

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN

TESORERÍA MUNICIPAL | DIRECCIÓN DE CATASTRO
CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

5. VALORES DE PLAZAS, CENTROS COMERCIALES Y METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Distrito Urbano	Zona Catastral	Valor de Plazas y Centros Comerciales Tipo A (Plazas sujetas a régimen de condominio)	Valor Unitario \$/M ²
1	29	Gran Terraza Belenes	26,700
1	29	Plaza Acueducto	10,800
2	39	Plaza San Isidro	6,800
5	26	Plaza Galerías Guadalajara	38,400
5	25	Plaza Guadalupe	19,800
5	27	Plaza El Patio	15,200
5	65	Plaza Amistad	14,000
5	65	Plaza Universidad	14,000
5	26	Concentro	8,000
5	27	Plaza Andares	39,900
5	11	La Gran Plaza	38,400
5	25	Plaza Cordilleras	19,500
5	25	Plaza Tepeyac	19,800
5	24	Plaza del Sol	34,500
6	24	Condo Plaza del Sol	13,200
6	24	Plaza Turquesa	12,600
6	24	Plaza Cruz del Sur	9,100
9	59	Plaza Punto Real	15,300
Distrito Urbano	Zona Catastral	Valor de Plazas y Centros Comerciales Tipo B (Plazas registradas con cuenta unica)	Valor Unitario \$/M ²
1	29	Plaza Patria	19,300
2	39	Walmart Carretera a Tesistan	6,900
4	38	Plaza Real Center	16,800
6	11	Ciudadela	18,900
6	11	La Perla	34,500
6	24	Plaza Milenium	7,650
8	34	Panoramica Bugamblias	5,400
8	34	Plaza Bugamblias	7,700

PLAZA COMERCIAL. Se entiende por plaza comercial al desarrollo inmobiliario privado que se integra de locales comerciales y oficinas, concebido como un espacio urbano público que incluye además lugares de ocio, esparcimiento, recreación y una o más tiendas ancla, comunmente llamadas departamentales, concentrando gran parte de las actividades sociales y comerciales de la ciudad y que se clasifican en los planes parciales de desarrollo urbano vigentes del municipio, con los usos de suelo comercial y de servicios distrital o central y/o mixto distrital o central.

Plazas tipo "A". Se definen como los desarrollos inmobiliarios de uso comercial, teniendo como uso de suelo el comercial y de servicios distrital o central, y/o mixto distrital y central, que están constituidos en Régimen de Condominio, con las características contenidas en el código civil del Estado de Jalisco, pudiendo ser:

- a) Horizontales
- b) Verticales
- c) Compuestos. Estos se integran por áreas comerciales, habitacionales y de servicios.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

VALOR DE TERRENO = (Área Privada) por (Valor de Plaza)

VALOR DE CONSTRUCCIÓN = (Área Privada de Construcción) por (Valor de Construcción)

VALOR FISCAL = (Valor de terreno) más (Valor de la Construcción)

Plazas tipo "B". Son los desarrollos inmobiliarios de uso comercial, comercial y de servicios distrital o central, y/o mixto distrital y central y que NO están constituidas en Régimen de Condominio.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

VALOR DE TERRENO = (Área de terreno de desplante comercial incluyendo pasillos) por (valor de plaza) más (el resto de la superficie de terreno) por (valor de avenida o de zona), aplicando en este último factor, el valor más alto.

VALOR DE CONSTRUCCIÓN = (Superficie de construcción) por (Valor de Construcción)

VALOR FISCAL = (Valor de terreno) más (Valor de la Construcción)

* A las tiendas ancla, incluyendo los multicinemas, sujetas a régimen de propiedad en condominio o cuentas únicas, se les aplicará el 80% del valor aprobado, de acuerdo al valor de plaza en que se ubiquen.



Fuente: Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", publicado en sábado 16 de noviembre de 2024 en el tomo CDXIII, el Decreto 29690/LXIII/24 del Congreso del Estado de Jalisco, que aprueba el 24 de octubre de 2024, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del municipio de Zapopan, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2025.