

**TEXTO ORIGINAL.**

*Tablas de Valores publicada en el Periódico Oficial, el viernes 31 de diciembre de 2021.*

**EL C. ING. MIGUEL ÁNGEL RIQUELME SOLÍS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA, A SUS HABITANTES SABED:**

**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**

<b>ZONA O SECTOR</b>	<b>VALOR MÍNIMO POR M2 \$</b>	<b>VALOR MÁXIMO POR M2 \$</b>
<b>SABINAS</b>		
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 \$
<b>CLOETE</b>			
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
<b>AGUJITA</b>			
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
<b>ACCIDENTADO:</b> Cuando el terreno está en: Lomas rocosas, márgenes de ríos, arroyos o acequias. Hasta un	15%

<b>INTERIOR:</b> 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%
<b>CONDICIONES FÍSICAS</b>	
<b>COMPOSICIÓN DEL SUBSUELO;</b> 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%
<b>TOPOGRAFÍA</b>	
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%

<b>CONDICIONES GEOMÉTRICAS</b>	<b>DEMÉRITO</b>	<b>INCREMENTO</b>
<b>NORMAL:</b> Cuando la funcionalidad respecto al terreno es satisfactoria.	0%	40%
<b>POCO FRENTE:</b> Cuando la funcionalidad respecto al uso del terreno no es satisfactoria. Cuando el frente es menor de 7.00 m.	35%	
<b>POR PROFUNDIDAD:</b> Cuando la funcionalidad respecto al uso del terreno no es satisfactoria. Cuando la relación entre la profundidad y el frente sea mayor de 3.5 veces.	45%	
<b>CONDICIONES EN REFERENCIA A INFRAESTRUCTURA</b> Servicios de : Agua, drenaje, pavimentación, energía eléctrica y alumbrado público.		
<b>POR INCREMENTO:</b> 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%
<b>SEMI-URBANOS:</b> Cuando el terreno se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y no cuenta con (algunos) servicios municipales y/o no están urbanizados	30%	

(traza, delimitación guarniciones de concreto, áreas públicas, etc.)	Hasta un
--	----------

**TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN  
HABITACIONAL MODERNA**

	<b>OPTIMA</b>	<b>BUENA 15%</b>	<b>REGULAR 25%</b>	<b>MALO 35%</b>
	<b>NUEVA</b>	<b>HASTA 15 AÑOS 5%</b>	<b>MAS DE 5 AÑOS 25%</b>	<b>CON DAÑOS 35%</b>
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
<b>HABITACIONAL ANTIGUA</b>				
	<b>OPTIMA</b>	<b>BUENA</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
	<b>NUEVA</b>	<b>HASTA 5 AÑOS</b>	<b>MAS DE 5 AÑOS</b>	<b>CON DAÑOS</b>
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
<b>LOCALES COMERCIALES</b>				
	<b>OPTIMA</b>	<b>BUENA</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
	<b>NUEVA</b>	<b>HASTA 5 AÑOS</b>	<b>MAS DE 5 AÑOS</b>	<b>CON DAÑOS</b>
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
<b>EDIFICIOS</b>				
	<b>OPTIMA</b>	<b>BUENA</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
	<b>NUEVA</b>	<b>HASTA 5 AÑOS</b>	<b>MAS DE 5 AÑOS</b>	<b>CON DAÑOS</b>
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
<b>INDUSTRIALES Y ESPECIALES</b>				
	<b>OPTIMA</b>	<b>BUENA</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
	<b>NUEVA</b>	<b>HASTA 5 AÑOS</b>	<b>MAS DE 5 AÑOS</b>	<b>CON DAÑOS</b>
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

<b>FRIGORÍFICOS</b>				
	<b>OPTIMA</b>	<b>BUENA</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
	<b>NUEVA</b>	<b>HASTA 5 AÑOS</b>	<b>MAS DE 5 AÑOS</b>	<b>CON DAÑOS</b>
	3,386.36	2,878.41	2,539.77	2,201.13
<b>CINES Y TEATROS</b>				
	<b>OPTIMA</b>	<b>BUENA</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
	<b>NUEVA</b>	<b>HASTA 5 AÑOS</b>	<b>MAS DE 5 AÑOS</b>	<b>CON DAÑOS</b>
	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**

<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>%</b>
NUEVO	0
BUENO	15
REGULAR	25
MALO	35
RUINOSO	100

**TABLA DE VALORES DE PREDIOS RÚSTICOS**

<b>CLAVE</b>	<b>CLASIFICACIÓN DEL TERRENO</b>	<b>VALOR UNITARIO POR HECTÁREA</b>
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**

<b>ZONA O SECTOR</b>	<b>VALOR MÍNIMO POR M2 \$</b>	<b>VALOR MÁXIMO POR M2 \$</b>
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**

<b>CONCEPTO</b>	<b>%</b>	
	<b>INCREMENTO</b>	<b>DEMÉRITO</b>
<b>PROXIMIDAD URBANA A LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		
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
<b>CONCEPTO</b>	<b>%</b>	
	<b>INCREMENTO</b>	<b>DEMÉRITO</b>
<b>AGRÍCOLA USO POTENCIAL</b>		
I. AGRÍCOLA MUY INTENSA	20	
II. AGRÍCOLA INTENSA	10	
III a V. AGRÍCOLA MODERADA A INTENSA		10
VI a VIII. AGRÍCOLA MODERADA SILVESTRE		20
<b>TOPOGRAFÍA</b>		
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  
(RÚBRICA)**

**DIPUTADA SECRETARIA  
MARTHA LOERA ARÁMBULA  
(RÚBRICA)**

**DIPUTADA SECRETARIA  
MAYRA LUCILA VALDÉS GONZÁLEZ  
(RÚBRICA)**

**IMPRÍMASE, COMUNÍQUESE Y OBSÉRVESE**  
Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a 21 de diciembre de 2021.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
ING. MIGUEL ÁNGEL RIQUELME SOLÍS  
(RÚBRICA)**

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO  
LIC. FERNANDO DONATO DE LAS FUENTES HERNÁNDEZ  
(RÚBRICA)**