av. José Vasconcelos a Av. Roberto Garza Sada.	\$23,700.00	\$20,500.00	\$3200

REGIÓN – 08				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. José Vasconcelos.	De Santo Degollado a Calzada el Rosario.	\$17,500.00	\$14,000.00	\$3500

REGIÓN – 09				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Callejón de Capellanía Ote.	De Av. Humberto Lobo a Av. Santa Bárbara.	\$11,900.00	\$9,500.00	\$2400
Callejón de Capellanía Pte.	De Av. Santa Bárbara a Av. Ignacio Morones Prieto.	\$11,900.00	\$9,500.00	\$2400
Av. Ignacio Morones Prieto.	De Av. Humberto Lobo a Calle Hortelanos.	\$10,500.00	\$9,400.00	\$1100
Av. Santa Bárbara.	De Av. José Vasconcelos a Av. Ignacio Morones Prieto.	\$14,700.00	\$11,800.00	\$2900
Callejón de Los Ayala Pte.	De Av. Santa Bárbara a calle Benito Juárez.	\$11,900.00	\$9,500.00	\$2400
Callejón de Los Arizpe Pte.	De Ignacio Zaragoza a Av. Corregidora Nte.	\$10,500.00	\$8,400.00	\$2100
Callejón de los Arizpe Ote.	De Priv. Jordán a Av. Santa Bárbara.	\$11,900.00	\$9,500.00	\$2400

REGIÓN – 10				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Antiguo Camino a San Agustín.	De Av. Alfonso Reyes a Calle Lirios.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Av. Real San Agustín.	De Av. La Hacienda a Av. Alfonso Reyes.	\$15,400.00	\$13,400.00	\$2000

REGIÓN – 11				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Manuel Gómez Morín Ote.	De Av. Lázaro Cárdenas a Av. José Vasconcelos.	\$22,400.00	\$19,000.00	\$3400
Av. Manuel Gómez Morín Ote.	De Av. José Vasconcelos a Av. Roble.	\$23,800.00	\$20,500.00	\$3300
Av. Ricardo Margain acera Pte.	De Av. José Vasconcelos a Av. Alfonso Reyes	\$19,600.00	\$15,800.00	\$3800
Av. Ricardo Margain Zozaya.	De Av. José Vasconcelos a Av. Lázaro Cárdenas	\$18,900.00	\$15,100.00	\$3800
Av. José Vasconcelos.	De Av. Ricardo Margain Zozaya a Av. Lázaro Cárdenas.	\$24,500.00	\$19,600.00	\$4900
Av. Alfonso Reyes.	De Av. Manuel Gómez Morín a calle Río Akumal.	\$16,100.00	\$12,900.00	\$3200
Av. Roberto Garza Sada.	De Av. Manuel Gómez Morín a calle Río Akumal.	\$16,100.00	\$12,900.00	\$3200
Ave. Lázaro Cárdenas Acera Norte.	De Av. Ricardo Margain Zozaya a Calle Octavio Paz	\$19,600.00	\$15,700.00	\$3900
Av. Roble.	De A. Manuel Gómez Morín a Av. Ricardo Margan Z.	\$19,600.00	\$15,700.00	\$3900

REGIÓN – 13				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Alfonso Reyes	De Bosques de Taihiti a Plutarco Elías Calles.	\$25,600.00	\$20,500.00	\$5100
Av. Lomas del Valle	De Av. José Vasconcelos a Av. Roberto Garza Sada.	\$19,600.00	\$15,700.00	\$3900
Av. Roberto Garza Sada.	De Ave. Bosques del Valle a Calle Onix.	\$26,600.00	\$21,300.00	\$5300

REGIÓN – 14				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Fuentes del Valle Oriente.	De Av. Calzada San Pedro a Av. Manuel Gómez Morín.	\$15,400.00	\$12,300.00	\$3100
Av. Fuentes del Valle Poniente.	De Ave. Calzada San Pedro a Calle Río Suchiate.	\$15,400.00	\$12,300.00	\$3100
Av. Calzada San Pedro.	De Ave. Morones Prieto a Calle Río Missouri	\$24,500.00	\$20,500.00	\$4000
Av. Manuel Gómez Morín.	De Calle Vía Colatina a Calle Río San Lorenzo.	\$22,400.00	\$18,900.00	\$3500

REGIÓN – 16				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Ave. Manuel Gómez Morín.	De Av. Roberto Garza Sada a Av. Sn Ángel.	\$21,600.00	\$13,900.00	\$7700
Av. San Ángel	De límite sur Av. Manuel Gómez Morín a límite sur Fraccionamiento San Ángel.	\$21,600.00	\$11,300.00	\$10300

REGIÓN – 18				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Alfonso Reyes.	De Av. Real San Agustín a Av. Ricardo Margain Zozaya.	\$18,400.00	\$14,700.00	\$3700

REGIÓN – 19				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. José Vasconcelos.	De Río Nazas a Av. Lázaro Cárdenas.	\$24,500.00	\$19,600.00	\$4900
Av. San Agustín.	De Av. José Vasconcelos a Av. Real San Agustín.	\$16,100.00	\$14,200.00	\$1900
Av. Real San Agustín.	De Av. San Agustín a Av. José Vasconcelos.	\$19,600.00	\$17,300.00	\$2300
Av. Lázaro Cárdenas.	De Río Tamuin a Calle Sierra Leona.	\$16,100.00	\$14,200.00	\$1900
Calle Montes Rocallosos.	Av. José Vasconcelos a Av. Real San Agustín.	\$17,500.00	\$15,800.00	\$1700

REGIÓN – 30				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Ignacio Morones Prieto.	De Calle Jiménez a Col. Jesús M. Garza.	\$ 6,400.00	\$ 6,300.00	\$100

REGIÓN – 32				
CALLE O AVENIDA	TRAMO	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Av. Lázaro Cárdenas acera Sur.	De Calle Octavio Paz a Av. Fundadores.	\$24,500.00	\$19,600.00	\$4900
Av. Lázaro Cárdenas acera Sur.	De Avenida Fundadores a Límite Municipio.	\$17,500.00	\$14,200.00	\$3300
Av. Lázaro Cárdenas acera Norte	De Calle Octavio Paz a Límite Municipio.	\$8,400.00	\$ 8,400.00	0

REGIÓN – 01			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Callejón de los Arizpe Ote.	\$12,600.00	\$11,000.00	\$1600
Conjunto Habitacional Las Bugambilias.	\$13,900.00	\$11,100.00	\$2800
Del Valle.	\$13,900.00	\$11,100.00	\$2800
Jardines del Valle	\$13,900.00	\$11,100.00	\$2800
Priv. Río Ramos	\$13,900.00	\$11,100.00	\$2800
Privada las Palmas-	\$13,900.00	\$11,100.00	\$2800
Volga Uno.	\$13,900.00	\$11,100.00	\$2800
Fátima.	\$15,800.00	\$12,600.00	\$3200
Priv. Río Ebro.	\$15,800.00	\$12,600.00	\$3200
Del Valle Sector Fátima.	\$15,800.00	\$12,600.00	\$3200

REGIÓN 02			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Casco de San Pedro.	\$10,700.00	\$ 9,500.00	\$1200
Privada Campanario	\$13,300.00	\$10,600.00	\$2700

REGIÓN 03			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
El Rocío.	\$12,800.00	\$ 9,800.00	\$3000
Casco de San Pedro.	\$12,000.00	\$ 9,600.00	\$2400
Bosques de San Pedro.	\$12,800.00	\$10,200.00	\$2600
Prados de la Sierra.	\$14,200.00	\$11,400.00	\$2800
Las Sendas Galicia.	\$15,200.00	\$12,200.00	\$3000
Misión del Valle III	\$14,800.00	\$11,800.00	\$3000
Palo Blanco.	\$14,800.00	\$11,800.00	\$3000
Lugar de los Patos	\$17,700.00	\$17,600.00	\$100
La Reserva 1ª Etapa, Lugar de los Agaves	(sic) ²⁷	\$15,100.00	

²⁷ Cabe señalar que en la propuesta del municipio actor no se encuentra este valor.

REGIÓN 04			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Zona Los Sauces.	\$3,600.00	\$ 3,600.00	0
Los Sauces 1er Sector.	\$7,500.00	\$ 6,000.00	\$1500
Los Sauces 2do Sector.	\$7,500.00	\$ 6,000.00	\$1500
Casco de San Pedro.	\$12,000.00	\$ 9,600.00	\$2400
Rincón de San Francisco.	\$15,300.00	\$11,300.00	\$4000
Lucio Blanco 3er Sector.	\$4,800.00	\$ 3,800.00	\$1000
Santa Elena.	\$4,600.00	\$ 3,700.00	\$900
Jesús M. Garza.	\$5,200.00	\$ 3,600.00	\$1600

REGIÓN 05			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Casco de San Pedro.	\$12,000.00	\$ 9,600.00	\$2400
Jardines Coloniales 2do. Sector.	\$13,600.00	\$10,900.00	\$2700
Jardines Coloniales 3er. Sector	\$13,600.00	\$10,900.00	\$2700
Hacienda Palo Blanco.	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
Jardines Coloniales 1er. Sector.	\$14,400.00	\$11,800.00	\$2600
La Finca.	\$18,800.00	\$15,000.00	\$3800
La Ventana.	\$15,000.00	\$12,000.00	\$3000
Las Uvas.	\$14,400.00	\$11,500.00	\$2900
Palo Blanco.	\$14,800.00	\$11,800.00	\$3000
Residencial La Cima 1er. Sector	\$14,400.00	\$11,500.00	\$2900
Residencial La Cima 2do. Sector.	\$13,600.00	\$10,900.00	\$2700
Residencial La Cima 3er. Sector.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Zona La Cima.	\$15,200.00	\$12,200.00	\$3000
Calendas.	\$21,600.00	\$15,100.00	\$6500

REGIÓN 06			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Zona Industrial.	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	0
Valle del Seminario.	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00	0
Plan de Ayala	\$ 1,700.00	\$ 1,700.00	0
Luis Echeverría.	\$ 1,700.00	\$ 1,500.00	\$200
Luis Blanco 1er. Sector.	\$ 1,700.00	\$ 1,500.00	\$200
Luis Blanco 2do. Sector.	\$ 1,700.00	\$ 1,500.00	\$200

REGIÓN 07			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Valle de San Ángel Sector Jardines	\$12,800.00	\$11,000.00	\$1800
Carrizalejo.	\$14,900.00	\$11,900.00	\$3000
Carrizalejo 1.	\$14,900.00	\$11,900.00	\$3000
Carrizalejo la Cañada.	\$14,500.00	\$11,900.00	\$2600
Cortijo del Valle.	\$16,100.00	\$11,900.00	\$4200
Jerónimo Siller.	\$15,000.00	\$11,900.00	\$3100
Loma Blanca.	\$14,900.00	\$11,900.00	\$3000
Rincón de Carrizalejo.	\$14,900.00	\$11,900.00	\$3000
Sierra Madre.	\$14,900.00	\$11,900.00	\$3000
Valle de Chipinque	\$14,900.00	\$11,900.00	\$3000
Valle Chipinque.	\$16,000.00	\$11,900.00	\$4100
Privada Bosques.	\$14,800.00	\$12,700.00	\$2100
Las Alondras.	(sic) ²⁸	\$11,900.00	
Zona Comercial Gómez Morín.	\$15,400.00	\$12,300.00	\$3100
Zona Gómez Morín.	\$15,400.00	\$12,300.00	\$3100
Zona la Alianza.	\$15,400.00	\$12,300.00	\$3100

²⁸ Cabe señalar que en la propuesta del municipio actor no se encuentra este valor.

REGIÓN 08			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Jardines de Mirasierra.	\$15,400.00	\$12,300.00	\$3100
Mirasierra.	\$15,800.00	\$12,600.00	\$3200
Valle del Mezquite.	\$15,400.00	\$12,300.00	\$3100
Hacienda el Rosario.	\$16,800.00	\$14,200.00	\$2600
Hacienda las Campanas.	\$16,800.00	\$14,200.00	\$2600
Lomas del Rosario.	\$15,800.00	\$12,600.00	\$3200
Zona La Ventana (Los Angelitos)	\$15,400.00	\$14,200.00	\$1200

REGIÓN 09			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Nemesio García Naranjo.	\$ 4,200.00	\$ 4,200.00	0
Rincón Colonial.	\$ 6,300.00	\$ 5,000.00	\$1300
Rincón de Corregidora.	\$ 8,400.00	\$ 6,700.00	\$1700
Volkswagen.	\$ 8,400.00	\$ 6,700.00	\$1700
Las Amapas.	\$ 9,800.00	\$ 9,800.00	0
Residencial San Carlos.	\$10,500.00	\$10,500.00	0
Residencial Santa Bárbara Pte.	\$10,500.00	\$10,200.00	\$300
Privada Los Sabinos.	\$11,900.00	\$11,800.00	\$100
Zona Los Callejones.	\$11,900.00	\$ 9,500.00	\$2400
Bosques de los Arizpe.	\$12,600.00	\$11,000.00	\$1600
La Joya.	\$12,600.00	\$11,800.00	\$800
Privada Callejones.	\$13,300.00	\$11,000.00	\$2300
Los Pinos 1er. Sector.	\$ 2,100.00	\$ 2,100.00	0
Los Pinos 2do Sector.	\$ 2,100.00	\$ 1,700.00	\$400
San Francisco.	\$ 3,500.00	\$ 2,800.00	\$700

REGIÓN 10			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Misión de San Agustín	\$ 9,000.00	\$ 5,000.00	\$4000
Antigua Hacienda San Agustín.	\$10,500.00	\$ 8,400.00	\$2100
Joya del Venado.	\$11,200.00	\$ 9,000.00	\$2200
Misión del Valle I y II	\$13,000.00	\$10,400.00	\$2600
Hacienda Carrizalejo.	\$11,700.00	\$ 9,500.00	\$2200
Zona Lomas de San Agustín.	\$13,000.00	\$11,000.00	\$2000
Zona San Agustín Campestre.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Alto Eucalipto.	\$12,600.00	\$11,000.00	\$1600
Las Querenzas.	\$14,000.00	\$14,000.00	0

REGIÓN 11			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Ampliación Valle del Mirador	\$ 6,000.00	\$ 4,800.00	\$1200
Canteras parte Alta sin vialidades, con escalones.	\$ 1,300.00	\$ 1,300.00	0
Canteras parte Baja con vialidad.	\$ 2,100.00	\$ 1,700.00	\$400
Arboleda.	\$16,800.00	\$14,200.00	\$2600
Corporativo Santa Engracia.	\$15,400.00	\$12,300.00	\$3100
Del Valle Oriente.	\$12,600.00	\$11,000.00	\$1600
Falda Loma Larga (parte alta ote).	\$ 6,000.00	\$ 4,800.00	\$1200
Falda Loma Larga (parte alta pte).	\$ 6,000.00	\$ 4,800.00	\$1200
Falda Loma Larga (parte baja).	\$10,500.00	\$ 9,500.00	\$1000
Hacienda de La Sierra.	\$11,200.00	\$ 9,500.00	\$1700
Hacienda San Agustín.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800

Jardines del Campestre.	\$16,100.00	\$12,900.00	\$3200
La Diana.	\$10,500.00	\$ 9,500.00	\$1000
La Encantada.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Las Ceibas.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Los Arcángeles	\$10,500.00	\$ 9,500.00	\$1000
Mirador del Campestre.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Montebello.	\$16,100.00	\$12,900.00	\$3200
Portal de Santa Engracia.	\$11,200.00	\$ 9,500.00	\$1700
Priv. De Santa Engracia.	\$14,700.00	\$11,800.00	\$2900
Priv. San Roberto.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Priv. Savotino.	\$12,600.00	\$11,000.00	\$1600
Real San Agustín.	\$12,600.00	\$11,000.00	\$1600
Residencial Las Canteras.	\$10,500.00	\$ 9,500.00	\$1000
Residencial Magenta.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Residencial San Mateo.	\$11,200.00	\$ 9,500.00	\$1700
Residencial Santa Bárbara.	\$12,600.00	\$10,100.00	\$2500
Santa Cruz.	\$12,600.00	\$11,000.00	\$1600
Santa Engracia.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Turquesa Residencial.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Valle de San Agustín.	\$14,700.00	\$11,800.00	\$2900
Valle de Santa Engracia.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Valle del Campestre.	\$12,600.00	\$11,000.00	\$1600
Valle Sector Norte.	\$13,000.00	\$11,000.00	\$2000
Villas de Aragón.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Villas de Santa Engracia.	\$13,000.00	\$10,400.00	\$2600
Villas Las Palmas.	\$14,700.00	\$11,800.00	\$2900
Villas San Agustín.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Vista Real.	\$10,500.00	\$ 8,400.00	\$2100
Privanzas 1er. Secor.	(sic) ²⁹	\$12,600.00	
Zona Lomas del Campestre.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Zona Residencial Chipinque.	\$16,100.00	\$12,900.00	\$3200
Zona San Agustín.	\$16,100.00	\$13,400.00	\$2700
Zona Santa Bárbara.	\$16,100.00	\$12,900.00	\$3200
Zona Santa Engracia.	\$16,100.00	\$12,900.00	\$3200

²⁹ Cabe señalar que en la propuesta del municipio actor no se encuentra este valor.

REGIÓN 13			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Ampliación Tampiquito.	\$ 7,200.00	\$ 5,800.00	\$1400
Balcones del Valle.	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
Barrancas del Pedregal.	\$ 4,600.00	\$ 3,000.00	\$1600
Bosques de la sierra.	\$15,600.00	\$12,500.00	\$3100
Bosques del Valle 5to. Sector (ampliación).	\$19,400.00	\$15,500.00	\$3900
Bosques del Valle 1er. Sector.	\$17,200.00	\$13,800.00	\$3400
Bosques del Valle 2do. Sector.	\$17,200.00	\$13,800.00	\$3400
Bosques del Valle 3er. Sector.	\$17,200.00	\$13,800.00	\$3400
Bosques del Valle 4to. Sector.	\$18,000.00	\$14,400.00	\$3600
Bosques del Valle 5to. Sector.	\$18,000.00	\$14,400.00	\$3600
Capistrano.	\$14,800.00	\$11,800.00	\$3000
Colinas de la Sierra Madre.	\$18,200.00	\$14,100.00	\$4100
Olímpico.	\$16,800.00	\$13,400.00	\$3400
Hacienda del Valle.	\$15,200.00	\$12,200.00	\$3000
La Barranca.	\$ 4,700.00	\$ 3,000.00	\$1700
Lomas de Tampiquito.	\$ 7,200.00	\$ 3,800.00	\$3400
Lomas del Valle.	\$17,500.00	\$14,000.00	\$3500
Lomas del Valle Sector Convento.	\$19,200.00	\$15,400.00	\$3800
Pedregal del Valle al Nte. De Roberto Garza Sada.	\$14,400.00	\$11,500.00	\$2900
Pedregal del Valle al Sur de Roberto Garza Sada.	\$19,000.00	\$13,900.00	\$5100
Residencial Sierra del Valle.	\$14,800.00	\$11,800.00	\$3000
Rincón de la Montaña 1er. Sector.	\$16,400.00	\$13,100.00	\$3300
Rincón de la Montaña 2º. Sector.	\$16,400.00	\$13,100.00	\$3300
Rincón de la Montaña 3er. Sector.	\$16,400.00	\$13,100.00	\$3300
Sierra Nevada.	\$15,800.00	\$12,300.00	\$3500
Tampiquito.	\$15,600.00	\$10,600.00	\$5000

Villas de Terrasol.	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
Villas del Pedregal.	\$17,000.00	\$13,600.00	\$3400
Villas del Valle.	\$18,700.00	\$15,000.00	\$3700
Zona Bosques del Valle.	\$19,200.00	\$15,400.00	\$3800
Zona Tampiquito al Norte de Av. Alfonso Reyes.	\$16,900.00	\$13,500.00	\$3400
Zona Tampiquito al Sur de Av. Alfonso Reyes.	\$17,800.00	\$13,500.00	\$4300

REGIÓN 14			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Fuentes del Valle.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Fuentes del Valle Sector Colinas.	\$12,600.00	\$10,100.00	\$2500

REGIÓN 15			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Olinalá	\$ 3,800.00	\$ 3,200.00	\$600

REGIÓN 16			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Bosques de San Ángel Sector Pinos.	\$ 8,600.00	\$ 6,900.00	\$1700
Colinas de San Ángel	\$ 8,800.00	\$ 7,000.00	\$1800
El Santuario.	\$ 4,800.00	\$ 3,800.00	\$1000
Lomas de San Ángel.	\$12,600.00	\$10,100.00	\$2500
Valle de San Ángel Sector Español.	\$13,000.00	\$10,100.00	\$2900
Valle de San Ángel Sector Francés.	\$15,200.00	\$10,100.00	\$5100
Valle de San Ángel Sector Mexicano.	\$10,200.00	\$ 8,200.00	\$2000
Valle de San Ángel Sector Rincón Francés.	\$15,200.00	\$10,100.00	\$5100

REGIÓN 18			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Colinas de San Agustín.	\$15,200.00	\$12,200.00	\$3000
Misión de San Patricio.	\$19,200.00	\$15,400.00	\$3800
San Patricio 1er. Sector.	\$18,400.00	\$14,700.00	\$3700
San Patricio 2do. Sector.	\$18,400.00	\$14,700.00	\$3700
San Patricio 3er. Sector.	\$18,400.00	\$14,700.00	\$3700
San Patricio 45°. Sector.	\$18,400.00	\$14,700.00	\$3700

REGIÓN 19			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Privadas Paricutín.	\$16,100.00	\$12,900.00	\$3200
Residencial San Agustín 1er. Sector.	\$14,000.00	\$11,200.00	\$2800
Residencial San Agustín 2do. Sector.	\$16,100.00	\$12,900.00	\$3200

REGIÓN 20			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Veredalta.	\$12,800.00	\$10,200.00	\$2600

REGIÓN 21			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Comercial Alpino.	\$15,200.00	\$12,200.00	\$3000
Mesa de la Corona (2 sectores).	\$12,800.00	\$ 9,600.00	\$3200
Mirasilla (Joya de la Corona).	\$12,800.00	\$10,100.00	\$2700
Residencial Chipinque 1er. Sector.	\$15,200.00	\$12,200.00	\$3000
Residencial Chipinque 2do. Sector.	\$15,200.00	\$12,200.00	\$3000
Residencial Chipinque 3er. Sector.	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
Residencial Chipinque 4to. Sector.	\$12,000.00	\$ 9,600.00	\$2400

REGIÓN 22			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas.	\$ 4,100.00	\$ 3,300.00	\$800
Bosques de San Ángel Sector Palmillas	\$ 4,200.00	\$ 3,400.00	\$800

REGIÓN 23			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
La Ventura.	\$ 2,900.00	\$ 2,900.00	0
Los Olmos.	\$17,600.00	\$14,100.00	\$3500
Villa Montaña 1er. Sector.	\$14,400.00	\$11,500.00	\$2900
Villa Montaña 2do. Sector.	\$14,400.00	\$11,500.00	\$2900

REGION 25			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
El Obispo.	\$ 1,900.00	\$ 1,800.00	\$100
Revolución 1er. Sector.	\$ 1,900.00	\$ 1,800.00	\$100
Revolución 2do. Sector.	\$ 1,900.00	\$ 1,800.00	\$100
Revolución 3er. Sector.	\$ 1,900.00	\$ 1,800.00	\$100
Revolución 4to. Sector.	\$ 1,900.00	\$ 1,800.00	\$100
Revolución 5to. Sector.	\$ 1,900.00	\$ 1,800.00	\$100
Zona revolución.	\$ 1,900.00	\$ 1,800.00	\$100
San Pedro 400.	\$ 1,900.00	\$ 1,800.00	\$100
Unidad Habitacional San Pedro.	\$ 1,900.00	\$ 1,800.00	\$100
Villas del Obispo.	\$ 1,900.00	\$ 1,800.00	\$100
Vista Montaña 1er. Sector.	\$ 1,900.00	\$ 1,900.00	0
Vista Montaña 2do. Sector.	\$ 1,900.00	\$ 1,900.00	0
Vista Montaña 3er. Sector.	\$ 1,900.00	\$ 1,900.00	0

REGIÓN 27			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Colorines 1er. Sector.	\$15,200.00	\$12,200.00	\$3000
Colorines 2do. Sector.	\$14,400.00	\$11,500.00	\$2900
Colorines 3er. Sector.	\$14,400.00	\$11,500.00	\$2900
Colorines 4o. Sector.	\$13,600.00	\$10,900.00	\$2700
Colorines 5o. Sector.	\$13,600.00	\$10,900.00	\$2700
San Agustín Campestre.	\$13,200.00	\$10,600.00	\$2600
Privada Veredalta.	\$12,000.00	\$ 9,600.00	\$2400

REGIÓN 28			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Colorines de la Sierra.	\$14,400.00	\$11,500.00	\$2900

REGIÓN 29			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Balcones de San Agustín.	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
Las Calzadas Residencial	\$10,400.00	\$ 9,500.00	\$900
Colonial San Agustín.	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
El Refugio.	\$17,600.00	\$14,100.00	\$3500
El Secreto.	\$16,800.00	\$13,400.00	\$3400
Jardines de San Agustín 1er. Sector	\$15,600.00	\$12,500.00	\$3100
Jardines de San Agustín 2do. Sector.	\$14,800.00	\$11,800.00	\$3000
Jardines de San Agustín 3er. Sector.	\$ 9,600.00	\$ 8,700.00	\$900
Lomas de San Agustín 1er. Sector.	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
Lomas de San Agustín 2do. Sector.	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
Lomas de San Agustín 3er. Sector.	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
Lomas del Campestre (2 sectores).	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
Los Amates.	\$18,400.00	\$14,700.00	\$3700
Los Quetzales.	\$20,000.00	\$16,000.00	\$4000
Los Rincones Residencial.	\$17,600.00	\$14,100.00	\$3500

Privada Las Calzadas.	\$10,400.00	\$ 9,500.00	\$900
Privada Lomas de San Agustín.	\$16,000.00	\$12,800.00	\$3200
Balcones del Campestre	(sic) ³⁰	\$12,800.00	
Rincón del Campestre.	(sic) ³¹	\$12,800.00	
Las Calzadas Residencial 2o. Sector.	\$10,400.00	\$ 9,500.00	\$900
Las Cascadas	(sic) ³²	\$ 2,800.00	

REGIÓN 30			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
Lázaro Garza Ayala.	\$ 9,000.00	\$ 6,300.00	\$2700
Mirador de Vasconcelos.	\$ 9,100.00	\$ 7,300.00	\$1800
Valle de Vasconcelos.	\$10,200.00	\$ 8,200.00	\$2000

REGIÓN 32			
COLONIA O ZONA	VALOR POR METRO CUADRADO DE SUELO. PROPUESTA DEL MUNICIPIO.	APROBACIÓN EN COMISIÓN, POR EL CONGRESO Y PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL.	DIFERENCIA ENTRE PROPUESTA Y APROBACIÓN.
La Muralla.	\$16,100.00	\$12,900.00	\$3200
Privanzas 4o. Sector Primera Etapa	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas 4o. Sector Segunda Etapa	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Alejandría.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Alicante.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Burdeos.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Corcega.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Fundadores.	\$15,100.00	\$12,100.00	\$3000
Privanzas Marsella.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Martinica.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Mónaco.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Niza.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Pamplona.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Toledo.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Privanzas Venecia.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Real del Valle.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Santa Fe.	\$15,100.00	\$12,600.00	\$2500
Valle Oriente.	\$15,100.00	\$13,400.00	\$1700

³⁰ Cabe señalar que en la propuesta del municipio actor no se encuentra este valor.

³¹ Cabe señalar que en la propuesta del municipio actor no se encuentra este valor.

³² Cabe señalar que en la propuesta del municipio actor no se encuentra este valor.

121. Como puede advertirse de la relación anterior, existen algunos valores de la propuesta del municipio actor que no fueron modificados, sin embargo, la mayor parte de los valores sí sufrieron cambios por parte de la Comisión Quinta de Hacienda y Desarrollo Municipal del Congreso local y aprobados en definitiva por el Pleno del Congreso local.
122. En efecto, el dictamen de trabajo de la Comisión del Poder Legislativo local modificó la propuesta del municipio y fue presentado ante el Congreso -ya con las modificaciones-, el cual fue aprobado por el Pleno del Poder Legislativo con las modificaciones que realizó la Comisión.
123. Del dictamen³³ emitido por la Comisión Quinta de Hacienda y Desarrollo Municipal del Congreso local, se advierte que al haber existido una discrepancia entre la propuesta del municipio y la opinión de la Junta Municipal Catastral, se aprobaron las tablas conforme a la opinión de la junta municipal. Ello porque el municipio no argumentó de manera fundada y motivada la razón del incremento a la propuesta de actualización de valores unitarios frente a la opinión realizada por la Junta Municipal Catastral, por ello, el Congreso aprobó la propuesta de la citada Junta Municipal Catastral, conforme a lo siguiente:

“(…) Entonces, tenemos que, R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Junta Municipal Catastral, con fundamento a la Ley del Catastro en su artículo 7 y 20, el cual a la letra dicen:

(…)

Por lo que vemos facultados a los Ayuntamientos del Estado, a que en el ámbito de sus competencias formulen la propuesta de valores unitarios de suelo para ser sometida a su aprobación al Congreso del Estado, además que la Junta Municipal Catastral, se encargará de emitir su opinión sobre los estudios de dichos valores realizados o contratados por el Municipio, mismos que el Ayuntamiento propondrá a esta Soberanía para su aprobación o rechazo.

No obstante a eso, **existe una discrepancia entre lo presentado por el Ayuntamiento y la opinión de la Junta Municipal Catastral, consecuentemente al no haber realizado el Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, argumentación fundada y motivada del porqué del incremento a la propuesta de valores unitarios presentados a esta legislatura con la opinión realizada por la Junta Municipal Catastral, creemos conveniente aprobarla en los términos que lo realizó la Junta Municipal Catastral, y es importante señalar que la aludida Junta goza de la presunción de haber realizado todos los procedimientos de evaluación necesarios para llegar a una determinación, tomando en cuenta elementos indicativos, señalados en el Reglamento de la Ley del Catastro, que tenemos a bien citar: (…)**”.

124. En efecto, se observa que en el dictamen se reconoce la facultad de los ayuntamientos para formular la propuesta de valores unitarios de suelo y que la Junta Municipal Catastral emite una opinión sobre los estudios de dichos valores realizados o contratados por el municipio. Destacando que al existir una discrepancia entre la propuesta del municipio frente a la opinión de la Junta Municipal Catastral, el Congreso local optó por aprobar la propuesta de ésta última autoridad, bajo la consideración de que el municipio actor no argumentó fundada y motivadamente el incremento de su propuesta en comparación con la opinión de la citada junta, porque ésta goza de la presunción de haber realizado todos los procedimientos de evaluación necesarios para llegar a una determinación, tomando en cuenta elementos indicativos señalados en los artículos 17 y 18 del Reglamento de la Ley del Catastro local.
125. Asimismo, como ya dijimos, el Congreso local³⁴ aprobó el dictamen que modificó la propuesta del municipio actor, optando por la opinión de la Junta Municipal Catastral, y en la parte que interesa, el Congreso local señaló que:

“(…) la referida propuesta de valores deberá presentarse para consideración del Congreso a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate. Los valores aprobados por el Congreso entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida. Por lo que vemos facultados a los ayuntamientos del Estado, a que en el ámbito de sus competencias formulen la propuesta de valores unitarios de suelo para ser sometida a su aprobación al Congreso del Estado, además que la Junta Municipal Catastral, se

³³ Páginas 72 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Pruebas presentadas por el Poder Legislativo local.

³⁴ Esto se advierte del Diario de Debates del Congreso local de los días 14, 15, 16, 17 y 18 de diciembre de 2016 que obra en el Tomo II del Cuaderno de Pruebas presentadas por el Poder Legislativo local.

encargará de emitir su opinión sobre los estudios de dichos valores realizados o contratados por el municipio, mismos que el ayuntamiento propondrá a esta soberanía para su aprobación o rechazo. No obstante a eso, existe una discrepancia entre lo presentado por el ayuntamiento y la opinión de la Junta Municipal Catastral, **consecuentemente al no haber realizado el ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, argumentación fundada y motivada del porqué del incremento a la propuesta de valores unitarios presentados a esta legislatura con la opinión realizada por la Junta Municipal Catastral, creemos conveniente aprobarla en los términos que lo realizó la Junta Municipal Catastral, y es importante señalar que la aludida junta goza de la presunción de haber realizado todos los procedimientos de evaluación necesarios para llegar a una determinación, tomando en cuenta elementos indicativos, señalados en el Reglamento de la Ley del Catastro, que tenemos bien citar.**

(...)”.

126. De lo anterior, se precisa que la técnica legislativa empleada fue la de elegir u optar por la opinión de la Junta Municipal Catastral frente a la propuesta municipal dando las mismas razones que señaló la Comisión, consistentes en que el municipio actor no fundó ni motivó el incremento de su propuesta en relación a la opinión de la Junta Municipal Catastral y que la citada junta gozaba de la presunción de haber realizado los procedimientos de evaluación necesarios para llegar a una determinación.
127. Como ya lo dijimos, la mayoría de los valores propuestos por el municipio actor fueron modificados y el grado de distanciamiento entre la propuesta enviada por el municipio y lo aprobado por el Congreso local puede determinarse al calcular la diferencia que resulte entre la cantidad propuesta y lo aprobado (indicado en las tablas que se insertaron previamente).
128. En el caso concreto, en los valores que fueron modificados, el grado de distanciamiento del Congreso local de la propuesta del municipio actor puede ser alto en algunos de los casos, como por ejemplo en el caso de la reducción más alta, de \$7,700.00, puesto que el municipio propuso \$21,600.00 mientras que lo aprobado fue \$13,900.00. Por el contrario, en otros de los valores el grado de distanciamiento sería mínimo, por ejemplo, en el caso de la menor disminución que fue de \$100.00, ya que el municipio propuso 4,800.00 y se aprobó la cantidad de \$4,700.00. Cabe señalar que, como ya se dijo, existen valores que no fueron modificados sino que se aprobaron tal y como fueron propuestos por el municipio, ello sucede solo en dieciséis valores y se indica en las tablas con el número “0”.
129. De este modo, como se observa, el Congreso local, en términos generales, sí se distanció de la propuesta presentada por el municipio que pretendía la aprobación de todos los valores propuestos, sin embargo, ello obedeció a la discrepancia que detectó el Congreso local entre la propuesta municipal -que se basaba en el estudio realizado por dos asociaciones civiles- y la opinión de la Junta Municipal Catastral, y a la consideración del Congreso local en el sentido de que el municipio no fundó ni motivó el incremento de su propuesta en relación a la opinión de la citada Junta.
130. Pues bien, debe destacarse que evaluar el grado de distanciamiento frente a la propuesta enviada por el municipio es una forma objetiva de determinar la trascendencia de las modificaciones realizadas por el Congreso local. En esta lógica, un mayor grado de distanciamiento implicaría: **1)** un mayor grado de intromisión a la facultad constitucional de los municipios de emitir sus propias tablas de valores unitarios de suelo y construcción; y **2)** que el Congreso consideró necesario intervenir de manera importante en atención a las valoraciones de política económica y tributaria que corresponden a aquél en su carácter de órgano democrático.
131. En estas condiciones, entre mayor sea el grado de distanciamiento respecto de la propuesta original, debe analizarse con mayor cuidado y con un escrutinio más estricto y determinar si existía una justificación objetiva y razonable para la intervención del Congreso local, ello siempre en relación al grado de motivación que se haya empleado en la propuesta municipal, ya que este análisis será la base para determinar si el Congreso del Estado se extralimitó en sus facultades en este proceso dialéctico, lo que a su vez nos permitirá valorar si existió una razón objetiva y razonable justificada por el Congreso local para que actuara de esa forma.

b.2. Grado de motivación exigido a la legislatura local para modificar la iniciativa municipal de conformidad con las razones expuestas por el ayuntamiento.

132. Para evaluar la motivación expresada por el Congreso local para dicha modificación en comparación con los motivos expresados por el municipio actor, es necesario tomar en cuenta los antecedentes legislativos de las disposiciones cuya invalidez se demanda:

133. Mediante oficio NO. SA 373/2016³⁵, el municipio actor informó al Congreso local que en la vigésimo octava sesión extraordinaria de veinte de octubre de dos mil dieciséis aprobó por mayoría de once votos a favor y dos en contra, el Dictamen CHPM 15-18/041/2016/DI, emitido por la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, relativo a la propuesta de valores unitarios de suelo y anexó el dictamen correspondiente, así como el acta de cabildo de veinte de octubre de dos mil dieciséis en la que se aprobó dicho dictamen.
134. Del dictamen municipal y del acta respectiva no se advierte que el municipio haya dado razones precisas al Congreso local del porqué incrementaba los valores que propuso frente a la opinión de la Junta Catastral Municipal. Sin que pase desapercibido que en el punto tercero del dictamen municipal se haya señalado que se ponderó la opinión de la junta municipal y el principio de que los valores unitarios de suelo y construcción deben ser equiparables al valor de mercado, y que se dictaminaba en sentido positivo la aprobación de la propuesta de los valores unitarios de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, la cual fue presentada ante el Congreso local.
135. Por su parte, y como ya lo dijimos, del Dictamen emitido por la Comisión Quinta de Hacienda y Desarrollo Municipal del Congreso local y de la sesión del propio Pleno de dicho poder, se advierte que al haberse presentado una discrepancia entre la propuesta del municipio actor y la opinión de la Junta Municipal Catastral, se aprobaron las tablas conforme a la opinión de la junta municipal. Ello porque el municipio actor no argumentó de manera fundada y motivada la razón del incremento a la propuesta de actualización de valores unitarios frente a la opinión realizada por la Junta Municipal Catastral, por ello se aprobó la propuesta de la citada Junta Municipal Catastral y además porque la junta gozaba de la presunción de haber realizado todos los procedimientos de evaluación necesarios para llegar a una determinación.
136. Así, de los antecedentes se advierten diversos elementos, que permiten a este Tribunal Pleno estar en aptitud de tomar una decisión sobre el presente asunto.
137. De lo anterior, se deduce que, en efecto, el municipio actor no expresó argumentos para justificar el incremento de valores unitarios, tal y como lo señaló el Congreso local por lo que el grado sustancial de motivación exigida al Congreso podría ser el de ausencia de motivación, dado que el municipio no señaló de manera concreta razones básicas para presentar su propuesta.
138. En este grado de motivación si bien los municipios tienen facultades constitucionales para hacer las propuestas y su motivación no es un requisito constitucional y, por tanto, no es un elemento que, con base en su ausencia, justifique el rechazo de las propuestas del municipio, ello no implica que deba exigirse una decisión parlamentaria que pondere circunstancias que no fueron aducidas por los municipios para dar sustento a su propuesta.
139. En estas circunstancias, y ante este grado de motivación, este Tribunal Pleno considera que el Congreso local sólo deberá expresar en forma concisa pero racional, los motivos por los cuales se deniega o modifica la propuesta del municipio actor.
140. Debe precisarse que si bien la propuesta del municipio se basa en los resultados de las asociaciones civiles que contrató -colegios de valuación-, lo cierto es que no expuso razonamientos en los que haya justificado que la opinión de la Junta Municipal Catastral respecto de los valores unitarios no era viable o simplemente refutarla para que el Congreso local estuviera en condiciones de realizar una motivación de similar magnitud a la que le hubiera propuesto el municipio actor.
141. Sin que pueda considerarse, como lo señala el municipio actor, que sí realizó una argumentación fundada y motivada del porqué del incremento a la propuesta de valores unitarios presentados a la Legislatura local, porque como ya se dijo, únicamente señaló que ponderó la opinión de la Junta Municipal Catastral y estimó que debía prevalecer el principio y la regla de que los valores unitarios de suelo debían ser equiparables a los del valor del mercado, sin que refutara esa opinión de la Junta Municipal Catastral.
142. En este sentido, si bien el municipio en su propuesta adjuntó los resultados del estudio de valores unitarios por metro cuadrado de terreno para el dos mil diecisiete, que desarrollaron los colegios valuadores que contrató para tal efecto, no se observa que se confronte la opinión de la Junta Municipal Catastral, ni que haya dado razones para desestimarla.
143. No pasa desapercibido para esta Suprema Corte el oficio OPM-186/2016 de catorce de diciembre de dos mil dieciséis, suscrito por el presidente del municipio actor y recibido por el Congreso local a las doce horas con dieciocho minutos del mismo día, que obra a fojas noventa y dos y noventa y tres del Tomo I del Cuaderno de Pruebas presentadas por el Poder Legislativo local, del que se advierten diversas manifestaciones, entre ellas, que es facultad exclusiva del municipio emitir la propuesta de valores unitarios y que las participaciones de las Juntas Municipales Catastrales en los procedimientos de actualización de valores catastrales son únicamente "auxiliares" y de "opinión" de las tesorerías municipales y no son vinculantes.

³⁵ Página 29 del Tomo I del Cuaderno de Pruebas presentadas por el Poder Legislativo local.

144. Tampoco lo señalado en la ficha técnica que el municipio actor anexa al oficio anterior, donde se indica que el ayuntamiento consideró viable que el estudio de valores catastrales fuera realizado por el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, Asociación Civil y por el Colegio de Valuadores de Nuevo León, que considera como instituciones de alto conocimiento en el ramo y que el primer colegio es un organismo auxiliar en términos de la Ley de Catastro, junto con la Junta Municipal Catastral.
145. Lo anterior porque con estos documentos no se advierte que el municipio refute la opinión de la Junta Municipal Catastral respecto de los valores que ésta determinó, y que sirvió de base para que el Congreso local determinara la discrepancia entre la propuesta municipal y la opinión de la Junta Municipal Catastral y en consecuencia aprobara los valores de acuerdo a la opinión de la junta.
146. Se insiste, el municipio actor no otorgó ninguna razón que explique por qué decidió imponer los montos de incremento en cada uno de los tipos de predio señalados en la tabla de valores catastrales. Si bien adjuntó los resultados de los colegios valuadores y señaló que se decantó por estos resultados y no así por la opinión de la Junta Municipal Catastral, de la misma forma el Congreso local se decantó por aprobar los valores unitarios de acuerdo a la opinión de la junta al señalar que detectó una discrepancia entre la propuesta municipal y la opinión de la Junta Municipal Catastral. Por ello, se considera que el Congreso local en la dialéctica que existió entre ambos entes de gobierno actuó apegado a derecho, puesto que expresó en forma concisa y racional los motivos por los cuales se negaba la propuesta del municipio actor y además respondió en idéntica forma que el municipio actor cuando éste realizó su propuesta de valores unitarios.
147. La simple mención de elementos técnicos o de haber recibido el apoyo de profesionales técnicos en la valuación de predios, no puede encuadrar, ni presumir, que la motivación de un municipio presentada en su iniciativa es de carácter técnico, pues ello implicaría arrojar una carga desproporcionada a las legislaturas de los Estados de pronunciarse sobre cuestiones de las cuales no se cuenta con información suficiente, rompiendo con ello el proceso de vinculación dialéctica al que se aspira en el estándar de control constitucional.
148. Es por ello que, para considerar una motivación técnica, los municipios al presentar sus iniciativas no sólo deben hacer mención del proceso y asesoramiento de profesionales por virtud del cual arribaron a los valores que proponen y limitarse a agregar los documentos correspondientes; sino que, de ser el caso, deberán acompañar una explicación y motivación suficiente sobre los elementos que los componen, como por ejemplo, metodologías, estudios, fórmulas, descripción de los trabajos de infraestructura en las zonas correspondientes, entre otros, e indicar de manera justificada porque su propuesta se apoya en los mismos.
149. De este modo, este Tribunal Pleno considera que fue correcta la forma en que actuó el Congreso local, quien estaba obligado a expresar una motivación de similar grado a la propuesta municipal, puesto que -como se ha expuesto- la propuesta del municipio actor no contiene razonamientos pormenorizados basados en argumentos de política tributaria o con un importante sustento técnico para justificar los elementos de su propuesta.
150. En efecto, tal y como se relató, la respuesta del Congreso local guarda relación con la justificación del municipio actor para los incrementos propuestos, pues al igual que el municipio, el Congreso local optó por aprobar la opinión de la Junta Municipal Catastral, ya que advirtió discrepancias entre la propuesta municipal y lo determinado por la junta. Por lo tanto, esta Suprema Corte concluye que la Legislatura del Estado de Nuevo León cumplió con su obligación de motivación en términos del artículo 115 constitucional y del estándar señalado por esta Suprema Corte de Justicia de la Nación.
151. Lo hasta aquí expuesto es acorde con la lógica del parámetro de control constitucional, pues el requisito de aportar razones objetivas y razonables para apartarse de la iniciativa presentada por un municipio debe darse necesariamente en el entendido del proceso dialéctico que guardan entre uno y otro, y no de manera aislada. En consecuencia, es necesario que las razones aportadas por la legislatura se dirijan a desvirtuar las aportadas por el municipio, y sin que sea posible que esta Suprema Corte analice en abstracto la objetividad y razonabilidad de una medida de manera aislada en aquellos casos en que hubo una motivación cuando menos de carácter básico.
152. Además, el Tribunal Pleno ha guardado siempre un especial cuidado para no caer en el extremo de que, al pronunciarse sobre la validez constitucional de las normas, se decida sobre los criterios de conveniencia económica o social en lugar del Congreso del Estado, sustituyendo con ello, valoraciones de política económica y tributaria que le corresponden en su carácter de órgano democrático.
153. Sin que sea obstáculo a lo determinado, lo señalado por el municipio actor, en el sentido de que el Congreso local no ejerció la facultad prevista en el artículo 50, inciso a) del Reglamento para el

Gobierno Interior del Congreso local³⁶, ya que este artículo se refiere a la facultad de los presidentes de las comisiones legislativas para que puedan solicitar documentos siempre que el asunto de que se trate no sea de los que deben conservarse en secreto, y no como lo indica el municipio para aclarar o explicar la discrepancia que detectó el Congreso local.

154. En consecuencia, toda vez que el Congreso local actuó dentro del ámbito de sus facultades, este Tribunal Pleno concluye que al modificar la propuesta del municipio actor se respetó el artículo 115, fracción IV, primer párrafo incisos a) y c), constitucional; y asimismo, actuó conforme lo establecido por los artículos 14 y 16 constitucionales; y en consecuencia, se declara **infundado** el concepto de invalidez en estudio.
155. De esta manera, debe reconocerse la validez del Decreto “189” por el que se determina la aprobación de los valores unitarios de suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio actor, publicado en el Periódico Oficial de la entidad el treinta de diciembre de dos mil dieciséis.

b) Análisis del Decreto “190” por el que se aprobaron los valores unitarios del suelo para los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio del municipio actor.

156. Retomando el desarrollo descrito en el inciso anterior, respecto al ejercicio de la facultad de propuesta del municipio y los tres grados de motivación exigibles a los Congresos, se advierte que el Congreso local al emitir el Decreto “190” no esgrimió ninguna clase de motivación con la finalidad de “modificar” el valor unitario que propuso el municipio actor, por el contrario, se observa que estas propuestas se aprobaron sin observación o discusión alguna, sin embargo, desde el dictamen de la Comisión Legislativa se advierte que se plasmó un valor diverso al contenido en la propuesta municipal.
157. De los trabajos legislativos se advierte que mediante oficio NO. SA 374/2016³⁷, el municipio actor informó al Congreso local que en la vigésimo octava sesión extraordinaria de veinte de octubre de dos mil dieciséis aprobó por mayoría de once votos a favor y dos en contra, el Dictamen CHPM 15-18/042/2016/DI, emitido por la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, relativo a la propuesta de valores unitarios por metro cuadrado de suelo determinados y aprobados por la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, respecto de los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en regímenes de propiedad en condominio y anexó el dictamen correspondiente, así como el acta de cabildo de veinte de octubre de dos mil dieciséis en la que se aprobó dicho dictamen.
158. Del Dictamen legislativo³⁸ emitido por la Comisión Quinta de Hacienda y Desarrollo Municipal del Congreso local y de la sesión del propio Pleno de dicho poder³⁹, así como del Periódico Oficial de la entidad de treinta de diciembre de dos mil dieciséis⁴⁰, se advierte que se aprobaron las propuestas del municipio actor sin precisar alguna modificación. Sin embargo, en dichos documentos -Dictamen legislativo, en la sesión del Congreso local y en la publicación- se plasmó una cantidad diferente de las propuestas del municipio actor. Ello se advierte de la siguiente tabla:

Decreto “190”

Acta No.	Asuntos	Valor unitario propuesto por el municipio	Aprobación en Comisión, por el Congreso y publicación en el Periódico Oficial.	
04/2015	Asignación de Valor por M2 de Terreno a los lotes del Fraccionamiento Horizontal “CALENDAS”(38-treinta y ocho lotes con uso habitacional unifamiliar), Exp. Catastrales 10-000-895 y 10-001-363. Sesión 04 de fecha 17/Noviembre/2015.	\$6,300.00 M2., 1era. Categoría.	\$4,100.00 M2. 1ª Categoría	\$2200.00

³⁶ Artículo 50.- Los Presidentes de las Comisiones podrán:

a) Pedir a cualquier oficina del Estado o Municipal, todas las instrucciones y exhibición de documentos que estimen convenientes para el despacho de los negocios que se les hayan turnado, y esas constancias deben serle proporcionadas, siempre que el asunto de que se trate no sea de los que deben conservarse en secreto. Cuando la solicitud respectiva no sea atendida, podrá el Presidente dirigirse al Gobernador del Estado, al Presidente del Tribunal Superior de Justicia o al Ayuntamiento correspondiente;

(...).

³⁷ Páginas 149 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Pruebas del Congreso local.

³⁸ Páginas 1025 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Pruebas del Congreso local.

³⁹ Páginas 1173 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Pruebas del Congreso local.

⁴⁰ Páginas 1040 y 1041 del Tomo I del Cuaderno de Pruebas del Congreso local y 119 y 120 del expediente principal.

05/2015	Asignación de Valor por M2 de Terreno a los lotes del Fraccionamiento Horizontal "BILANC" (10-diez lotes con uso habitacional unifamiliar), Exp. Catastral: 03-032-004. Sesión 05 de fecha 15/Diciembre/2015.	\$7,500.00 M2., 1era. Categoría.	\$7,500.00 M2 1ª Categoría.	0
01/2016	Asignación de Valor por M2 de Terreno a los lotes del Fraccionamiento Horizontal "LAS CASCADAS" (20-veinte lotes con uso habitacional unifamiliar), Exp. Catastral: 10-000-644. Sesión 01 de fecha 02/Agosto/2016.	\$1,400.00 M2., 1era. Categoría.	\$1,400.00 M2. 1ª Categoría.	0

159. En efecto, tal y como se advierte de la relación de cantidades propuestas por el municipio actor y lo aprobado y publicado, observamos que el Congreso local únicamente modificó el primer valor propuesto por el municipio actor por \$6,300.00 en la primera categoría para quedar en \$4,100.00, sin que el Congreso motivara o justificara esa reducción, con algún elemento objetivo y razonable.
160. En este sentido, este Tribunal Pleno considera fundado el concepto de invalidez del municipio actor en el sentido de que el Congreso local no justificó en forma objetiva y razonable la reducción de su propuesta, en aquél rubro y, en consecuencia, se debe declarar la invalidez del Decreto "190" en la porción normativa que dice:

04/2015	Asignación de Valor por M2 de Terreno a los lotes del Fraccionamiento Horizontal "CALENDAS" (38-treinta y ocho lotes con uso habitacional unifamiliar), Exp. Catastrales 10-000-895 y 10-001-363. Sesión 04 de fecha 17/Noviembre/2015.	\$ 4,100.00 M2. 1ª Categoría
---------	---	---

X. EFECTOS

161. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 41, fracciones IV y V y 45, en relación con el 73 de la Ley Reglamentaria de la materia, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación está facultada para determinar los órganos obligados a cumplirla, el término para el cumplimiento y la fecha en la que producirán sus efectos la sentencia que dicte en este medio de control constitucional.
162. Al resultar fundado el argumento del municipio actor, respecto del Decreto "190" en la porción normativa que se indica en el apartado anterior, se declara su invalidez.
163. Cabe precisar que el artículo 45 de la Ley Reglamentaria de la materia establece que no es posible otorgar efectos retroactivos en una controversia constitucional, excepto en materia penal. De esta forma, los efectos de la declaración de invalidez y la consiguiente inaplicación de los preceptos impugnados, sólo surtirá efectos respecto de aquellas contribuciones que no se hayan causado aun en la fecha de publicación de la presente sentencia.
164. En tales condiciones, este Tribunal Pleno determina que la presente resolución surtirá sus efectos a los treinta días naturales siguientes a la notificación de los puntos resolutivos de esta sentencia al Congreso del Estado de Nuevo León, al cual se fija el referido plazo para que subsane el vicio advertido, según lo expuesto en el apartado anterior, en la inteligencia de que atienda a la propuesta del municipio actor, sin que éste tenga que formular una nueva, no obstante, hasta que no subsane dicho vicio seguirá aplicándose a fin de que el municipio actor pueda seguir cobrando el impuesto que deriva de dicho valor unitario.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE:

PRIMERO. Es procedente y parcialmente fundada la presente controversia constitucional.

SEGUNDO. Se reconoce la validez del Decreto 189 por el que se aprobaron los valores unitarios del suelo del municipio actor, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el treinta de diciembre de dos mil dieciséis, en términos del apartado IX de la presente resolución.

TERCERO. Se declara la invalidez del Decreto 190 por el que se aprobaron los valores unitarios del suelo para los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio del municipio actor, publicado en el Periódico Oficial de la entidad de treinta de diciembre de dos mil dieciséis, de conformidad con el apartado IX de esta resolución; declaración de invalidez que surtirá sus efectos a los treinta días naturales siguientes a la notificación de los puntos resolutivos de esta sentencia al Congreso del Estado de Nuevo León.

CUARTO. Publíquese esta resolución en el Diario Oficial de la Federación, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, así como en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Notifíquese por oficio a las partes la presente resolución y en su oportunidad archívese como asunto concluido.

Así lo resolvió el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

En relación con el punto resolutivo primero:

Se aprobó por unanimidad de nueve votos de los señores Ministros Gutiérrez Ortiz Mena, Franco González Salas, Zaldívar Lelo de Larrea, Pardo Rebolledo, Piña Hernández, Medina Mora I., Laynez Potisek, Pérez Dayán y Presidente en funciones Cossío Díaz, respecto de los apartados I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII relativos, respectivamente, a los antecedentes, al trámite de la controversia constitucional, a la competencia, a la cuestión efectivamente planteada, a la oportunidad, a la legitimación activa, a la legitimación pasiva y a las causas de improcedencia.

En relación con el punto resolutivo segundo:

Se aprobó por unanimidad de nueve votos de los señores Ministros Gutiérrez Ortiz Mena, Franco González Salas con reservas y en contra de algunas consideraciones, Zaldívar Lelo de Larrea, Pardo Rebolledo, Piña Hernández apartándose de algunas consideraciones, Medina Mora I., con reservas, Laynez Potisek, Pérez Dayán y Presidente en funciones Cossío Díaz, respecto del apartado IX, relativo a las consideraciones y fundamentos, en su parte primera, consistente en reconocer la validez del Decreto 189 por el que se aprobaron los valores unitarios del suelo del municipio actor, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el treinta de diciembre de dos mil dieciséis. Los señores Ministros Piña Hernández y Medina Mora I., reservaron su derecho de formular sendos votos concurrentes.

En relación con el punto resolutivo tercero:

Se aprobó por unanimidad de nueve votos de los señores Ministros Gutiérrez Ortiz Mena, Franco González Salas con reservas y en contra de algunas consideraciones, Zaldívar Lelo de Larrea por la invalidez total del Decreto 190, Pardo Rebolledo, Piña Hernández apartándose de algunas consideraciones, Medina Mora I., con reservas, Laynez Potisek, Pérez Dayán y Presidente en funciones Cossío Díaz, respecto de los apartados IX y X relativos, respectivamente a las consideraciones y fundamentos, en su parte segunda, consistente en declarar la invalidez del Decreto 190 por el que se aprobaron los valores unitarios del suelo para los nuevos fraccionamientos o urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio del municipio actor, publicado en el Periódico Oficial de la entidad de treinta de diciembre de dos mil dieciséis, únicamente respecto del primer valor identificado como "Acta No. 04/2015"), y a los efectos, consistentes en que, a los treinta días naturales siguientes a la notificación de los puntos resolutivos de esta sentencia al Congreso del Estado de Nuevo León, subsane el vicio advertido en la inteligencia de que atienda a la propuesta del municipio actor, sin que éste tenga que formular una nueva, y, hasta en tanto que no lo subsane, seguirá aplicándose la norma impugnada, a fin de que el municipio actor pueda seguir cobrando el impuesto que deriva de dicho valor unitario. Los señores Ministros Piña Hernández y Medina Mora I., reservaron su derecho de formular sendos votos concurrentes.

En relación con el punto resolutivo cuarto:

Se aprobó por unanimidad de nueve votos de los señores Ministros Gutiérrez Ortiz Mena, Franco González Salas, Zaldívar Lelo de Larrea, Pardo Rebolledo, Piña Hernández, Medina Mora I., Laynez Potisek, Pérez Dayán y Presidente en funciones Cossío Díaz.

Los señores Ministros Presidente Luis María Aguilar Morales y Margarita Beatriz Luna Ramos no asistieron a la sesión de veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, el primero previo aviso y la segunda por desempeñar una comisión oficial.

Dada la ausencia del señor Ministro Presidente Aguilar Morales, el señor Ministro Cossío Díaz asumió la Presidencia del Tribunal Pleno en su carácter de decano para el desarrollo de esta sesión, en atención a lo establecido en el artículo 13 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.

El señor Ministro Presidente en funciones Cossío Díaz declaró que el asunto se resolvió en los términos precisados.

Firman el Ministro Presidente en funciones (Ponente) con el Secretario General de Acuerdos que autoriza y da fe.

El Ministro Presidente en Funciones y Ponente, **José Ramón Cossío Díaz.**- Rúbrica.- El Secretario General de Acuerdos, **Rafael Coello Cetina.**- Rúbrica.

LICENCIADO **RAFAEL COELLO CETINA**, SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, CERTIFICA: Que esta fotocopia constante de cuarenta y dos fojas útiles, concuerda fiel y exactamente con el original de la sentencia del veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, dictada por el Tribunal Pleno en la controversia constitucional 95/2017. Se certifica con la finalidad de que se publique en el Diario Oficial de la Federación.- Ciudad de México, a siete de mayo de dos mil dieciocho.- Rúbrica.

VOTO CONCURRENTE QUE FORMULA EL MINISTRO EDUARDO MEDINA
MORA I. EN LA CONTROVERSIA CONSTITUCIONAL 95/2017

En sesión pública de 28 de noviembre de 2017, el Tribunal Pleno discutió y aprobó el proyecto de resolución del asunto indicado al rubro. El presente voto concurrente tiene por objeto señalar las razones por las cuales, aun cuando coincidí con el reconocimiento de validez del Decreto 189, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 30 de diciembre de 2016, no comparto todas las consideraciones que lo sustentan.

La litis constitucional versa sobre el proceso de aprobación de una propuesta municipal de tablas de valores unitarios de suelo y construcción que sirven de base para el cálculo y cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria; y en consecuencia, la evaluación de la actuación del Congreso del Estado de Nuevo León al motivar su decisión de modificar la propuesta del municipio actor.

En concreto, no comparto la premisa que se sustenta en el párrafo 137 de la ejecutoria, donde el Pleno de este Alto Tribunal determinó que “el municipio actor no expresó argumentos para justificar el incremento de valores unitarios”, por lo que el grado de motivación exigida era el de ausencia de motivación.

Partiendo de la base de lo sustentado por la sentencia de que el municipio actor adjuntó a la propuesta entregada al Congreso del Estado los resultados del estudio de valores unitarios por metro cuadrado de terreno para 2017 que desarrollaron diversos colegios valuadores que contrató, considero impreciso concluir que existió una ausencia de motivación, ya que sí presentó información con el fin de justificar su iniciativa. En consecuencia, aportó elementos iniciales para el proceso dialéctico con la legislatura estatal. En términos prácticos: en los precedentes de esta Suprema Corte hemos reservado la ausencia de motivación a los casos en que un municipio no dice ni adjunta nada.

No obstante lo anterior, comparto la declaratoria de invalidez por diversas consideraciones:

Los estudios que presentó contienen los valores que “se estiman vigentes”, aunque también es cierto que no dan razón o explicación alguna adminiculada con su propuesta, de manera concreta, del porqué decidió aumentar los valores catastrales respecto del ejercicio fiscal anterior (como se ha hecho en otros casos, por ejemplo: señalando mejoras sobre pavimentación, sistemas hidráulicos, parques y avenidas, entre otros). Siendo así, los estudios que se adjuntaron a la propuesta municipal deben ser considerados como una motivación si no técnica, cuando menos básica.

Sin embargo, en mi opinión, la justificación del Congreso local para apartarse de la propuesta, es suficiente. Ello es así, pues debe partirse de la base de que la legislatura local se decantó por los valores que se contenían en la opinión de la Junta Municipal Catastral, los cuales fueron formulados con fundamento en la metodología que se establece en el Reglamento de la Ley del Catastro del Estado.

En esas condiciones, tenemos una propuesta de valores con base en la opinión de peritos valuadores de carácter privado, que se desestima por la legislatura decantándose por otros formulados por la Junta Municipal Catastral, también con elementos técnicos. Para efectos prácticos, y considerando que no existe una motivación detallada en la iniciativa del municipio, tenemos como elementos para el proceso dialéctico: **valores** (de valuadores privados) **contra otros valores** (de la Junta Municipal Catastral).

Es por ello, que –inclusive– sin calificar la motivación del municipio como verdaderamente técnica, me parece que el nivel de confrontación entre lo aportado en la iniciativa, y las razones y el sustento de la legislatura local para desestimarla, **se encuentran en un mismo nivel**. Y toda vez, que la legislatura justifica que “los valores” por los que se decanta, se presumen fueron el resultado de un procedimiento establecido en ley, me parece que al no existir una explicación detalla aportada por el municipio, es suficiente para calificar como correcta la motivación desarrollada por el Congreso del Estado.

La importancia de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación aplique con la mayor precisión posible la metodología diseñada para este tipo de casos, tiene una trascendencia no sólo en control constitucionalidad de los asuntos concretos que resuelve, sino que configuran lineamientos claros para los diversos municipios del Estado mexicano al presentar sus propuestas en el futuro, y la actuación que se espera de las legislaturas locales.

Es por ello que me parece impreciso concluir en esta ejecutoria, que el municipio –quién realizó un intento viable de robustecer su propuesta con datos técnicos– no dijo nada (como si se tratara de una ausencia de motivación). Es deseable que lo hagan, pero también debe enviarse el mensaje de que el sólo adjuntar esa información de manera aislada no eleva el grado de motivación de la iniciativa de uno básico a uno técnico, pues para ello debe explicar por qué se decanta por ciertos valores y no por otros.

En esa línea argumentativa, tampoco comparto las afirmaciones expresadas en la ejecutoria del párrafo 142 al 146, en los que en esencia se sostiene que “no se advierte que el municipio refute la opinión de la Junta Municipal Catastral respecto de los valores que ésta determinó”, ya que imponen una carga al municipio de tener que desvirtuar la opinión de la Junta Municipal Catastral, la cual tiene una naturaleza auxiliar y no vinculante, pero sobre todo porque no se ajusta al desarrollo jurisprudencial en este tipo de asuntos.

Lo anterior, en virtud de que el proceso dialéctico que debe analizarse es aquel que se presenta entre un municipio y un congreso local, de tal forma que en todo caso, la opinión de la Junta Municipal Catastral podría ser un elemento técnico que tomara en consideración la legislatura para desestimar la iniciativa del municipio que se apoyaba en elementos técnicos diversos, como lo fueron los emitidos por los colegios de peritos valuadores entre otros. Pero quien debe realizar ese ejercicio, es justamente el Congreso del Estado.

De otra forma, se estarían estableciendo cargas desproporcionadas al municipio al emitir sus tablas de valores unitarios de suelo y construcción, y que no son acordes con el mandato de la Constitución Federal, pues el déficit en la motivación de la propuesta municipal no debe centrarse en no haber desvirtuado la opinión de la Junta Municipal Catastral, sino en cómo se ha expuesto, en no otorgar alguna razón que explicara por qué decidió imponer los montos de incremento en cada uno de los predios señalados en la tabla de valores catastrales, y que a la postre pudiera robustecer los valores determinados por los valuadores que contrató.

Atentamente

El Ministro **Eduardo Medina Mora I.**- Rúbrica.

LICENCIADO **RAFAEL COELLO CETINA**, SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, CERTIFICA: Que esta fotocopia constante de tres fojas útiles, concuerda fiel y exactamente con el original del voto concurrente formulado por la señor Ministro Eduardo Medina Mora I., en relación con la sentencia de veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, dictada por el Tribunal Pleno en la controversia constitucional 95/2017. Se certifica con la finalidad de que se publique en el Diario Oficial de la Federación.- Ciudad de México, a siete de mayo de dos mil dieciocho.- Rúbrica.