

Avalúo referencial de lote residencial

Autor: Manus
Fecha de referencia: 8 de septiembre de 2026
Ubicación: Fátima, Mercedes, Atenas, Alajuela
Coordenadas verificadas: 9.990594, -84.385428

Conclusión de valor

Valor comercial probable: ₡42.180.000
Equivalente referencial: US\$93.128

La banda de negociación razonable se sitúa entre ₡39.230.000 y ₡44.710.000, equivalente a US\$86.609–US\$98.716. El valor comercial probable equivale a ₡27.213/m² o US\$60,08/m², sobre una superficie de 1.550 m².

Identificación y características físicas

El plano aportado registra un área de 1.550,00 m² en Fátima, distrito Mercedes, cantón Atenas, con acceso por calle pública de aproximadamente 5,40 m de ancho. El croquis indica una distancia aproximada de 52,20 m a la esquina. La configuración es irregular y alargada, con un frente cartográfico cercano a 14,94 m y una profundidad marcada por un tramo de aproximadamente 79,73 m.

Las fotografías muestran una calle asfaltada de naturaleza residencial, red eléctrica y de telecomunicaciones aérea, viviendas vecinas y un lote arbolado. La topografía no es totalmente plana: se aprecia una pendiente que exige limpieza, manejo de árboles y nivelación localizada antes de una construcción. Este costo y la menor eficiencia de la huella constructiva justifican un ajuste a la baja frente a comparables planos y listos para construir.

Aspecto	Lectura de valor
Frente a calle pública asfaltada	Positivo: brinda acceso directo y buena visibilidad residencial.
Red de servicios visible al frente	Positivo, aunque agua, capacidad eléctrica y condiciones de acometida deben confirmarse.
Entorno residencial consolidado	Positivo: cercanía a Fátima y al núcleo urbano de Atenas.
Topografía con leve inclinación y arbolado	Ajuste negativo: mayor preparación del sitio y menor aprovechamiento inmediato.

Aspecto	Lectura de valor
Área de 1.550 m ²	Positivo: permite vivienda amplia, jardín y desarrollo residencial de baja densidad.
Forma irregular y frente limitado	Ajuste moderado: demanda una implantación arquitectónica bien resuelta.

Método de valoración

Se aplicó el **método comparativo de mercado**. El valor unitario se obtuvo de tres ofertas públicas verificadas, ajustadas por topografía, facilidad de construcción, escala, acceso y uso del suelo. Se ponderaron con mayor peso los comparables de Fátima y Balsa por su cercanía de tamaño y perfil residencial.

Comparable	Área	Precio de oferta	Valor unitario	Ajuste aplicado al lote sujeto	Valor unitario ajustado	Peso
Fátima, Atenas	1.771 m ²	US\$170.000	US\$95,99/m ²	-30%	US\$67,19/m ²	45%
Balsa, Atenas	1.374 m ²	US\$89.500	US\$65,13/m ²	-12%	US\$57,32/m ²	40%
Los Ángeles, Atenas	4.805 m ²	US\$184.641	US\$38,43/m ²	+20%	US\$46,11/m ²	15%
Valor unitario conciliado	1.550 m² sujeto	—	—	—	US\$60,08/m²	100%

El comparable de Fátima es superior porque reporta área plana, acceso al río y cercanía inmediata al centro. El de Balsa también es superior en facilidad constructiva, pues está a nivel de una carretera asfaltada y con acceso próximo a la Ruta 27. El predio de Los Ángeles es de escala mucho mayor y con uso mixto, por lo que opera como control inferior unitario y recibe menor ponderación.

Condiciones que deben verificarse

Antes de concretar una compra, venta o proyecto constructivo, corresponde confirmar el uso de suelo vigente, disponibilidad formal de agua, capacidad de acometida eléctrica, retiros aplicables, árboles que requieran manejo autorizado y el costo real de limpieza, conformación de plataforma, drenajes y eventuales muros de contención. El plano debe contrastarse con amojonamiento o levantamiento topográfico de campo si se requiere precisión de linderos.

Fuentes consultadas

Fuente	Aporte al análisis	Enlace o documento
Plano catastral aportado	Área, derroteros, calle pública y configuración del lote	plano-lote-atenas(1).pdf
Google Maps y Waze aportados	Confirmación del punto de llegada y microlocalización en Fátima, Mercedes, Atenas	https://maps.app.goo.gl/rF47DEvQpMi76DDH9 https://waze.com/ul/hd1gbzf8rk
Atenas Best Climate / RE/MAX	Lote de 1.771 m ² en Fátima, US\$170.000	https://atenasbestclimate.com/listing/atenas-lot-land-400052042075/
Casas24	Lote de 1.374 m ² en Balsa, US\$89.500	https://www.casas24.com/costa-rica-es/propiedades-comerciales-terrenos-y-fincas/se-vende-lote-de-1-374-m2-en-balsa-de-atenas-a-2-km-de-la-ruta-27/31761484
Terra Costa Rica	Terreno de 4.805 m ² en Los Ángeles de Atenas, US\$184.641	https://terracostarica.com/de-oportunidad-bella-propiedad-en-los-angeles-de-atenas-1500/
Encuentra24 / pre-remates.com	Oferta observada del propio lote: 1.550 m ² , ₡45.000.000	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-de-1550-m2-cerca-del-centro-de-atenas/32293721
Banco Central de Costa Rica	Tipo de cambio de venta de referencia empleado: ₡452,93/US\$	https://www.bccr.fi.cr/cr/es/home.html