

**Convierte tus Sueños
en Realidad:**

**8 Pasos Esenciales para
Inversiones Inmobiliarias
en Costa Rica**



Costa Rica y el auge de la Inversión Extranjera

Costa Rica ha emergido como un destino altamente atractivo para inversionistas inmobiliarios gracias a su estabilidad política, belleza natural y calidad de vida. Recientemente, en abril, LegisComex reportó

que Costa Rica cerró el año 2023 con cifras récord en flujos de inversión extranjera directa (IED), alcanzando USD 3.921,9 millones. Este monto no solo superó en un 131% la meta estimada de USD 3.000 millones, sino que también representó un aumento del 24% en comparación con los USD 3.163,9 millones registrados en 2022.

Desglose de la IED por régimen de inversión:



Zona franca:

61%



Régimen
definitivo:

19%



Sector
inmobiliario:

7%



Turismo:

7%



Sector
financiero:

2%



Régimen aduanero
especial:

2%

Un aspecto destacado es el crecimiento significativo en las inversiones del régimen definitivo, que pasaron de una inversión negativa de USD 103,5 millones en 2022 a una inversión positiva de USD 759,7 millones en 2023, marcando un cambio sustancial en la economía del país.



Análisis de la IED por sector:

➤ Manufactura: **55%**

➤ Servicios: **25%**

➤ Turismo: **7%**

➤ Inmobiliario: **7%**

➤ Agrícola: **2%**

➤ Sector financiero, agroindustria y comercio:
1% cada uno

Destaca el impresionante crecimiento del 187% en el sector servicios, que aumentó de USD 336,8 millones en 2022 a USD 965,5 millones en 2023.

Las cifras anteriores subrayan el atractivo de Costa Rica para inversiones inmobiliarias al brindar datos específicos sobre la evolución de la Inversión Extranjera Directa (IED) en el país, destacando sectores que han mostrado un crecimiento significativo.





Desde Transcomer Puesto de Bolsa de Comercio hemos elaborado esta guía práctica sobre cómo invertir en Costa Rica. Su propósito es ofrecer una visión integral de los 8 pasos fundamentales necesarios para realizar inversiones inmobiliarias en el país, desde la investigación inicial hasta la adquisición y gestión de la inversión.

1. Conocer el Mercado Inmobiliario

Antes de invertir, es fundamental comprender el mercado inmobiliario local, el cual ha experimentado un notable crecimiento impulsado por la ubicación estratégica del país, su estabilidad política y económica, y la inversión en infraestructura.

Ejemplo de ello es que, según un artículo publicado por la Universidad Nacional de Costa Rica, en la provincia de Guanacaste, los precios de las propiedades en la zona costera han experimentado un aumento significativo de hasta un 400%. Los cantones de Santa Cruz, Nicoya, Liberia y Carrillo concentran la mayor cantidad de proyectos de construcción habitacionales y comerciales en la región.

Lo anterior se debe a que de 2020 a 2023, el precio de las propiedades en la costa de Guanacaste aumentó considerablemente en parte, debido a la pandemia entre 2021 y 2022, que llevó a muchas personas a buscar refugio en zonas menos pobladas. Esto resultó en la movilización de grandes cantidades de capital inmobiliario internacional hacia la costa de Guanacaste.

Además, el incremento en la construcción de inmuebles de alto valor adquisitivo ya se notaba entre 2017 y 2019. Aunque hubo una desaceleración en 2020, dos años después se duplicó el registro en metros cuadrados para construir.

Según estadísticas del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), los proyectos habitacionales pasaron de 456,000 m² en 2019 a 866,000 m² en 2022, y los proyectos comerciales aumentaron de 131,000 m² en 2019 a 209,000 m² en 2022.

Los cantones de Santa Cruz, Nicoya, Liberia y Carrillo, por su parte, concentraron el 89% de los metros cuadrados registrados en proyectos habitacionales

de Guanacaste en 2022. Los distritos costeros de Nosara, Tamarindo, Sardinal, Cabo Velas, Sámara y Nacascolo, junto con el distrito central de Liberia, representaron un total de 609,000 m², lo que equivale al 70% de los proyectos habitacionales en Guanacaste en este 2024.

En el informe se destacó que, en 2022, Guanacaste fue superado solo por San José en términos de metros cuadrados registrados en proyectos habitacionales y comerciales. En julio de 2023, el 25% de todos los metros cuadrados tramitados para desarrollos inmobiliarios en el país se concentraron en Guanacaste, lo que podría representar entre 900,000 m² y 1,000,000 m² solo en esta provincia. El cantón de Santa Cruz, en particular, tiene un mayor desarrollo inmobiliario que todos los cantones sin costa de la región juntos.

Estos datos subrayan la importancia de Guanacaste en el panorama inmobiliario nacional, destacando su crecimiento exponencial en proyectos habitacionales y comerciales impulsado por la demanda de zonas costeras y el desarrollo turístico.





Estos datos subrayan la importancia de Guanacaste en el panorama inmobiliario nacional, destacando su crecimiento exponencial en proyectos habitacionales y comerciales impulsado por la demanda de zonas costeras y el desarrollo turístico.

2. Identificación de Zonas Inmobiliarias Estratégicas

El segundo paso consiste en identificar las zonas más estratégicas para comprar vivienda en Costa Rica. Basándonos en la información proporcionada, las áreas más populares para la inversión inmobiliaria en el país incluyen:

-  **Guanacaste:** Situada en el noroeste del país, Guanacaste es una región costera reconocida por sus espectaculares playas y su atractivo turístico. Destaca por combinar belleza natural con comodidades modernas, convirtiéndose en uno de los destinos más deseados de Costa Rica. En Guanacaste se encuentran algunos de los resorts más exclusivos y hermosos del país, ofreciendo una experiencia de lujo incomparable que hace de esta zona un lugar ideal para adquirir una residencia vacacional o una propiedad de alquiler, brindando no solo una inversión sólida, sino también una experiencia de vida excepcional.
-  **Valle Central:** Esta región, que abarca la ciudad capital de San José y sus alrededores, alberga algunas de las propiedades más codiciadas del país. Conocida por su clima templado y sus exuberantes montañas verdes, el Valle Central ofrece a los inversionistas la posibilidad de adquirir desde una villa de lujo hasta un acogedor apartamento o una propiedad en expansión. La diversidad de opciones inmobiliarias en esta área se adapta a todos los gustos y necesidades.
-  **Península de Nicoya:** Se posiciona como un tesoro oculto en la costa noroeste de Costa Rica, ofreciendo un estilo de vida tranquilo y natural. Reconocida por sus playas vírgenes, densos bosques tropicales y ambiente relajado, esta región es un destino imperdible para quienes buscan armonía con la naturaleza y la serenidad del océano. Además, alberga algunos de los mejores alojamientos ecológicos y comunidades





sostenibles del país, desde eco-hoteles con prácticas ambientales innovadoras hasta proyectos residenciales comprometidos con la preservación del entorno, demostrando cómo el desarrollo puede coexistir en equilibrio con la naturaleza.

Península de Osa: Conocida por sus extensos bosques tropicales y su impresionante vida

silvestre, la Península de Osa es un destino privilegiado para amantes de la naturaleza y entusiastas del ecoturismo. Desde aquellos que buscan una casa rodeada de selva virgen hasta quienes desean invertir en proyectos de conservación o disfrutar de un eco-lodge para vacaciones memorables, Osa ofrece una amplia gama de oportunidades inmobiliarias para quienes desean vivir en armonía con la naturaleza.

3. Requisitos Legales para Extranjeros en Costa Rica

En Costa Rica, los extranjeros disfrutan de los mismos derechos que los ciudadanos para adquirir propiedades, a excepción de áreas restringidas como la zona marítimo-terrestre.

Asimismo, aquellos que inviertan al menos 200 mil dólares pueden optar por un régimen especial de residencia para inversionistas. **Este régimen migratorio, sujeto a requisitos específicos, garantiza la permanencia legal en el país y representa una opción atractiva para quienes desean establecerse en Costa Rica.**

4. Due Diligence

Dado que en Costa Rica no existe un seguro de título inmobiliario, es crucial realizar un estudio de debida diligencia antes de comprar una propiedad. Este servicio consiste en brindar asesoría integral al cliente durante la estructuración de un negocio o en la valoración de una inversión.

Este paso inicial es fundamental para obtener información veraz y confiable, permitiendo analizar todas las oportunidades y amenazas asociadas a una transacción determinada, como invertir en un proyecto específico o adquirir una nueva empresa o negocio.

Durante este proceso, se lleva a cabo una investigación exhaustiva y se recopila toda la información necesaria sobre el proyecto en estudio. Esta información permite evaluar su potencial de éxito o fracaso desde múltiples perspectivas: técnica, operacional, legal, comercial, económica y financiera.

Así pues, el objetivo del proceso de Debida Diligencia es identificar, prevenir y mitigar cualquier

impacto negativo que pueda afectar los intereses del inversionista, a través de estrategias efectivas para maximizar los beneficios y proteger el dinero de los clientes potenciales.

De otro lado, para terrenos sin desarrollar o propiedades destinadas a proyectos, los expertos recomiendan la realización de una debida diligencia técnica (DDT), la cual es llevada a cabo por ingenieros especializados que evalúan aspectos técnicos de la propiedad, como su idoneidad para la construcción, zonificación y restricciones aplicables.

Los elementos evaluados en una DDT incluyen:

- ▶ **Topografía:** Determina el tipo de terreno y las posibilidades de diseño y construcción.
- ▶ **Cobertura arbórea:** Estima la cantidad de árboles y posibles restricciones debido a la normativa forestal.
- ▶ **Hidrología:** Evalúa riesgos de inundación y condiciones de drenaje.
- ▶ **Alcantarillado:** Confirma la disponibilidad de infraestructura sanitaria y opciones para tratamiento de aguas residuales.



- **Plan de zonificación:** Analiza restricciones específicas para el desarrollo y uso de la propiedad.
- **Pozos:** Verifica la presencia de pozos o fuentes de agua cercanas y su impacto en la propiedad.
- **Oleoductos:** Identifica riesgos asociados a oleoductos cercanos.
- **Aeropuertos:** Determina la proximidad a aeropuertos y restricciones de altura para edificaciones.

Estos elementos son parte integral de la DDT estándar, la cual puede adaptarse según las necesidades específicas del proyecto.

5. Impuestos y Tasas Inmobiliarias en Costa Rica

Al adquirir una propiedad en Costa Rica, además del precio de la vivienda, es crucial considerar los impuestos y tasas adicionales que el comprador deberá abonar. Estos montos varían según el valor de la propiedad e incluyen:

- **Impuesto de transferencia de bienes inmuebles:** Equivalente al 0,75% del valor del inmueble.
- **Timbre documental:** Correspondiente al 0,18% del valor del inmueble.
- **Gastos de notaría:** Oscilan entre el 0,5% y el 1% del valor del inmueble.
- **Sello del registro de la propiedad inmobiliaria residencial:** Representa el 0,45% del valor del inmueble.
- **Comisión del agente inmobiliario:** Varía entre el 2,5% y el 5% del valor del inmueble.

Es importante subrayar que invertir en bienes raíces en Costa Rica puede ser altamente beneficioso. Sin embargo, resulta primordial contar con un abogado experimentado y altamente cualificado que defienda sus intereses durante cualquier transacción inmobiliaria. Este profesional debe ser su abogado personal, independiente del vendedor, para garantizar la protección total de sus intereses.



6. Proceso de Compra

Para llevar a cabo la compra de una propiedad, se recomienda realizar una oferta formal por escrito y negociar los términos de la transacción, incluyendo el precio, las condiciones de pago y cualquier cláusula adicional. Este proceso consta de los siguientes pasos:



Contrato de Compra-Venta:

Este documento, redactado y revisado por un abogado especializado en bienes raíces, formaliza la transacción y establece los términos acordados.



Cierre de la Transacción:

Esta etapa se lleva a cabo ante un notario público, quien autentica los documentos y registra la propiedad a nombre del comprador en el Registro Nacional de Costa Rica.

7. Asesórate con Expertos

Contar con un asesor inmobiliario local experimentado puede brindar información valiosa y prevenir posibles errores. La planificación patrimonial es sin lugar a duda, uno de los proyectos más importantes en la vida de una persona; por esta razón, es fundamental contar con expertos profesionales y éticos que conozcan a fondo el mercado, comprendan los movimientos económicos y puedan diseñar un plan sólido para la generación y protección de la riqueza de sus clientes potenciales.

Las razones clave para buscar asesoría de expertos en portafolio de inversiones inmobiliarias

- **Conocimiento Especializado:** Los expertos en inversiones inmobiliarias en Costa Rica poseen un conocimiento profundo del mercado local, incluyendo tendencias, regulaciones, y oportunidades específicas que pueden pasar desapercibidas para inversores no especializados.
- **Gestión de Riesgos:** Los asesores expertos tienen la capacidad de evaluar y mitigar los riesgos asociados con las inversiones inmobiliarias, ayudando a tomar decisiones informadas que maximicen el potencial de retorno y minimicen posibles contratiempos.
- **Red de Contactos:** Los profesionales del sector inmobiliario suelen contar con una amplia red de contactos que puede facilitar el proceso de inversión, desde la identificación de propiedades

adecuadas hasta la negociación de acuerdos favorables.

- **Cumplimiento Legal:** Conocen a fondo las leyes y regulaciones inmobiliarias en Costa Rica, asegurando que todas las transacciones se realicen de acuerdo con la normativa vigente y protegiendo los intereses del inversor.
- **Optimización de Recursos:** Los expertos pueden ayudar a optimizar los recursos financieros del inversor, identificando oportunidades de inversión rentables y diseñando estrategias personalizadas que se alineen con los objetivos financieros a largo plazo.

La asesoría de expertos en inversiones inmobiliarias en Costa Rica brinda una ventaja significativa al inversor al proporcionar orientación especializada, reducir riesgos, facilitar el proceso de inversión y garantizar el cumplimiento legal, todo con el objetivo de maximizar el éxito y la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias en el país.

En Transcomer somos expertos en la gestión de instrumentos de inversión inmobiliaria y contamos con un equipo dedicado que monitorea constantemente las tendencias del mercado, y así, buscar los mejores desarrollos inmobiliarios para incluir en nuestro portafolio.

Nuestro proceso de investigación y análisis de proyectos y desarrollos implica varias etapas que van desde análisis de ubicación y crecimiento



esperado en la zona geográfica, propuestas arquitectónicas, modelo financiero y estrategia de venta segmentada.

De allí, ofrecemos seguridad y respaldo a quienes consideren diversificar sus inversiones y apostar por el respaldo que Transcomer brinda a sus inversionistas a través, de un amplio portafolio de proyectos inmobiliarios, en los cuales puede participar con inversiones desde los 50.000 colones o 100 dólares mensuales.

8. Consideraciones Finales

Toda inversión conlleva riesgos, por lo que es esencial tomar decisiones informadas y con el apoyo de expertos. Diversificar las inversiones

puede contribuir a mitigar estos riesgos, considerando distintos tipos de propiedades o sectores para diversificar el portafolio.

Mantener una supervisión constante de la inversión y del mercado permitirá tomar decisiones informadas y oportunas, maximizando las oportunidades de éxito en el mercado inmobiliario, y en Transcomer somos expertos en ello.

Invertir en bienes raíces en Costa Rica puede resultar una decisión lucrativa y gratificante si se realiza con la debida diligencia y planificación. Al seguir esta guía práctica, estarás mejor preparado para navegar el proceso de inversión y aumentar tus posibilidades de éxito en el mercado inmobiliario de Costa Rica.

Transcomer

Puesto de Bolsa de Comercio