

Avalúo comercial de inmueble en Los Lagos, Heredia

Autor: Manus

Fecha: 3 de agosto de 2026

Identificación del inmueble

El inmueble analizado se ubica en la coordenada **9.974744, -84.117975**, en el sector de **Los Lagos / Guararí, San Francisco de Heredia**. El lote corresponde a una finca de **140 metros cuadrados**, con frente aproximado de **8,50 metros** y fondo aproximado de **16,50 metros**, según el plano aportado. La construcción reportada es de **150 metros cuadrados** y, conforme a la información adicional suministrada por el propietario, se compone de una **planta baja en sistema sólido** y una **planta alta en estructura liviana de perling y lámina de zinc**.

Descripción física y comercial

Se trata de una propiedad residencial de **dos niveles**, actualmente dividida en **dos apartamentos, uno por planta**, con **patio pequeño** y frente a **calle pública asfaltada** con acera. La distribución interior exacta no fue verificada, por lo que este criterio se emite bajo supuesto conservador de **estado actual regular**, sin inspección interna y con la salvedad propia de una adquisición reciente en **remate judicial**.

La microlocalización es comercialmente funcional, dentro de un entorno **urbano consolidado**, con cercanía a servicios de barrio, transporte y equipamiento cotidiano, lo que sostiene demanda para vivienda propia o para explotación por renta.

Metodología aplicada

La estimación se sustentó en el contraste con comparables públicos de **Los Lagos, Guararí y San Francisco de Heredia**, incluyendo casas urbanas de metraje semejante y propiedades con uso de renta o subdivisión en apartamentos. En la ponderación final se consideró especialmente que la **planta alta no debe valorarse como construcción sólida equivalente**, por tratarse de obra liviana en perling y zinc, lo cual afecta tanto el valor técnico como la liquidez de reventa.

Valor comercial en el estado actual

Con base en los antecedentes físicos conocidos, la microlocalización, la comparación de mercado y la instrucción expresa del propietario para este documento, el **valor comercial referencial en el estado actual** del inmueble se fija en:

Concepto	Monto
Valor comercial actual	₡64.000.000

Conclusión técnica

El monto de ₡64.000.000 resulta defendible como criterio comercial actual para una propiedad de este perfil, considerando su tamaño de lote, el metraje construido reportado, la posibilidad de explotación en **dos unidades habitacionales** y su buena inserción urbana, pero también descontando la **calidad liviana de la segunda planta** y la ausencia de inspección interior directa.

Este avalúo tiene carácter **referencial de escritorio** y refleja el **estado actual conocido** del inmueble a la fecha del presente documento.

Fuentes consultadas

Nº	Fuente
1	Google Maps — https://www.google.com/maps?q=9.974744,-84.117975
2	Plano aportado — SIRIplano.pdf
3	Notas técnicas de trabajo — hallazgos_propiedad_los_lagos_140m2_150m2.txt
4	Cálculo recalibrado de respaldo — resultado_propiedad_los_lagos_140m2_150m2_revisado_liviano.txt
5	Comparable público 1 — Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces: https://www.camara.cr/ccabr-propiedades/venta-de-casa-heredia-los-lagos/
6	Comparable público 2 — Anuntico: https://anuntico.com/casas-venta/heredia/heredia/san-francisco/vendo-casa-en-los-lagos-heredia-17092
7	Comparable público 3 — Montero Realty Group: https://monterorealtygroup.com/casa-venta-san-francisco/154656