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

**DECRETA:**

**NÚMERO 177.-**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores de Suelo y Construcción del Municipio de Sabinas, Coahuila de Zaragoza para el ejercicio fiscal 2022, en los siguientes términos:

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

**COAHUILA DE ZARAGOZA, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

**TABLA DE VALORES DE TERRENO URBANO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ZONA O SECTOR** | **VALOR MÍNIMO POR M2 $** | **VALOR MÁXIMO POR M2 $** |
| **SABINAS** |
| 1 | 265.33 |   | 781.17 |   |
| 2 | 82.68 |   | 154.25 |   |
| 3 | 72.81 |   | 191.28 |   |
| 4 | 123.41 |   | 315.92 |   |
| 5 | 218.42 |   | 464.02 |   |
| 6 | 32.09 |   | 429.46 |   |
| 7 | 60.46 |   | 117.24 |   |
| 8 | 127.10 |   | 225.83 |   |
| 9 | 138.21 |   | 425.75 |   |
| 10 | 32.09 |   | 276.43 |   |
| 11 | 119.71 |   | 211.01 |   |
| 12 | 51.83 |   | 214.72 |   |
| 13 | 144.38 |   | 144.38 |   |
| 14 | 138.21 |   | 276.43 |   |
| 15 | 49.36 |   | 49.36 |   |
| 16 | 211.75 |   | 211.01 |   |
| 17 | 265.33 |   | 265.33 |   |
| 18 | 211.01 |   | 211.01 |   |
| 19 | 16.04 |   | 71.57 |   |
| 20 | 39.49 |   | 77.74 |   |
| 21 | 39.49 |   | 77.74 |   |
| 22 | 61.69 |   | 80.22 |   |
| 23 | 61.69 |   | 61.69 |   |
| 24 | 39.49 |   | 88.85 |   |
| 25 | 41.95 |   | 80.22 |   |
| 26 | 16.03 |   | 72.81 |   |
| 27 | 32.09 |   | 276.43 |   |
| 28 | 13.57 |   | 80.22 |   |

|  |
| --- |
| **TABLA DE VALORES DE TERRENO URBANO** |
| **ZONA O SECTOR** | **VALOR MÍNIMO POR M2 $** | **VALOR MÁXIMO POR M2 $** |
| **CLOETE** |
| 101 | 28.39 | 0.00 | 108.60 |   |
| 102 | 28.39 | 0.00 | 95.02 |   |
| 103 | 28.39 | 0.00 | 95.02 |   |
| 104 | 28.39 | 0.00 | 95.02 |   |
| 105 | 66.64 | 0.00 | 82.68 |   |
| 106 | 53.06 | 0.00 | 95.02 |   |
| 108 | 16.04 | 0.00 | 86.38 |   |
| **AGUJITA** |
| 201 | 38.25 | 0.00 | 135.74 |   |
| 202 | 38.24 | 0.00 | 108.60 |   |
| 203 | 28.39 | 0.00 | 108.60 |   |
| 204 | 53.06 | 0.00 | 108.60 |   |
| 205 | 53.06 | 0.00 | 83.92 |   |
| 206 | 53.06 | 0.00 | 108.60 |   |
| 207 | 28.39 | 0.00 | 38.24 |   |
| 208 | 53.06 | 0.00 | 108.60 |   |
| 209 | 23.45 | 0.00 | 23.45 |   |
| 210 | 19.74 | 0.00 | 39.49 |   |

|  |
| --- |
| **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 acequias. 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. |  |  |
|  |
|  |
| **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 | 1,475.09 | 1,253.82 | 1,106.31 |   | 958.80 |
| ECONÓMICO | 2,080.67 | 1,768.58 | 1,560.51 |   | 1,352.44 |
| MEDIANO | 2,914.92 | 2,477.69 | 2,186.20 |   | 1,894.70 |
| BUENO | 3,651.67 | 3,103.91 | 2,738.75 |   | 2,373.58 |
| LUJOSA | 4,617.96 | 3,925.26 | 3,463.48 |   | 3,001.68 |
| COMBINADO O MIXTO |   | 3,161.74 | 2,687.47 | 2,371.30 |   | 2,055.13 |
| MIXTO | 3,157.05 | 2,683.50 | 2,367.79 |   | 2,052.09 |
| **HABITACIONAL ANTIGUA** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
| POPULAR | 1,703.04 | 1,447.58 | 1,277.28 |   | 1,106.98 |
| ECONÓMICO | 2,670.56 | 2,269.98 | 2,002.92 |   | 1,735.87 |
| MEDIANO | 3,161.74 | 2,687.47 | 2,371.30 |   | 2,055.13 |
| **LOCALES COMERCIALES** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
| POPULAR | 2,194.21 | 1,865.08 | 1,645.66 |   | 1,426.24 |
| ECONÓMICO | 2,670.56 | 2,269.98 | 2,002.92 |   | 1,735.87 |
| MEDIANO | 3,386.34 | 2,878.39 | 2,539.76 |   | 2,201.12 |
| **EDIFICIOS** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
| HASTA 6 NIVELES |   | 2,105.35 | 1,789.55 | 1,579.02 |   | 1,368.48 |
| MAS DE 6 NIVELES |   | 2,492.86 | 2,118.93 | 1,869.64 |   | 1,620.36 |
| **INDUSTRIALES Y ESPECIALES** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
| NORMAL | 2,194.21 | 1,865.08 | 1,645.66 |   | 1,426.24 |
| BUENA | 1,336.52 | 1,136.03 | 1,002.39 |   | 868.73 |
| **FRIGORÍFICOS** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
|   | 3,386.36 | 2,878.41 | 2,539.77 |   | 2,201.13 |
| **CINES Y TEATROS** |
|   | **OPTIMA** | **BUENA**  | **REGULAR**  | **MALO** |
| **NUEVA** | **HASTA 5 AÑOS**  | **MAS DE 5 AÑOS**  | **CON DAÑOS**  |
|   | 3,161.74 | 2,687.47 | 2,371.30 |   | 2,055.13 |

|  |
| --- |
| **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 |   |   | $30,896.63 |
| H2 | HUERTAS EN PRODUCCIÓN |  |   | $44,138.40 |
| H3 | HUERTAS EN DECADENCIA |  |   | $24,117.79 |
| R1 | RIEGO POR GRAVEDAD |  |   | $26,483.53 |
| R2 | RIEGO POR BOMBEO |  |  |   | $22,069.20 |
| R3 | MEDIO RIEGOS (HUMEDAD) |  |   | $13,243.00 |
| T1 | TEMPORAL DE PRIMERA |  |   | $7,945.05 |
| T2 | TEMPORAL DE SEGUNDA |  |   | $5,296.71 |
| T3 | TEMPORAL DE TERCERA |  |   | $4,236.62 |
| A1 | AGOSTADERO DE PRIMERA  |  |   | $3,309.82 |
| A2 | AGOSTADERO DE SEGUNDA  |  |   | $2,868.01 |
| A3 | AGOSTADERO DE TERCERA  |  |   | $2,427.45 |
| E1 | ERIAZO |   |   |   |   | $190.05 |

**TABLA DE VALORES DE COMUNIDADES EJIDALES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ZONA O SECTOR** | **VALOR MÍNIMO POR M2 $** | **VALOR MÁXIMO POR M2 $** |
| 301 | 20.17 |   | 39.49 |   |
| 302 | 20.17 |   | 39.49 |   |
| 303 | 20.17 |   | 39.49 |   |
| 304 | 20.17 |   | 39.49 |   |
| 305 | 20.17 |   | 39.49 |   |
| 306 | 20.17 |   | 39.49 |   |

|  |
| --- |
| **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 2022.

**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 siete días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.**

**DIPUTADA PRESIDENTA**

**MARÍA GUADALUPE OYERVIDES VALDEZ**

 **DIPUTADA SECRETARIA DIPUTADA SECRETARIA**

 **MARTHA LOERA ARÁMBULA MAYRA LUCILA VALDÉS GONZÁLEZ**