

Avalúo referencial de propiedad residencial con acceso privado

Autor: Manus AI

Fecha: 18 de agosto de 2026

Identificación del inmueble

La propiedad analizada corresponde a la finca **4-00155678-000**, ubicada en la coordenada **9.999965, -84.098149**, San Pablo de Heredia. La documentación registral describe un lote para construir con una casa, de **128,52 metros cuadrados** de terreno, inscrito bajo el plano **H-0364643-1996**.

El acceso se realiza por una servidumbre de paso registrada de **5,00 metros de ancho** y **60,45 metros de longitud**. Existe portón privado y uso compartido por alrededor de cinco casas. Para efectos de valor, se reconoce que se trata de un acceso vehicular cómodo y controlado, con un ancho de **5,00 metros** consignado en el Registro Nacional.

Entorno y condición observada

El inmueble se ubica dentro de una zona residencial urbana consolidada, con buena cercanía a comercios, supermercados, servicios, centros educativos y vías de conexión de San Pablo de Heredia. La casa queda retirada de la vía de mayor circulación, lo que favorece privacidad y reduce la exposición directa al ruido; esa ventaja se equilibra con la menor visibilidad y liquidez que normalmente genera una servidumbre frente a una propiedad con frente directo a calle pública.

El acceso mediante portón y el conjunto reducido de aproximadamente cinco casas aportan seguridad y un ambiente residencial tranquilo. La evidencia aérea y exterior muestra, sin embargo, una cubierta con señales de envejecimiento, óxido y mantenimiento pendiente. Por esa razón, el avalúo aplica un descuento conservador por condición respecto de propiedades remodeladas, nuevas o ubicadas en condominios formales con amenidades.

Análisis de áreas

A partir de la huella observada y de la tipología de dos niveles, se trabaja ahora con una construcción total estimada entre **120 y 145 metros cuadrados**, utilizando **135 metros cuadrados** como supuesto central. Este metraje continúa siendo una estimación de escritorio y debe confirmarse con inspección física, declaración municipal o plano constructivo.

Inmueble y acceso

La propiedad corresponde a la finca **4-00155678-000**, ubicada en la coordenada **9.999965, -84.098149**, en San Pablo de Heredia. El terreno inscrito mide **128,52 metros cuadrados**.

El inmueble cuenta con acceso privado mediante una servidumbre registrada de **5,00 metros de ancho** y **60,45 metros de longitud**. El usuario reporta un ancho físico cercano a seis metros, portón privado y un conjunto de aproximadamente cinco casas. Esta configuración favorece seguridad, privacidad y una circulación vehicular funcional, aunque el acceso por servidumbre mantiene un descuento respecto de una casa con frente independiente a calle pública.

Condición física

La evidencia exterior y aérea muestra mantenimiento pendiente, especialmente en cubierta, donde se observan señales de envejecimiento y óxido. La casa se ubica en un entorno residencial agradable y céntrico, con proximidad funcional a servicios, comercios y vías de conexión de San Pablo de Heredia. El avalúo reconoce esa ubicación, pero descuenta la necesidad probable de intervención en techo, acabados y elementos que no pudieron revisarse internamente.

Comparables de mercado utilizados

Referencia	Datos principales	Precio publicado	Ajuste aplicado al sujeto	Enlace visible
Casa en San Francisco de Heredia, ubicada en servidumbre	Lote de 118,81 metros cuadrados; 2 habitaciones; 1,5 baños; 2 cocheras; sin patio	₡72.900.000	Descuento por mantenimiento visible y menor área útil estimada del sujeto	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/heredia-provincia-heredia-san-francisco
Casa en Condominio Oropel, San Pablo	Lote de 118,72 metros cuadrados; construcción de 110 metros cuadrados; 2 niveles; piscina, rancho y seguridad	₡83.000.000	Descuento importante por amenidades, construcción superior y mejor condición	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/heredia-provincia-san-pablo

Referencia	Datos principales	Precio publicado	Ajuste aplicado al sujeto	Enlace visible
Casa en San Francisco de Heredia	Lote y construcción de 140 metros cuadrados; 3 habitaciones; 2 baños; 2 cocheras	₡96.000.000	Descuento importante por mayor tamaño, condición y ausencia de penalización reportada por servidumbre	https://anuntico.com/casas-venta/heredia/heredia/san-francisco
Casa en condominio moderno de San Pablo	Construcción de 100 metros cuadrados; dos niveles; amenidades, seguridad y condición prácticamente nueva	₡89.000.000	Descuento por condición, mantenimiento y menor estandarización del sujeto	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/heredia-provincia-san-pablo

Conciliación de valor

La conciliación incorpora los comparables ajustados y una verificación técnica de suelo más mejoras depreciadas. El valor fiscal de **₡83.417.274** se utiliza solo como dato registral de contraste; no se emplea como ancla del resultado, ya que su nivel no refleja suficientemente la servidumbre, la condición de mantenimiento y la incertidumbre sobre el interior.

Escenario	Valor estimado
Piso razonable	₡70.000.000
Valor comercial probable	₡76.100.000
Máximo razonable	₡83.700.000

Conclusión

Con la corrección de que la casa es principalmente de dos plantas, mi valor comercial probable recalibrado es de **₡76.100.000**, con una banda razonable de **₡70,0 millones a ₡83,7 millones**.

El resultado se sitúa considerablemente por encima del criterio anterior porque ahora reconoce una construcción aproximada de **135 metros cuadrados**, y no una vivienda de una sola planta de menor tamaño. La parte baja del rango sería la lectura más prudente si el mantenimiento

interior, la estructura de cubierta o las instalaciones requieren una inversión relevante. La parte alta solo se justifica si la distribución, baños, cocina, instalaciones y estructura se confirman funcionales y el costo de reparación resulta acotado.

Los procesos judiciales y gravámenes registrales deben revisarse jurídicamente por separado. No reducen automáticamente el valor físico-comercial, pero sí pueden afectar el análisis de recuperación neta, riesgo y forma de adquisición.

Fuentes consultadas

Fuente	Enlace o documento
Ubicación del inmueble	https://www.google.com/maps?q=9.999965,-84.098149
Estudio registral aportado	/home/ubuntu/upload/estudioregistrat.pdf
Plano catastral aportado	/home/ubuntu/upload/plano.pdf
Casas en venta en San Francisco de Heredia	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/heredia-provincia-heredia-san-francisco
Casas en venta en San Pablo de Heredia	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/heredia-provincia-san-pablo
Listados de casas en San Francisco de Heredia	https://anuntico.com/casas-venta/heredia/heredia/san-francisco