

AVALÚO CONSOLIDADO DE LOTES EN SONAFLUCA, LA FORTUNA

Autor: Manus

Fecha: 9 de agosto de 2026

Objeto del análisis

Se realiza una valoración comercial referencial de cuatro lotes para construir ubicados en **Sonafluca, distrito La Fortuna, cantón San Carlos, provincia de Alajuela**, tomando como referencia la ubicación cercana **10°27'23.5"N 84°35'13.2"W**, la documentación catastral aportada, la demarcación aérea del bloque y la base de comparables ya verificada en el mismo corredor de mercado. El criterio incorpora área, proporción frente-fondo, posición relativa dentro del bloque y la prima moderada que corresponde al lote con condición esquinera real.

Base física y criterio de comparación

Los cuatro lotes forman parte de un mismo bloque pequeño dentro de un entorno **barrial semiurbano** de Sonafluca, con acceso funcional a camino público y cercanía a servicios básicos. La evidencia catastral y la demarcación aportada permiten distinguir tres categorías de posición: un lote **esquinero** con doble frente real, dos lotes **interiores** de formato pequeño y regular, y un lote **cabecero no esquinero** algo más amplio, con mejor desahogo que un interior puro, pero sin la prima completa de esquina.

En este micromercado, la experiencia comparativa reciente muestra que los lotes pequeños sostienen valores unitarios relativamente altos frente a lotes mayores del mismo corredor, mientras que la esquina aporta una prima real pero moderada, especialmente cuando uno de los frentes recae sobre calle de acabado inferior. Bajo ese enfoque, el bloque se ordena comercialmente así: **529969** como referencia superior del conjunto, **529966** en una posición intermedia por tamaño y exposición, y **529967–529968** como lotes interiores con valores muy cercanos entre sí.

Cuadro de valoración por lote

Finca	Área	Frente aprox.	Fondo aprox.	Posición relativa	Valor Comercial
529966-000	212,50 m2	8,50 m	25,00 m	Cabecero no esquinero	₡9.288.269
529967-000	180,00 m2	8,00 m	22,50 m	Interior	₡8.312.616

Finca	Área	Frente aprox.	Fondo aprox.	Posición relativa	Valor Comercial
529968-000	180,00 m2	8,00 m	22,50 m	Interior	₡8.439.270
529969-000	249,75 m2	11,10 m	22,50 m	Esquinero	₡11.736.122

Lectura técnica individual

La finca **529966-000** presenta una geometría regular de **8,50 metros por 25,00 metros** y un área de **212,50 metros cuadrados**. Su posición de cabecera dentro del bloque y su frente ligeramente mayor le permiten defender un valor total superior al de los lotes interiores de 180 metros cuadrados. Aun así, por no contar con doble frente confirmado, su valor unitario se mantiene por debajo del esquinero.

La finca **529967-000** es un lote interior regular de **180,00 metros cuadrados**, con frente aproximado de **8,00 metros** y fondo de **22,50 metros**. Comercialmente se ubica apenas por debajo del benchmark del lote 529968 porque comparte la misma lógica de lote pequeño interior, pero con una posición relativa algo menos favorecida dentro del bloque según la demarcación general aportada.

La finca **529968-000** conserva el criterio previamente trabajado para el lote interior contiguo. Su tamaño pequeño, forma regular y frente utilizable sostienen un valor unitario competitivo dentro del mismo corredor.

La finca **529969-000** es la mejor posicionada del conjunto, ya que su plano y antecedentes previos confirman **doble frente a camino público** y condición esquinera real. Esa ventaja le da una prima comercial razonable frente a los lotes interiores, aunque moderada por el carácter barrial semiurbano del sector y por el hecho de que uno de los frentes parece vincularse a una calle de lastre o de acabado inferior.

Conclusión

Mi criterio es que, dentro de este bloque de Sonafluca, el orden de valor comercial probable queda así: **529969** como lote más valioso del conjunto, **529966** en segundo lugar por su mayor área y mejor exposición relativa, y luego **529968** y **529967** con valores muy próximos entre sí. Si el objetivo es negociación o salida rápida, el rango más defendible sería trabajar cerca de los valores probables consignados en la tabla anterior. Si el objetivo es publicación con margen de maniobra, cada lote podría anunciarse más cerca del máximo razonable, siempre que la documentación registral y el acceso efectivo se mantengan consistentes con la información revisada.

No se valoró la disponibilidad de servicios en la zona.

Fuentes consultadas

- 1 Coordenada de referencia en Google Maps:
<https://www.google.com/maps?q=10.456528,-84.586999>
- 2 Plano catastral de la finca **529966-000**: [/home/ubuntu/upload/plano529966\(1\).pdf](#)
- 3 Plano catastral de la finca **529967-000**: [/home/ubuntu/upload/plano529967\(1\).pdf](#)
- 4 Hallazgos previos de la finca **529968-000**:
[/home/ubuntu/hallazgos_lote_529968_sonafluca.txt](#)
- 5 Hallazgos previos de la finca **529969-000**:
[/home/ubuntu/hallazgos_lote_esquinero_sonafluca_24975m2.txt](#)
- 6 Expediente consolidado del bloque:
[/home/ubuntu/hallazgos_lotes_sonafluca_consolidado.txt](#)
- 7 Resultado previo de valoración de la finca **529968-000**:
[/home/ubuntu/resultado_lote_529968_sonafluca.txt](#)
- 8 Resultado previo de valoración de la finca **529969-000**:
[/home/ubuntu/resultado_lote_esquinero_sonafluca_24975m2.txt](#)
- 9 Resultado previo del lote de **210 metros cuadrados** en Sonafluca:
[/home/ubuntu/resultado_lote_sonafluca_210m2.txt](#)
- 10 Cálculo consolidado actual:
[/home/ubuntu/resultado_avaluo_consolidado_lotes_sonafluca.txt](#)