



# Bienes Raíces



## OFICENTROS AL 100% de ocupación



**LAS CARACTERÍSTICAS** de algunos oficentros del país los han convertido en los más reconocidos y populares de la región.

Desarrolladores se preparan para ampliar sus proyectos por la fuerte demanda

**Evelyn Granados Díaz**  
financiero@financiero.co.cr  
Para El Financiero

Los desarrolladores se muestran muy satisfechos con las condiciones actuales del mercado de oficinas y comercio en general y confían en que continúe su tendencia creciente.

Además, esperan que al disiparse la incertidumbre generada por el retraso en la aprobación del tratado de libre comercio entre Estados Unidos y Centroamérica (Caf-ta, por sus siglas en inglés), más empresas extranjeras se decidan a abrir oficinas en el país.

Aunque la competencia es dura tanto para captar clientes locales como extranjeros, los desarrolladores consultados consideran que hay suficiente demanda para los diferentes segmentos de oferta.

Las características de algunos oficentros del país los han convertido en los más reconocidos y populares de la región.

Desde el impecable diseño externo e interno acorde con las últimas tendencias arquitectónicas, hasta la más alta tecnología, sin mencionar los servicios adicionales como estacionamientos, seguridad y la cercanía con locales comerciales le dan un valor agregado a los centros corporativos.



FOTO EDDY ROJAS/PARA EL FINANCIERO/ARCHIVO

Para lograrlo, los desarrolladores han invertido sumas considerables con tal de atraer la mayor cantidad de inquilinos. Por ejemplo, el Grupo Inmobiliario Español Diursa, propietario del Eurocenter invirtió hasta la fecha más de US\$25 millones.

El Eurocenter está ubicado en Barreal de Heredia y lo componen tres edificios, dos de ellos son torres de cuatro pisos para oficinas. La tercera torre comunica las otras dos, tiene cinco pisos y en ella están las áreas comunes: recepciones, ascensores, baños, escaleras y azotea.

"Los oficentros deben orientarse a cubrir principalmente las necesidades del cliente corporativo ofreciendo un lugar que reúna todas las condiciones y servicios", indicó Félix Cristóbal, gerente general de Diursa.

Según Cristóbal, a pesar de los esfuerzos realizados en el país, todavía se debe trabajar en aspectos como telecomunicaciones, que siguen siendo "el talón de Aquiles en los procesos de captación del cliente internacional".

Elisa Rojas, gerenta de mercadeo del Grupo Roble, asegura que

el éxito de los proyectos comerciales o corporativos tiene que ver con su planificación. Considera que la mezcla entre negocios y comercio que ofrece el oficentro Plaza Roble y los complejos comerciales cercanos han marcado la diferencia.

Otros centros de oficinas construidos en los últimos años son Torre La Sabana, entre cuyos inquilinos están empresas de telecomunicaciones, embajadas, bufetes y desarrolladores de software, y el complejo Trilogía, ubicado en Escazú.

En el centro de San José se ubica Torre Mercedes, en Goicoechea está Torres del Campo, y Oficentros La Virgen se localiza en Pavas.

### Nuevos proyectos

Diursa es una de las empresas que esperan ampliar sus centros de oficinas para satisfacer la demanda en el área de influencia del



FOTO ALBERT ARIN/PARA EL FINANCIERO/ARCHIVO



FOTO SUSANA SÁNCHEZ/PARA EL FINANCIERO/ARCHIVO

proyecto. La siguiente etapa dará inicio a finales del 2005 y constará de tres torres que comprenden 12.000 metros cuadrados. Dos torres para oficinas y una torre central de servicios.

Se complementará con una torre de estacionamientos con el fin de ofrecer una solución a la creciente necesidad de espacios para este fin que el mercado evidencia en los últimos tiempos.

Otros desarrolladores como Inmobiliaria Génesis, creadora del Parque Empresarial Forum, también esperan reactivar sus inversiones.

De acuerdo con la gerenta de mercadeo, Ingrid Clare, emprenderán un nuevo proyecto denominado Parque Empresarial Forum 2, cuya construcción está previsto comience en el junio del próximo año.

Aunque no fueron específicos en la fecha, Grupo Roble espera ampliar su oficentro a mediano plazo. "Estamos por definir la fecha de ampliación de Plaza Roble pues carecemos de espacio y tenemos empresas en lista de espera para ocupar oficinas", indicó Elisa Rojas.

La ampliación de los oficentros se debe en parte a la fe que los desarrolladores han puesto en el Caf-ta y esperan que empresas que hasta ahora no consideran a Costa Rica como un destino, con las nuevas condiciones se decidan a invertir e instalarse en el país.

Sin duda, todo esto obligará a afinar procesos y a ser mucho más eficientes y consecuentes entre el discurso y los servicios que se dan en la realidad.



FOTO ALBERT MARIN/PARA EL FINANCIERO/ARCHIVO

**LOS ADMINISTRADORES** de los centros comerciales más nuevos aseguran que con el tiempo el público les dio la oportunidad y ahora que se acerca la Navidad, los pocos espacios vacíos empiezan a desaparecer.

## MEJORARÁ PANORAMA PARA centros comerciales



FOTO ARCHIVO GRUPO NACIÓN

**Evelyn Granados Díaz**  
financiero@financiero.co.cr  
Para El Financiero

TIENDAS por departamentos, centros comerciales e hipermercados conforman la gama de alternativas comerciales que integran actualmente el mercado.

Ese panorama hizo pensar a los analistas inmobiliarios en los últimos dos años que el desarrollo comercial había tocado techo. Hoy los desarrolladores salen en defensa de sus proyectos y aunque reconocen que la asistencia está dividida, dicen que no ha disminuido a pesar de la proliferación de opciones.

Según Jeanette Alfaro, presidenta de Terramall, en el 2004 y años anteriores si hubo un crecimiento notorio del sector con la apertura de varios centros comerciales, incluso fuera de la Gran Área Metropolitana. "Por eso, to-

avía a principios de este año la demanda no se había ajustado a la oferta", explicó Alfaro.

Fue cuestión de tiempo para que el público le diera oportunidad a otros puntos comerciales y ahora que se acerca la Navidad, los pocos espacios vacíos en los centros comerciales empiezan a desaparecer.

En algunos casos la demanda es tal que los comerciantes hacen fila para esperar un local, comentó Ivania Fumero, gerenta de mercadeo de Plaza Real Cariari.

### Apostar al entretenimiento

Los centros comerciales continúan apostando al entretenimiento para captar más visitantes, pues ahora es una costumbre para muchas familias costarricenses tomar como paseo un recorrido por alguno de estos complejos.

Además de factores como la seguridad, la facilidad de

### Eventos especiales y entretenimiento procuran captar más visitantes

estacionamiento y la variedad de locales determinan la afluencia de público a estos lugares.

Para Elisa Rojas, gerenta de Mercadeo del Grupo Roble Costa Rica, no le temen a la competencia pues a pesar de la cantidad de oferentes tanto Multiplaza Escazú como el del Este están constantemente llenos.

Según Rojas, en los últimos meses aumentaron los eventos especiales con presentaciones musicales variadas, promociones, ferias temáticas y mercadeo cruzado con empresas internas y externas a los centros.

A dos años de haber abierto con su inusual combinación entre muchos servicios y entretenimiento y pocas tiendas, Terramall también amplía su oferta de actividades para los visitantes.

Desde febrero de este año, es el único centro comercial del país que tiene acceso inalámbrico a Internet gratuito para sus visitantes. Este servicio está disponible únicamente en las áreas de comidas, tanto en La Vereda como en el food court.

Tampoco faltan los eventos especiales como el Teatrillo Mágico, con funciones los fines de semana.

### Ampliaciones comerciales

Si bien los proyectos nuevos están relegados para un futuro no muy cercano, los desarrolladores continúan agregando más etapas a las ya construidas.

Tanto Terramall, como el Real Cariari tienen proyectado construir hoteles y en el primer caso un oficentro cerca del área comercial.

Plaza Real Cariari iniciará en enero del 2006 la construcción de una nueva etapa. Constará de 12.000 metros cuadrados destinados solamente a 400 espacios para estacionamiento y una nueva área de restaurantes.

Rafael Gutiérrez, gerente

general del Grupo Funtanet, confirmó que Pan y Vino, Novillo Alegre, Senso y un restaurante libanés formarán parte de las nuevas opciones.

Detalló que planean invertir US\$3,5 millones solo en construcción. Además de esta ampliación, el Grupo Funtanet inició conversaciones con una cadena hotelera mexicana cuyo nombre no fue revelado, a fin de traer la franquicia al país.

Grupo Roble espera concluir pronto las nuevas etapas de Multiplaza Escazú y en un futuro utilizar los 25.000 metros cuadrados de posibilidad de expansión de Multiplaza del Este.

Ninguno de los desarrolladores consultados descarta la posibilidad de incursionar en provincias siguiendo el ejemplo de otras empresas no tan fuertes en el sector.

### De aniversario

Por su parte, Paseo de las Flores, que en noviembre cumplirá su primera aniversario ya inició la construcción de una segunda etapa y el objetivo es inaugurar las obras a finales del próximo año.

Con esta nueva etapa este centro comercial ocupará una propiedad de 90.361 metros cuadrados, la más grande de su tipo en el país, según afirmó Edwin Carvajal, gerente de desarrollo de la empresa propietaria Desarrollo Mega.

Según Carvajal, ellos cuentan con el estacionamiento más seguro de los centros comerciales ya que ningún carro fue robado en un año de operación.

Además, desde su apertura tiene un 100% de ocupación.

Con la segunda etapa, el área de parqueo crece a 1.300 espacios y 12.000 metros cuadrados de área comercial, cuyo diseño pretende llenar vacíos en cuanto a la diversificación de oferta en servicios, comercio y entretenimiento.



FOTO GERARDO MONTERO/PARA EL FINANCIERO/ARCHIVO



# Arte natural en los jardines

Jardines internos o externos bien diseñados mejoran las condiciones laborales en oficinas

**Evelyn Granados Díaz**  
financiero@financiero.co.cr  
Para El Financiero

No es fácil extraer el potencial natural del jardín interno o externo de un edificio. Se necesita de conocimientos técnicos y cierta experiencia para lograr un equilibrio entre el diseño arquitectónico y el del paisaje.

A través de la exploración de distintas variedades de plantas o árboles y la combinación de estos elementos con la masa arquitectónica, los paisajistas crean verdaderas obras de arte que incrementan el valor estético del inmueble y su plusvalía.

Para la paisajista Ana Cecilia Arguedas, de Tropica Tica, mantener y rescatar la flora y la fauna existente en los sitios es uno de sus principales objetivos.

"Hace algunos años, cuando la gente tenía un terreno para construir, lo primero que hacía era limpiarlo completamente. Ahora se planean las construcciones cuidando en lo posible los elementos existentes en el sitio", explicó.

Arguedas y su equipo son los responsables del diseño, instalación y mantenimiento de los jardines de los Hipermás San Sebastián, Heredia y Curridabat.

Además, tuvo a su cargo la construcción de jardines y áreas verdes de la Casa Club de la cancha de golf en Eco Desarrollo Papagayo, en Guanacaste.

Para los paisajistas, este es el mejor trabajo porque además de estar remunerado es una actividad que permite desarrollar al máximo la creatividad mientras se hace una contribución al medio ambiente, confesó Johnny Calderón, propietario de la empresa Diseños Naturales.

Calderón también perte-

## Solicite un presupuesto detallado

Si va a contratar un servicio de este tipo solicite un presupuesto detallado y tome en cuenta que este incluye además del costo de instalación, el precio de las especies que se sembrarán y otros elementos como coberturas orgánicas, fertilizantes o abonos orgánicos, fuentes, pérgolas, lajas y elementos inertes como rocas envejecidas.

Asegúrese de que las especies incluidas son autóctonas y apropiadas para la región donde se instalarán, pues eso le reducirá costos de mantenimiento.

La mayoría de las empresas se orientan al favorecimiento de alternativas que respeten los hábitat circundantes.



FOTO EVELLEN VARGAS / PARA EL FINANCIERO / ARCHIVO

nece a un grupo independiente de ambientalistas y colabora con otros voluntarios reforestadores.

Considera que si bien la idea de sembrar especies autóctonas y usar abonos orgánicos se ha fortalecido, es importante que quienes prestan servicios de diseño e instalación de jardines ofrezcan a sus clientes opciones más amigables con el ambiente.

Algunos de sus trabajos más importantes son la sede de la Universidad Latina en Lourdes de Montes de Oca, tres edificios del BAC San José, el Oficentro Plaza Mayor en Rohrmoser, el Automercado de Moravia y algunas otras empresas como PriceSmart en Zapote.

## Jardines a la medida

Las empresas locales del gremio orientan sus diseños hacia el rescate de especies autóctonas ya sea plantas, árboles, arbustos y cualquier

otra variedad. Además de beneficiar la flora, mejoran las condiciones para que especies animales, principalmente aves, se reproduzcan.

Mantener especies nativas baja los costos de mantenimiento de los jardines pues estas variedades están adaptadas a la zona, requerirán de menos cuidados y tienen más fortaleza frente a las plagas.

La naturaleza es sabia y respeta un orden. Plantas, árboles o arbustos dependen de diferentes especificidades del suelo y de condiciones ambientales para desarrollarse de forma óptima.

## Jardineros y paisajistas

Tropica Tica es una empresa dedicada al diseño, logística e instalación de jardines, elaboración de estanques y jardines acuáticos e instalación de sistemas de riego. Los planos se elaboran digitalmente y el cliente puede visualizar su jardín desde el momento mismo del diseño.

"Se ofrece poda y mantenimiento especializado de jardines que incorpora técnicas de controles biológicos con tendencias a productos orgánicos que no dañarán ni al ambiente ni a las personas", explica Ana Cecilia Arguedas, codueña de la empresa.

También son importantes los complementos.

La empresa Fuentes Ornamentales, además de fuentes, fabrica otros adornos en concreto como bancas y mesas, adoquines, balaustres y postes de iluminación entre otros. "Desde hace un tiempo incluimos una variedad en piezas decorativas para decorar exteriores e interiores de edificios y oficinas", indicó el gerente, Bernard Pohland.

Se pueden apreciar sus trabajos en el Hotel Flamingo



FOTO ALBERT MARÍN / PARA EL FINANCIERO/ARCHIVO

**LOS PAISAJISTAS** crean verdaderas obras de arte que incrementan el valor estético del inmueble y su plusvalía.

Beach Resort, Hotel Corobicí, Contraloría General de la República y Centro Comercial Vía Lindora, entre otros.

Otra empresa es Jardines Exóticos (Jardex), ubicada en Zapote. Además de la venta y alquiler de plantas por muchos años se ha dedicado al diseño e instalación de áreas externas en hoteles, centros comerciales, hospitales y residenciales. De acuerdo con Eugenio González, su propietario, las plantas preferidas por los clientes son las palmeras, heliconias, crotos, ginger, chifleras, philoden-

dros, pinceles blancos, cordilines y warnikies.

Decoraplant, en el mercado desde 1989, se especializa en el diseño y mantenimiento de jardines, alquila plantas naturales para interiores y ofrece una visita semanal por parte de uno de sus técnicos para darle mantenimiento.

Otra de sus especialidades es la decoración de eventos, siempre utilizando elementos naturales.

Cuentan con sus propios viveros ubicados en la zona de Juan Viñas, Turrialba.



FOTO MANUEL VEGA/ PARA EL FINANCIERO/ARCHIVO



FOTO EYLEEN VARGAS/PARA EL FINANCIERO/ARCHIVO

**“ES IMPORTANTE** que el cliente sepa lo que el minimalismo expresa. Menos es más por lo que no es solo un cambio a veces en nuestras oficinas lo que nos espera, es también un cambio de actitud ante la vida, es el desprendimiento de lo material”, explica Soledad Pena Sepúlveda, arquitecta de la empresa Vida Creativa.

## UNA OFICINA donde se puede vivir

Los consultores en diseño de espacios interiores son la perfecta herramienta para hacerla realidad

**Evelyn Granados Díaz**  
financiero@financiero.co.cr  
Para El Financiero

Nadie sabe mejor que usted cuáles son sus necesidades, pero la consultoría con un arquitecto o interiorista habilidoso le ahorrará tiempo y muchos recursos en el diseño y elaboración de los diferentes espacios en una oficina.

Ellos tienen a disposición una ilimitada gama de materiales y tecnología, cuyo objetivo es mejorar la calidad de los usuarios de oficinas.

En los años 70 se usaban pequeños despachos para una o dos personas dispuestos a lo largo de interminables pasillos que luego fueron sustituidos por oficinas abiertas de gran capacidad.

“Fue en los años 90 que se inició la tendencia de crear oficinas mixtas que combinan espacios individuales, sin caer en el hermetismo, con zonas centrales dispuestas para mantener relaciones de comunicación informales”, explica Francisco Alvarado, de Euromobilia.

El profesional conoce bien su oficio, mantiene una lista de contactos con variedad de con-

tratistas y proveedores de materiales y servicios.

Soledad Pena Sepúlveda, arquitecta de la empresa Vida Creativa, dedicada al diseño de espacios interiores, sostiene que la planificación es la herramienta clave para el éxito de cualquier proyecto. Y en ese aspecto los interioristas están preparados para estructurar cada detalle a partir de un diagnóstico exhaustivo de los requerimientos del cliente y el sitio a modelar.

“El diseñador en este caso se convierte en un interpretador de sus ideas, compenetrarse y verlo como un aliado le traerá beneficios”, afirma Pena Sepúlveda.

Hoy existen múltiples opciones como la panelería, que permite configurar espacios acordes con las necesidades individuales a partir de la variación de alturas, permitiendo o no la intercomunicación.

“Esto es muy importante sobre todo en grupos laborales donde lo más importante es el trabajo en equipo y el sentimiento de solidaridad, sin dejar de lado la privacidad de cada individuo”, explicó Francisco Alvarado, de Euromobilia.

### ¿A qué profesional recurrir?

En opinión de Pena Sepúlveda, “un arquitecto ofrecerá soluciones integrales desde el punto de vista espacial, de distribución y otros detalles arquitectónicos; un interiorista podrá ampliar el horizonte y com-

plementar las ideas de un arquitecto, incorporará elementos delicados como la iluminación”.

Para determinar exactamente los requerimientos del cliente, los expertos sugieren que al entrevistarse con ellos por primera vez, se les indique y enumere las necesidades básicas de la oficina, la cantidad de tiempo que se pasa ahí, cuántas personas laboran en ella y si hay afluencia de visitas.

Es importante que el diseñador observe bien las características del espacio como si hay iluminación natural, la temperatura, si hay elementos visuales aprovechables y otros detalles.

Quizás la inversión inicial sea alta, sin embargo la satisfacción

de estar en un lugar en armonía tendrá un valor agregado y compensará la inversión.

Una buena forma de reducir el impacto económico es planificando el proyecto para realizarlo en etapas.

### Un par de proveedores

En la actualidad la mayoría de centros de acabados y tiendas de mobiliario y accesorios cuentan con personal para asesorarlo en su compra. Tal es el caso Addison House y Euromobilia.

Si desea instalar en su oficina elementos muy exclusivos con las últimas tendencias del mercado puede acudir a Addison House Costa Rica, ubicada en Sabana Sur. Esta cadena de



FOTO CORTESÍA EUROMOBILIA

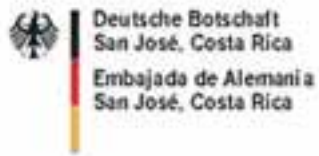
**HOY** existen múltiples opciones como la panelería, que permite configurar espacios acordes con las necesidades individuales. Esta es de Euromobilia.

# Torre La Sabana

a la altura de sus exigencias...



Sea parte de nuestros prestigiosos clientes:



**ERICSSON**  
TAKING YOU FORWARD



**LKPACIFIC**  
DEVELOPMENTS



**CAPITAL**  
FINANCIAL ADVISORS

**SOLEY, SABORIO, FALLAS & ASOCIADOS**  
GRUPO JURIDICO CENTROAMERICANO

**PACHECO**  
**ODIO**  
**ALFARO**  
ASOCIADOS, SOTAFAROS



**Berlitz**



**JohnsonDiversey**  
Clean is just the beginning



Sabana Norte. Central telefónica: 290-7273 Fax: 290-6556  
[www.torrelasabana.com](http://www.torrelasabana.com)

- Espacios de oficina disponibles a partir de los 200 m<sup>2</sup>.
- Ubicación y acceso vehicular estratégico.
- Belleza escénica espectacular.
- Tecnología de alto nivel.



FOTO ARCHIVO GRUPO NACIÓN

**LOS INTERIORISTAS** están preparados para estructurar cada detalle a partir de un diagnóstico exhaustivo de los requerimientos del cliente y el sitio a modelar.

## ▶▶ VIENE DE PÁGINA 8

tiendas de decoración tiene locales en Panamá, Miami y Palm Beach (EE. UU.).

Según explicó Sandra Jiménez, una de las asesoras, tienen a disposición marcas famosas como Drexel Heritage, Bauer International, Lexington, Century Furniture, National Geographic, Stanley y Bernhardt, entre otras.

Las opciones en telas y acabados en maderas ofrecen mas posibilidades al cliente, brindándole la opción de crear espacios de acuerdo con sus preferencias y necesidades.

“Actualmente, Addison House está ofreciendo sus servicios a hoteles y boutique, con muebles y accesorios de excelente calidad y con un confort único”, agregó Jiménez. Para consultas, puede llamar al 290-8585.

La distribuidora de mobiliario para oficina Euromobilia también cuenta con opciones para su elección. Por ejemplo, el sistema de oficinas Millennium, que se caracteriza por paneles de 8,5 cm de grosor y ductos internos que le permiten el adecuado ordenamiento del cableado eléctrico, telefónico y de fibra óptica, eliminando de esta forma la inducción entre cables.

El mobiliario ergonómico continúa teniendo relevancia en el diseño de espacios internos, sobre todo en las oficinas. Muebles que mejoran las condiciones físicas laborales pero con características estéticas sobresalientes. En Euromobilia se encuentra variedad de modelos de mobiliario de diseñadores famosos, sobre todo para oficinas donde se quiera proyectar elegancia y clase.

Para consultas, puede comunicarse al 296-3050.

## Tendencias

Estamos siendo bombardeados por imágenes que ofrecen productos, productos y más productos, y a veces no tenemos idea de cómo o

## Una cotización previa es mejor

Los especialistas sugieren solicitar una cotización previa de los servicios que se ofrecen para que el cliente tenga una idea del presupuesto, sobre todo porque el desarrollo preliminar de los conceptos toma una cantidad considerable de tiempo. Así, el cliente tendrá una idea más certera.

La mayoría de los consultores establecen sus tarifas por metro cuadrado, horas de trabajo o la tabla que para su efecto establece el Colegio Federado de Arquitectos e Ingenieros.

Sea honesto con el consultor al definir las fechas de inicio y finalización del proyecto, coménteles su disponibilidad de tiempo para reunirse y, muy importante, el presupuesto con que cuenta para desarrollarlo.

**Fuente:** Entrevistas.

qué comprar. Los expertos sugieren precaución y consultar a especialistas. Si se compra directamente lo mejor es visitar lugares reconocidos, preguntar a los asesores de la tienda hasta quedar satisfecho.

La tendencia al minimalismo, a las formas puras, a los objetos de diseños utilitarios es cada vez más notoria en establecimientos comerciales. “Sin embargo, es importante que como cliente, sepa lo que este movimiento expresa. Menos es más, por lo que no es solo un cambio a veces en nuestras oficinas lo que nos espera, es también un cambio de actitud ante la vida, es el desprendimiento de lo material”, indica Pena.

El movimiento minimalista crea el ambiente idóneo para dar paso a sensaciones más sublimes, al estar más relajados y dispuestos, a trabajar con comodidad.

La vigencia de un estilo, estará garantizada en el momento en que las necesidades de su oficina estén suplidas.

## El mejor amigo del aire



FOTO TOMADA DEL SITIO WEB DE LG

El aire acondicionado aumenta la durabilidad de los equipos, el mobiliario y la ropa

### Evelyn Granados

financiero@financiero.co.cr  
Para El Financiero

Ahora que oficinas y locales comerciales están más cerrados debido a los problemas de seguridad y contaminación ambiental, las unidades de aire acondicionado o sistemas de enfriamiento dejaron de ser un lujo para convertirse en una necesidad.

Los sistemas de aire acondicionado eliminan el calor de las oficinas pero también brindan salud y bienestar en el ambiente laboral. "No vendemos frío sino comodidad", expresa Rafael Padilla, presidente ejecutivo de Refritica, empresa que distribuye en el país marcas estadounidenses como Goodman Manufacturing.

Las innovaciones en su diseño y funcionamiento les permiten purificar el aire con filtros que eliminan todo tipo de impurezas y malos olores, mantienen en equilibrio la humedad si se utilizan de acuerdo con las características del modelo y del lugar donde se instale.

"Se ha demostrado que el aire acondicionado además de brindar comodidad en los ambientes,

influye en la productividad de las personas al controlar de manera indirecta los niveles de humedad, durabilidad del mobiliario y equipos, ropa, acabados de las paredes y otros", explicó Mario Ulate, gerente de ingeniería del Grupo Clima, distribuidores en el país de la marca Carrier.

Álvaro Camacho, gerente de mercadeo de Centro Cars, distribuidora de Daikin concuerda en que "las condiciones climáticas producidas por el calentamiento global, con temperaturas de hasta 31° en el Valle Central hacen casi indispensable el uso de los acondicionadores de aire".

### Calidad del aire interior

Según Rafael Padilla, de Refritica, "el problema de las edificaciones tan cerradas, construidas con materiales más herméticos, ha creado una corriente alrededor del aire acondicionado que se conoce como calidad del aire interior (IAQ, por sus siglas en inglés, Indoor Air Quality)".

De acuerdo con la Agencia de Protección del Medio Ambiente de los Estados Unidos, la contaminación del aire en los edificios es uno de los cinco principales

riesgos contra la salud.

Los expertos recomiendan buscar asesoría para evitar molestas sorpresas cuando el equipo esté en funcionamiento.

"Hay factores que el cliente desconoce como por ejemplo que no necesariamente la unidad con mayor capacidad de enfriamiento es la mejor para satisfacer una necesidad específica", explica Juan Feoli, gerente de División de Aires Acondicionados de Continentes, distribuidores de la marca LG.

Las unidades se colocan en lugares estratégicos tomando en cuenta el número de personas que permanecen en el área, cantidad y tipo de equipos que se encuentren en el sitio, ubicación y número de ventanas sobre todo si están expuestas al sol, cantidad de divisiones y el material del que estén fabricadas, si el área es de acceso continuo de personas y la cantidad de metros cuadrados a enfriar.

Además, si el área de cobertura es muy grande existen modelos más sofisticados que además de comodidad producen ahorro energético. Aunque en nuestro país no existe una norma oficial que obligue a los proveedores a ofrecer únicamente refrigerantes ecológicos, la mayoría de los modelos ya los utilizan.

### Lo que ofrece el mercado

Desde hace un par de años LG, el mayor vendedor de unidades de aire acondicionado durante cinco años consecutivos, según revistas especializadas, ofrece la línea Art Cool, con modelos más compactos, diseños mucho más atractivos y mayor variedad de colores. Estos aires cuentan con el sistema purificador Nano Plasma desarrollado únicamente por esta empresa y que posee una serie de filtros que entre otros componentes contiene moléculas de átomos de carbono esféricas, conocidas como nanobolas.

Estas tienen sistema de auto limpieza, enfriamiento en tres direcciones, posee una profundidad de 137 mm.

Entre los LG también se encuentran otros modelos como los Multi split con el sistema Multi Poder, diseñados para ambientes tropicales. Cuentan con dos o más compresores de velocidad constante que en caso de que la carga de enfriamiento sea baja, un compresor estará trabajando y el otro descansará. Si por el contrario la carga se incrementa ambos compresores funcionarán al mismo tiempo.

Modelos de aire acondicionado de la marca LG se pueden conseguir desde los US\$200.

Los modelos Invertir del fabricante japonés Daikin, que en nuestro país distribuye Centro Cars S.A., producen ahorros en el consumo de energía de hasta un 40%. Además, cuentan con las funciones Intelligent Eye y Good Sleep O/U. La primera ahorra

### Sus inicios

Desde las primeras unidades de aire acondicionado que se fabricaron a principios del siglo 20 a nuestros días, los sistemas han evolucionado brindando más opciones a los usuarios.

El primer modelo que existió fue el tipo ventana que utilizaba refrigerantes bastante volátiles y perjudiciales para el medio ambiente.

Además, los primeros modelos tenían poco atractivo visual y producían mucho ruido.

El modelo tipo ventana que se usó durante tantos años solo podía instalarse en sitios que tuvieran una ventana o donde se pudiera abrir un hueco en la pared que diera al exterior del edificio.

Más tarde surgieron las unidades tipo split en las que el evaporador y el condensador se instalan en dos cuerpos y ambos se conectan a través de tubería de refrigeración.

Poco a poco se abandonaron los refrigerantes nocivos, además los aparatos se volvieron más estéticos y menos ruidosos.

Para grandes edificios de oficinas y apartamentos el aire acondicionado viaja a través de ductos o el sistema de multi split, una única unidad condensadora conectada a varias unidades evaporadoras.



FOTO TOMADA DEL SITIO WEB DE CARRIER

energía gracias al sensor de movimiento, mientras que la segunda reduce el nivel de ruido en los componentes exteriores.

Todos los modelos de Daikin poseen sistema de autodiagnóstico, tratamiento anticorrosivo y el mínimo de ruido en los componentes internos de la unidad.

Grupo Clima ofrece los modelos mini split Serie 53 KPB, de la estadounidense Carrier. Incluyen el nuevo sistema silencioso gracias a una mejora en el diseño de la unidad interior transversal de ventilador fluido y descarga de aire. La unidad condensadora, es decir la que se encuentra fuera del edificio, tiene capacidad para resistir el clima tropical y así aumentar su vida útil. El precio de instalación por metro cuadrado va desde los US\$75.

Refritica ofrece modelos mini split y portátiles. También instalan complejos sistemas de enfriamiento utilizando ductos. Ofrecen las marcas Goodman Manufacturing, Pioneer, Climate Master, Multiaqua y la marcha china Guangdong Chigo Air Conditioning. Los precios van desde US\$350 hasta los US\$800.

# Limpeza y mantenimiento de oficinas

Busque buenas referencias antes de contratar a cualquier empresa

**Evelyn Granados Díaz**  
 financiero@financiero.co.cr  
 Para el financiero

Hace mucho tiempo ya que el mantenimiento y limpieza de oficinas y locales comerciales se convirtió en una actividad básicamente de outsourcing.

Así como creció la cantidad de compañías que prefieren contratar fuera esta labor, también hay una proliferación de empresas que proveen estos servicios.

Y la competencia ha beneficiado a ambas partes. Las características de estos servicios son muy obvias pero hacen la diferencia entre cada proveedor: especializa-



FOTO RODRIGO MONTENEGRO/PARA LA NACIÓN/ARCHIVO



FOTO ARCHIVO GRUPO L.A.



**Brindamos servicios inmobiliarios en:**

- Administración de Propiedades e Inquilinato
- Administración a Corto Plazo
- Diagnóstico y Asesoría en Mantenimiento de Propiedades
- Correduría y Bienes Raíces

Grupos de servicios inmobiliarios, lo cual nos ha llevado a estructurar las actividades necesarias para que las propiedades de nuestros clientes operen en plena, rápida y efectiva movilidad de operación bajo el sistema de subcontratación externa que permite bajar los costos en el mantenimiento de las mismas.

(006)220-4544 ext. 25  
 E-mail: ventas@grupola.com  
 www.grupola.com

**Con seguro**

Cerciórese de que el proveedor tenga asegurados a sus empleados a través de la Caja Costarricense de Seguro Social y de que cuente con la póliza de riesgos del trabajo del Instituto Nacional de Seguros.

Recuerde que los proveedores de servicios de limpieza y mantenimiento deben responsabilizarse por el pago de incapacidades, vacaciones, aguinaldos y cargas sociales.

Uno de los principales temores de los usuarios es que el personal de limpieza falte y un día nadie aparezca para hacer esa labor.

Para evitar esa situación, estas compañías mantienen personal suplente para cubrir los puestos en cualquier momento.

Solicite cotizaciones a varias empresas y pregunte si pueden desplazarse hasta la sede de su compañía.

Muchos proveedores han diversificado los servicios y ofrecen además de la limpieza y mantenimiento tradicional, limpiezas industriales, mantenimiento de fachadas, limpieza de vidrios a gran altura y otros.

**Disponibilidad**

Con el correr de los años, muchos empresarios tomaron la decisión de privatizar estos servicios porque se han dado cuenta de que hay mayor eficiencia y menos problemas en este rubro", asegura Juan Carlos Ruiz, propietario de la empresa La casa de la limpieza Impeccable (Impe-

ccable S.A.).  
 Él y el resto de los propietarios de empresas del ramo sostienen que una de las cualidades que hizo al servicio tan popular es la disponibilidad de horarios. "Proporcionar el servicio en el horario que el cliente lo requiera, diurno, nocturno y alterno, incluyendo fin de semana, es una de las ventajas del servicio", agrega Ruiz.

En el caso de Impeccable S.A., para tranquilidad de su clientela y empleados, ellos están cubiertos con el servicio de ambulancia y atención prehospitalaria por una reconocida empre-

sa local. Cualquier accidente o emergencia es atendido con celeridad.

Impeccable ofrece aseó y mantenimiento diario de oficinas, por contrato, lavado de alfombras, limpieza de mobiliario especial, limpieza de vidrios internos y externos y de tapicería de vehículo.

Para Limpiezas Excelentes (Limpe), el principal interés de la empresa es que el servicio que presta agregue valor a los procesos de trabajo de sus clientes, explicó Alvaro Garita, su gerente general.

Según Garita, es indispensable mantener una buena gestión ambiental y cumplir con las normas y requisitos que si bien no se están regulados adecuadamente, son la clave para brindar satisfacción y confianza a los usuarios de los servicios. Esta compañía tiene más de diez años de brindar este servicio.

Servicios Nítidos Profesionales S.A. es otro de los proveedores del mercado que cuenta con vasta experiencia.

Tiene una planilla de más de 400 trabajadores que se distribu-

yen entre la limpieza interna de edificios y la limpieza de fachadas, alfombras y muebles.

Además, ofrece un servicio especial a desarrolladores de proyectos inmobiliarios donde garantizan la entrega de edificaciones totalmente limpias a los inquilinos cuando estos se trasladan a su nueva sede.

Nítidos posee un programa de capacitación y supervisión continua que permite mantener actualizado a su personal sobre nuevas técnicas y el manejo de equipos.



FOTO KATTIA VARGAS/PARA EL FINANCIERO/ARCHIVO



## TODO EL MUNDO SABE DONDE ESTÁ EL



## CENTRO COLÓN



### NADIE SE IMAGINA LO CÓMODO QUE ES

UBIQUE SU NEGOCIO U OFICINA EN EL PASEO COLÓN, UNO DE LOS PUNTOS MÁS CÉNTRICOS, PRESTIGIOSOS Y ESTRATÉGICOS DE SAN JOSÉ.

- OFICINAS DISPONIBLES DESDE LOS 30 M2 HASTA MÁS DE 1.000 M2.
- CABLE MODEM.
- EXCELENTE PRECIO X METRO CUADRADO.
- COMUNICACIÓN INALÁMBRICA.
- ESPACIOS IDEALES PARA COMERCIO U OFICINAS.
- LIBERTAD PARA REMODELAR DE ACUERDO A SU GUSTO Y NECESIDADES.
- SEGURIDAD LAS 24 HORAS EN TODO EL EDIFICIO.
- MÚLTIPLES SERVICIOS EN EL MISMO EDIFICIO.
- LÍNEAS TELEFÓNICAS DISPONIBLES.
- ÁREA RODEADA DE HOTELES, PARQUEOS, RESTAURANTES, ETC.
- ENLACE POR FIBRA ÓPTICA.

POR PRECIO Y UBICACIÓN ES LA MEJOR OPCIÓN

DIRECCIÓN: EDIFICIO CENTRO COLÓN, OFICINA ADMINISTRATIVA 1-30, 1ER. PISO. TELS.: 255-2230 / 222-8215. FAX: 233-3328. E-MAIL: INFO@OFICENTROCOLON.COM



## Venta de terreno ubicado carretera a Heredia

Grupo Ancla S.A. tiene disponible para la venta un terreno de su propiedad de 9.072,61 m2 con frente a la carretera principal a Heredia y calle lateral frente a Atlas Eléctrica, ubicado en zona industrial-comercial a 5 km del Aeropuerto Juan Santamaría, con servicio de agua potable y electricidad.

Los interesados podrán solicitar más información en el teléfono 221-4092, fax 221-4202 E-mail laboratorio@grupoacla.com



## ¡Quíerame por el interés!

Porque dos o más años de Ahorro le permiten recibir hasta \$5.4.000.000 con el beneficio de un 9% de interés por el tiempo de permanencia y reinversión al 9% anual fijo.

**Bonidades del sistema**

- Libertad de retiro de dinero en cualquier momento
- Libertad de inversión de dinero en cualquier momento
- Libertad de reinversión de dinero en cualquier momento
- Libertad de cancelación de dinero en cualquier momento

Más información en su agente de Inversión o en el sitio web: www.banco.com