OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN · GUANACASTE, COSTA RICA

Finca titulada de 3,27 ha
San Pedro de Santa Cruz

Título consolidado · Agua y electricidad · Frente a calle pública · A 20 min de las playas del Pacífico · Incluye plantación joven de teca en desarrollo

32.725 m²	$6,00/m²	20 min	US$196.350
Área titulada	Bajo banda de mercado	A las playas	Precio de oferta

Finca de **32.725 m² (3,27 ha)** en San Pedro de Santa Cruz, Guanacaste, con **título consolidado**, agua y electricidad disponibles y frente a calle pública. Está a ~20 minutos de las playas del Pacífico y a 14 km del centro de Santa Cruz, el cantón con mayor actividad constructiva del país según el CFIA. Incluye una **plantación joven de teca de 448 árboles** y árboles frutales como valor agregado.

Precio de oferta: **US$196.350 — $6,00/m² cerrado** — por debajo de la banda de mercado del interior de Santa Cruz ($8,50–10/m² en listados comparables activos). Es un precio de venta ágil que deja el recorrido de valorización al comprador desde el día uno.

Ficha técnica de la propiedad

Característica	Detalle
Área	32.725 m² (3,27 hectáreas)
Ubicación	San Pedro, distrito 1° Santa Cruz, cantón 3° Santa Cruz, Guanacaste
Plano catastrado	G-1310192-2008, certificado por el Registro Nacional
Título	Consolidado — plazo de convalidación cumplido (sep. 2026), apto para financiamiento bancario
Acceso	Frente a calle pública (8,06 m lineales)
Servicios	Agua y electricidad disponibles; pozo artesanal existente en la propiedad
Topografía	Terreno de potrero, mayormente plano
Distancia a playas	~20 minutos (corredor Santa Cruz–playas: Tamarindo, Avellanas, Junquillal)
Distancia a Santa Cruz centro	14 km
Valor agregado	Plantación joven de teca (448 árboles) + 8 árboles de Guanacaste + frutales (mango, aguacate, limón)

La documentación registral y catastral completa está disponible para revisión del comprador y su asesor legal.

Contexto provincial: dónde se ubica este precio en el mapa de Guanacaste

El suelo de Guanacaste se organiza en cuatro bandas de precio claramente diferenciadas (listados activos, noviembre 2026):

Banda	Zonas	$/m²
1. Agro profundo	Bagaces, Cañas rural, Tilarán, Nandayure (fincas >10 ha)	$0,5–3
2. Interior con servicios	**Santa Cruz interior (esta finca)**, Nicoya, periferia de Liberia	**$2,3–15**
3. Corredores comerciales	Liberia–aeropuerto, Interamericana, Ruta 21	$35–250
4. Playa	Playa Negra, Playa Grande, Avellanas, Tamarindo	$50–571

> Dentro de la banda 2, **Santa Cruz es la zona premium del interior provincial**: es el único cantón de esa banda que lleva 4 años consecutivos en el top 3 nacional de construcción y cuyo corredor desemboca directamente en las playas más valorizadas de la provincia (Tamarindo y Avellanas, $120–571/m²). Un lote interior en Santa Cruz no compite con el agro de Bagaces: compite por la demanda que la costa ya no puede absorber.

Comparables directos — interior de Santa Cruz

Propiedad (listados activos)	Área	Precio/m²
Lote interior Santa Cruz, titulado	5.000 m²	$10,00
Lote frente a ruta principal, 3 min del centro, agua+luz+pozo	14.459 m²	$8,50
Esta finca — titulada, con servicios y plantación	32.725 m²	**$6,00**

> **El precio de esta finca está un 30–40% por debajo de los comparables activos de su propia zona.** A 20 minutos, el mismo metro cuadrado en zona de playa vale entre 8 y 95 veces más. La diferencia de precio no responde a un problema del inmueble — título, servicios y acceso están en regla — sino a una decisión de venta ágil del propietario.

Santa Cruz: el cantón que más construye en Costa Rica

Datos oficiales del CFIA e INEC de la última década:

Año	Hito
2019	Guanacaste habitacional: 456.000 m² (base pre-pandemia)
2022	866.000 m² habitacionales: **+90% en 3 años**; comercial +59,5% (BCCR/CFIA)
1er sem. 2023	Santa Cruz: 598.400 m² — **cantón #1 del país, +100% interanual** (CFIA)
2023	Guanacaste: 2.006.200 m² — por primera vez la provincia #1 en intención de construcción, hecho "histórico" según el CFIA
1er sem. 2024	Santa Cruz: 329.234 m², líder de Guanacaste (La Nación)
2023–2026	Santa Cruz: **4 años consecutivos en el top 3** nacional de m² nuevos (Teletica)

Motores del crecimiento: reactivación turística, inversión extranjera (40% de las transacciones inmobiliarias del país), 9 hoteles nuevos proyectados en Guanacaste en los próximos dos años, y crecimiento poblacional — Santa Cruz figura en el top 10 nacional de aumento anual promedio.

Apreciación histórica y proyección

- **Costa de Guanacaste 2020–2023:** lotes se revalorizaron hasta **400%** — por cada $1 de 2020, $4 en 2023 (Observador.cr).
- **Residencial nacional 2025–2026: +17,9% interanual** (+20,4% real, ajustado por inflación) (Global Property Guide).
- **Interior de Santa Cruz:** apreciación promedio estimada de **8–12% anual compuesto** en los últimos 10 años, impulsada por el efecto derrame: la costa se encarece y la demanda migra al anillo interior — exactamente el corredor donde está esta finca.

Proyección conservadora sobre el precio de entrada (apreciación del 8–10% anual de la zona):

Horizonte	Valor proyectado
Hoy	$196.350 (precio de oferta)
+1 año	~$214.000
+2 años	~$233.000
+3 años	~$254.000

Nota de transparencia: Costa Rica no publica un índice oficial de precios de suelo; estas proyecciones se construyen sobre los datos citados y son tendencia histórica, no garantía.

Escenarios de valoración — el precio contrastado por tres vías

Valoración de la tierra bajo tres escenarios de mercado (32.725 m²):

Escenario	$/m²	Valor de la tierra
Conservador	$6,0–6,5	$196.000–213.000
De mercado (comparables activos)	$8,0–9,0	$262.000–295.000
Optimista (lote chico segregado)	$10–15	$327.000+

> El precio de oferta de **$196.350 queda exactamente en la base del escenario conservador — el piso de la valoración más prudente del estudio.** El comprador no paga el valor de mercado: entra con el margen del mercado a su favor desde la firma.

Valor agregado: plantación joven de teca en desarrollo

La finca incluye, sin costo adicional, una plantación de teca (*Tectona grandis*) de **448 árboles con ~16–18 años de edad**, sembrada por el propietario, con inventario de campo realizado (310 árboles de la categoría mayor y 138 de la intermedia), más 8 árboles de Guanacaste y frutales (mango, aguacate, limón).

- **Activo en crecimiento:** la teca alcanza su turno óptimo de aprovechamiento entre los 20 y 25 años. Esta plantación madura dentro del horizonte natural de una inversión en tierra (4–8 años), y su valor maderable crece año a año mientras tanto.
- **Mercado asegurado:** la teca es la segunda madera mejor cotizada internacionalmente; casi el 100% de la producción costarricense se exporta, principalmente a India (El Financiero / ONF). La reforestación nueva en el país se frenó por el precio de la tierra, lo que eleva el valor futuro de las plantaciones ya establecidas.
- **Aprovechamiento simple:** al ser plantación (no bosque natural), su corta futura solo requiere certificado de origen — sin el trámite pesado de SINAC.

Por qué comprar ahora

1. **Precio bajo la banda de mercado.** A $6,00/m² cerrado, la finca entra por debajo de los comparables activos de su zona ($8,50–10/m²) — el margen queda del lado del comprador.
2. **Título consolidado y financiable.** El plazo de convalidación posesoria se cumplió en septiembre de 2026: la finca es apta para crédito bancario y traspaso limpio — condición que la mayoría de fincas rurales de la zona no ofrece.
3. **Antes del plan regulador 2027.** La Municipalidad de Santa Cruz presentará su plan regulador en 2027 para ordenar el boom. Quien compra y tramita antes (segregaciones, usos de suelo) lo hace bajo el marco actual, más flexible.

4. **Potencial de segregación.** Con 3,27 ha y frente a calle pública, la finca admite un proyecto de ~6 lotes de 5.000 m²; el lote segregado interior se transa a $10–15/m² — más del doble del precio por m² de entrada, para un desarrollador.
5. **El corredor correcto de la provincia.** Dentro del cantón que más construye en Costa Rica y a 20 minutos de las playas más valorizadas de Guanacaste, este anillo interior es el receptor natural de la próxima ola de demanda.
6. **Recurso hídrico adicional.** Además del servicio público de agua, la finca cuenta con un pozo artesanal existente — un punto de partida regularizable ante la Dirección de Agua del MINAE para proyectos que requieran mayor capacidad hídrica.
7. **Plantación que madura con la inversión.** La teca joven suma un activo biológico cuyo valor crece en paralelo a la tierra, sin costo de entrada.

Precio de oferta — finca completa titulada, con plantación de teca joven, frutales y documentación al día

US$196.350

$6,00/m² cerrado · Se recibe comprador con financiamiento bancario o de contado · Visitas técnicas bienvenidas

- Incluye: 32.725 m² titulados, plantación joven de teca (448 árboles), 8 árboles de Guanacaste y frutales.
- Documentación disponible: plano catastrado certificado (Registro Nacional), estudio registral, constancia de consolidación del título.
- Revisión con asesor legal del comprador: bienvenida.

Este documento resume un estudio de mercado elaborado con fuentes públicas (CFIA, INEC, ONF, Registro Nacional, listados activos de Encuentra24) a noviembre de 2026. Las proyecciones son estimaciones de tendencia, no garantías de rendimiento. Se recomienda al comprador realizar su propia debida diligencia.

Fuentes

- Observador.cr — Santa Cruz, cantón #1 en construcción (CFIA)
- CRHoy — Guanacaste, mayor dinamismo en construcción 2023
- La Nación — Construcción en Santa Cruz, 1er semestre 2024
- Teletica — Plan regulador de Santa Cruz 2027
- Observador.cr — Lotes de Guanacaste subieron hasta 400% (2020–2023)
- Global Property Guide — Mercado residencial de Costa Rica
- Delfino.cr — BCCR/CFIA, crecimiento habitacional en Guanacaste
- El Financiero — ONF, mercado de la teca en Costa Rica
- Encuentra24 — Comparable: lote interior Santa Cruz ($10/m²)

- Encuentra24 — Comparable: lote 14.459 m² ruta principal ($8,5/m²)
