

◆ GUÍA GRATUITA ◆

# CÓMO INVERTIR EN PROPIEDADES TURÍSTICAS

en La Fortuna, San Carlos, Costa Rica

Todo lo que debes saber antes de invertir  
en el destino turístico #1 de Costa Rica

- ✓ Tipos de propiedades y rendimientos reales
- ✓ Marco legal para extranjeros y nacionales
  - ✓ Estrategias de rentabilización
- ✓ Errores que cuestan miles de dólares

**WISACOR, REAL ESTATE 2026**

Zona Norte · Costa Rica · Inversiones Turísticas

© 2026 Wisacor, Real Estate · Todos los derechos reservados

**© 2026 Wisacor, Real Estate**

Zona Norte, Costa Rica · Todos los derechos reservados.

Este eBook es de uso personal y gratuito. Queda prohibida su reventa,  
reproducción parcial o total sin autorización expresa del autor.

La información contenida es de carácter educativo e informativo.

Para decisiones de inversión, consulte siempre con un asesor legal y financiero calificado.

Creado por: Wisacor, Real Estate 2026

Contacto: [wisacor.com](http://wisacor.com) · [realestate@wisacor.com](mailto:realestate@wisacor.com)

## Introducción

---

Imagina despertar cada mañana sabiendo que tu propiedad está generando ingresos mientras el volcán Arenal domina el horizonte y el sonido de la naturaleza te rodea. Eso no es fantasía: es la realidad de cientos de inversores que apostaron por La Fortuna de San Carlos.

La Fortuna se ha convertido en el destino turístico de mayor crecimiento en Costa Rica. Con más de **1.2 millones de visitantes anuales**, una infraestructura turística en expansión y una demanda de hospedaje que supera la oferta disponible, las oportunidades de inversión en propiedades turísticas aquí son reales, sólidas y accesibles —tanto para costarricenses como para extranjeros.

Esta guía fue creada para darte una visión clara, honesta y práctica de lo que implica invertir en este mercado: los tipos de propiedades, el marco legal, las estrategias de rentabilización y los errores que debes evitar desde el principio.

### ¿Qué vas a lograr con esta guía?

- Entender el mercado de propiedades turísticas en La Fortuna
- Conocer los tipos de inversión y sus rendimientos reales
- Comprender el marco legal para nacionales y extranjeros
- Identificar los errores más costosos y cómo evitarlos
- Saber cuáles son los próximos pasos concretos para invertir

## CAPÍTULO 01

## ¿Por qué La Fortuna es el mercado ideal?

*"La tierra más valiosa no es la más barata, sino la que tiene el mayor potencial de crecimiento."*

La Fortuna de San Carlos no es simplemente un pueblo turístico. Es un ecosistema económico en plena expansión, respaldado por uno de los íconos naturales más reconocidos del mundo: el Volcán Arenal.

### Factores que hacen de La Fortuna un mercado excepcional:

- **Demanda turística sostenida:** El turismo en la Zona Norte de Costa Rica crece año a año, con temporada alta prácticamente durante todo el año gracias a visitantes nacionales e internacionales.
- **Infraestructura en expansión:** Mejoras en carreteras, nuevos hoteles, restaurantes, tours y servicios que aumentan el atractivo del destino y el valor de las propiedades.
- **Escasez de oferta de calidad:** La demanda de alojamiento premium supera la oferta disponible, lo que mantiene las tarifas altas y la ocupación elevada.
- **Estabilidad política y jurídica:** Costa Rica ofrece uno de los marcos legales más estables de América Latina para inversión extranjera.
- **Plusvalía comprobada:** El valor de las propiedades en La Fortuna ha crecido consistentemente en los últimos 10 años.

### El mercado en números:

Indicador	Dato
Visitantes anuales (La Fortuna)	+1.2 millones
Tasa de ocupación promedio (alta temporada)	85% – 95%
Tarifa promedio por noche (cabaña/apartamento)	\$80 – \$250 USD
Rendimiento anual estimado (Airbnb/alquiler)	8% – 18% sobre inversión
Crecimiento valor de propiedades (últimos 5 años)	+30% – +60%

#### ■ DATO CLAVE

La Fortuna tiene demanda todo el año: en temporada alta (diciembre–abril y julio) por turismo internacional, y en temporada baja por turismo nacional y fines de semana de costarricenses.

## CAPÍTULO 02

# Tipos de propiedades y sus rendimientos

No todas las inversiones son iguales. El tipo de propiedad que elijas determinará tu nivel de inversión inicial, el esfuerzo operativo requerido y el retorno que puedes esperar. Aquí te presentamos las principales categorías del mercado de La Fortuna.

### 01. Cabañas y villas turísticas

- Inversión inicial: \$80,000 – \$300,000 USD
- Rendimiento estimado: 10% – 18% anual
- Plataformas: Airbnb, VRBO, Booking.com
- Ideal para: inversores que quieren rentabilidad rápida y gestión activa o delegada
- Ventaja clave: alta demanda, flexibilidad de precios por temporada

### 02. Hoteles boutique y pequeños hoteles

- Inversión inicial: \$300,000 – \$1,500,000 USD
- Rendimiento estimado: 8% – 15% anual (más estable)
- Ideal para: inversores con mayor capital que buscan activos sólidos
- Ventaja clave: marca propia, control total de la operación, mayor valor de reventa

### 03. Fincas y terrenos de uso turístico

- Inversión inicial: \$50,000 – \$500,000 USD
- Rendimiento: plusvalía a mediano y largo plazo + ingresos por agroturismo
- Ideal para: inversores pacientes que buscan crecimiento de capital
- Ventaja clave: menor precio por m<sup>2</sup>, enorme potencial de desarrollo

### 04. Apartamentos y condominios vacacionales

- Inversión inicial: \$60,000 – \$200,000 USD
- Rendimiento estimado: 8% – 14% anual
- Ideal para: primeros inversores o quienes quieren diversificar
- Ventaja clave: administración más sencilla, costos de mantenimiento menores

#### ■■ CONSEJO

Para un primer inversor, una cabaña o apartamento vacacional gestionado en Airbnb es la entrada más accesible y con mejor flujo de caja desde el primer año. Posteriormente puedes escalar a propiedades más grandes.

## CAPÍTULO 03

## Marco legal: lo que debes saber

*"Invertir sin conocer el marco legal es como construir una casa sin cimientos."*

Costa Rica es uno de los países más amigables para la inversión extranjera en América Latina. Sin embargo, existen aspectos legales específicos del sector inmobiliario turístico que debes conocer antes de firmar cualquier documento.

### Derechos de los extranjeros:

En Costa Rica, los extranjeros tienen los **mismos derechos que los nacionales** para comprar, vender y poseer bienes inmuebles. No necesitas residencia ni ciudadanía para ser propietario. Esta es una de las grandes ventajas del país frente a otros destinos latinoamericanos.

### Tipos de tenencia de tierra:

Tipo	Descripción	Recomendación
Propiedad privada inscrita	Título registrado en el Registro Nacional. Máxima seguridad jurídica.	■ Ideal para toda inversión
Zona Marítimo Terrestre (ZMT)	Franja de 200m desde la costa. No se puede comprar, solo concesionar.	■■ Requiere asesoría especializada
Terrenos sin inscribir	Sin escritura registrada. Alto riesgo de disputas.	■ Evitar sin revisión legal

### Proceso de compra paso a paso:

1. Identificar la propiedad y verificar el título en el Registro Nacional de Costa Rica
2. Contratar un abogado local de confianza (imprescindible)
3. Realizar debida diligencia: cargas, hipotecas, impuestos al día, uso de suelo
4. Firmar carta de intención o promesa de compraventa con depósito (generalmente 10%)
5. Escriturar ante notario público costarricense
6. Inscripción en el Registro Nacional (plazo: 30-90 días)
7. Pago de impuestos de traspaso (1.5% del valor de escriturado en total)

#### ■ IMPORTANTE

Nunca firmes un contrato sin que tu abogado haya verificado el estudio de registro. En Costa Rica existen propiedades con dobles inscripciones o cargas ocultas que solo se detectan con una revisión profesional.

## CAPITULO 04

## Estrategias para rentabilizar tu propiedad

*"Una propiedad que no trabaja para ti es un gasto. Una propiedad bien gestionada es un activo."*

Comprar una propiedad en La Fortuna es solo el primer paso. La clave está en cómo la gestionas y qué canales usas para maximizar su rentabilidad.

### Estrategia 1: Airbnb y plataformas de alquiler vacacional

Las plataformas como Airbnb, VRBO y Booking.com son la estrategia más rentable para propiedades turísticas en La Fortuna. Con buena fotografía profesional y gestión activa, es posible lograr ocupaciones del **70% al 90%** durante todo el año.

- Precios dinámicos: ajusta tarifas según temporada y demanda
- Fotografía profesional: primera inversión obligatoria
- Respuesta rápida a consultas: las plataformas premian a los anfitriones activos
- Gestión delegada: property manager local (costo: 15-25% del ingreso)

### Estrategia 2: Alquiler a largo plazo

Si prefieres ingresos estables y menor gestión, el alquiler a largo plazo a operadores turísticos o profesionales de la zona es una opción sólida con mayor predictibilidad de flujo de caja.

### Estrategia 3: Modelo híbrido (recomendado)

Combina Airbnb en temporada alta con alquiler mensual en temporada baja, maximizando la ocupación anual y reduciendo los periodos sin ingresos. Es la estrategia más utilizada por inversores experimentados en La Fortuna.

#### ■ EJERCICIO

Calcula tu tarifa de punto de equilibrio: cuántas noches al mes necesitas rentar para cubrir hipoteca + mantenimiento + servicios. Esa es tu meta mínima de ocupación.

## CAPITULO 05

# Errores que cuestan miles de dolares

---

*"El conocimiento de los errores ajenos es la inversion mas barata que existe."*

### **Error 1: Comprar sin verificar el titulo**

El error mas peligroso. Propiedades con problemas de registro o cargas ocultas pueden hacerte perder toda tu inversion. Siempre verifica el folio real en el Registro Nacional antes de comprometerte.

### **Error 2: Subestimar costos de mantenimiento**

Una propiedad en zona tropical requiere mantenimiento constante. Presupuesta el 10-15% del ingreso anual para mantenimiento, reparaciones y mejoras.

### **Error 3: No tener representacion local**

Gestionar una propiedad a distancia sin un representante local es una receta para el desastre. Un property manager de confianza protege tu inversion.

### **Error 4: Ignorar las obligaciones fiscales**

Los ingresos por alquiler estan sujetos al impuesto sobre la renta en Costa Rica. Consulta a un contador local desde el principio para evitar sorpresas.

### **Error 5: Comprar por emocion, no por datos**

La Fortuna es hermosa y facil de amar. Analiza siempre: ubicacion, acceso, servicios, uso de suelo y proyeccion de valorizacion antes de decidir.

## Conclusion y Proximos Pasos

---

La Fortuna de San Carlos representa una de las oportunidades de inversion inmobiliaria mas solidas de Costa Rica. La combinacion de demanda turistica creciente, marco legal estable y plusvalia comprobada crea un entorno ideal para construir patrimonio.

Lo que aprendiste en esta guia es el punto de partida. El siguiente paso es actuar con informacion, acompanamiento profesional y una estrategia clara.

### Resumen de lo aprendido:

- La Fortuna tiene demanda turistica sostenida y en crecimiento
- Hay 4 tipos de inversion con rendimientos del 8% al 18% anual
- Los extranjeros tienen los mismos derechos que los nacionales para invertir
- La clave esta en la gestion y el canal de distribucion adecuado
- Evitar errores comunes puede ahorrarte miles de dolares

### Tus proximos pasos:

1. Define tu presupuesto y perfil de riesgo
2. Contacta a un especialista inmobiliario local de confianza
3. Visita La Fortuna y conoce las zonas de mayor proyeccion
4. Solicita analisis de propiedades en tu rango de inversion
5. Contrata un abogado local antes de firmar cualquier documento

### Listo para invertir en La Fortuna?

En Wisacor, Real Estate 2026 te acompanamos en cada paso: desde la busqueda de la propiedad ideal hasta el cierre legal y la gestion de tu inversion. Contactanos hoy.

[wisacor.com](http://wisacor.com) - [realestate@wisacor.com](mailto:realestate@wisacor.com)

---

Este eBook fue creado por **Wisacor, Real Estate 2026** — especialistas en inversiones de propiedades turisticas en la Zona Norte de Costa Rica.