



especial
Bienes
RAICES

Índice

2

**BURBUJA INMOBILIARIA
CONTINUA CRECIENDO**

4

**CAPITAL EXTRANJERO
MUEVE INVERSIÓN
INMOBILIARIA**

6

**ESCOJA A DÓNDE VIVIR
O DESCANSAR**

16

**COMPRE O VENDA
CON SEGURIDAD**

17

**MEJORES SERVICIOS
PARA EL INVERSIONISTA**

18

**LA DIFICULTAD DE
VIVIR RODEADO
DE DESCONOCIDOS**

19

**¿BUSCA CRÉDITO PARA
VIVIENDA?**

Créditos

Suplemento especial de
El Financiero, edición 578

Editora
Silvia Castillo Nieto

Redactora
Evelyn Granados Díaz

Diseñadora
Sileny Vega Segura

Corrector de estilo
Mauricio Meléndez Obando

BURBUJA INMOBILIARIA CONTINÚA CRECIENDO

Sobrevaloración de precios produce distorsión

Muchos costarricenses creen que el valor de las propiedades en el país está por las nubes. Sin embargo, los extranjeros que invierten en el país nos consideran un destino mucho más barato para comprar una casa que sus naciones de origen u otros de la región.

Para los valuadores, este factor crea una sobrevaloración de los precios. Mientras tanto, los corredores y desarrolladores piensan que es lo justo por todo el valor agregado que recibe el inversionista al comprar una propiedad en Costa Rica.

Los inversionistas extranjeros pagan por el inmueble pero también por un "producto país" que incluye clima social relativamente estable, apertura comercial y localización geográfica.

Esta diferencia entre el precio "real" y el precio que dicta el mercado crea una burbuja inmobiliaria, la cual nadie teme todavía que se rompa. Sin embargo, los expertos recomiendan vigilar la evolución del mercado para evitar consecuencias devastadoras.

Miguel Bolaños es presidente del Instituto Costarricense de Valuación (Icoval). Su preocupación principal es que hay zonas en las que "los precios de los bienes están totalmente disparados".

Para Nicolás Vialé, de Century 21 Coastal Real Estate con sede en Guanacaste, la vista panorámica de los terrenos cercanos a la costa guanacasteca y los acabados de lujo y facilidades adicionales de los condominios verticales en Escazú, incre-

mentan el precio.

CARACTERÍSTICAS DE LA BURBUJA

Walter Campos, valuador del Grupo Aica, empresa desarrolladora de proyectos inmobiliarios, está de acuerdo en que la variación de los precios es grande principalmente en las zonas costeras.

"El tipo de desarrollos que se comercializa, enfocado a personas de otros países muy adineradas, eleva considerablemente el precio y afecta a los nacionales", indicó.

"Para el extranjero que viene con capital fuerte, el precio le parece barato, por eso los desarrolladores no lo bajan", agregó.

Los precios también se incrementan en la Gran Área Metropolitana.

En la edición del 25 de abril del año pasado del Suplemento de Bienes Raíces, se informó de proyectos como uno ubicado en el sector Los Laureles en Escazú que consistía en una serie de torres de apartamentos con acabados de lujo y diversos servicios adicionales. Las áreas de los apartamentos van

de los 239 a los 345 metros cuadrados y el precio base era de US\$250.000.

Actualmente, otros con los mismos estándares de calidad se están construyendo en la zona, también son torres de apartamentos de lujo y servicios múltiples pero el tamaño y el precio variaron.

Uno de ellos ofrece unidades con áreas entre 81 y 160 metros cuadrados. Los precios de estos apartamentos oscilan entre los US\$150.000 y los US\$300.000. Es decir, el precio del metro cuadrado pasó de US\$1.046 a US\$1.851 aproximadamente.

CONSECUENCIAS DEL ESTALLIDO

Miguel Bolaños, del Icoval, advierte que si la burbuja estalla se podrían presentar problemas serios para las entidades financieras que prestaron créditos sobre propiedades de valor muy alto.

En ese momento el valor de los bienes sufrirá una caída importante, lo que podría representar una situación de riesgo para los bancos.

Aunque la metodología de "valor de reposición" es la más utilizada en avalúos para respaldar una garantía hipotecaria, está creciendo el uso del "método de mercado" o de la oferta y demanda, explica Bolaños.

Esa es la razón por la que muchas propiedades adquieren un valor superior al aparente y también por la que los avalúos pueden diferir de un profesional a otro, agregó el experto.

Según Óscar Bonilla, investigador del Icoval, por año se están realizando 120.000 avalúos para entidades financieras.

Insiste en que deben homologarse los métodos y crear una única base de datos oficial o al menos única en la que se encuentren los parámetros necesarios para hacer una valuación de calidad.

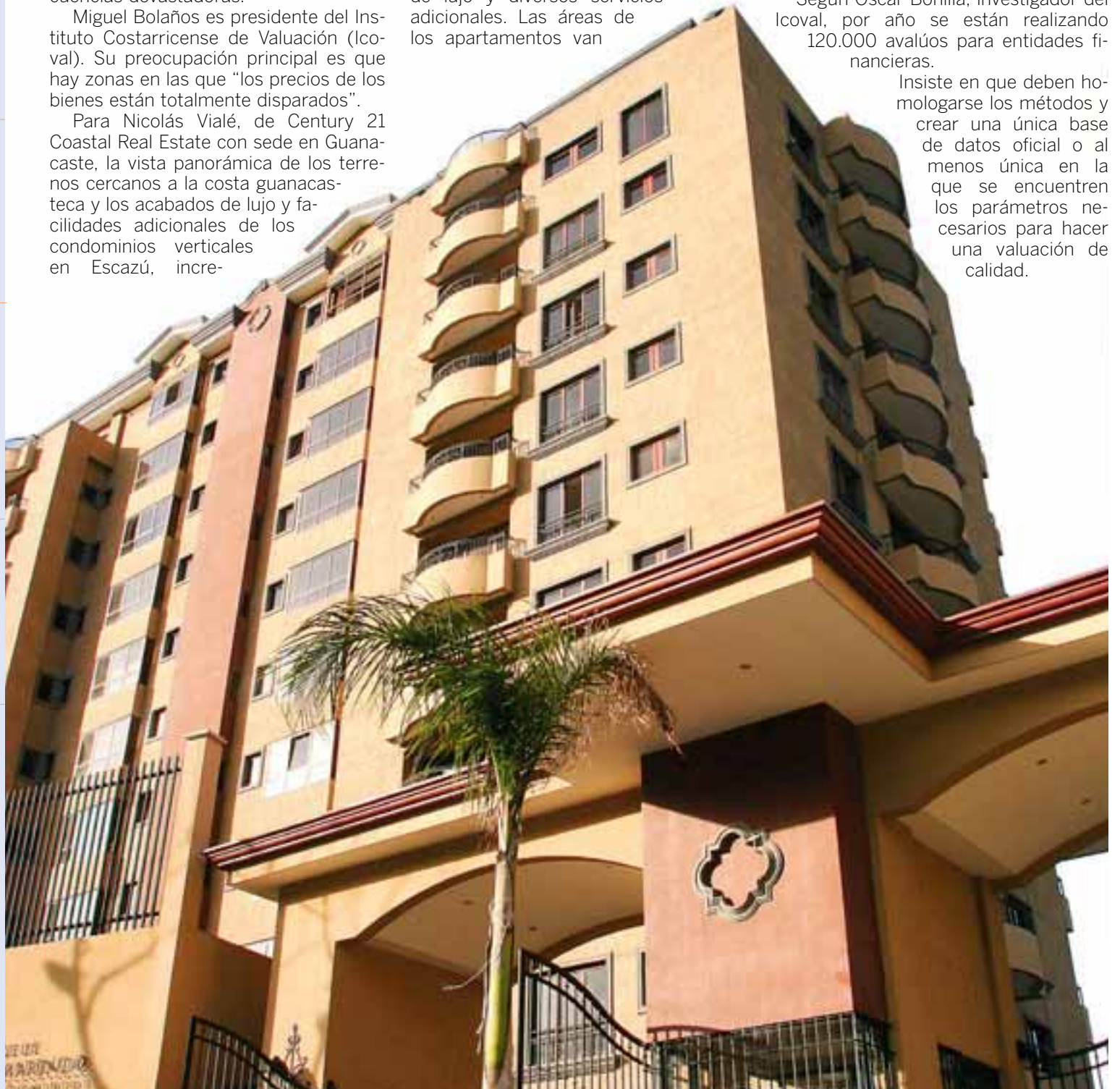


FOTO CORTESÍA GRUPO MERIDIANO

CAPITAL EXTRANJERO MUEVE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Total de inversión foránea creció 27% del 2004 al 2005

La inversión extranjera está condicionando el desarrollo del sector inmobiliario y por ende al consumidor final.

Hasta hace unos cinco años el aumento en la inversión reflejaba la participación de industrias y empresas transnacionales que abrían divisiones en el país.

El Banco Central de Costa Rica (BCCR) emitió a principios de este año el informe "Estimación de la inversión extranjera directa en el sector inmobiliario 2004-2005".

La investigación la realizaron funcionarias del Área de Balanza de Pagos del Departamento Monetario del Banco.

En este se evidencia el dinamismo y la inyección de capital que aplica al país ese sector.

Según el Informe, el valor total de los bienes inmobiliarios adquiridos por extranjeros para el 2004 fue de US\$128,9 millones y para el 2005 US\$147,1 aproximadamente.

Tales inversiones incluyen terrenos, casas, apartamentos, condominios, fincas y locales comerciales.

Esta información se desprende de datos suministrados por el Registro Público.

El informe también estima que US\$47,6 millones y US\$77,5 millones corresponden al valor total de permisos de construcción solicitados por extranjeros y aprobados por las municipalidades,



FOTO CORTESÍA PROYECTO URBANO

respectivamente, para el 2004 y 2005, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

De estos datos se desprende que el total de la Inversión Extranjera Inmobiliaria para el 2004 es de US\$176,5 millones. En el 2005, la suma llegó a US\$224,5 millones.

Según las estimaciones realizadas por las funcionarias que elaboraron el Informe, el monto de los recursos canalizados a inversión extranjera directa al sector mobiliario aumentó del 2004 al 2005 en US\$47,9 millones; es decir, un 27%.

Guanacaste, Puntarenas y San José captaron, en ese orden, la mayor cantidad de capital tan-

to en construcción como en adquisición de bienes por parte de los extranjeros, en el 2004 y 2005.

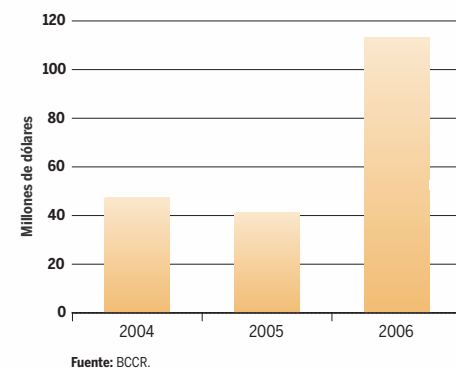
El Informe también concluye que la inversión extranjera directa (IED) para los periodos analizados sin incluir la del sector inmobiliario registró montos de US\$617,3 millones y US\$653,2 millones, respectivamente.

Y los montos totales incluyendo la inversión inmobiliaria extranjera ascienden a US\$793,9 millones en el 2004 y US\$877,7 millones en el 2005.

A continuación, le presentamos algunas estadísticas que reflejan la participación en la economía costarricense.

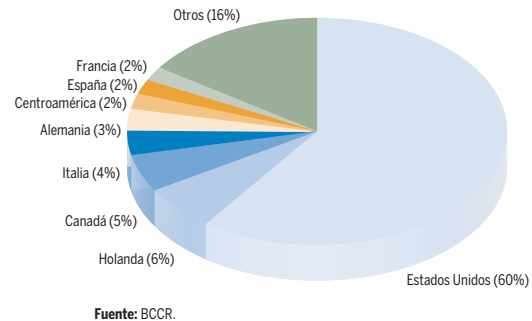
Inversión extranjera inmobiliaria

DE ENERO A MARZO DE CADA AÑO



Origen de la inversión inmobiliaria extranjera

2005



Inversión extranjera inmobiliaria por provincia

DE ENERO A MARZO DE CADA AÑO

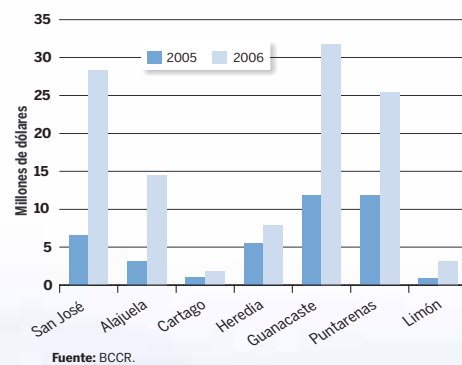


FOTO CORTESÍA GRUPO AICA

ESCOJA DÓNDE VIVIR O DESCANSAR

El sector inmobiliario ofrece muchas opciones diferentes: apartamentos, condominios, casas en la playa y en la montaña. Le mostramos algunos de estos proyectos residenciales

PROYECTOS

CONDOMINIO EL ÁLAMO

La Unión, Cartago (Colina Montealegre)

Este proyecto aún en construcción ofrece residencias tipo town house bajo el régimen de propiedad en condominio. Su propietario Century 21 Vía del Este encomendó a Vinser S.A. el desarrollo y construcción del complejo y el diseño arquitectónico estuvo a cargo del arquitecto Giovanni Vindas.

En el terreno de 3.413 metros cuadrados se invirtió US\$1.500.000. La construcción abarcará 2.820 metros cuadrados de construcción.

El proyecto incluye seis unidades de tres niveles; cada una con una dimensión promedio de 320 metros cuadrados de terreno y 470 de construcción.

Los acabados son de lujo, cada unidad cuenta con sala con chimenea, amplio comedor, cuatro dormitorios, cuatro y medio baños, jacuzzi, sala de televisión, área de entretenimiento, cocina amueblada, cava de vinos, terrazas, lavandería y dormitorio de servicio.

Además, los propietarios dispondrán de amplias zonas verdes, rancho con asador, piscina común, estacionamiento para visitas, seguridad las 24 horas y lo más importante, una vista espectacular.

El metro cuadrado de terreno y construcción se cotiza en US\$1.265. La residencia más barata tiene un precio de US\$595.000. Hay cinco unidades disponibles. Está lista la casa modelo y el 70% de la segunda residencia.

El proyecto dio inicio en setiembre del 2005 y se espera que concluya diciembre de este año.

Consultas al 271-7070.



FOTO CORTESÍA CENTURY 21 VIA DEL ESTE

AVALON COUNTRY CLUB

Santa Ana

Este es un condominio que une el concepto del country club con residencias para todas las necesidades. Incluye apartamentos, estudios, lofts y penthouses. Su propietario es Grupo Sur Inversiones y la construcción está a cargo de Van Der Laet & Jiménez.

La construcción todavía no inicia pero ya se vendieron 180 unidades. En total, el proyecto tendrá 380 unidades de un mínimo de 80 metros cuadrados cada una. El precio en preventa es de US\$70.000 mínimo.

El complejo ocupa un área en terreno de nueve hectáreas que, además de los espacios urbanizados, incluye bosques, lagos, piscinas de recreación y una semiolímpica, putting green (terreno pequeño para practicar golf), circuito aeróbico, gimnasio, jacuzzi, canchas de tenis, baloncesto y fútbol.

Además, contará con servicios como Internet inalámbrico, guardería infantil, lavandería, lavado de autos, servicio de mucama, electricista y otros.

Son más de 50.000 metros cuadrados de áreas comunes para realizar diversas actividades.

En el presente mes se iniciaron los movimientos de tierra y la conclusión del proyecto se prevé para finales del 2007.

Los residentes de Avalon Country Club también tendrán a disposición un videoclub, farmacia y minisupermercado.

El diseño arquitectónico estuvo a cargo de Arquitectura y Diseño S.A.

Consultas: 282-1010.



FOTO CORTESÍA GRUPO SUR

CENTRAL PARK CONDOMINIO

Cuarta etapa, Trejos Montealegre

Este es un proyecto desarrollado por Invercaribe S.A. Su construcción está a cargo de Constructora Manuel Emilio Hernández y Asociados S.A. y el diseño es obra del arquitecto Javier Peláez y el ingeniero Julián Serrano.

Será un condominio vertical cuya primera etapa, que consta de dos edificios y casa club, costará US\$20,3 millones. La inversión total estimada es de US\$70 millones.

Cada torre tendrá 50 apartamentos. Al finalizar, contará con 175 y 7 torres de 13 pisos cada una. El proyecto se ubica en un terreno de 50.362 metros cuadrados de extensión, de los cuales 18% se destinarán a las edificaciones.

El restante 82% será para jardines, un parque y bosque que conservará más de 250 especies nativas de árboles. Cada unidad tendrá en promedio una extensión de 340 metros cuadrados.

Se ofrecen varios tipos de apartamentos. Cada torre tendrá dos niveles de estacionamientos cubiertos, tres unidades de estacionamiento privado por apartamento, dos ascensores, lobby/terrazza, terrazas cubiertas para cada apartamento con vista al bosque.

El precio por metro cuadrado varía entre US\$1.650 y US\$1.800. En total cada apartamento se cotiza entre US\$550.000 y US\$650.000.

La construcción de los primeros dos edificios dará inicio en enero del 2007 y se espera que el proyecto se concluya en el segundo semestre del 2008. Más información www.centralparkcr.com.



FOTO CORTESÍA INVERCARIBE S.A.

RÍO SANTO Y BLACK STALLION HILLS

Tamarindo, Guanacaste



FOTO CORTESÍA CENTURY 21 COASTAL

Century 21 Coastal Estates vuelve con opciones para quienes desean invertir cerca del mar.

Presenta Residencias Río Santo, que es una exclusiva urbanización situada a solo unos minutos de las playas Avellanas y Tamarindo, Guanacaste.

El complejo está compuesto por 39 viviendas estilo Santa-Fe. Cada una tiene aproximadamente 240 metros cuadrados, construidas en lotes amplios con jardines y extensas áreas comunes.

Constan de tres habitaciones, tres baños y un rancho privado en la terraza.

El precio inicial por unidad es de US\$76.000.

La otra opción de Coastal Estates es Black Stallion Hills, proyecto que consta de lotes de diversos tamaños y con vista al mar, al valle o las montañas.

Este proyecto se sitúa a cinco minutos de playa Tamarindo y da fácil acceso a otras playas de la zona.

Hay lotes desde 30.000 metros cuadrados hasta cuatro hectáreas. El precio mínimo por propiedad es de US\$95.000.

Ambas opciones residenciales pertenecen al mismo desarrollador del centro comercial Montefresco, que se ubicará muy cerca de citada playa.

Para más información, puede consultar al 653-0300.

CONDO ROBLE, CONDOMINIO Santa Ana

Domus de Costa Rica en alianza con el Banco Nacional de Costa Rica presenta la segunda parte del proyecto Condo Roble, ubicado en Santa Ana, frente a Abopac, en la autopista Próspero Fernández.

Este complejo residencial fue diseñado y construido por el Grupo Aica del que forma parte la empresa Domus.

El proyecto tiene un total de 43.600 metros cuadrados de terreno y 13.337 de construcción. En promedio, cada unidad tendrá 500 metros cuadrados de terreno y entre 261 y 347 metros cuadrados de construcción. Se compone de 43 residencias en condominio, todas independientes, distribuidas en pequeños barrios. Cada una tendrá tres dormitorios, sala comedor, terraza, cocina, garajes y jardines.

Habrán 13.000 metros cuadrados de áreas comunes para dos instalaciones multiuso, canchas, piscina, juegos infantiles, lugares de esparcimiento y salón para eventos sociales.

El precio por metro cuadrado es de US\$1.000. El valor de las unidades es de US\$188.000 en adelante. Consultas al 280-7530.



FOTO CORTESIA DE GRUPO AICA

GOLDEN HILL Escazú

Es un edificio de ocho pisos diseñado por la firma Guillermo Madriz de Mezerville y Asociados ubicado en uno de los cerros cercanos a Escazú. La comercialización está a cargo de Mapra.

Hay un solo apartamento por piso del nivel dos al seis y un penthouse de dos niveles en los pisos siete y ocho. La distribución interna de cada uno incluye un amplio salón social con ventanales curvos desde el cielo raso hasta el piso, tres dormitorios con baño, sala de televisión, cocina, área de lavandería y medio baño de visitas.

Las áreas comunes incluyen piscina y rancho para actividades sociales. En el primer piso se encuentra un lobby amplio y un salón para fiestas.

El precio de venta es de US\$800.000 pero si prefiere alquilar, el precio es de US\$6.500 mensuales. Tel: 256-4433, www.bienesraicescr.com.



FOTO CORTESIA DE MAPRO

DESARROLLO LA FORTUNA La Fortuna, San Carlos

Este es un proyecto de lotes para residencias localizado muy cerca del centro de La Fortuna y ubicado en un área de 3.600 metros cuadrados. Es la primera etapa de un residencial que Century 21 Northstar Realty desarrollará a mediano plazo.

Solo se venderán seis lotes, cada uno de 600 metros cuadrados, de topografía plana.

Están listos para construcción, cuentan con todos los permisos necesarios y planos catastrados. El proyecto está cerca de los accesos al Parque Volcán Arenal y la vista nocturna es impresionante. El precio por metro cuadrado es de US\$30. Tel: 475-7044, info@c21northstar.com.



FOTO CORTESIA DE CENTURY 21 NORTHSTAR REALTY

CORTIJO LOS LAURELES Escazú

El grupo Inmobiliario Diursa presenta su opción Cortijo Los Laureles que se compone de cuatro torres de apartamentos de lujo bajo el régimen de propiedad en condominio.

En total, el proyecto ofrecerá 136 apartamentos de uno, dos o tres dormitorios. Cada torre tendrá nueve pisos.

Las torres se ubicarán en un terreno de 7.850 metros cuadrados y el área total de las edificaciones será de 16.739 metros cuadrados.

Cada apartamento tendrá entre 81,75 y 159,04 metros cuadrados de extensión, sin incluir bodega y estacionamiento.

Las áreas comunes incluyen salones sociales

para adultos y niños, gimnasio, piscina y otros. También tendrá ocho locales comerciales para variados servicios y comercios.

Los precios van desde US\$150.000 a US\$300.000. Se ofrece financiamiento a través del banco Banex. El proyecto se ubica en la entrada principal del Residencial Los Laureles, frente al Centro Comercial Plaza Los Laureles.

La construcción que se iniciará en octubre próximo, está a cargo de Van der Laet y Jiménez y el diseño arquitectónico es de Daniel Lacayo. La conclusión del proyecto se espera para mayo del 2007. Más información en la oficina ventas Cortijo Los Laureles o al teléfono 239-7774.



FOTO CORTESIA DIURSA



FOTO CORTESÍA GRUPO SUMA DESARROLLOS

CONDOMINIO HACIENDA LOS MADEROS

Brasil de Mora

Grupo Suma Desarrollos es la administradora del proyecto que consta de condominios y lotes, aunque la construcción y diseño arquitectónico están a cargo de Piasa Consultores.

Hay dos tipos de edificaciones: las casas Guácimo –que tienen un valor de US\$115.000 y 153 metros cuadrados– y las casas Guarumo –con un valor de US\$205.000 y 224,87 metros–. La versión Guarumo se diferencia de la Guácimo, entre otras cosas, porque el cuarto de baño del dormitorio principal es más amplio, tiene dos dormitorios secundarios en lugar de uno, y cuenta con cuarto de servicio con baño.

Están disponibles 11 lotes, 24 viviendas tipo Guácimo y seis unidades tipo Guarumo. El precio del metro cuadrado de terreno es de US\$140. En total el proyecto comprende un área de 20.051 metros cuadrados.

Habrà piscina con rancho y senderos alrededor del bosque secundario de la propiedad. Las casas están en obra gris y listas para la colocación de acabados. Tel: 249-3691 / 398-6528 / 376-9148 / 381-3826.

VILLAS MICHAEL MARIE

Alto de Guapinol, Parrita

Paradigma Construcción Limitada presenta esta opción residencial en el pacífico que combinará residencias unifamiliares con el bosque primario que los desarrolladores han dejado en el sitio como reserva.

La misma empresa se encarga del diseño, construcción y comercialización del proyecto cuya inversión final rondará los US\$25 millones.

El área total es de 32,7 hectáreas y se construirán 36.000 metros cuadrados aproximadamente.

Serán 200 residencias con un área promedio de 200 metros cuadrados cada una.

El complejo se ubicará a seis kilómetros de la playa.

Esta primera fase contará con piscina, jacuzzi, casa club con gimnasio, asador, área de juegos para niños y área deportiva multipropósito para tenis, baloncesto, fútbol y voleibol. Los desarrolladores mantendrán una reserva boscosa.

El precio de las villas estandar es de US\$260.000. El Banco Cuscatlán ya analizó el proyecto lo que facilitará la solicitud de financiamiento.

Villas Michael Marie incluirá otros servicios como lavanderías, supermercado, servicios básicos médicos, clínica especializada en el adulto mayor y servicios bancarios. La inauguración se prevé para junio del 2007.

Informes puede obtenerlos a través del número 289-9626 o el sitio www.paradigma.co.cr.



FOTO CORTESÍA PARADIGMA CONSTRUCCION

POSADA DEL RÍO Y VILLAS DEL ARROYO

La Guácima, Alajuela

Estos son dos proyectos de lotes que desarrolla Tierra Sol Bienes Raíces. Posada del Río se vende bajo el régimen de propiedad en condominio con un área promedio de 757 metros cuadrados. Son 47 lotes en total. El proyecto cuenta con tapia perimetral y calles adoquinadas.

El terreno posee 50.000 metros cuadrados. El mínimo de área construida permitida es de 150 metros cuadrados y no debe exceder el 60% del área de cada lote.

El valor mínimo de los lotes es de US\$45.000. Quedan 40 unidades disponibles.

Villas del Arroyo por su parte, es un proyecto de lotes en residencial de una extensión de 55 hectáreas.

Cada lote mide como mínimo 5.000 metros cuadrados. El precio más bajo es de US\$100.000 y el máximo de US\$250.000. Hay 64 lotes disponibles.

Solo se permite construir un 15% del área total de la propiedad. El valor del metro cuadrado oscila entre los US\$20 y US\$40. Hay 64 lotes disponibles. Tel.: 438-3838 o 838-2000.



FOTO CORTESÍA TIERRA DEL SOL BIENES RAICES

PUERTO AZUL RESORT & MARINA

El Cocal, Puntarenas

En el corazón de Puntarenas se construirá este complejo de residencias que incluye hotel y marina. Proyecto Urbano lo está comercializando mientras que Proyectos Náuticos S.A. se encarga de su construcción.

El área total del terreno es de 20.000 metros cuadrados y el área por construir aproximada es de 25.000. Se construye bajo la modalidad condominio vertical. Cada unidad tendrá entre 100 y 200 metros cuadrados.

Además de los 176 apartamentos, se construirá un área comercial. El precio inicial de los condominios es de US\$151.000. Cada metro cuadrado cuesta US\$1.500. Su construcción inició en junio de este año pero ya está en pre-venta. La primera etapa se concluirá en el 2007 y la segunda en el 2008.

Las áreas comunes ocupan 13.000 metros cuadrados e incluyen el atracadero, piscinas, restaurante, spa y canchas de tenis. Entre los servicios que ofrecerá se encuentran agencias bancarias, restaurantes, bares y otros. Tel.: 661-5600.



FOTO CORTESÍA PROYECTO URBANO



FOTO CORTESÍA CENTURY 21 NORTHSTAR REALTY

QUINTAS RÍOS DE CHACHAGUA

San Ramón, Alajuela

Estas quintas se ubican en un terreno de 150.000 metros cuadrados en el barrio San Rafael de San Ramón y cada una de ellas tiene una medida mínima de 5.000 metros cuadrados.

El proyecto está rodeado de zonas montañosas y ríos con aguas cristalinas que forman pozas. Además, se puede disfrutar de la vista panorámica del Volcán Arenal.

Existe una entrada única a las quintas. La finca tiene pozo perforado con excelente calidad y cantidad de agua.

Cuenta con servicio de electricidad y agua privada. Hay servicio telefónico y señal para teléfono celular.

El acceso es sencillo pues la carretera está pavimentada y un tramo de 300 metros tiene lastre en buenas condiciones.

Es un área tranquila especial para el descanso y para practicar deportes como voleibol, fútbol y otros.

El metro cuadrado tiene precios a partir de los US\$7.

El proyecto lo comercializa Century 21 Northstar Realty, para más información llame al 475-7044 o escriba un correo electrónico a info@c21northstar.com.

VALLE DE TAMARINDO

Escazú

Este es un condominio vertical ubicado en un terreno de 7.711 metros cuadrados, de los cuales 12.7000 se destinan a las edificaciones.

El Grupo Meridiano lo diseñó y desarrolló y la empresa Manuel Emilio Hernández & Asociados tuvo a cargo de su construcción.

Ofrece apartamentos y penthouses. El área de los primeros es de 440 metros cuadrados y los penthouses tienen 650, más terrazas. En total son 16 apartamentos, dos por piso, y dos penthouses duplex.

Cada condominio tiene dos líneas telefónicas, televisión por cable, conexión de banda ancha para Internet, cableado estructurado con tecnología multimedia, redes de computación, sistemas de sonido ambiental y alarmas.

Cuenta además con casa club para 120 personas sentadas, gimnasio, baños sauna y de vapor, cancha de tenis iluminada y piscina. El precio mínimo de cada unidad es de US\$995.000. Solo quedan cuatro. Tel.: 289-0977 y 866-0575.



FOTO CORTESÍA DEL GRUPO MERIDIANO

VILLAS LAS MALVINAS

Ciudad Quesada, San Carlos

Se trata de un proyecto de lotes para quintas comercializado por Century 21 Northstar Realty. Hasta la fecha se han invertido ¢42.500.000 para urbanizar el terreno de 30.439 metros cuadrados de área.

Se ofrecen seis lotes de 500 metros cuadrados cada uno, ocho lotes de entre 500 y 1.000 y cuatro lotes de más de 5.000.

En total, se venderán 27 lotes listos para construir, con buena topografía, fácil acceso, todos los servicios y cerca de instituciones médicas y educativas. Todavía hay 17 lotes disponibles que cuentan con los permisos requeridos y planos catastrados.

Las áreas comunes se componen de laguna para pesca recreativa y bosque. Dentro de la propiedad está el río Ron Ron y se ubica cerca la pista Florencia-San Ramón.

Más información al 475-7044 o escriba un correo a info@c21northstar.com.



FOTO CORTESÍA CENTURY 21 NORTHSTAR REALTY



FOTO CORTESÍA ZURQUÍ DEVELOPMENT GROUP

ZURQUÍ DEVELOPMENT GROUP

Heredia

Esta empresa desarrolladora ofrece cuatro opciones de vivienda en zonas de alta plusvalía. Se trata de Zurquí Parador Resort, Zurquí Hills, Residencial San Lucas y Jardines de Cadaqués, ubicadas en San Isidro de Heredia, San Rafael y San Pablo de Heredia.

Ofrecen lotes para construcción, casas en residencial y uno de los proyectos incluye hotel de montaña. La inversión asciende a US\$50 millones.

El Zurquí Parador Resort tiene 25 unidades, Zurquí Hills solo tiene dos unidades aunque todavía hay algunos lotes para vender; el Residencial San Lucas cuenta con 10 unidades, dos lotes de 1.200 metros cuadrados y una quinta de 7.000 metros cuadrados. Por su parte, Jardines de Cadaqués ofrece ocho unidades.

El precio de las viviendas varía entre los US\$93.900 en Residencial San Lucas, pasando por US\$185.900 en Jardines de Cadaqués, US\$225.500 en Zurquí Hills y entre US\$350.000 y US\$995.900 en Zurquí Parador Resort. Tel.: 360-3137.



VILLAS BUNGALOW, VILLAS RÍO DEL MAR
Parrita, Puntarenas

FOTO CORTESÍA DE PARADIGMA CONSTRUCCIÓN LIMITADA

Ambos proyectos son desarrollados, diseñados y construidos por Paradigma Construcción Limitada. Villas Bungalow se ubica en Playa Palma, mejor conocida como playa Bandera, y Río del Mar, en Esterillos este.

Se trata de complejos residenciales con la diferencia de que el segundo se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio. Los desarrolladores planean invertir en el primero US\$13 millones y en Villa Río del Mar US\$21 millones.

Bungalow tiene una extensión de siete hectáreas, y Río del Mar, ocho. Cada unidad de las residencias ubicadas en Playa Palma es de 150 metros cuadrados en un terreno de 380 y las que se ubican en Esterillos este, de 180. En total se construirán 150 Villas Bungalow y 102 Villas Río del Mar.

Las áreas comunes incluyen en ambos casos casa club, piscina, jacuzzi, spa, sala de juegos, áreas deportivas multipropósito, voleibol de playa, circuito para peatones y gimnasio.

El precio estándar de las Bungalow es de US\$175.000, y de las Río del Mar, entre US\$350.000 y US\$500.000.

Tel.: 289-9626, www.paradigma.co.cr.

RESIDENCIAL ORO DEL RÍO Santa Ana

Este es un proyecto de 22 residencias en condominio desarrollado por la Constructora Decisa.

Zurcher Arquitectos se encargó de diseñar los condominios ubicados en un terreno de 21.935 metros cuadrados.

La inversión estimada es de US\$6,5 millones.

Las áreas de los terrenos van de los 530 a los 1.286 metros cuadrados.

Ofrece varios tipos de vivienda que varían por el tamaño de la construcción.

Las de tipo A son las más grandes con 312 metros cuadrados.

Le siguen las de tipo B, que tienen 311 metros cuadrados. Las tipo C que son las más pequeñas tienen 229 metros cuadrados y las tipo D miden 253 metros cuadrados.

Cada residencia cuenta con parqueo para dos vehículos, espacio adicional para otros dos, amplia zona verde, tres dormitorios, área de servicio, casa club y área recreativa.

Por ahora solo hay ocho unidades disponibles cuyos precios oscilan entre los US\$348.519 y los US\$421.225.

El proyecto cuenta con área recreativa, casa club, calles adoquinadas, caseta de guarda y planta de tratamiento de aguas.

La construcción dio inicio en enero de este año y se concluirá en octubre próximo.

Para obtener más información, llame al 282-4480.



FOTO CORTESÍA DECISA

LILIA CONDOMINIO San Francisco de Heredia

Vivicon Inmobiliaria S.A. está a cargo de este proyecto residencial con unidades de diseño contemporáneo.

El condominio se ubica en un terreno de 14.163 metros cuadrados. Ya se abrió el periodo de pre-venta que se extenderá hasta setiembre, cuando se tiene prevista la apertura.

La construcción de las 46 unidades que conformarán el proyecto se inició en enero del 2006 y se estima que la inversión total sea de US\$4,5 millones.

Cada unidad tiene 200 metros cuadrados de terreno y el área construida varía entre 131 y 180 metros cuadrados.

El diseño de las viviendas es moderno, hay espacio amplio entre cada una, áreas verdes, ambiente tranquilo y seguro, ventanas grandes para permitir el ingreso de luz y colores sobrios.

El proyecto cuenta con calles adoquinadas, oficina de administración, área de juegos y zonas verdes comunes.

Los precios de las residencias son US\$86.600 y US\$110.000. El precio del metro cuadrado es de US\$614.

Por ahora hay 39 unidades disponibles.

Puede solicitar más información a través de las líneas telefónicas 262-7575 y 237-0091 o escribiendo un correo electrónico a info@vivicon.co.cr.



FOTO CORTESÍA DE VVICON

BUENA VISTA I Y VI Tilarán, Guanacaste

Buena Vista I es un desarrollo en condominio que comprende un total de 19 lotes con extensiones de 372 a 2.560 metros cuadrados.

El proyecto tiene áreas verdes, vista panorámica al lago Arenal y Casa Club con bar, piscina, área de estar y asador, entre otros.

Las propiedades se venden con casa de diseño octagonal junto al lago. Algunas de ellas se construyen sobre pilotes para darles mayor altura y aprovechar mucho mejor la vista.

Otro de los proyectos es el Rancho Buena Vista VI, ubicado en Tronadora de Tilarán. Alberga un total de 106 lotes con vista a los volcanes Arenal y Tenorio, al lago Arenal y a la isla Santa Elena.

El Buena Vista VI también tendrá casa club con piscina y bar, apartamentos para huéspedes, canchas de tenis, centro equestre, áreas verdes y senderos para cabalgar y hacer caminatas.

El diseño de las instalaciones es de estilo neocolonial mediterráneo, con techos de teja y acabados en madera, concreto expuesto y hierro forjado.

JP Wilson es la empresa que está comercializando los proyectos. Se ofrece financiamiento a convenir con el cliente. Se puede comprar la propiedad con la casa construida bajo un diseño establecido o solo el lote.

Todos los desarrollos cuentan con entrada privada (un único acceso), seguridad, calles debidamente señalizadas y servicios. Los lotes van desde los 300 hasta los 23.000 metros cuadrados.

Las residencias vacacionales y condominios se cotizan en US\$119.000. Tel: 695-8748/49 o escriba a jpwilson@costaricalakeandbeach.com.



FOTO CORTESÍA BUENA VISTA

Bienes RAICES

¿Quiere ahorrar tiempo y dinero en la compra o venta de una propiedad? Acuda a los corredores de bienes raíces. Estos profesionales minimizan el riesgo y el gasto de recursos durante el proceso de selección de una propiedad o búsqueda de compradores.

Para el corredor Nicolás Vialé, de Century 21 Coastal, una de las principales funciones de la correduría es ser la herramienta de preselección de propiedades.

Ya sea que esté vendiendo o comprando, este profesional le buscará clientes potenciales para la edificación que está ofreciendo o productos inmobiliarios que se ajusten a sus necesidades.

En ambos casos solo se arreglan entrevistas con compradores o vendedores que estén efectivamente interesados, lo que permite llegar directamente al producto adecuado.

Ahora a los corredores también les llaman realtors, aunque la palabra es más utilizada en el ámbito internacional.

Si usted es quien vende, el corredor de bienes raíces puede ayudarle a definir el precio de compra por su conocimiento del mercado. También le ofrece la posibilidad de promocionarlo pues cuenta con bases de datos de clientes potenciales.

El corredor tiene contacto con otros profesionales afines a la actividad como lo son arquitectos, topógrafos, decoradores, paisajistas o administradores de bienes inmuebles.

Rosibel Porras, corredora de Beach & City Realtors, se considera además una intermediaria proactiva.

Es decir, su trabajo no es solo establecer un vínculo entre el comprador y el vendedor. También dispone del conocimiento necesario en diversas áreas relacionadas con la valuación, acabados y mercado para dar una opinión valedera a sus clientes.

Se trata de una figura neutral para determinar el precio de una edificación pues no



PHOTODISC

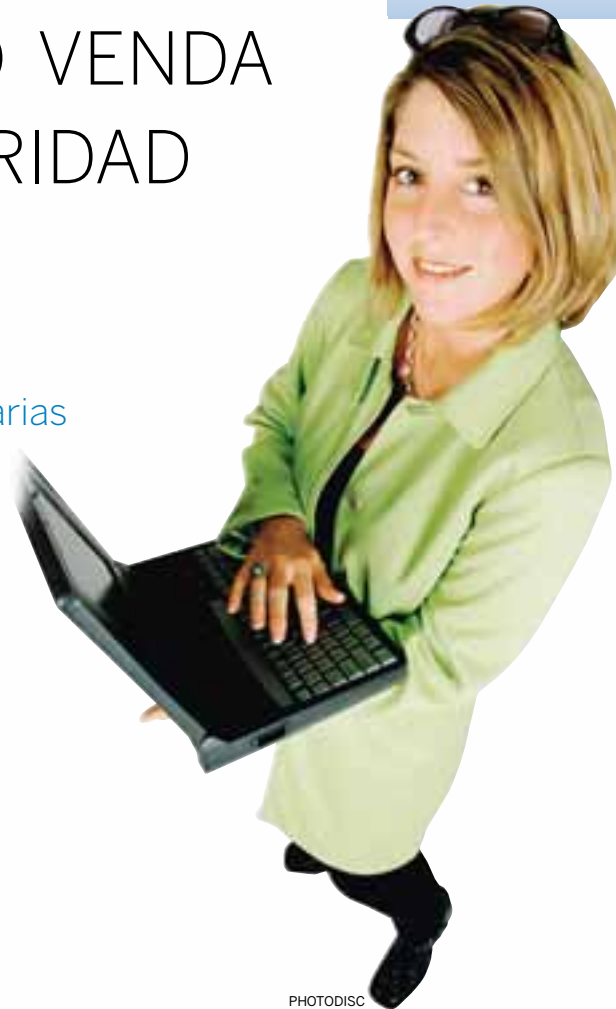
COMPRE O VENDA CON SEGURIDAD

Los corredores de bienes raíces mejoran el rendimiento de las transacciones inmobiliarias

guarda vínculo sentimental o económico con el inmueble.

Por ejemplo, el vendedor considera su casa un preciado tesoro y, por lo mismo, establece un precio alejado de la realidad. O un comprador considera que el precio es muy alto y el corredor de bienes raíces interviene con una opinión más fría.

En momentos en que el mercado está tan segmentado, el papel del corredor es sumamente importante para realizar un buen negocio.



PHOTODISC

BUSCANDO CORREDOR

Cuando utilice los servicios de este profesional sea muy honesto con él en cuanto a sus requerimientos, el precio que desea pagar o cuánto desea ofrecer. Además, no tenga temor ni vergüenza para hacer las siguientes preguntas siempre:

- ¿Cuánto tiempo tiene de trabajar en la correduría?
- ¿Cuánto tiempo lleva trabajando en el mercado (oficinas, residencias, comercio, etc.)?
- Lo más importante, pida referencias de otros clientes con quien haya trabajado.

Consulte a los gremios de corredores para obtener información: Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces 283-0191 y Costa Rica Global Association of Realtors (Guanacaste y Puntarenas) 653-1320 Presidenta, Cinthya Durán, Hacienda Pinilla.

Fuente: Nicolás Vialé, Century 21 Coastal y El Financiero.

¿Debería regularse?

La respuesta es un sí rotundo. Desarrolladores, empresas constructoras y hasta los propios miembros del gremio de la correduría están de acuerdo.

En el país existen al menos dos organizaciones que agrupan a los profesionales del ramo y ambas están de acuerdo en que es necesario legislar en la materia.

Una de ellas, la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces (CCBR), sostuvo conversaciones el pasado 1° de agosto con la diputada Mauren Ballesterero para que presente un proyecto de ley que normaría la correduría de bienes raíces en el país.

De acuerdo con Emilia Piza, presidenta de la Cámara, la diputada ofreció analizar el documento.

Según Piza, es de suma importancia que se inicie con la regulación pues la percepción internacional de Costa Rica podría variar por la falta de controles en esta materia.

A la jerarca le preocupan publicaciones como la que se dio recientemente en el New York Times, donde se advierte al público sobre algunas estafas hechas en el país por supuestos negocios inmobiliarios y hace referencia a la inexistencia de un marco jurídico.

Nicolás Vialé, miembro de la Costa Rica Global Association of Realtors, que agrupa a corredores de Guanacaste y Puntarenas principalmente, informó que también están apoyando la iniciativa de regular la actividad.

En la mayoría de los países donde la inversión en bienes raíces es tan alta, se otorgan licencias a los corredores para garantizar que todos trabajan bajo las mismas condiciones.

Vialé también apunta a la formación académica de los corredores para evitar malas prácticas.

Sólo para quienes saben vivir!

Las Puertas

en Ciudad-Hacienda **Los Reyes**

CONDOMINIO RESIDENCIAL

Casas en condominio tipo "townhouse": un innovador estilo de vida rodeado de paisaje campestre y abundante naturaleza, a pocos pasos de uno de los complejos recreativos y deportivos más completos del país.

● Casas de dos plantas; también de una ● Áreas techadas aproximadamente de 190 m² ● Flexibilidad en distribuciones ● Financiamiento a largo plazo con los principales bancos.

Incluye Membresía* del Centro Campero Los Reyes

www.losreyes.com
438-0858

MEJORES SERVICIOS PARA EL INVERSIONISTA

Bienes RAICES

Los tiempos de bonanza en la inversión inmobiliaria acogen indirectamente a una serie de servicios afines al sector.

En los últimos años se crearon nuevos y curiosos produc-

tos para acompañar al consumidor en el proceso de compra, venta o construcción de su residencia.

El sector inmobiliario no escapa a los avances de la tecnología y hoy podemos encontrar

sitios web sobre el sector que resultan muy útiles.

Le presentamos algunos servicios que pueden hacerle ahorrar tiempo y dinero y darle una mayor seguridad a su inversión.

WWW.RENT.CO.CR

Este es un sitio en Internet creado para que las personas que buscan alquilar una propiedad no pierdan tiempo buscándola físicamente.

A través de fotografías y recorridos virtuales el cliente puede escoger las opciones de su interés y luego contactar fácilmente al propietario.

"La idea es que el cliente vaya directamente a la casa que reúne las características deseadas", explica Kembly Araya de Rent.co.cr.

También es una herramienta para quienes tienen a disposición viviendas o locales para alquilar.

Cualquier persona tiene acceso al sitio para ver las opciones. Quienes desean colocar su propiedad en el sitio deben pagar una tarifa men-

sual.

En este momento los encargados del sitio lo están reestructurando y redefiniendo los montos de las tarifas, pues antes solo contaban con montos mensuales y pretenden ofrecer tarifas semanales y hasta diarias.

Kembly Araya aclara que no son agentes de bienes raíces, ni pretenden dar asesoría a los clientes. Su negocio es otro.

La idea es ser una herramienta de consulta para quienes les gusta hacer por sí mismos este tipo de inversiones.

Teléfono 290-8987.

TOUR RESIDENCIAL

Los inversionistas extranjeros necesitan ciertos servicios especiales que les ayuden a conocer el mercado en el que invertirán.

Ray Hagest de la empresa Travel Store vio una oportunidad de negocio y la tomó.

Ofrece a extranjeros residentes y no residentes que desean invertir en nuestro país un recorrido por el Gran Área Metropolitana y más allá.

Este servicio lo ofrece con el apoyo de la Asociación de Residentes Extranjeros de Costa Rica.

Estos recorridos se realizan dos veces al mes e incluyen visitas a Escazú, Santa Ana, Grecia, Alajuela, San Ramón, Atenas, Curridabat, Moravia y muchos otros sitios con alta inversión inmobiliaria.

El objetivo según explicó Hagest, es que sus clientes conozcan el clima del país, los servicios que se ofrecen e infraestructura.

Para más información puede llamar al 279-8927.

PORCONSTRUIR.COM

Este es un portal en Internet que le da posibilidad de acceder a cientos de servicios y productos desde su computadora personal.

Materiales de construcción, empresas constructoras, arquitectos, bienes raíces, arte y decoración y todo lo que usted necesita saber sobre permisos.

También encontrará un completo apartado sobre servicios financieros.

Porconstruir.com es una empresa conformada por un equipo interdisciplinario que brinda alternativas de información y publicidad para el sector construcción y de decoración.

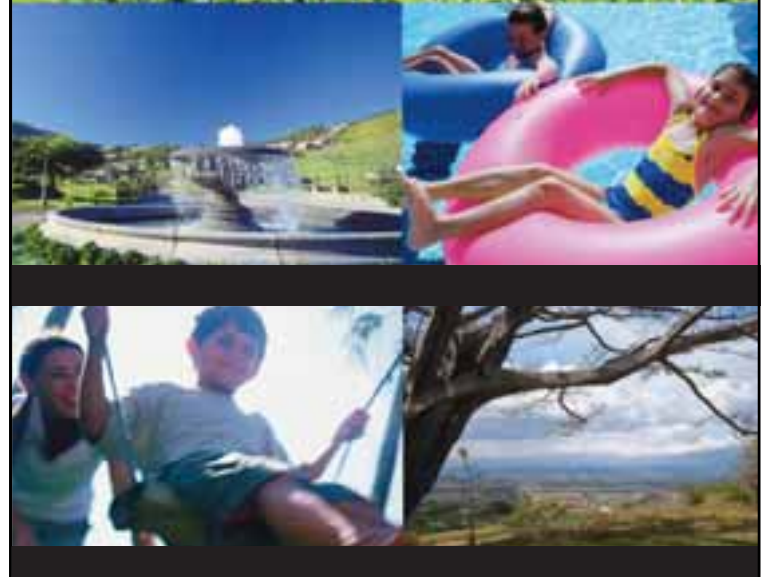
Si usted es un empresario relacionado con el sector tiene acceso a catálogos de productos y profesionales en diversas ramas.

Así podrá brindar un mejor servicio a sus clientes.

Pero si anda buscando facilitar el proceso de construcción de su casa, este sitio le ayudará a encontrar los productos que requiera e incluso hacer compras directas.

Consulte por espacios publicitarios y otros servicios en el sitio www.porconstruir.com

Tenemos
la tierra
para que usted
construya su
proyecto de vida
más importante.



LOTES

en los mejores
proyectos urbanísticos del país.

- Seguridad 24 horas
- Tapias o cerramiento perimetral
- Zonas verdes y de entretenimiento
 - Casa Club
 - Rancho BBQ
 - Canchas multiusos
 - Juegos infantiles
- Infraestructura de primera calidad
- Alta plusvalía

Visítenos en
EXPOCASA
Stand # B 69-70

Urbanizadora
La Laguna

(506) 258-0346

www.urlaguna.com



Monterán
CURRIDABAT



CERRO
ALTO



HACIENDA
LOS BAMBÚES
CONDOMINIO



Gregal
CONDOMINIO



OMEGA
CONDOMINIO



La Ladera
condominio



ORO SOL
condominio



Courmon
condominio



Francosta
condominio

BARREAL DE HEREDIA

SANTA ANA

SANTO DOMINGO

BARREAL DE HEREDIA



LA DIFICULTAD DE VIVIR RODEADO DE DESCONOCIDOS

Condóminos conocen muy poco sobre la ley que regula sus propiedades

Aunque está de moda vivir en viviendas bajo el régimen de condominio, la ley que regula este tipo de propiedad es poco conocida, incluso por los propios condóminos.

La responsabilidad de conocerla no recae solo en los desarrolladores o administradores de los condominios sino que los primeros interesados en conocer los alcances de este marco legal deberían ser los residentes.

Jaime Barrantes, abogado especialista en la materia y quien recientemente publicó un libro sobre la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (7933), la considera un avance importante para la aplicación de este sistema de vivienda.

Pero, advierte que debe aplicarse en función de todo el ordenamiento jurídico porque no es una ley aislada, más bien guarda íntima relación con otros instrumentos legales.

Por ejemplo, la ley 7933 carece de especificaciones en cuanto a la ordenación del suelo, el ambiente, los recursos hídricos, accesos, servicios públicos, pero interactúa con el resto de la normativa para cubrir esas áreas.

Otro punto delicado es la relación entre esta ley y la legislación sobre concesión en zona marítimo terrestre.

Aquí debe entenderse que tener una propiedad en condominio en este tipo de zonas no implica su adquisición a perpetuidad.

"En ese sentido, la temporalidad es un aspecto a valorar por parte del desarrollador cuando se quiera llevar a cabo un proyecto de esta naturaleza, como también lo es el cumplimiento de una serie de



FOTO ALBERT MARÍN / PARA EF/ARCHIVO

obligaciones, que no necesariamente son económicos, como la protección de playas y bosques", explicó Barrantes.

HAY RESPONSABILIDADES

La belleza de los condominios verticales u horizontales cada día llama la atención de más compradores, sin embargo, se vuelven residentes sin conocer la normativa de convivencia y la responsabilidad que implica vivir en una propiedad de este tipo.

Esa falta de información produce roses que a menudo terminan en un juzgado.

Christian Díaz, abogado especialista en el tema de con-

dominios, se encuentra a menudo conflictos debido a que uno de los condóminos deja de pagar sus cuotas de mantenimiento. La ley indica que si una persona incumple con la cuota, su propiedad responderá por ella lo que implica elevar el conflicto a juicio.

Pero, el especialista se pregunta ¿es necesario hacer un juicio por una cuota que puede ser US\$300?

Por eso, recomienda que a lo interno del condominio se establezca una resolución alternativa de conflictos.

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Recientemente los desarro-

lladores están incluyendo en las propuestas de reglamentos para nuevos condominios, una cláusula en la que estipulan alternativas para resolver conflictos.

En nuestro país la Cámara Costarricense de Bienes Raíces tuvo la iniciativa de crear un Centro de Resolución de Conflictos en materia de la Propiedad.

Una vez creado este organismo se independizó completamente de la Cámara, pues también intenta ser mediador en conflictos en los que intervinieran corredores de bienes raíces.

El centro tiene cinco años de fundado pero acaba de ini-

ciar una labor de promoción entre los desarrolladores de este tipo de viviendas.

Ramón Yglesias coordinador del centro explicó que se está promoviendo la inclusión de una cláusula en los reglamentos de condominios donde se delegue en este organismo la resolución de los conflictos que no puedan ser resueltos por los condóminos.

La principal ventaja que ofrece este tipo de mecanismo es la resolución pronta y confiable de los conflictos.

El centro actúa en casos relacionados con la contratación pública o privada de servicios o productos, contratos de correduría, contratos de obra y condominios.

Cuenta con una nómina de árbitros calificados y los servicios que presta son más baratos que si se elevara una demanda a cualquier juzgado.

Para Yglesias, el centro resuelve de manera ágil y eficiente esos conflictos que normalmente no tienen trascendencia económica importante, pero si afectan sustancialmente la vida de los residentes de un condominio.

"Por ejemplo, una persona hace la inversión de su vida al comprar un condominio de US\$350.000 para él y su familia. Muy cerca suyo, otro condómino llega ebrio a altas horas de la noche y haciendo escándalo", dijo.

"Este es un caso real en el que el condómino afectado interpuso una demanda judicial para resolver la situación y lleva año y medio y ni siquiera se ha logrado la notificación", detalló Yglesias.

Este tipo de conflictos podrían resolverse fácilmente en el centro de resolución.

El centro ofrece tarifas razonables a cambio de atención ágil y solución real de los asuntos.

Obtenga más información en los sitios del Centro: www.crccp.co.cr y www.resolucionconflictos.com.

TOSCANA

Un Condominio Exclusivo

¡Viva en el mejor lugar!

TREJOS MONTEALEGRE

DESDE \$119.200

Condominio Exclusivo de 36 Apartamentos

- Entrada privada
- Caseta de vigilancia
- Parqueo para dos vehículos
- Cableado subterráneo
- Ascensor en cada edificio
- Piscina y rancho BBQ
- Financiamiento



Visite nuestro apartamento modelo!

En Trejos Montealegre, de Viveros Exótica 1.400 metros Oeste • Tels. 848-1000 / 846-1000

• Tels. Oficina: 261-1661 / 237-4260 • Email: info@deyco.co.cr

SE VENDE

HERMOSA RESIDENCIA

ESTILO MEDITERRÁNEO

- Amplia área social con sala, comedor, terraza y jardín
- Recibidor de acceso, vestíbulo y oficina
- Cocina Euromobilia y desayunador con vista al jardín
- Dos salas familiares, 4 dormitorios, 3^{1/2} baños, balcón con vista
- Garaje 4 carros, lavandería, dormitorio para 2 empleadas, baño de servicio independiente
- Tapia perimetral y servicio de seguridad 24 / 7
- Excelente ventilación y buena iluminación natural

Ubicación: Trejos Montealegre.

Fácil acceso y cerca de todo.

Área: terreno 600 m², construcción de 500 m²

Precio \$435.000

Llamar 289-2601 / 387-5871

¿BUSCA CRÉDITO PARA VIVIENDA?

Bienes RAICES

La oferta de las entidades financieras para cubrir la inversión inmobiliaria local y extranjera es cada vez más variada.

También robustecen sus productos con servicios conexos y una atención al cliente más especializada.

Por ejemplo, para obtener un crédito ya no tiene que desplazarse al banco. La mayoría de las entidades ofrecen el servicio de enviar a un representante hasta su casa u oficina para asesorarlo sobre las diferentes opciones crediticias.

Encuentre aquí una guía de los que están ofreciendo actualmente los bancos en el país

nes crediticias.

En algunos casos, el pago de las cuotas de los créditos se puede realizar a través de Internet.

Lo más importante es que la variedad de productos ha venido a mejorar las condiciones y ha motivado a las empresas financieras a flexibilizar los to-

pes de financiamiento de acuerdo con la garantía que se ofrezca y el perfil de cada cliente.

Conozca un poco más sobre la oferta de créditos para el sector vivienda en el siguiente cuadro con productos de algunas de las entidades financieras.



PHOTODISC

UNA DECENA DE OPCIONES

Entidad	Producto	Moneda	Plazos	Monto máximo o mínimo	% de financiamiento	Relación cuota/ingreso	Gastos de formalización	Tiempo de respuesta *
Nacional	BN Vivienda especial colonos y BN Vivienda Real dólares	Colonos y dólares	20 años	Hasta US\$400.000	ND	ND	7% del monto del crédito aproximadamente	Máximo 22 días hábiles
Banex	Crédito hipotecario Banex	Colonos y dólares	25 años en \$ y 30 años en ¢	No hay monto mínimo	NR	Hasta 35%	Desde 4,3% 3,71% gastos legales en compra y venta	4 días hábiles
Cathay	Crédito hipotecario para compra o construcción de vivienda	Colonos	Hasta 15 años	ND	Hasta 70% del valor de avalúo	Hasta 30%	1,5% del valor de la vivienda	15 días
Cuscatlán	Crédito hipotecario Casa Propia	Colonos y dólares	Hasta 25 años	Mínimo US\$30.000 o su equivalente en ¢	Hasta 80% del valor de avalúo	Máximo 30%	1,5% del valor de la vivienda	24 horas
Improsa	Crédito para vivienda en dólares	-	Hasta 20 años	Mínimo US\$20.000, máximo US\$120.000	80% del avalúo, si el valor de la vivienda es entre US\$150.000 y US\$400.000; 100% si el valor de la vivienda es menor a US\$150.000	30%	NR	5 días
Interfín	Créditos hipotecarios para vivienda	Colonos y dólares	Hasta 30 años en ¢ y hasta 25 años en \$	¢ mínimo ¢5.000.000, máximo equivalente a US\$400.000; mínimo US\$30.000, máximo US\$400.000	Hasta el 80% del valor del avalúo	Hasta 40% en ¢; hasta 30% en \$	Compra venta 3,02% e hipoteca 1,02%	Formalización en tres semanas
Lafise	Crédito hipotecario con tasa fija	Colonos y dólares	15 y 17 años	Mínimo US\$50.000; máximo US\$350.000 o su equivalente en colonos	Hasta el 80% del valor del avalúo	30% ingreso \$, 25% en ¢	Comisión banco 2,50%; gastos legales y honorarios de constitución de hipoteca 1,50%; gastos legales y honorarios de traspaso 3%, seguros 1,10%	5 días para aprobación y 10 días para desembolso
Mucap	Sistema cuota nivelada	Colonos y dólares	15 años para ¢	US\$150.000 crédito en esa moneda	¢: Hasta un 95% del avalúo; \$ 80% (si percibe ingresos en esa moneda)	¢: 30%, \$:20% a 25%	Entre 5% y 7%	10 días hábiles
Promerica	Crédito de vivienda y crédito de lote	Colonos y dólares	Vivienda: 25 años, lote: 15 años	Vivienda: mínimo US\$30.000; máximo US\$400.000; mínimo ¢2 millones	Lote: 70% del valor del avalúo	30%	-	22 días hábiles luego de recibir documentación
Scotiabank	1A dólares, 1B colonos	Colonos y dólares	Hasta 30 años	NR	Desde 70% a 90%	NR	Comisión de formalización, más 2% de legales. Además, seguros.	Máximo dos semanas. El crédito se desembolsa en etapas durante el tiempo que dure la construcción.

Nota: (*) El tiempo de respuesta depende de la presentación completa de toda la documentación. Las condiciones de los créditos pueden variar sin previo aviso.

Fuente: Elaborado por *El Financiero* con información de entidades financieras.

CAMPO PAGADO

* Reproducción solicitada del Periódico La Nación, Martes 18 de Julio del 2006 *

A nuestros clientes esta noticia
no les preocupa ...

... y a usted ?

Somos el único banco que le ofrece
TASA FIJA por TODO EL
PLAZO en su crédito para vivienda



LAFISE Rohrmöser
Teléfono: 296-2689

LAFISE Heredia
Teléfono: 239-7951

LAFISE U Latina
Teléfono: 246-0956

LAFISE Escazú
Teléfono: 288-4100

LAFISE Curridabat
Teléfono: 224-5640

LAFISE San Pedro
Teléfono: 246-0800

hipotecario@lafise.fi.cr
www.lafise.fi.cr

BANCO
LAFISE