**QUE EL CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA;**

**DECRETA:**

**NÚMERO 823.-**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se aprueban las Tablas de Valores de Suelo y Construcción del Municipio de Sabinas, Coahuila de Zaragoza para el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

**TABLAS DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE SABINAS,**

**COAHUILA DE ZARAGOZA, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

**TABLA DE VALORES DE TERRENO URBANO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ZONA O SECTOR** | **VALOR MÍNIMO POR M2 $** | **VALOR MÁXIMO POR M2 $** |
| **SABINAS** |
| 1 | 250.31 | 736.95 |
| 2 | 78.00 | 145.52 |
| 3 | 68.69 | 180.45 |
| 4 | 116.42 | 298.04 |
| 5 | 206.06 | 437.75 |
| 6 | 30.27 | 405.15 |
| 7 | 57.04 | 110.60 |
| 8 | 119.91 | 213.05 |
| 9 | 130.39 | 401.65 |
| 10 | 30.27 | 260.78 |
| 11 | 112.93 | 199.07 |
| 12 | 48.90 | 202.57 |
| 13 | 136.21 | 136.21 |
| 14 | 130.39 | 260.78 |
| 15 | 46.57 | 46.57 |
| 16 | 199.76 | 199.07 |
| 17 | 250.31 | 250.31 |
| 18 | 199.07 | 199.07 |
| 19 | 15.13 | 67.52 |
| 20 | 37.25 | 73.34 |
| 21 | 37.25 | 73.34 |
| 22 | 58.20 | 75.68 |
| 23 | 58.20 | 58.20 |
| 24 | 37.25 | 83.82 |
| **ZONA O SECTOR** | **VALOR MÍNIMO POR M2 $** | **VALOR MÁXIMO POR M2 $** |
| 25 | 39.58 | 75.68 |
| 26 | 15.12 | 68.69 |
| 27 | 30.27 | 260.78 |
| 28 | 12.80 | 75.68 |

|  |
| --- |
| **TABLA DE VALORES DE TERRENO URBANO** |
| **ZONA O SECTOR** | **VALOR MÍNIMO POR M2 $** | **VALOR MÁXIMO POR M2 $** |
| **CLOETE** |
| 101 | 26.78 | 102.45 |
| 102 | 26.78 | 89.64 |
| 103 | 26.78 | 89.64 |
| 104 | 26.78 | 89.64 |
| 105 | 62.87 | 78.00 |
| 106 | 50.06 | 89.64 |
| 108 | 15.13 | 81.49 |
| **AGUJITA** |
| 201 | 36.09 | 128.06 |
| 202 | 36.08 | 102.45 |
| 203 | 26.78 | 102.45 |
| 204 | 50.06 | 102.45 |
| 205 | 50.06 | 79.17 |
| 206 | 50.06 | 102.45 |
| 207 | 26.78 | 36.08 |
| 208 | 50.06 | 102.45 |
| 209 | 22.12 | 22.12 |
| 210 | 18.62 | 37.25 |

**TABLA DE DEMÉRITOS POR CONDICIONES FÍSICAS Y**

**GEOMÉTRICAS, APLICABLES A LOS PREDIOS URBANOS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **CONDICIONES FÍSICAS**  | **DEMÉRITO** |
|  | **ACCIDENTADO:** Cuando el terreno está en: Lomas  |   |
|  | rocosas, márgenes de ríos, arroyos o acequías. Hasta un | 15% |
|  | **INTERIOR:** Cuando el terreno no tiene acceso a  |   |
|  | ninguna de las calles que lo circundan o rodean en  |  |
|  | la manzana en que está ubicado. Hasta un |  | 50% |
|  | **CONDICIONES FÍSICAS**  | **DEMÉRITO** |
|  | **COMPOSICIÓN DEL SUBSUELO**; Cuando las características físicas del subsuelo son de diferentes tipos de composición, desde rocoso hasta arcilloso y que pueden dificultar la construcción y/o la instalación de servicios subterráneos (tuberías, ductos, etc.), o que han sufrido cambios (explotación). Hasta un | 30% |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  | **TOPOGRAFÍA** |
|  | Terreno plano con pendiente hasta un 8% Hasta un | 5% |
|  | Terreno en lomerío con pendiente de un 8% a un 20% Hasta un | 10% |
|  | Terreno de área cerril con pendiente de más de un 20% Hasta un | 15% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CONDICIONES GEOMÉTRICAS** | **DEMÉRITO** | **INCREMENTO** |
| **NORMAL:** Cuando la funcionalidad respecto  | 0% | 40% |
| al terreno es satisfactoria. |  |  |
| **POCO FRENTE:** Cuando la funcionalidad respecto al | 35% |   |
| uso del terreno no es satisfactoria. Cuando el frente es |
| menor de 7.00 m.  |
| **POR PROFUNDIDAD:** Cuando la funcionalidad | 45% |   |
| respecto al uso del terreno no es satisfactoria. Cuando |
| la relación entre la profundidad y el frente sea mayor |
| de 3.5 veces.  |  |
| **CONDICIONES EN REFERENCIA A INFRAESTRUCTURA** Servicios de : Agua, drenaje, pavimentación, energía eléctrica y alumbrado público. | **DEMÉRITO** | **INCREMENTO** |
|
|
| **POR INCREMENTO:** Cuando los predios obtuvieron la introducción de servicios municipales y no están considerados en el tabulador y/o catálogo de valores vigente (se consideran las áreas que se benefician con programas y los sectores urbanizados). Hasta un |   | 55% |
|
|
|
|
| **SEMI-URBANOS:** Cuando el terreno se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y no cuenta con (algunos) servicios municipales y/o no están urbanizados (traza, delimitación guarniciones de concreto, áreas públicas, etc.) Hasta un | 30% |   |
|
|
|

|  |
| --- |
| **TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN** |
| **HABITACIONAL MODERNA** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA 15%** | **REGULAR 25%** | **MALO 35%** |
| **NUEVA** | **HASTA 15 AÑOS 5%** | **MAS DE 5 AÑOS 25%** | **CON DAÑOS 35%** |
| POPULAR | 1,391.59 | 1,182.85 | 1,043.69 | 904.53 |
| ECONÓMICO | 1,962.90 | 1,668.47 | 1,472.18 | 1,275.89 |
| MEDIANO | 2,749.93 | 2,337.44 | 2,062.45 | 1,787.45 |
| BUENO | 3,444.97 | 2,928.22 | 2,583.73 | 2,239.23 |
| LUJOSA | 4,356.57 | 3,703.08 | 3,267.43 | 2,831.77 |
| COMBINADO O MIXTO |   | 2,982.77 | 2,535.35 | 2,237.08 | 1,938.80 |
| MIXTO | 2,978.35 | 2,531.60 | 2,233.76 | 1,935.93 |
| **HABITACIONAL ANTIGUA** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
| POPULAR | 1,606.64 | 1,365.64 | 1,204.98 | 1,044.32 |
| ECONÓMICO | 2,519.40 | 2,141.49 | 1,889.55 | 1,637.61 |
| MEDIANO | 2,982.77 | 2,535.35 | 2,237.08 | 1,938.80 |
| **LOCALES COMERCIALES** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
| POPULAR | 2,070.01 | 1,759.51 | 1,552.51 | 1,345.51 |
| ECONÓMICO | 2,519.40 | 2,141.49 | 1,889.55 | 1,637.61 |
| MEDIANO | 3,194.66 | 2,715.46 | 2,396.00 | 2,076.53 |
| **EDIFICIOS** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
| HASTA 6 NIVELES |   | 1,986.18 | 1,688.25 | 1,489.64 | 1,291.02 |
| MAS DE 6 NIVELES |   | 2,351.75 | 1,998.99 | 1,763.81 | 1,528.64 |
| **INDUSTRIALES Y ESPECIALES** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
| NORMAL | 2,070.01 | 1,759.51 | 1,552.51 | 1,345.51 |
| BUENA | 1,260.86 | 1,071.73 | 945.65 | 819.56 |
| **FRIGORÍFICOS** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
|   | 3,194.68 | 2,715.48 | 2,396.01 | 2,076.54 |
| **CINES Y TEATROS** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
|   | 2,982.77 | 2,535.35 | 2,237.08 | 1,938.80 |

|  |
| --- |
| **TABLA DE DEMÉRITOS POR ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
| **APLICABLES A LOS VALORES DE CONSTRUCCIÓN**  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **CLASIFICACIÓN** | **%** |  |  |
|  |  | NUEVO |  | 0 |  |  |
|  |  | BUENO |  | 15 |  |  |
|  |  | REGULAR |  | 25 |  |  |
|  |  | MALO |  | 35 |  |  |
|  |  | RUINOSO |  | 100 |  |  |

**TABLA DE VALORES DE PREDIOS RÚSTICOS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CLAVE** | **CLASIFICACIÓN DEL TERRENO** | **VALOR UNITARIO POR HECTÁREA** |
| H1  | HUERTAS EN DESARROLLO |   |   | $29,147.77 |
| H2 | HUERTAS EN PRODUCCIÓN |  |   | $41,640.00 |
| H3 | HUERTAS EN DECADENCIA |  |   | $22,752.63 |
| R1 | RIEGO POR GRAVEDAD |  |  |   | $24,984.46 |
| R2 | RIEGO POR BOMBEO |  |  |   | $20,820.00 |
| R3 | MEDIO RIEGOS (HUMEDAD) |  |   | $12,493.40 |
| T1 | TEMPORAL DE PRIMERA |  |   | $7,495.33 |
| T2 | TEMPORAL DE SEGUNDA |  |   | $4,996.90 |
| T3 | TEMPORAL DE TERCERA |  |   | $3,996.81 |
| A1 | AGOSTADERO DE PRIMERA  |  |   | $3,122.48 |
| A2 | AGOSTADERO DE SEGUNDA  |  |   | $2,705.67 |
| A3 | AGOSTADERO DE TERCERA  |  |   | $2,290.05 |
| E1 | ERIAZO |   |   |   |   | $179.30 |

**TABLA DE VALORES DE COMUNIDADES EJIDALES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ZONA O SECTOR** | **VALOR MÍNIMO POR M2 $** | **VALOR MÁXIMO POR M2 $** |
| 301 | 19.03 | 37.25 |
| 302 | 19.03 | 37.25 |
| 303 | 19.03 | 37.25 |
| 304 | 19.03 | 37.25 |
| 305 | 19.03 | 37.25 |
| 306 | 19.03 | 37.25 |

**TABLA DE INCREMENTOS Y DEMÉRITOS**

**APLICABLES A LOS PREDIOS RÚSTICOS**

|  |  |
| --- | --- |
| **CONCEPTO** | **%** |
| **INCREMENTO** | **DEMÉRITO** |
| **PROXIMIDAD URBANA A LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN** |   |  |
| ALEDAÑO A CARRETERA PAVIMENTADA HASTA 5 KMS. |   | 30 |   |
| ALEDAÑO A CARRETERA PAVIMENTADA HASTA 15 kms. |   | 20 |   |
| ALEDAÑO A CARRETERA PAVIMENTADA DE 15 A 25 KMS |   | 10 |   |
| DISTANCIA DE CARRETERA PAVIMENTADA DE 25 KMS. EN ADELANTE |   | 10 |
| DE ESTACIÓN DE FERROCARRIL |  |  | 30 |   |
| SIN CAMINO DE ACCESO |   |   |   |   | 20 |
| **CONCEPTO** | **%** |
| **INCREMENTO** | **DEMÉRITO** |
| **AGRÍCOLA USO POTENCIAL** |   |   |   |   |
| I. AGRÍCOLA MUY INTENSA |  |  |  | 20 |   |
| II. AGRÍCOLA INTENSA |  |  |  | 10 |   |
| III a V. AGRÍCOLA MODERADA A INTENSA |  |  |   | 10 |
| VI a VIII. AGRÍCOLA MODERADA SILVESTRE |   |   |   | 20 |
| **TOPOGRAFÍA** |  |  |  |   |   |
| a). PLANO PENDIENTE HASTA 8% |  |  |   | 5 |
| b). LOMERÍO PENDIENTE DE 8 A 20% |  |  |   | 10 |
| c). CERRIL PENDIENTE MAS DE 20% |   |   |   | 20 |

**T R A N S I T O R I O S**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Las Tablas de Valores de Suelo y Construcción del Municipio de Sabinas, Coahuila de Zaragoza contenidas en el presente decreto regirán a partir del 1° de enero de 2021.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese el Decreto correspondiente en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**DADO en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los veinticinco días del mes de noviembre del año dos mil veinte.**

**DIPUTADO PRESIDENTE**

**MARCELO DE JESÚS TORRES COFIÑO**

 **DIPUTADA SECRETARIA DIPUTADA SECRETARIA**

 **BLANCA EPPEN CANALES JOSEFINA GARZA BARRERA**