



ARENAL

— URBAN SUITES —

— LA FORTUNA • COSTA RICA —



ACTIVO DE INVERSIÓN TURÍSTICA

6 SUITES A 300 METROS

DEL PARQUE CENTRAL DE LA FORTUNAL



6
SUITES



320 m²
CONSTRUCCIÓN



300 m
PARQUE CENTRAL



INGRESOS
INMEDIATOS



CRTerrenos.com
TU ALIADO EN BIENES RAÍCES

Richard Varela
LUXURY HOMES

RESUMEN EJECUTIVO

Oportunidad única para invertir en el corazón de uno de los destinos turísticos más visitados de Costa Rica.

Arenal Urban Suites es un edificio de 6 suites ubicado a solo 300 metros del Parque Central de La Fortuna, San Carlos.

La propiedad está diseñada para operación inmediata en plataformas como Airbnb, Booking y otras, con un alto potencial de ocupación durante todo el año gracias a la constante llegada de turistas nacionales e internacionales atraídos por el Volcán Arenal y su entorno natural.

Con un diseño funcional, acabados de calidad y una ubicación estratégica, este activo genera ingresos desde el primer día y ofrece una excelente relación precio / rentabilidad.



UBICACIÓN PREMIUM



6 SUITES INDEPENDIENTES



INGRESOS DESDE EL PRIMER DÍA



ALTO POTENCIAL DE RENTABILIDAD

DATOS CLAVE



320 m²
CONSTRUCCIÓN



6
SUITES



300 m
DEL PARQUE CENTRAL



₡140.000.000
PRECIO DE VENTA
APROX. US\$275,000

POTENCIAL DE INVERSIÓN

TARIFA PROMEDIO

US\$55 - US\$70
por noche

OCUPACIÓN PROMEDIO

55% - 65%
anual estimado

INGRESO BRUTO APROX.

US\$5,500 - US\$7,000
por mes

RETORNO ESTIMADO

18% - 24%
ANUAL

UBICACIÓN ESTRATÉGICA • DEMANDA CONSTANTE • RENTABILIDAD REAL

THE INVESTMENT OPPORTUNITY

LA OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

LA OPORTUNIDAD DE ES COMPRAR UN EDIFICIO.
ES ADQUIRIR UN ACTIVO HOTELERO CON CAPACIDAD
DE GENERAR INGRESOS DESDE EL PRIMER DÍA.

Ubicado a únicamente 300 metros del Parque Central de La Fortuna, Arenal Urban Suites representa una oportunidad excepcional para adquirir un activo inmobiliario diseñado para el mercado de hospedaje turístico en uno de los destinos con mayor reconocimiento internacional de Costa Rica.

Actualmente el inmueble opera parcialmente bajo un esquema de alquiler residencial tradicional. Sin embargo, su verdadero potencial económico se encuentra en su transformación hacia un modelo de hospedaje de corta estancia mediante plataformas como Airbnb, Booking.com y reservas directas.

Su configuración arquitectónica, integrada por seis suites independientes con cocina, servicios individualizados y estructura 100% en concreto, permite una transición rápida hacia una operación turística con una inversión relativamente baja en comparación con el desarrollo de un nuevo proyecto.

Más que adquirir un edificio, el inversionista adquiere una plataforma preparada para evolucionar hacia un concepto boutique capaz de generar flujo de caja desde el primer día de operación.

“ The best real estate investments are not measured by square meters, but by their ability to generate value over time. ” ”



ARENAL
URBAN SUITES

LA FORTUNA • COSTA RICA

CAPÍTULO

02

ARENAL URBAN SUITES

BOUTIQUE HOSPITALITY INVESTMENT



UBICACIÓN

300 metros
Parque Central



CONSTRUCCIÓN

320 m²



TERRENO

181.24 m²



SUITES

6
independientes



ESTRUCTURA

100%
Concreto Armado



USO DE SUELO

Residencial /
Comercial



INTERNET

Fibra Óptica
300 Megas



ELECTRICIDAD

6 medidores
independientes



AGUA

6 previstas



SEGURIDAD

Cámaras de
vigilancia



OPERACIÓN IDEAL

Airbnb
Booking
Apart Hotel



PRECIO DE VENTA

¢140.000.000
Aprox. US\$275.000



ESTADO

Operación
inmediata



ADMINISTRACIÓN

Profesional
recomendada



POTENCIAL

Alta ocupación
Alta rentabilidad



SERVICIOS

Independientes
en cada suite



*Designed to generate income.
Positioned to increase value.*



CRTerrenos.com
TU ALIADO EN BIENES RAÍCES

Richard Varela
LUXURY HOMES

CURRENT OPERATION

OPERACIÓN ACTUAL VS POTENCIAL FUTURO

OPERACIÓN ACTUAL

Modelo residencial



4 apartamentos alquilados

Ingresos mensual actual

₡800.000

(₡200.000 por apartamento)

Sin contratos formales

VS

POTENCIAL DE OPERACIÓN

Modelo Hospitality



- ✓ Airbnb
- ✓ Booking.com
- ✓ Reservas directas
- ✓ Apart Hotel
- ✓ Estancias cortas y medianas
- ✓ Huésped internacional y local

El modelo actual demuestra la capacidad del activo para producir flujo de caja bajo un esquema conservador.

Sin embargo, el mayor valor económico del inmueble reside en su capacidad para migrar a un alojamiento turístico de corta estancia, aprovechando la demanda constante generada por el destino **La Fortuna**.

POTENCIAL DE INGRESOS (PROYECCIÓN MENSUAL)



ESCENARIO CONSERVADOR

OCUPACIÓN 40%

₡3.130.000

Ingreso Neto Estimado



ESCENARIO ESPERADO

OCUPACIÓN 60%

₡4.460.000

Ingreso Neto Estimado



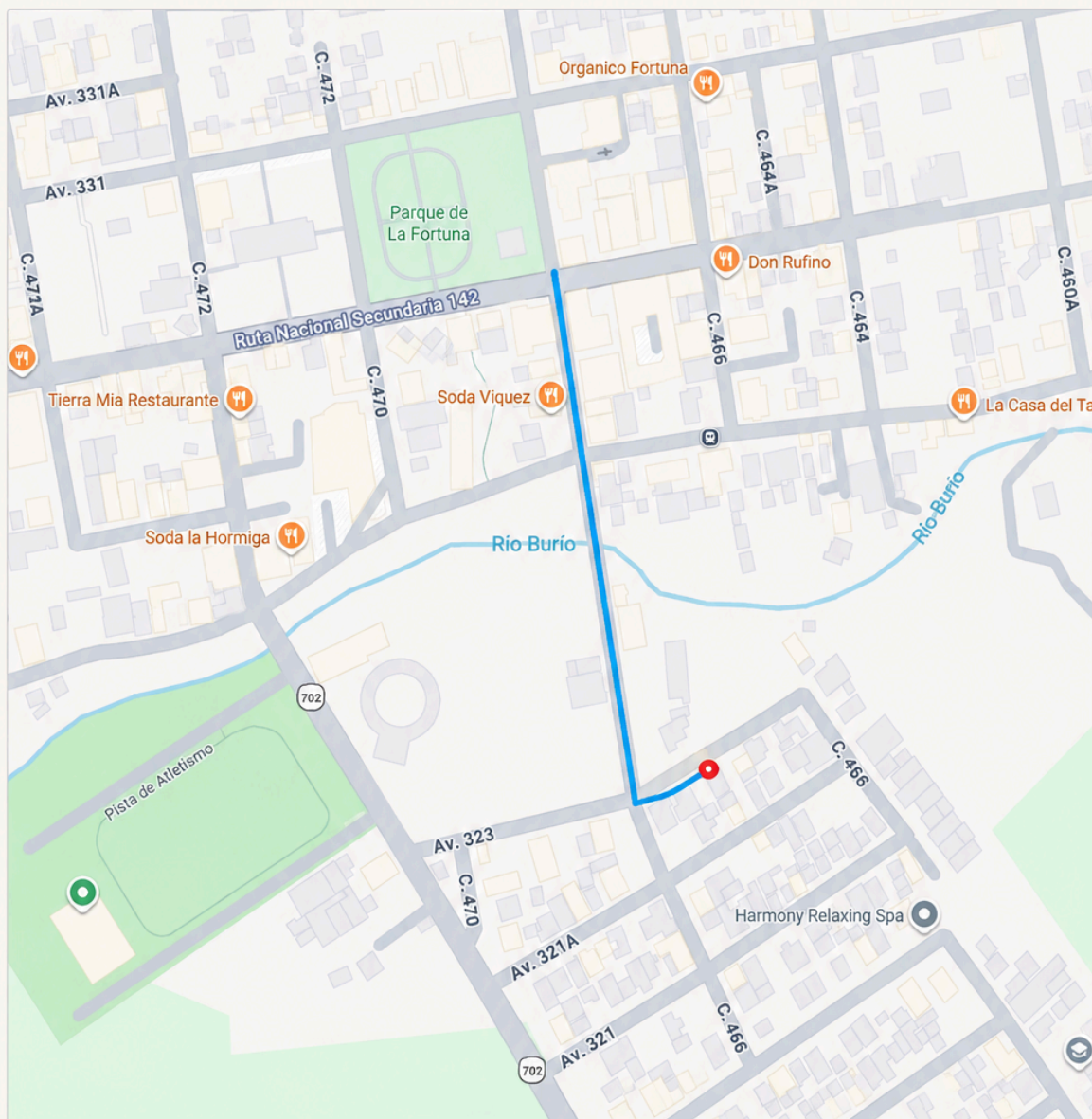
ESCENARIO OPTIMISTA

OCUPACIÓN 75%

₡5.790.000

Ingreso Neto Estimado

*Proyecciones basadas en tarifas promedio por noche entre ₡28.000 y ₡35,000 en temporada baja y media.



WHY THIS PROPERTY?

¿POR QUÉ ESTA PROPIEDAD?



AÑO DE CONSTRUCCIÓN
2010



DEPRECIACIÓN
20%



ESTRUCTURA
100% concreto
Trabes y columnas
Cimientos y vigas de
concreto armado



NIVELES
2 pisos



SUITES
6 independientes



SERVICIOS
Agua y luz listas
para uso inmediato



PARQUEO
Frente al edificio



SEGURIDAD
Ubicación tranquila
y segura



USO DE SUELO
Residencial / Comercial



SOCIEDAD PROPIETARIA REGISTRAL
LA FORTUNA HOT SPRINGS
INVESTMENTS SOCIEDAD DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA
CÉDULA JURÍDICA 3-102-852992

SITUACIÓN LEGAL



Escritura
Inscrita



Plano
Catastrado



Permisos
Al día



Antecedentes
Al día



Gravámenes
Sí hay



Anotaciones
No hay



Impuestos
Al día

¿POR QUÉ INVERTIR EN LA FORTUNA?

MARKET OVERVIEW

La Fortuna se ha consolidado como uno de los principales destinos turísticos de Costa Rica gracias a su combinación única de naturaleza, infraestructura hotelera, turismo de bienestar y actividades de aventura. Su cercanía al Volcán Arenal, las aguas termales, la Catarata La Fortuna y una amplia oferta de hospedaje han convertido al distrito en un polo de inversión inmobiliaria con una demanda sostenida durante todo el año. El crecimiento continuo del turismo nacional e internacional fortalece el mercado de alojamiento y respalda el potencial de activos orientados a la renta vacacional.

COSTA RICA



CANTÓN DE SAN CARLOS



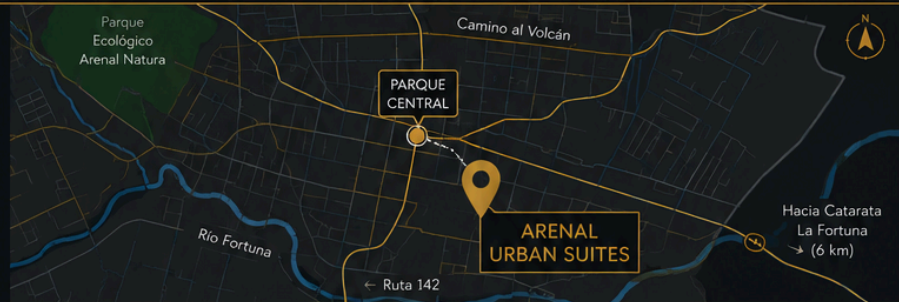
La Fortuna es el distrito más visitado del cantón de San Carlos, reconocido por su oferta turística y su conectividad estratégica.

INDICADORES CLAVE

	PROVINCIA Alajuela
	CANTÓN San Carlos
	DISTRITO La Fortuna
	ALTITUD 242 m s. n. m.
	TEMPERATURA PROMEDIO 24 – 28 °C
	DISTANCIA A SAN JOSÉ ≈ 140 km 2.5 – 3 horas
	DISTANCIA AEROPUERTO LIBERIA ≈ 150 km 2.5 – 3 horas
	OFERTA HOTELERA Uno de los mayores polos hoteleros del país, con miles de habitaciones turísticas y una amplia oferta de hoteles boutique, resorts, lodges y alojamientos vacacionales.
	TURISMO Predominantemente internacional
	PRINCIPALES ATRACTIVOS • Volcán Arenal • Catarata La Fortuna • Aguas termales naturales • Lago Arenal • Místico Hanging Bridges • Rafting, canyoning y senderismo • Observación de fauna y flora

LA FORTUNA

- Parque Central de La Fortuna
- Arenal Urban Suites
A 300 metros del Parque Central
- Vías principales



350.000+
Visitantes anuales a la Catarata La Fortuna
Fuente: SINAC, 2023



2,3 MILLONES+
Turistas internacionales ingresaron a Costa Rica en 2023
Fuente: ICT, 2023



5.000+
Habitaciones hoteleras en La Fortuna (estimado)
Fuente: ICT / Cámara de Turismo



CRECIMIENTO SOSTENIDO
La Fortuna mantiene una alta demanda turística todo el año
Fuente: ICT, 2024

03

CAPÍTULO

INFRAESTRUCTURA & SERVICIOS

LA FORTUNA, SAN CARLOS

La Fortuna cuenta con una excelente infraestructura y acceso a servicios esenciales que garantizan comodidad, seguridad y una alta calidad de vida para residentes y visitantes.



ARENAL
URBAN SUITES

LA FORTUNA • COSTA RICA

MAPA DE SERVICIOS – LA FORTUNA



COMPRAS & SUPERMERCADOS

- 1 Super Rosvil
- 2 Maxi Pali
- 3 Supermercado La Fortuna

ALOJAMIENTO

- 8 Hotel Arenal Springs Resort
- 9 Hotel Magic Mountain
- 10 Tabacón Thermal Resort & Spa
- 11 Arenal Paraiso Resort & Spa
- 12 Hotel Lomas del Volcán

SALUD

- 4 Clínica La Fortuna
- 5 Centro Médico La Fortuna

BANCOS & CAJEROS

- 6 Banco de Costa Rica
- 7 Cajero Automático BCR

RESTAURANTES & CAFETERÍAS

- 13 Restaurante Nanku
- 14 Restaurante La Chozza de Laurel
- 15 Restaurante Soda Viquez

ESTACIONES DE SERVICIO

- 16 Estación de Servicio La Fortuna

TRANSPORTE

- 17 Parada de Autobús (MEPE) La Fortuna Centro

SEGURIDAD

- 18 Fuerza Pública La Fortuna

EDUCACIÓN

- 19 Escuela La Fortuna

IGLESIAS

- 20 Iglesia Católica de La Fortuna

TIEMPO ESTIMADO DESDE ARENAL URBAN SUITES

SUPERMERCADOS	CLÍNICAS	RESTAURANTES	BANCOS / CAJEROS	GASOLINERAS	TRANSPORTE PÚBLICO	SEGURIDAD	EDUCACIÓN	IGLESIAS
1 – 5 min	2 – 4 min	1 – 5 min	1 – 3 min	3 – 5 min	1 – 2 min	2 – 4 min	1 – 3 min	2 – 4 min
(350 m – 1.2 km)	(600 m – 1.1 km)	(200 m – 1.3 km)	(300 m – 800 m)	(1.0 km – 1.5 km)	(200 m – 400 m)	(700 m – 1.2 km)	(500 m – 1.0 km)	(650 m – 1.3 km)

UBICACIÓN ESTRATÉGICA

- ✓ Todos los servicios esenciales a menos de 5 minutos.
- ✓ Fácil acceso a las principales vías y atractivos turísticos.
- ✓ Infraestructura en constante desarrollo.
- ✓ Conectividad directa con San José y Aeropuerto Internacional Juan Santamaría.



VIVÍ O INVERTÍ EN EL
CORAZÓN TURÍSTICO
DE LA FORTUNA



CERCANÍA A PRINCIPALES ATRACTIVOS

- Volcán Arenal: 12 km / 20 min
- Termas Baldi: 2.5 km / 6 min
- Lago Arenal: 14 km / 22 min
- Catarata La Fortuna: 6.5 km / 10 min
- Mistico Arenal Hanging Bridges: 13 km / 20 min
- Parque Ecológico Arenal: 3 km / 7 min

CRTerrenos.com
TU ALIADO EN BIENES RAÍCES

Richard Varela
LUXURY HOMES

FUENTES:

- ICT – Cifras Turísticas 2023-2024
- Google Maps – La Fortuna, Costa Rica
- Investigación propia – abril 2024

La Fortuna se ha consolidado como uno de los destinos turísticos más importantes de Costa Rica. Su oferta hotelera diversa, la alta ocupación y la creciente demanda internacional impulsan un mercado sólido y atractivo para inversionistas.

RESUMEN DEL MERCADO HOTELERO (2024)

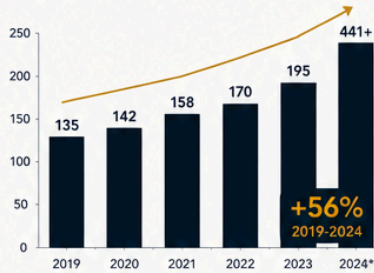
TOTAL HOTELES
EN LA FORTUNA
Y ALREDEDORES441+
establecimientos*TOTAL HABITACIONES
DISPONIBLES
(APROX.)5.000+
habitaciones
estimadas*CRECIMIENTO ANUAL
DE LA OFERTA HOTELERA
(2019-2024)+56%
crecimiento sostenidoOCUPACIÓN PROMEDIO
ZONA NORTE (2024)68%
temporada promedio

*Fuentes: ICT 2023-2024 / STR / Booking / Airbnb / Investigación propia



1. EVOLUCIÓN DE LA OFERTA HOTELERA

Número de establecimientos



*2024: estimación a abril

Fuente: ICT 2023-2024 / Investigación propia

2. DISTRIBUCIÓN DE HOTELES
POR CATEGORÍA (2024)

Fuente: ICT / Booking / Airbnb / Investigación propia

3. DESEMPEÑO PROMEDIO AIRBNB
EN LA FORTUNA (ENE - ABR 2024)ADR PROMEDIO
USD

\$159

+8%
vs mismo periodo 2023

OCUPACIÓN PROMEDIO

66%

+3 p.p.
vs mismo periodo 2023REVPAR PROMEDIO
USD

\$105

+11%
vs mismo periodo 2023

Fuente: AirDNA MarketMinder, abril 2024

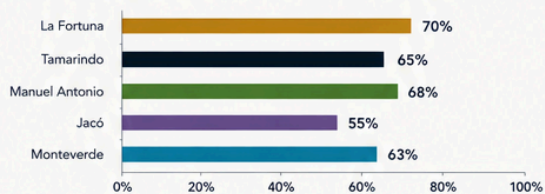
4. OFERTA HOTELERA POR TIPO DE ALOJAMIENTO EN LA FORTUNA (2024)

BOUTIQUE 65+ hoteles	LUXURY 34+ hoteles	ECO LODGE 48+ hoteles	HOSTALES / GUEST HOUSES 36+ establecimientos	HOTELES 5 ESTRELLAS 13+ hoteles	OTROS (APART-HOTELES, VILLAS, CABINAS) 14+ establecimientos
Hoteles pequeños, con diseño único y experiencias personalizadas.	Resorts y hoteles de alta gama con servicios premium y amenidades de clase mundial.	Lodges inmersos en la naturaleza, enfocados en sostenibilidad y conservación.	Opciones económicas para mochileros y viajeros que buscan experiencias accesibles.	Establecimientos de categoría internacional con máximo confort y lujo.	Alojamientos alternativos para estancias largas o viajes en grupo y familia.
Ejemplos: - Nayara Springs - The Royal Corin - Hotel Arenal Kioro	Ejemplos: - Tabacón Thermal Resort & Spa - Nayara Gardens - Arenal Manoa Resort	Ejemplos: - Amor Arenal - Arenal Observatory Lodge - Casa Luna Hotel & Spa	Ejemplos: - La Fortuna Backpackers - Arenal Hostel Resort - Sloth Backpackers	Ejemplos: - Tabacón Grand Spa - Nayara Tented Camp - The Springs Resort & Spa	Ejemplos: - Arenal Roca Lodge - Villas Eco Arenal - Los Lagos Hotel, Spa & Resort

5. ¿POR QUÉ LA FORTUNA ATRAE INVERSIÓN HOTELERA?

- Destino consolidado con alta demanda internacional todo el año.
- Conectividad: 2.5 horas de San José y 3 horas del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber (Liberia).
- Infraestructura y servicios en constante crecimiento.
- Entorno natural único: Volcán Arenal, aguas termales, lagos y biodiversidad.
- Excelente desempeño en ocupación y tarifas frente a otros destinos.

6. COMPARATIVO DE OCUPACIÓN PROMEDIO ANUAL 2023



Fuente: ICT 2023 / Cámara de Turismo La Fortuna / STR 2023

La Fortuna y la Zona Norte de Costa Rica se benefician de tendencias globales que impulsan el turismo sostenible, experiencias de alto valor y estadias prolongadas. Estas tendencias generan mayor demanda de hospedaje, nuevas inversiones y crecimiento inmobiliario en la región.



1. NÓMADAS DIGITALES

Costa Rica se consolida como un destino atractivo para trabajadores remotos gracias a su estabilidad, calidad de vida, naturaleza y conectividad.

La Fortuna gana atractivo entre profesionales que buscan estadias prolongadas combinando trabajo, bienestar y actividades al aire libre.

IMPACTO EN LA ZONA:

Mayor demanda de alojamientos mensuales, villas y espacios con conectividad de calidad.



2. TURISMO DE BIENESTAR

El turismo de bienestar es una de las modalidades con mayor crecimiento en el mundo.

Costa Rica impulsa experiencias basadas en la naturaleza, aguas termales, meditación, conexión biofílica y salud integral.

IMPACTO EN LA ZONA:

Aumenta la demanda de hoteles wellness, spas, retiros y experiencias de salud integral.



3. TURISMO DE AVENTURA

La Fortuna mantiene una posición de liderazgo gracias a actividades como canyón, rafting, senderismo, puentes colgantes, barranquismo, ciclismo de montaña y exploración del Volcán Arenal.

Es uno de los principales destinos de aventura de Costa Rica.

IMPACTO EN LA ZONA:

Atrae visitantes activos durante todo el año y aumenta el gasto promedio por persona.



4. TURISMO PREMIUM

Creciente demanda por hoteles boutique, eco-lodges, villas privadas y experiencias personalizadas de alto nivel.

Impulsa nuevas inversiones hoteleras y un aumento sostenido del gasto promedio por visitante internacional.

IMPACTO EN LA ZONA:

Fortalece el posicionamiento del destino y genera oportunidades para desarrollos inmobiliarios premium.



5. ECOTURISMO

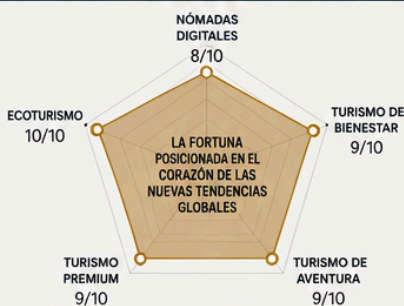
Costa Rica es referente mundial en ecoturismo. La Fortuna destaca por su integración de conservación, parques nacionales, aguas termales y un modelo comunitario.

Los ingresos turísticos se reinvierten en infraestructura, cultura y desarrollo local a través de ADIFORT.

IMPACTO EN LA ZONA:

Asegura la sostenibilidad del modelo turístico y la protección del entorno natural.

POTENCIAL DE CRECIMIENTO DE CADA TENDENCIA



Tendencias globales que impulsan la demanda durante todo el año.



Mayor gasto promedio y estadias más largas.

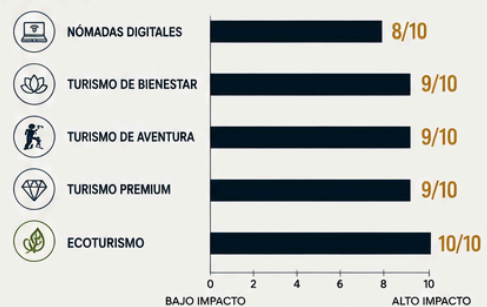


Nuevas inversiones hoteleras e inmobiliarias de alto valor.



Desarrollo sostenible que protege el entorno y genera valor a largo plazo.

IMPACTO ESPERADO SOBRE LA PLUSVALÍA



¿POR QUÉ ES IMPORTANTE PARA EL INVERSIONISTA?

- ✓ La Fortuna está alineada con las tendencias turísticas globales de mayor crecimiento.
- ✓ Aumenta la demanda de alojamientos turísticos y propiedades de inversión.
- ✓ Genera oportunidades para desarrollos inmobiliarios sostenibles y premium.
- ✓ Asegura ocupación alta y estable a lo largo de todo el año.
- ✓ Fortalece la plusvalía y la rentabilidad de las inversiones en la Zona Norte.

FUENTES

- ICT - Instituto Costarricense de Turismo (ict.go.cr)
- MOPT - Ministerio de Obras Públicas y Transportes (mopt.go.cr)
- ADIFORT - Asociación de Desarrollo Integral de La Fortuna (adifort.org)
- El País - La Fortuna de Costa Rica: turismo y comunidad (elpais.com, 2026)
- Swissinfo - Turismo impulsa economía de Costa Rica (swissinfo.ch, 2026)
- Rev. Factor de Éxito - Costa Rica destino líder para nómadas digitales (2026)

CRTerrenos.com
TU ALIADO EN BIENES RAÍCES

Richard Varela
LUXURY HOMES

03

CAPÍTULO

INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA PROYECTOS QUE IMPULSAN EL CRECIMIENTO DE LA FORTUNA Y LA ZONA NORTE



El Gobierno de Costa Rica y el sector privado trabajan en proyectos estratégicos que fortalecen la infraestructura, mejoran la conectividad y aumentan el atractivo turístico de La Fortuna y la Zona Norte, generando más oportunidades de inversión y mayor plusvalía.



INVERSIÓN PÚBLICA

El Gobierno impulsa una estrategia de infraestructura para mejorar la conectividad, la competitividad turística y la calidad de vida de las comunidades.



INVERSIÓN PRIVADA

El sector privado continúa invirtiendo en hoteles, atracciones, restaurantes y proyectos inmobiliarios que elevan la oferta turística y el desarrollo económico de la región.

COSTA RICA

NICARAGUA

MAR CARIBE

LA FORTUNA

SAN JOSÉ

OCEANO PACÍFICO

PANAMÁ

01

RUTA 35

Mejor conexión con el GAM



- Trabajos de ampliación, rehabilitación y seguridad vial.
- Reducción de tiempos de viaje entre San José y La Fortuna.
- Mayor competitividad y desarrollo económico para la región norte.

02

AEROPUERTO ARENAL DE EL TANQUE

Proyección internacional



- El gobierno impulsa una estrategia legal para transformar el Aeropuerto Arenal de El Tanque en La Fortuna, permitiendo la llegada de vuelos internacionales privados y jets de lujo.
- Mayor conectividad aérea internacional.
- Atractivo para turismo de alto poder adquisitivo.

03

PUENTE SOBRE RÍO CAÑO NEGRO

La Fortuna – El Castillo



- Inauguración en 2025 del Puente sobre el Río Caño Negro.
- Reduce la distancia y el tiempo de traslado hacia Monteverde en aproximadamente 2 horas.
- Integra dos de los destinos turísticos más importantes del país.

04

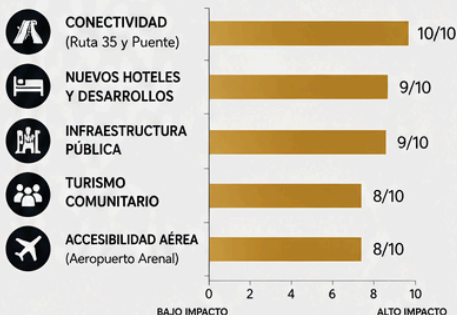
HOTELES Y DESARROLLOS TURÍSTICOS

Crecimiento sostenido



- Nuevos hoteles boutique, eco-lodges, resorts y villas de lujo.
- Inversión privada en hospedaje, restaurantes, bienestar y aventura.
- Mayor oferta y calidad para un turismo en constante crecimiento.

IMPACTO ESPERADO SOBRE LA PLUSVALÍA



¿POR QUÉ BENEFICIA AL INVERSIONISTA?

- Mayor flujo turístico nacional e internacional durante todo el año.
- Reducción significativa en tiempos de viaje y mayor conectividad.
- Incremento en la ocupación hotelera y en el gasto promedio del visitante.
- Mayor demanda de propiedades para alojamiento e inversión inmobiliaria.
- Fortalecimiento de la plusvalía y retorno de inversión a mediano y largo plazo.

LÍNEA DE TIEMPO HITOS DE INVERSIÓN

- **2023**
Avances en estudios y diseños del Puente sobre el Río Caño Negro (La Fortuna – El Castillo).
- **2024**
Crecimiento sostenido de inversiones hoteleras y nuevos proyectos inmobiliarios en la zona.
- **2025**
Inauguración del Puente sobre el Río Caño Negro. Trabajos en Ruta 35 para mejorar la conexión con el GAM.
- **2026+**
Impulso a la estrategia legal para la internacionalización del Aeropuerto Arenal de El Tanque y nuevos desarrollos turísticos.

CRTerrenos.com
TU ALIADO EN BIENES RAÍCES

Richard Varela
LUXURY HOMES

FUENTES:

- ICT – Instituto Costarricense de Turismo (ict.go.cr)
- MOPT – Ministerio de Obras Públicas y Transportes (mopt.go.cr)
- CONAVI – Consejo Nacional de Vialidad (conavi.go.cr)
- ADIFORT – Asociación de Desarrollo Integral de La Fortuna (adifort.org)
- Medios oficiales y notas de prensa 2023–2025

EVOLUCIÓN DEL TURISMO

TOURISM GROWTH & MARKET PERFORMANCE



La Fortuna se consolida como uno de los destinos turísticos más dinámicos de Costa Rica, con una recuperación sólida y un crecimiento sostenido en los últimos años.



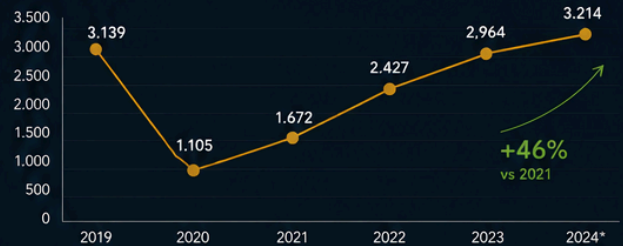
CENTRO DE LA FORTUNA

Corazón comercial y turístico del destino.
A solo 300 metros del Parque Central.

01

LLEGADAS INTERNACIONALES A COSTA RICA

Miles de llegadas



*Datos a diciembre 2024

Fuente: ICT, 2025

02

RECUPERACIÓN DEL TURISMO INTERNACIONAL

Índice 2019 = 100



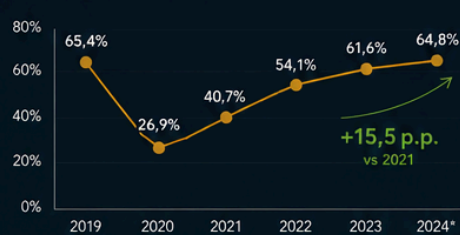
*Datos a diciembre 2024

Fuente: ICT, 2025

03

TENDENCIA DE OCUPACIÓN HOTELERA EN LA FORTUNA

Porcentaje de ocupación anual



*Datos a diciembre 2024

Fuente: ICT, 2025

04

CRECIMIENTO DE LA OFERTA DE HOSPEDAJE EN LA FORTUNA

Número de establecimientos



*Datos a diciembre 2024

Fuente: ICT, Airbnb, 2025

LA FORTUNA EN CIFRAS CLAVE



350.000+

Visitantes anuales a la Catarata La Fortuna

Fuente: SINAC, 2023



2,3 MILLONES+

Turistas internacionales ingresaron a Costa Rica en 2024

Fuente: ICT, 2025



5.000+

Habitaciones hoteleras en La Fortuna (estimado)

Fuente: ICT / Cámara de Turismo



MERCADO INTERNACIONAL

Más del 80% de los visitantes provienen del extranjero

Fuente: ICT, 2024



CRECIMIENTO SOSTENIDO

Recuperación total del turismo e incremento interanual

Fuente: ICT, 2025



LA FORTUNA: UN DESTINO EN EXPANSIÓN

El crecimiento sostenido en llegadas internacionales, la mejora continua en la ocupación hotelera y el aumento de la oferta de hospedaje reflejan el dinamismo del destino y la fuerte demanda de alojamiento turístico, impulsando oportunidades de inversión con alto potencial de retorno.

CRTerrenos.com
TU ALIADO EN BIENES RAÍCES

Richard Varela
LUXURY HOMES

FUENTES:

Instituto Costarricense de Turismo (ICT)
SINAC • Cámara de Turismo La Fortuna
Airbnb • Elaboración propia

¿POR QUÉ LA FORTUNA SUPERA OTROS DESTINOS?

Análisis comparativo de los principales destinos turísticos de Costa Rica para inversión inmobiliaria y turística.



1. COMPARATIVA GENERAL DE DESTINOS

DESTINO	TURISMO Flujo de visitantes internacionales	OCUPACIÓN HOTELERA Promedio anual (2023 - 2024)	AIRBNB Demanda y desempeño (ADR* y ocupación)	PLUSVALÍA INMOBILIARIA Crecimiento de valor a 5 años	INVESTMENT SCORE Calificación general
LA FORTUNA	★★★★★ Destino de naturaleza y aventura en auge	70% - 80% Alta	Muy Alta ADR: \$120 - \$180 Ocup.: 65% - 75%	Alta +25% a +35%	9.5/10
TAMARINDO	★★★★☆ Destino de playa consolidado	65% - 75% Alta	Alta ADR: \$110 - \$170 Ocup.: 60% - 70%	Alta +20% a +30%	8.6/10
JACÓ	★★★☆☆ Destino de playa masivo	50% - 60% Media	Alta ADR: \$90 - \$140 Ocup.: 55% - 65%	Media +10% a +20%	7.4/10
MANUEL ANTONIO	★★★★☆ Destino de naturaleza y vida silvestre	65% - 75% Alta	Media ADR: \$100 - \$150 Ocup.: 50% - 60%	Alta +15% a +25%	8.2/10

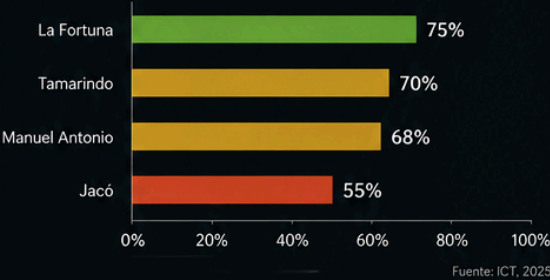
*ADR: Tarifa diaria promedio | Fuentes: ICT (Cifras Turísticas 2023-2024), AirDNA (MarketMinder 2024), Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces (CCCBR) - Informe de Plusvalía 2024.

2. LLEGADAS INTERNACIONALES A COSTA RICA (Miles de visitantes)



*Datos a diciembre 2023. Fuente: ICT, 2025

3. OCUPACIÓN HOTELERA PROMEDIO ANUAL (2024)



Fuente: ICT, 2025

4. DESEMPEÑO AIRBNB PROMEDIO (2024)

DESTINO	ADR PROMEDIO (USD por noche)	OCUPACIÓN PROMEDIO ANUAL
La Fortuna	\$140	68%
Tamarindo	\$135	63%
Jacó	\$115	58%
Manuel Antonio	\$125	55%

Fuente: AirDNA - MarketMinder, 2024

5. PLUSVALÍA INMOBILIARIA ESTIMADA A 5 AÑOS



Fuente: CCCBR - Informe de Plusvalía Inmobiliaria 2024

6. ¿QUÉ HACE ÚNICA A LA FORTUNA?

- Naturaleza y aventura todo el año
- Cercanía al Volcán Arenal y aguas termales
- Alta demanda internacional sostenida
- Oferta hotelera en crecimiento
- Excelente conectividad y servicios
- Gran potencial para rentas cortas y turismo experiencial



PROCESO DE COMPRA

UN PROCESO CLARO, SEGURO Y TRANSPARENTE

Nuestro objetivo es garantizar una transacción eficiente y transparente, brindando seguridad y confianza a nuestros inversionistas internacionales en cada etapa del proceso.



1 CARTA DE INTENCIÓN (LOI)

1 - 3 DÍAS HÁBILES

El inversionista presenta una Carta de Intención no vinculante (LOI) que establece los términos principales de la transacción.

- ✓ Acuerdo de confidencialidad (NDA)



2 DUE DILIGENCE

15 - 30 DÍAS HÁBILES

Período de análisis y verificación de toda la información legal, financiera, operativa y comercial del activo.



3 CONTRATO

5 - 10 DÍAS HÁBILES

Redacción y firma del contrato de compraventa, incluyendo las condiciones acordadas y anexos correspondientes.

- ✓ Legal y registral
- ✓ Operativa
- ✓ Comercial
- ✓ Financiera
- ✓ Técnica
- ✓ Fiscal



4 CIERRE

5 - 15 DÍAS HÁBILES

Cumplimiento de las condiciones del contrato, pago del precio acordado y firma de documentos finales.

- ✓ Pago del precio
- ✓ Entrega de llaves
- ✓ Documentos finales
- ✓ Garantías (si aplican)



5 TRASPASO

3 - 10 DÍAS HÁBILES

Inscripción del traspaso en el Registro Nacional y en las instituciones respectivas (Municipalidad, Hacienda, AyA, ICE, entre otros).

- ✓ Registro Nacional
- ✓ Actualización de servicios e impuestos



6 INICIO DE OPERACIÓN

INMEDIATO

El nuevo propietario inicia operaciones con el activo, respaldado por el potencial turístico y la demanda sostenida de la zona.

- ✓ Acompañamiento inicial (opcional), transición operativa y recomendaciones.



TRANSPARENCIA EN CADA ETAPA

Nuestro equipo legal y comercial le acompañará durante todo el proceso para garantizar una transacción segura, eficiente y alineada con las mejores prácticas internacionales.

¿POR QUÉ INVERTIR CON NOSOTROS?



Proceso estructurado y profesional



Acompañamiento legal y comercial especializado



Experiencia en transacciones internacionales



Confidencialidad y seguridad garantizadas



FACHADA

VISTA FRONTAL DEL INMUEBLE

Fachada principal del edificio sobre calle pública.
Construcción de concreto en dos niveles,
con excelente exposición comercial.


ARENAL
URBAN SUITES
LA FORTUNA • COSTA RICA



**ASPECTOS
DESTACADOS**



Excelente
exposición
comercial



Acceso
independiente



Construcción
de concreto



Fachada sobre
calle pública



Dos niveles

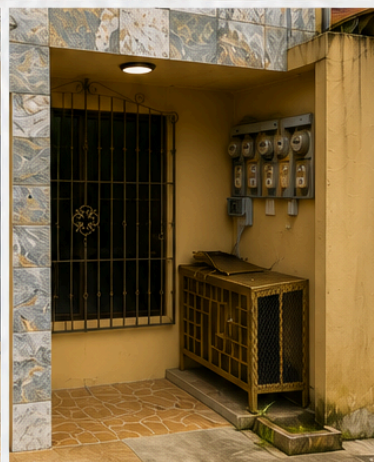


Estado de
conservación
bueno

FACHADA

VISTA FRONTAL Y DETALLES

Imágenes de la fachada principal del edificio sobre calle pública, que reflejan su estado actual y las características constructivas del inmueble.



ASPECTOS DESTACADOS



EXCELENTE EXPOSICIÓN COMERCIAL

Ubicación visible sobre calle pública con alto potencial comercial.



ACCESO INDEPENDIENTE

Entradas independientes para invitados y áreas de servicio.



CONSTRUCCIÓN DE CONCRETO

Estructura sólida en dos niveles, con acabados de calidad.



FACHADA EN BUEN ESTADO

Materiales duraderos y mantenimiento adecuado.

LOBBY Y ACCESOS

Circulaciones interiores y acceso a las suites


ARENAL
URBAN SUITES
LA FORTUNA • COSTA RICA



ACCESOS SEGUROS
Entradas independientes
y seguras.



CIRCULACIONES AMPLIAS
Pasillos y áreas comunes
cómodas y funcionales.



ILUMINACIÓN NATURAL
Ventanas que proporcionan
luz natural en los accesos.



ACABADOS EN BUEN ESTADO
Mantenimiento adecuado en
pisos, puertas y paredes.

SUITES

Espacios interiores de las suites


ARENAL
URBAN SUITES
LA FORTUNA • COSTA RICA



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



Espacios funcionales



Buena iluminación



Acabados en buen estado



Distribución eficiente

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD Y EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD



Este Investment Memorandum ha sido preparado exclusivamente por **CRTerrenos.com** y Richard Varela Luxury Homes con el propósito de presentar información general sobre la oportunidad de inversión denominada **Arenal Urban Suites**, ubicada en La Fortuna de San Carlos, Costa Rica.



1. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

La información contenida en este documento tiene un carácter estrictamente informativo y ha sido recopilada a partir de fuentes consideradas confiables, documentación suministrada por el propietario, registros públicos y análisis propios del mercado inmobiliario. No obstante, dicha información no constituye una representación, garantía o declaración expresa o implícita sobre la exactitud, integridad o vigencia de todos los datos aquí contenidos.



2. USO EXCLUSIVO

Este documento ha sido entregado únicamente para la evaluación preliminar de la oportunidad de inversión por parte del destinatario. Su contenido es confidencial y no podrá ser reproducido, distribuido, publicado, divulgado o utilizado total o parcialmente sin la autorización previa y por escrito de CRTerrenos.com o del propietario del activo.



3. VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE

Todo inversionista potencial deberá realizar su propio análisis financiero, técnico, legal, fiscal y comercial antes de tomar cualquier decisión de inversión.

La información presentada deberá ser corroborada durante el proceso de Due Diligence, incluyendo, entre otros aspectos:

- Estado registral de la propiedad
- Información catastral
- Permisos y licencias
- Situación tributaria
- Información financiera
- Condiciones operativas del activo
- Inventario
- Estado físico del inmueble
- Cualquier otro aspecto relevante para el proceso de adquisición



4. NO CONSTITUYE UNA OFERTA

El presente documento no constituye una oferta pública, una promesa de venta, una recomendación financiera ni una invitación vinculante para adquirir el inmueble.

La eventual venta estará sujeta exclusivamente a la negociación entre las partes, la suscripción de los contratos correspondientes y el cumplimiento de las condiciones legales y comerciales que se establezcan durante el proceso de compraventa.



5. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en este Investment Memorandum podrá ser modificada, ampliada o actualizada sin previo aviso.

El propietario se reserva el derecho de retirar el inmueble del mercado, modificar las condiciones de comercialización o aceptar ofertas sin obligación de informar previamente a los potenciales interesados.



6. DERECHOS RESERVADOS

© Richard Varela Luxury Homes / CRTerrenos.com

Todos los derechos reservados.

Ninguna parte de este documento podrá ser reproducida o utilizada con fines comerciales sin autorización expresa de su autor.



CRTERRENOS.COM
BIENES RAÍCES



Luxury
REAL ESTATE



Cámara Costarricense
de Corredores de Bienes Raíces
desde 1974

CONTACTO

SU INVERSIÓN, EN MANOS PROFESIONALES

Agradecemos su interés en Arenal Urban Suites. Estamos a su disposición para brindarle información adicional, coordinar una visita privada o facilitar el acceso al Data Room del activo.



LA FORTUNA • COSTA RICA

RICHARD VARELA
LUXURY REAL ESTATE

✉ richarsv@gmail.com

☎ +506 89558843

🌐 www.crterrenos.com



EXPERIENCIA

Especialista en propiedades de inversión y hotelería en la Zona Norte de Costa Rica.



COMPROMISO

Acompañamiento integral durante todo el proceso de inversión.



ESTRATEGIA

Análisis de mercado y enfoque estratégico para maximizar su inversión.



CONFIANZA

Transparencia, ética y profesionalismo en cada negociación.



DOCUMENTACIÓN COMPLETA

La documentación legal y financiera del activo estará disponible para inversionistas calificados durante el proceso de Due Diligence.

SOLICITE INFORMACIÓN Y CONOZCA MÁS SOBRE ESTA OPORTUNIDAD.

 **CRTERRENOS.COM**
BIENES RAÍCES

RICHARD VARELA
LUXURY HOMES

 **Luxury**
REAL ESTATE

 **CBR**
Cámara Costarricense
de Corredores de Bienes Raíces
desde 1974

AFILIADO A LA CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES
CÓDIGO: 3710