



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

RECEBIDO
19 SEP. 2025
OFICIALIA MAYOR
recibi anexo
27 Planos.

17 DE SEPTIEMBRE DE 2025, SAN JOSE DEL CABO, LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

OFICIO NO. PM/0896/2025

ASUNTO: Tablas de Valores Unitarios de Suelo,
Construcción y Vialidades Especiales

DIPUTADA MARÍA CRISTINA CONTRERAS REBOLLO

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER PERIODO ORDINARIO DE SESIONES DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XVII LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

P R E S E N T E

El suscrito, **Arquitecto Christian Agúndez Gómez**, en mi carácter de **Presidente Municipal** actuando en nombre y representación del **Honorable XV Ayuntamiento de Los Cabos**, con fundamento en los artículos 57 fracción III, 150 y 151 fracción II de la **Constitución Política**; 51 fracciones I inciso a) y IV inciso d) y 53 fracción I de la **Ley Orgánica del Gobierno Municipal**; párrafos primero y segundo del artículo 8 de la **Ley de Catastro para los Municipios**, todas del **Estado Libre y Soberano de Baja California Sur**, así como en cumplimiento del acuerdo de Cabildo emanado de la **Décima Tercera Sesión Pública Ordinaria**, celebrada el día **lunes 08 de septiembre** del año en curso, por este conducto, someto a consideración de esa Soberanía Popular, la presente **Iniciativa con Proyecto de Decreto** que se adjunta a la presente, a través de la cual se aprueban las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales**, así como los **27 planos** correspondientes que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el **Municipio de Los Cabos, Baja California Sur**, a partir del ejercicio fiscal del año **2026**.

Para tales efectos, se acompaña también en forma anexa, la copia certificada del documento expedido por el titular de la **Secretaría General Municipal**, en el que consta la aprobación del acuerdo de Cabildo que determina someter a consideración del **Congreso del Estado** la referida iniciativa con proyecto de decreto en los términos que se plantea.

Sin otro particular, me es grato suscribirme a sus órdenes.



ATENTAMENTE

ARQ. CHRISTIAN AGÚNDEZ GÓMEZ
PRESIDENCIA
DE LOS CABOS, B.C.S.
PRESIDENTE MUNICIPAL

DEL H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

c.c.p. Archivo





H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027



San José del Cabo, Baja California Sur
17 de Septiembre de 2025.

DIPUTADA MARÍA CRISTINA CONTRERAS REBOLLO

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER PERIODO ORDINARIO DE SESIONES DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XVII LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

PRESENTE

El suscrito, **Arquitecto Christian Agúndez Gómez**, en mi carácter de **Presidente Municipal** actuando en nombre y representación del **Honorable XV Ayuntamiento de Los Cabos**, con fundamento en los artículos 57 fracción III, 150 y 151 fracción II de la **Constitución Política**; 51 fracciones I inciso a) y IV inciso d) y 53 fracción I de la **Ley Orgánica del Gobierno Municipal**; párrafos primero y segundo del artículo 8 de la **Ley de Catastro para los Municipios**; todas del **Estado Libre y Soberano de Baja California Sur**, así como en cumplimiento del acuerdo de Cabildo emanado de la **Décima Tercera Sesión Pública Ordinaria**, celebrada el día **lunes 08 de septiembre** del año en curso, por este conducto, someto a consideración de esa Soberanía Popular, la presente **Iniciativa con Proyecto de Decreto a través de la cual se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales, así como los 27 planos correspondientes que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, a partir del ejercicio fiscal del año 2026**, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO.- El Municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los Estados de acuerdo al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y al artículo 117 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.

SEGUNDO.- Por imperativo del artículo 115, fracción IV, primer párrafo, inciso a) y tercer párrafo de la citada Ley Fundamental, los municipios tienen facultades para administrar libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor y que, en todo caso, percibirán las contribuciones, incluyendo 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. En el ámbito de su competencia, los ayuntamientos propondrán a las legislaturas estatales 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.



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

TERCERO.- En símiles términos la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur establece en sus artículos 117 y 133 que el Municipio es la entidad local básica de la organización territorial del Estado; es la institución jurídica, política y social, de carácter autónomo, con autoridades propias, atribuciones específicas y libre en la administración de su hacienda; posee personalidad jurídica, patrimonio propio y goza de plena autonomía para normar directa y libremente las materias de su competencia, así como para establecer sus órganos de gobierno interior; que la Hacienda de los Municipios del Estado se formará, con los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como las contribuciones que establezca su Ley de Ingresos y demás disposiciones relativas, y las que adquieran por concepto de participación de impuestos federales y estatales, convenios, legados, donaciones o por cualquier otra causa. Sus recursos serán ejercidos y administrados en forma libre y directa por los Ayuntamientos, o bien, por quienes ellos autoricen, conforme a la Ley.

CUARTO.- En la misma tesitura, los artículos 51, fracción IV, incisos a) y d) de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur y 39, fracción IV, incisos a) y f) del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Los Cabos, B.C.S., confirman la atribución de los Ayuntamientos para administrar libremente su hacienda y para proponer al Congreso del Estado en términos de ley, entre otros, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

QUINTO.- La Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur prevé en su artículo 8 el procedimiento para que los Ayuntamientos de los municipios presenten ante el Congreso del Estado sus propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales, que registrarán para el año siguiente y que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, indicando que las propuestas deberán ser aprobadas por los propios Ayuntamientos durante la primera quincena de septiembre y presentadas ante el Congreso del Estado durante la segunda quincena del mismo mes.

SEXTO. - En este orden de ideas, se da a conocer primeramente el decreto y posteriores acuerdos de Cabildo que anteceden a las acciones que dieron lugar a la presentación de esta iniciativa:

El primer antecedente data del 30 de noviembre de 2019, Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur No. 52, el cual contiene el decreto 2653 del H. Congreso del Estado de Baja California Sur, por medio del cual *"SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y VIALIDADES ESPECIALES, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, ASÍ COMO LOS PLANOS CORRESPONDIENTES, QUE SERÁN APLICABLES A PARTIR DEL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020"*.

El segundo antecedente corresponde al Acuerdo No. 044, Acta Número 11, derivada de la Cuarta Sesión Pública Ordinaria del XIV Ayuntamiento de Los Cabos, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur No.12, en fecha 24 de febrero de 2022, a través del cual *"...aprueba en base*



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

a lo establecido en el último párrafo de artículo 8° de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur...una actualización a razón de solo un cinco (05%) por ciento a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales a partir del presente Ejercicio Fiscal 2022, conforme a lo previsto en los 27 planos... publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el día 30 de noviembre del año 2019..."

Un tercer antecedente lo es el Acuerdo No. 196, Acta Número 44, derivada de la Décima Sexta Sesión Pública Ordinaria del XIV Ayuntamiento de Los Cabos, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur No.03, en fecha 20 de enero de 2023, a través del cual *"Se autoriza el presente acuerdo por medio del cual se aprueba con base a lo establecido en el último párrafo de artículo 8° de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur... una actualización a razón del 7.00 por ciento a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales a partir del Ejercicio Fiscal 2023, conforme a lo previsto en los veintisiete planos... publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el día treinta de noviembre del año dos mil diecinueve..."*

El cuarto antecedente corresponde al Acuerdo No. 303, Acta Número 74, derivada de la Vigésima Octava Sesión Pública Ordinaria del XIV Ayuntamiento de Los Cabos, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur No.08, en fecha 30 de enero de 2024, a través del cual *"Se autoriza el presente acuerdo por medio del cual se aprueba con base a lo establecido en el último párrafo de artículo 8° de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur... una actualización a razón del 4.66% cuatro punto sesenta y seis por ciento a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales a partir del Ejercicio Fiscal 2024, conforme a lo previsto en los veintisiete planos... publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el día treinta de noviembre del año dos mil diecinueve..."*

Por último, tenemos el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur No. 04, de fecha 15 de enero de 2025, por medio del cual el C. C.P. Rigoberto Arce Martínez en su carácter de Tesorero Municipal de este H. XV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., derivado de la reforma al artículo 8 de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur No. 03-BIS de fecha 10 de enero de 2025, en ejercicio de las facultades concedidas, hizo de conocimiento público, el factor de actualización aplicable a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales para el ejercicio fiscal 2025, el cual fue de 4.21%, de conformidad con las cifras oficiales emitidas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía respecto al índice inflacionario del año anterior, confirmándose con ello la zonificación asentada en los 27 planos publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur No.52 de fecha 30 de noviembre de 2019, bajo el decreto 2653 del H. Congreso del Estado de Baja California Sur, siendo este último antecedente el que nos rige en la actualidad.

SÉPTIMO.- Bajo este contexto, a fin de presentar en tiempo y forma una propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales que rija a partir del año siguiente, el día 09 de



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

enero de 2025 - a convocatoria del suscrito - se instaló la Comisión Técnica de Catastro como organismo colegiado auxiliar del Ayuntamiento en materia de valuación y zonificación catastral, encargada en conjunto con las autoridades catastrales de revisar y confirmar las delimitaciones de colonias catastrales y avenidas especiales.

OCTAVO.- En este orden de ideas, la Comisión Técnica de Catastro quedó conformada tanto por representantes del Poder Ejecutivo como del Congreso del Estado; por integrantes de este Cuerpo Colegiado; representantes de diversas Comisiones, Colegios, Cámaras, Instituciones y Asociaciones, así como autoridades municipales relacionadas a la materia, en cumplimiento a lo previsto en el artículo 8 Bis de la Ley de Catastro para Los Municipios del Estado de Baja California Sur y 43 del Reglamento de Catastro Municipal de Los Cabos, B.C.S., cuya pluralidad de sectores, asegura en plenitud, una participación y toma de decisiones justa y equilibrada acorde al interés de cada una de las partes y de la ciudadanía en general.

NOVENO. - Para un diligente estudio se determinó por parte de la Comisión Técnica de Catastro, dividir la extensión territorial del Municipio en cuatro zonas generales, asignando un equipo de trabajo a cada una de ellas, las cuales quedaron comprendidas bajo los siguientes límites: **1.** De Migriño a Salto Seco (Equipo 1), **2.** De Salto Seco a El Tule (Equipo 2), **3.** De El Tule a Marina Puerto Los Cabos (Equipo 3) y **4.** De puerto Los Cabos a Buena Vista (Equipo 4).

Lo anterior se traduce además de la sesión de instalación, en la realización por parte de los integrantes de la Comisión de 3 (tres) reuniones de trabajo, 4 (cuatro) sesiones ordinarias y 1 (una) extraordinaria, cuyas fechas seguidamente se detallan para un mejor proveer.

Sesiones Ordinarias		Reuniones de Trabajo	
Instalación:	9 de enero de 2025.	Primera:	9 de abril de 2025.
Primera:	2 de abril de 2025.	Segunda:	7 de mayo de 2025.
Segunda:	14 de mayo de 2025.	Tercera:	4 de junio de 2025.
Tercera:	11 de junio de 2025.	Sesión Extraordinaria 25 de junio de 2025.	
Cuarta:	9 de julio de 2025.		

Aunado a ello, cada uno de los equipos conformados llevó a cabo sus propias reuniones de trabajo, así como visitas de campo, a fin de conocer los datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano de la zona que le correspondió revisar; concentró y expuso -por conducto del responsable del equipo- en cada una de las reuniones de trabajo de la Comisión, el resultado de lo observado y concluido, cuyas propuestas fueron sometidas posteriormente ante el pleno de la Comisión.



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

DÉCIMO. – Resultado de estas acciones, se detectó la existencia de colonias catastrales que presentan un desfase considerable en cuanto a la zona homogénea de valor actualmente asignada, al no ser coincidente la misma con sus condiciones actuales de uso de suelo, servicios, infraestructura y equipamiento urbano; áreas que aún no tienen una Zona Homogénea de Valor determinada y trazos de polígonos que requieren ser ajustados conforme a la reasignación de la zona, de modo que, acorde a la descripción de uso contemplada para cada una de la zonas homogéneas de valor en las actuales tablas de valores, se efectuaron diversas propuestas que sometidas ante el pleno de la Comisión, previo análisis y discusión fueron aprobadas por unanimidad de votos, las cuales se concentran en los acuerdos que seguidamente se vierten, debidamente razonados:

I. ACTUALIZAR LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y VIALIDADES ESPECIALES EN UN 4.32%.

En sesión ordinaria de fecha 09 de julio de 2025, por unanimidad de votos la Comisión Técnica de Catastro acordó la actualización en un 4.32% de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales, con base a la inflación¹ general anual reportada respecto al mes de junio de 2025 por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, a través de su página oficial (<https://www.inegi.org.mx/>) y Boletín de Indicador 347/25 de fecha 09 de julio de 2025; porcentaje derivado de la variación en un 0.28% del Índice Nacional de Precios al Consumidor², respecto del mes de mayo de 2025, según publicación en el Diario Oficial de la Federación en fecha 10 de julio de 2025 por parte de dicho Instituto Nacional (https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5762570&fecha=10/07/2025#gsc.tab=0).

Inflación general	
junio	
mensual	anual
▲ 0.28 %	▲ 4.32 %

Determinación a la cual se arribó tomando en consideración por analogía de razón, el criterio contemplado en la hipótesis de excepción contenida en el quinto párrafo del artículo 8 de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, que a la letra establece:

“Cuando algún Ayuntamiento no presente ante el Congreso del Estado su propuesta de tablas de valores unitarios de suelo, construcciones y vialidades especiales, estas se actualizarán para el año siguiente, hasta en el mismo porcentaje que haya variado la inflación en el año anterior, de conformidad con las cifras oficiales emitidas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía...” (Énfasis añadido).

Si bien dicha hipótesis normativa refiere a aquellos casos en que el Ayuntamiento no presenta una propuesta ante el Congreso del Estado (supuesto en el cual no nos encontramos) la misma establece un

¹ "Aumento generalizado y sostenido del nivel de precios de bienes y servicios de una economía a lo largo del tiempo", INEGI, <https://www.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=ENIF2021#letraGloI>
² "El Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) es una medida de cambio promedio en los precios de los productos que forman una canasta de bienes y servicios representativa del consumo de los hogares del país, a lo largo del tiempo" INEGI, <https://www.inegi.org.mx/app/saladeprensa/noticia/9982>



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
XV AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

parámetro que permite, de manera fundamentada, lograr un aumento equitativo y proporcional acorde a la economía actual del país y sobre todo de los contribuyentes.

Siendo importante puntualizar que el incremento que se propone, cuida que el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, sean equiparables a los valores de mercado de cada propiedad, garantizado su apego a los principios de equidad y proporcionalidad, acorde a la intención de los legisladores en la reforma y adición al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación en fecha 23 de diciembre de 1999, cuyo texto normativo actualmente nos rige y es preciso recordar en cuanto a su artículo quinto transitorio: **"ARTICULO QUINTO.** *Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán 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 de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad."*

Sin además perder de vista que en términos del artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es obligación de los mexicanos *"Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes."*

En suma, a lo anterior, seguidamente se vierten cuadros comparativos que permiten apreciar con suma facilidad la variación cuantitativa entre los valores unitarios vigentes en este ejercicio fiscal 2025 y los que de autorizarse bajo el incremento señalado (4.32%) serían aplicables en el ejercicio fiscal 2026.

ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR Y VIALIDADES ESPECIALES		
ZONAS	VALOR UNITARIO VIGENTE EN EL EJERCICIO FISCAL <u>2025</u>	VALOR UNITARIO PROPUESTO PARA EJERCICIO FISCAL <u>2026</u>
ZHV 1	\$5,735.08	\$5,982.84
ZHV 2	\$4,652.64	\$4,853.63
ZHV 3	\$3,589.77	\$3,744.85
ZHV 4	\$2,940.31	\$3,067.33
ZHV 5	\$2,643.10	\$2,757.28
ZHV 6	\$2,303.08	\$2,402.57
ZHV 7	\$2,086.60	\$2,176.74
ZHV 8	\$1,757.76	\$1,833.70
ZHV 9	\$1,435.91	\$1,497.94
ZHV 10	\$1,180.28	\$1,231.27
ZHV 11	\$1,072.65	\$1,118.99
ZHV 12	\$958.90	\$1,000.32



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

ZHV 13	\$803.57	\$838.28
ZHV 14	\$720.4	\$751.52
ZHV 15	\$495.35	\$516.75
ZHV 16	\$428.08	\$446.57
ZHV 17	\$354.62	\$369.94
ZHV 18	\$245.84	\$256.46
ZHV 19	\$217.71	\$227.12
ZHV 20	\$177.35	\$185.01
ZHV 21	\$189.58	\$197.77

VALORES DE ZONAS RÚSTICAS		
ZONAS RÚSTICAS	VALOR UNITARIO VIGENTE EN EL EJERCICIO FISCAL 2025	VALOR UNITARIO PROPUESTO PARA EJERCICIO FISCAL 2026
HUERTOS DE 1ERA	\$19,455.70	\$20,296.19
HUERTOS DE 2DA	\$11,792.22	\$12,301.64
TERRENOS DE RAGADIOS DE 1ERA	\$13,270.38	\$13,843.66
TERRENOS DE RAGADIOS DE 2DA	\$3,980.13	\$4,152.07
TERRENOS DE TEMPORAL DE 1ERA	\$739.69	\$771.64
TERRENOS DE TEMPORAL DE 2DA	\$367.39	\$383.26
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 1ERA	\$442.1	\$461.20
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 2DA	\$219.22	\$228.69
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 3RA	\$75.93	\$79.21

VALORES DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍA		VALOR UNITARIO VIGENTE EN EL EJERCICIO FISCAL 2025	VALOR UNITARIO PROPUESTO PARA EJERCICIO FISCAL 2026
ALBERCA DE LUJO	ALU	\$7,307.52	\$7,623.20
ALBERCA MEDIA	AME	\$4,925.57	\$5,138.35
ALBERCA TRADICIONAL	AAA	\$2,149.27	\$2,242.12
ANDADOR	AND	\$140.83	\$146.91
BARDA	BAR	\$213.09	\$222.30
BARDA CAREADA	BRC	\$424.95	\$443.31
CANCHA DEPORTIVA	CCC	\$535.17	\$558.29
CISTERNA	EEC	\$2,015.79	\$2,102.87
ECONOMICO MEDIO BUENO	UMB	\$1,174.45	\$1,225.19
ECONOMICO MEDIO MALO	UMM	\$587.84	\$613.23



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO

LOS CABOS

- XV AYUNTAMIENTO -

2024 - 2027

ECONOMICO MEDIO REGULAR	UMR	\$880.53	\$918.57
ESTRUCTURA ANTENA HASTA 18 M	EEA	\$2,296,381.85	\$2,395,585.55
ESTRUCTURA ANTENA MAYOR DE 18 HASTA 36 M	EAA	\$2,694,870.49	\$2,811,288.90
ESTRUCTURA DE ANTENA MAYOR DE 36 M	EAB	\$3,262,210.81	\$3,403,138.32
INDUSTRIAL ECONOMICO BUENO	IEB	\$2,955.03	\$3,082.69
INDUSTRIAL ECONOMICO MALO	IEM	\$2,008.44	\$2,095.20
INDUSTRIAL ECONOMICO REGULAR	IER	\$2,511.77	\$2,620.28
INDUSTRIAL MEDIO BUENO	IMB	\$6,809.09	\$7,103.24
INDUSTRIAL MEDIO MALO	IMM	\$5,033.34	\$5,250.78
INDUSTRIAL MEDIO REGULAR	IMR	\$5,919.99	\$6,175.73
INDUSTRIAL SUPERIOR BUENO	ISB	\$11,381.95	\$11,873.65
INDUSTRIAL SUPERIOR MALO	ISM	\$8,223.57	\$8,578.83
INDUSTRIAL SUPERIOR REGULAR	ISR	\$9,674.78	\$10,092.73
JARDIN	JJJ	\$71.00	\$74.07
MALLA CICLONICA	MCL	\$99.13	\$103.41
MODERNO DE LUJO BUENO A	LBA	\$26,136.62	\$27,265.72
MODERNO DE LUJO BUENO B	MDB	\$43,955.35	\$45,854.22
MODERNO DE LUJO MALO A	LMB	\$20,994.28	\$21,901.23
MODERNO DE LUJO MALO B	MDM	\$28,126.67	\$29,341.74
MODERNO DE LUJO REGULAR A	LRA	\$24,008.15	\$25,045.30
MODERNO DE LUJO REGULAR B	MDR	\$35,161.10	\$36,680.06
MODERNO ECONOMICO BUENO	MEB	\$2,111.31	\$2,202.52
MODERNO ECONOMICO MALO	MEM	\$1,625.11	\$1,695.31
MODERNO ECONOMICO REGULAR	MER	\$1,866.16	\$1,946.78
MODERNO MEDIO BUENO	MMB	\$3,153.49	\$3,289.72
MODERNO MEDIO MALO	MMM	\$2,424.82	\$2,529.57
MODERNO MEDIO REGULAR	MMR	\$2,790.99	\$2,911.56
MODERNO SUPERIOR BUENO B	SBB	\$17,980.40	\$18,757.15
MODERNO SUPERIOR BUENO A	MSB	\$8,938.77	\$9,324.92
MODERNO SUPERIOR MALO A	MSM	\$6,733.15	\$7,024.02
MODERNO SUPERIOR MALO B	SMB	\$11,952.65	\$12,469.00
MODERNO SUPERIOR REGULAR A	MSR	\$7,885.56	\$8,226.22
MODERNO SUPERIOR REGULAR B	SEB	\$14,965.30	\$15,611.80



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

PALAPA DE LUJO	LUP	\$4,401.41	\$4,591.55
PALAPA MEDIA	EEP	\$3,422.91	\$3,570.78
PALAPA RUSTICA	RUP	\$1,272.42	\$1,327.39
PERGOLADO	PGO	\$1,277.31	\$1,332.49
POZO ADEMADO ARTESANAL POR PIEZA	PZA	\$212,752.16	\$221,943.05
POZO ADEMADO EQUIPADO POR PIEZA	PZE	\$425,505.54	\$443,887.38
PREARIO ECONOMICO BUENO	UEB	\$439.65	\$458.64
PREARIO ECONOMICO MALO	UEM	\$292.69	\$305.33
PREARIO ECONOMICO REGULAR	UER	\$342.90	\$357.71

De ahí que, de ninguna manera el incremento en un 4.32% a dichos valores unitarios, significaría un impacto desmedido en perjuicio de los contribuyentes, sino al contrario éste le conferiría mayor plusvalía a los bienes inmuebles con que cuentan.

II. DESIGNAR UN COLOR IDENTIFICATORIO A CADA UNA DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR, BAJO CÓDIGO PANTONE.

Desde el inicio de los trabajos de la Comisión Técnica de Catastro resultó imperiosa la necesidad de estipular un color identificatorio a cada una de las zonas homogéneas de valor, siendo en sesión ordinaria de fecha 09 de julio de 2025 en donde por unanimidad de votos fue aprobada bajo la siguiente asignación:

ZHV	COLOR	PANTONE
21		#632727
20		#9d2525
19		#e85943
18		#d6331a
17		#d26e17
16		#f77416
15		#fcd116
14		#f7e214
13		#88e7a8
12		#1bff67
11		#3f9130
10		#13cfe4
9		#488dee
8		#1414f9
7		#ff65ea
6		#ec08e4
5		#b41e84
4		#ababf3
3		#b07bd6
2		#73007b
Opacidad general		75%

Con esta herramienta de visualización se busca **contribuir significativamente a la transparencia y operatividad diaria del Catastro Municipal** facilitando con ello la consulta y compulsas de las zonas homogéneas de valor, así como la identificación inmediata del valor unitario que le corresponde; de igual forma **otorgará mayor certeza y seguridad jurídica al contribuyente** en cuanto al cobro de sus contribuciones y demás operaciones catastrales que realice.

Para implementar este lenguaje de manera indubitable y universal, se optó por la identificación de cada color con un código Pantone, mismo que se puede visualizar del lado derecho de la imagen previamente vertida, el cual fue establecido bajo un rango de opacidad del 75%, asignando los colores de cálidos a fríos, acorde al incremento del valor de la zona.



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
- XV AYUNTAMIENTO -
2024 - 2027

III. ACTUALIZAR LOS PLANOS QUE CONTEMPLAN LA ZONIFICACIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, ACORDE A LA ASIGNACIÓN, REASIGNACIÓN Y/O AJUSTES DE POLÍGONOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR.

Durante el desarrollo de las diversas sesiones previamente descritas y mediante ratificación en la sesión ordinaria de fecha 09 de julio de 2025, la Comisión Técnica de Catastro aprobó para efectos de la presente propuesta, la actualización de los planos que contemplan la zonificación catastral del Municipio de Los Cabos, los cuales de manera adminiculada con los valores unitarios señalados en las referidas tablas de valores sirven de base para el cobro de las contribuciones de la propiedad inmobiliaria.

Lo anterior, teniendo en todo momento presente que como se conoció de antecedentes (Ver exposición de motivos SEXTO), al inicio del año en curso se actualizaron las tablas de valores conforme al porcentaje de inflación reportado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) respecto del año anterior (4.21%), sin embargo **los planos que contienen la delimitación de cada una de las zonas homogéneas de valor no han sufrido cambios desde el año 2019**, dando como resultado más de 5 años sin actualización, lapso de tiempo en el cual es innegable han cambiado de manera evidente las condiciones de uso de suelo, servicios, infraestructura y equipamiento urbano de las distintas zonas del Municipio de Los Cabos.

En este orden de ideas y a fin de lograr un reajuste lo más cercano a las condiciones actuales de las zonas, se proponen un total de 106 actualizaciones clasificadas en:

Asignación de Zonas Homogéneas de Valor.

- **Creación de 2 Zonas Homogéneas de Valor**, correspondientes a predios que actualmente no se encuentran contemplados en la cartografía municipal, pero que derivado del crecimiento demográfico del Municipio han dado lugar a nuevas zonas habitacionales y, por ende, es loable la asignación de una zona homogénea de valor.

Reasignación de Zonas Homogéneas de Valor.

- **59 sectores que disminuyen en uno o dos puntos la zona homogénea de valor respecto a la actual (aumenta su valor unitario)** las cuales son aquellas que aun y cuando no presentan un gran desfase en cuanto a la zona que les corresponde y la actual, se considera necesario ir actualizando paulatina y proporcionalmente acorde al uso de suelo, crecimiento de los servicios públicos y/o privados con que cuentan, así como de infraestructura urbana, los cuales evidentemente tienen reflejo en el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos, tanto en lo social, cultural, recreativo y económico.



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
- XV AYUNTAMIENTO -
2024 - 2027

- **40 sectores que disminuyen en tres o más puntos la zona homogénea de valor respecto a la actual (aumenta su valor unitario)** las cuales se identificó que presentan un gran rezago en cuanto a la asignación de la zona que le corresponde, toda vez que acorde a la descripción de uso señalada en las actuales tablas de valores, se tratan, entre otros, de predios con uso de suelo habitacional o comercial y residencial turístico frente a campo de golf, siendo que actualmente algunas de ellas se encuentran consideradas como zonas de reserva habitacional o comercial y lotificaciones en proceso de ordenamiento.
- **3 sectores que ascienden de zona homogénea de valor respecto de la actual (disminuye su valor unitario)**, tratándose uno de ellos de un predio con vocación para uso de campo de golf y los otros de áreas sin desarrollar, siendo acertada la reasignación de zona.

Ajustes de polígonos.

- **2 ampliaciones de polígonos**, se trata únicamente de la extensión del trazo del polígono que comprende la zona homogénea de valor existente, a fin de abarcar la marcha urbana que colinda con la misma y presenta similares características.

Además, se consideran 32 sectores a los cuales se propone no realizar cambio alguno, debido a que de la revisión efectuada se conoció que conservan las características correspondientes a la zona que actualmente tienen asignada, las cuales como seguidamente se apreciará se exponen de manera enunciativa más no limitativa.

Se detallan las determinaciones anteriormente expuestas conforme a los límites fijados para cada uno de los equipos, señalando una breve referencia en cuanto al sector del que se trata, así como la zona que actualmente se encuentra vigente y la que se propone.

DE MIGRIÑO A SALTO SECO

Equipo 1

SECTORES	ZHV ACTUAL	ZHV PROPUESTA
Colonias: Leonardo Gastelum, Caribe, Caribe Bajo y Lagunitas.	20	19
Zona aeropuerto colindante oeste.	20	19
Colonia Ampliación Lagunitas.	20	20
Palmas Homex y Palmas Azteca.	18	18
Las Palmas.	18	17
Colonias a la periferia de Las Palmas.	20	20
Valle del cabo y Cabo Fierro.	20	20
Altos de Miranda, Cabos San Lucas, ampliar superficie de ZHV.		20
Polígono como referencia al norte del Panteón Municipal 2, contiguo al Libramiento CSL-SJC, y camino a La Candelaria, ampliar superficie de ZHV		20
Colonia Alteza y del valle.	20	16
Colonia Chula Vista.	16	16



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

Lomas del sol.	18	16
Mesa Colorada.	20	18
Centro de CSL se mantienen igual.	11, 12, 13, 14 y 15	11, 12, 13, 14 y 15
Marina de CSL predios que no se encuentran alrededor de ella se mantienen igual.	4	4
Marina de CSL todos los lotes alrededor de ella.	4	3
El Médano hasta arroyo el Salto Seco.	6	4
Cangrejos.	18	14
Portales, Entremares, Bellavista, Terramar, ISSSTE y escuela particular.	16	12
Altamira y Altamira Plus.	18	14
Los Venados.	15	14
Jacarandas.	16	14
Área del Pedregal no construida – Baldío, no pertenece a Pueblo Bonito.	6 y 7	6 y 7
Predio parte alta colindando con el Pedregal.	15	14
Área de tiempos compartidos.	4	4
Polígono colindante a ZFM.	6	4
Predio particular colindando ZFM.	6	6
Montecristo 1.	13	10
Polígono entre Monte Cristo 1 y 2.	15	14
Montecristo 2.	15	10
Polígono no desarrollado bajo Monte Cristo fase 2.	15	14
Zona de amortiguamiento Pueblo Bonito.	18	18
Hotel Pacífica.	4	4
Lotificaciones particulares arriba de Pacífica.	15	14
Área de dunas no desarrollable.	18	18
Área norte sin desarrollar.	13	13
Polígono de Balcones.	13	12
Zona delimitada como campo de golf.	18	21
Lo no desarrollado colindando con campo de golf.	18	18
Al Noroeste desarrollo edificado.	7	7
Predio residencial en desarrollo parte media oeste.	13	7
Hotel St Regis.	18	4
Rolling Hills, parte este desarrollada pavimentada y urbanizada.	20	18
Rolling Hills, parte oeste no urbanizada, ni pavimentada.	20	19
Rolling Hills. Parte intermedia.	18	17
Rolling Hills, parte sur.	17	16
Zona de Migriño, lotificación 402 016 005 001.	20	19
Las Margaritas no ha tenido cambios por años.	20, 17, 12 y 8	20, 17, 12 y 8
Desarrollo con límite geográfico de municipios Los Cabos- La Paz.	20, 12 y 8	20, 12 y 8
Rancho Oleada, entre Diamante y Rancho Cabo San Lucas	18	18

SALTO SECO A EL TULE

Equipo 2

SECTORES	ZHV ACTUAL	ZHV PROPUESTA
Chileno parte alta donde hay lotificación.	18	16



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

Chileno parte alta lotificación colindante con campo de golf.	18	7
Chileno al norte, donde están oficinas.	18	16
Maravillas y Vista Serena, predio colindante ZFM.	18	6
Maravillas y Vista Serena, áreas identificadas con.	18	10
Cabo del Sol, conjunto habitacional que colinda con campo de golf, sea primera franja.	18	7
Cabo del Sol, conjunto habitacional que colinda con campo de golf, sea segunda franja.	18	8
El Tezal, Cabo del mar, Cabo Glorieta, La escuela y restaurant El Huerto.	18	16
Turquesa, Rivieri, Placita y lotificación.	18	16
Hotel Riu, extender la ZHV 4 en lo que corresponde al polígono de Hotel.	12	4

EL TULE A MARINA PUERTO LOS CABOS

Equipo 3

SECTORES	ZHV ACTUAL	ZHV PROPUESTA
El Tule predio bajo el puente.	10	18
El Tule, 6 lotes colindantes con ZFM.	20	8
Hoteles de Grand Velas hasta Solaz.	6	4
Polígono de Hotel Grand Velas identificado con color correspondiente a ZHV 3, actualmente se encuentra en color que caracteriza ZHV 18, actualizarlo a zona correspondiente.	3	3
Canchas deportivas frente Hotel Solaz, pasando carretera.	18	12
Desarrollo colindante con ZFM, residencial El Dorado West End.	18	6
Polígono trazado en cartografía sea trazado conforme ZHV 6, Promotora Cabo Real.	18	6
Predio cerro El Dorado colindante con transpeninsular sin ser campo de golf.	21	18
A espaldas de Kia se encuentra desarrollo, como lotificaciones.	17	13
Desarrollo Ladera, a espaldas de Hospital H+.	18	12
Área de Palmilla identificada con.	12	8
Pasando puente Palmilla hacia el sur, fracción del cerro sobre lateral izquierdo con vegetación endémica.	21	18
Homologación de predios colindantes con campo de golf, zona suroeste, Querencia.	21	7
Querencia, zona de preservación que no es desarrollable 401-024-019-001-026-001	8	18
Desarrollo Campestre a espaldas de G20.	18	13
Blvd. Mijares colonia Centro, predio frente al panteón municipal.	20	18
Blvd. Mijares colonia centro, polígonos Lienzo Charro, tacos los claros y lotes colindantes.	20	8
Col. Aguajitos homologación de ZHV.	13,16 y17	13
Col. Aguajitos modificar ZHV 20 desde gasolinera-Oxxo, hasta 350 metros hacia el sur, donde conforma la mitad de la primera curva.	20	13
Country del mar.	16	14
La Castellana y Joyas de Cortez.	16	12
Monte Real zona norte, Torres San José, Fracc. Santa Cecilia, hasta Bulevar Gandhi y Guevara.	16	13



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

Hacia el oeste de Monte Real, lotificaciones y Régimen condominial.	20	18
Colonia Guaymitas, correspondiente de bulevar Gandhi hasta carretera transpeninsular.	18	17
Área de Guaymitas, correspondiente al Sur y Oeste del ITES modificar.	18	16
Creación de área de ZHV de desarrollo, teniendo como referencia nodo de libramiento intersección a aeropuerto SJC, libramiento CSL, aproximadamente 240 metros se encuentra puente de paso elevado, y del puente hacia oeste, 1,250 metros el lugar.		20
Colonias Santa Rosa y El Zacatal homologar.	17, 18 y 19	17
Colonia Vista Hermosa hasta calle ancha de antenas. (Torres)	20	17
Fraccionamiento Montebello.	20	16
Colonia La Ballena.	20	18
Crear zona de valor para régimen condominial al oeste de La Ballena.		19
Colonias Las Veredas, Viva las veredas, FOVISSSTE, Buenos Aires, San Bernabé y San José Viejo.	18	16
Predios a espaldas de Cobaes hasta Rinconada la huerta.	20	18
Las animas altas.	20	18
Las animas bajas.	20	18
Animas bajas sector restaurants El acre, Flora Farm.	20	16
Área comercial Coppel, Ley Villas de Cortes, Aurrera, Plaza comercial.	20	16
Al Noroeste de Aeropuerto San José del Cabo.	20	19

DE MARINA PUERTO LOS CABOS A BUENA VISTA

Equipo 4

SECTORES	ZHV ACTUAL	ZHV PROPUESTA
Poblado La Playa.	18	17
Poblado la Playa – Contiguo a La Marina Casco urbano.	18	16
Hotel La playa.	21	4
El Encanto de la laguna.	14	12
Los Zacatitos.	20	16
Zacatón Grand Coral.	20	18
La fortuna, polígono sur.	20	18
La Fortuna, polígono norte, colindando con Mar de Plata	12	10
Mar de Plata.	12	10
Vinorama.	20	18
Terranova.	20	18
9 Palmas.	20	18
Castillos de arena I y II.	18	16
Los Frailes.	18	16
4 niños de los frailes.	20	18
La Ribera se propuso modificar ZHV desde carretera camino Cabo Este, hasta límite con Av. Eureka.	20	16
La Ribera se propuso modificar ZHV desde carretera camino Cabo Este, al sur hasta trazos de cartografía.	20	18



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
- XV AYUNTAMIENTO -
2024 - 2027

La Ribera régimen condominial Las Lomas.	20	16
Buena Vista área desarrollada y comercial.	20	16
El Campamento.	20	18
Santa Cruz.	20	18
Santiago.	20	18
Miraflores.	20	18
Caduaño.	20	18
El Ranchito.	20	18
Hotel el Ganzo actualizar a ZHV 4, ya que se mantiene en ZHV 6. (La Playa)	6	4

DÉCIMO PRIMERO. - Bajo esta tesitura, **ES NOTABLE** la importancia y trascendencia que tiene la anuencia que se sirva dar esa Soberanía Popular respecto de las diversas actualizaciones que se plantean.

Es así, toda vez que además de que como se ha mencionado con antelación las tablas de valores y los planos que contienen la zonificación catastral, son la base para determinar el valor catastral de los predios y, por ende, constituyen un elemento esencial para determinar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, entre ellos el impuesto predial, es preciso evitar la prolongación de mayores rezagos, puesto que si bien de manera inmediata parecería un beneficio para el contribuyente, lo cierto es que a largo plazo sería mayormente perjudicial, ya que posteriormente nos veríamos en la innegable necesidad de actualizarlos en mayor proporción.

De modo que, el proyecto que por este conducto se presenta, se hace de manera fundada y motivada, con base en el estudio y conocimiento técnico de los representantes de los diversos sectores integrantes de la Comisión Técnica de Catastro, priorizando en una justa medida la economía de los ciudadanos y contribuyentes de este Municipio de Los Cabos y en suma a las acciones de transparencia y modernización catastral.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, estando en tiempo y forma para dar oportuno cumplimiento a lo estipulado en la Ley de Catastro, buscando la equidad y proporcionalidad entre los contribuyentes, así como otorgar plena certeza a los actos de autoridad, se somete a consideración del Poder Legislativo el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIONES Y VIALIDADES ESPECIALES, ASÍ COMO LOS 27 PLANOS CORRESPONDIENTES, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR A PARTIR DEL EJERCICIO FISCAL 2026.



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"

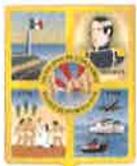


CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

ARTÍCULO ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcciones y Vialidades Especiales, así como los 27 planos correspondientes, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur a partir del ejercicio fiscal 2026, para quedar de la siguiente manera:

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIONES Y VIALIDADES ESPECIALES.

ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR Y VIALIDADES ESPECIALES		
ZONAS	VALOR EN MONEDA NACIONAL POR METRO CUADRADO	DESCRIPCIÓN DE USO
ZHV 1	\$5,982.84	USO DE SUELO COMBINADO CONDO HOTELERO Y COMERCIAL EN PLAZA O LOCALES, CON FRENTE A PLAYA O MARINA, U OTRO DE SUS LADOS COLINDA CON CALLE PÚBLICA, MÁS DE SEIS NIVELES VISIBLES DESDE EL EXTERIOR, DENSIDAD SUPERIOR A 100 CUARTOS POR HECTÁREA, MUY ACCESIBLE DESDE CENTRO HISTÓRICO, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA.
ZHV 2	\$4,853.63	USO DE SUELO COMBINADO CONDO HOTELERO, COMERCIAL EN PLAZA O LOCALES, CON FRENTE A PLAYA O MARINA, U OTRO DE SUS LADOS COLINDA CON CALLE PÚBLICA, MENOS DE SEIS NIVELES VISIBLES DESDE EL EXTERIOR, DENSIDAD SUPERIOR A 100 CUARTOS POR HECTÁREA, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA.
ZHV 3	\$3,744.85	USO DE SUELO SENCILLO RESIDENCIAL, HOTELERO, TIEMPO COMPARTIDO, COMERCIAL, PLAZA O LOCALES, CON FRENTE A PLAYA O MARINA, MENOS DE SEIS NIVELES VISIBLES DESDE EL EXTERIOR ENTRE CABO SAN LUCAS Y SAN JOSÉ DEL CABO, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA.
ZHV 4	\$3,067.33	USO DE SUELO SENCILLO, QUE SEA HOTELERO O TIEMPO COMPARTIDO, O COMERCIAL O PLAZA O LOCALES, CON FRENTE A PLAYA (O MARINA), ENTRE CABO SAN LUCAS Y SAN JOSÉ DEL CABO, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA.
ZHV 5	\$2,757.28	USO DE SUELO SENCILLO, QUE SEA TURÍSTICO RESIDENCIAL EN CONDOMINIO, HOTELERO O TIEMPO COMPARTIDO, CON FRENTE A PLAYA (O MARINA), ZONA NORTE Y CABO DEL ESTE, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA.



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

ZHV 6	\$2,402.57	USO DE SUELO SENCILLO, QUE SEA RESIDENCIAL CON FRENTE A PLAYA (O MARINA) Y A CALLE PÚBLICA, ENTORNO PROCLIVE A DESARROLLO DE ALTA CALIDAD TURÍSTICA. TAMBIÉN PERTENECERÁN LOS LOTES TURÍSTICOS RESIDENCIALES CON FRENTE DE PLAYA.
ZHV 7	\$2,176.74	USO DE SUELO RESIDENCIAL TURÍSTICO CON FRENTE A CAMPO DE GOLF O SEGUNDA FRANJA DE FRENTE DE PLAYA. TAMBIÉN APLICA PLAZAS COMERCIALES EN ZONA TURÍSTICO RESIDENCIAL. TAMBIÉN APLICA INDUSTRIAL ALTO IMPACTO.
ZHV 8	\$1,833.70	PREDIO RESIDENCIAL TURÍSTICO CON SEGUNDA FRANJA DE FRENTE A CAMPO DE GOLF O TERCER FRANJA DE FRENTE DE PLAYA. TAMBIÉN APLICA INDUSTRIAL BAJO IMPACTO.
ZHV 9	\$1,497.94	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, PREDIO RESIDENCIAL TURÍSTICO CON TERCER FRANJA DESDE FRENTE A CAMPO DE GOLF O CUARTA FRANJA DESDE FRENTE DE PLAYA.
ZHV 10	\$1,231.27	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, PREDIO RESIDENCIAL TURÍSTICO CON CUARTA FRANJA DESDE FRENTE A CAMPO DE GOLF O QUINTA FRANJA Y SUBSECUENTES DESDE FRENTE DE PLAYA. TAMBIÉN APLICA PLAZAS COMERCIALES EN ZONA RESIDENCIAL. TAMBIÉN APLICA PREDIOS CABO DEL ESTE PRIMERA FRANJA FRENTE A PLAYA.
ZHV 11	\$1,118.99	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, PREDIO RESIDENCIAL TURÍSTICO CON QUINTA FRANJA Y SUBSECUENTES DESDE FRENTE A CAMPO DE GOLF. TAMBIÉN APLICA USO DE SUELO MIXTO INTENSO. TAMBIÉN APLICA MULTIUNIDADES EN ZONA RESIDENCIAL SUPERIOR. TAMBIÉN APLICA PREDIOS CABO DEL ESTE SEGUNDA FRANJA DESDE FRENTE A PLAYA.
ZHV 12	\$1,000.32	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO MIXTO MODERADO. TAMBIÉN APLICA MULTIUNIDADES EN ZONA RESIDENCIAL MEDIA. TAMBIÉN APLICA PREDIOS UNIFAMILIARES EN ZONA RESIDENCIAL. TAMBIÉN APLICA PREDIOS CABO DEL ESTE TERCERA FRANJA DESDE FRENTE A PLAYA.
ZHV 13	\$838.28	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO MIXTO BAJO. TAMBIÉN APLICA MULTIUNIDADES EN ZONA RESIDENCIAL BAJA. TAMBIÉN APLICA PREDIOS UNIFAMILIARES EN ZONA RESIDENCIAL MEDIA. TAMBIÉN APLICA PREDIOS CABO DEL ESTE Y ZONA NORTE, CUARTA FRANJA DESDE FRENTE A PLAYA.
ZHV 14	\$751.52	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO HABITACIONAL BAJA DENSIDAD. APLICA MULTIUNIDADES Y COMERCIOS EN CUALQUIER ZONA HABITACIONAL. TAMBIÉN APLICA LOTES UNIFAMILIARES HABITACIONAL BAJA DENSIDAD. TAMBIÉN APLICA PREDIOS CABO DEL ESTE Y ZONA NORTE, QUINTA FRANJA Y SUBSECUENTES DESDE EL FRENTE A PLAYA.
ZHV 15	\$516.75	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL; USO DE SUELO HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD.



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

ZHV 16	\$446.57	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO HABITACIONAL ALTA DENSIDAD.
ZHV 17	\$369.94	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, USO DE SUELO SERVICIOS.
ZHV 18	\$256.46	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL BAJO, PREDIOS DESARROLLO TURÍSTICO RESIDENCIAL DE RESERVA PARA UN FUTURO DESARROLLO QUE, ESTÉN EN REGIMEN CONDOMINIAL, LOTIFICACIÓN O FRACCIONAMIENTO, CON UNA DURACIÓN MÁXIMA DE TRES AÑOS DESPUÉS DE SU REGISTRO, SIEMPRE QUE PERMANEZCA A NOMBRE DEL DESARROLLADOR; SIN EMBARGO, UNA VEZ VENCIDO ESTE PLAZO, O BIEN A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE LA FECHA QUE CAMBIE DE PROPIETARIO, SE APLICARÁ LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR QUE LE CORRESPONDA POR SU UBICACIÓN. TAMBIÉN APLICA A ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN FORESTAL.
ZHV 19	\$227.12	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, PREDIOS EN ZONA DE RESERVA HABITACIONAL O LOTIFICACIONES EN PROCESO DE ORDENAMIENTO, PREDIOS HABITACIONAL, COMERCIAL, HUERTOS DE LAS DELEGACIONES MUNICIPALES ZONA NORTE.
ZHV 20	\$185.01	PREDIOS HABITACIONAL O COMERCIAL, PREDIOS EN ZONA DE RESERVA HABITACIONAL O LOTIFICACIONES EN PROCESO DE ORDENAMIENTO, PREDIOS HABITACIONAL, COMERCIAL, HUERTOS DE LAS DELEGACIONES MUNICIPALES ZONA NORTE.
ZHV 21	\$197.77	PREDIOS CON VOCACIÓN PARA EL USO DE CAMPO DE GOLF.

VALORES DE ZONAS RÚSTICAS	
ZONAS RÚSTICAS	VALOR UNITARIO EXPRESADO EN M.N. POR HECTÁREA DE TERRENO.
HUERTOS DE 1ERA	\$20,296.19
HUERTOS DE 2DA	\$12,301.64
TERRENOS DE RAGADIOS DE 1ERA	\$13,843.66
TERRENOS DE RAGADIOS DE 2DA	\$4,152.07
TERRENOS DE TEMPORAL DE 1ERA	\$771.64
TERRENOS DE TEMPORAL DE 2DA	\$383.26
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 1ERA	\$461.20
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 2DA	\$228.69
TERRENOS DE AGOSTADERO DE 3RA	\$79.21

VALORES DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍA		
TIPOLOGÍA	ABREVIATURA	VALOR UNITARIO EXPRESADO EN M.N.
ALBERCA DE LUJO	ALU	\$7,623.20

Bld. Mijares #1413 E/Calle Zaragoza y Manuel Doblado. Col. Centro, C.P.23400, San José del Cabo, Los Cabos, B.C.S, México.

www.loscabos.gob.mx
presidencia@loscabos.gob.mx

Teléfono: (624) 146 7600 ext.1004



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y
SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

ALBERCA MEDIA	AME	\$5,138.35
ALBERCA TRADICIONAL	AAA	\$2,242.12
ANDADOR	AND	\$146.91
BARDA	BAR	\$222.30
BARDA CAREADA	BRC	\$443.31
CANCHA DEPORTIVA	CCC	\$558.29
CISTERNA	EEC	\$2,102.87
ECONOMICO MEDIO BUENO	UMB	\$1,225.19
ECONOMICO MEDIO MALO	UMM	\$613.23
ECONOMICO MEDIO REGULAR	UMR	\$918.57
ESTRUCTURA ANTENA HASTA 18 M	EEA	\$2,395,585.55
ESTRUCTURA ANTENA MAYOR DE 18 HASTA 36 M	EAA	\$2,811,288.90
ESTRUCTURA DE ANTENA MAYOR DE 36 M	EAB	\$3,403,138.32
INDUSTRIAL ECONOMICO BUENO	IEB	\$3,082.69
INDUSTRIAL ECONOMICO MALO	IEM	\$2,095.20
INDUSTRIAL ECONOMICO REGULAR	IER	\$2,620.28
INDUSTRIAL MEDIO BUENO	IMB	\$7,103.24
INDUSTRIAL MEDIO MALO	IMM	\$5,250.78
INDUSTRIAL MEDIO REGULAR	IMR	\$6,175.73
INDUSTRIAL SUPERIOR BUENO	ISB	\$11,873.65
INDUSTRIAL SUPERIOR MALO	ISM	\$8,578.83
INDUSTRIAL SUPERIOR REGULAR	ISR	\$10,092.73
JARDIN	JJJ	\$74.07
MALLA CICLONICA	MCL	\$103.41
MODERNO DE LUJO BUENO A	LBA	\$27,265.72
MODERNO DE LUJO BUENO B	MDB	\$45,854.22
MODERNO DE LUJO MALO A	LMB	\$21,901.23
MODERNO DE LUJO MALO B	MDM	\$29,341.74
MODERNO DE LUJO REGULAR A	LRA	\$25,045.30
MODERNO DE LUJO REGULAR B	MDR	\$36,680.06
MODERNO ECONOMICO BUENO	MEB	\$2,202.52
MODERNO ECONOMICO MALO	MEM	\$1,695.31
MODERNO ECONOMICO REGULAR	MER	\$1,946.78
MODERNO MEDIO BUENO	MMB	\$3,289.72
MODERNO MEDIO MALO	MMM	\$2,529.57



H. XV AYUNTAMIENTO
LOS CABOS, B.C.S.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA CONVERSIÓN DE TERRITORIO FEDERAL A ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"



CONSTRUYENDO CONTIGO
LOS CABOS
-XV AYUNTAMIENTO-
2024 - 2027

MODERNO MEDIO REGULAR	MMR	\$2,911.56
MODERNO SUPERIOR BUENO B	SBB	\$18,757.15
MODERNO SUPERIOR BUENO A	MSB	\$9,324.92
MODERNO SUPERIOR MALO A	MSM	\$7,024.02
MODERNO SUPERIOR MALO B	SMB	\$12,469.00
MODERNO SUPERIOR REGULAR A	MSR	\$8,226.22
MODERNO SUPERIOR REGULAR B	SEB	\$15,611.80
PALAPA DE LUJO	LUP	\$4,591.55
PALAPA MEDIA	EEP	\$3,570.78
PALAPA RUSTICA	RUP	\$1,327.39
PERGOLADO	PGO	\$1,332.49
POZO ADEMADO ARTESANAL POR PIEZA	PZA	\$221,943.05
POZO ADEMADO EQUIPADO POR PIEZA	PZE	\$443,887.38
PREARIO ECONOMICO BUENO	UEB	\$458.64
PREARIO ECONOMICO MALO	UEM	\$305.33
PREARIO ECONOMICO REGULAR	UER	\$357.71

PLANOS DE LOCALIZACIÓN DE ZONAS

Los 27 planos que servirán de base para la localización de las zonas homogéneas de valor aplicables a partir del ejercicio fiscal 2026, se integran al presente como anexo documental, considerándose parte integrante del presente decreto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente decreto entrará en vigor el día primero de enero de 2026, previa su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al contenido del presente decreto.

ATENTAMENTE



ARQUITECTO CHRISTIAN AGÚNDEZ GÓMEZ, B.C.S.

PRESIDENTE MUNICIPAL DEL HONORABLE XV AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,
BAJA CALIFORNIA SUR