



# BIENES RAÍCES



**2**

## INDICE

**2****VIVIENDA MUEVE AL MERCADO****4****COSTA RICA, ¿PASARÁ DE MODA?****6****DISTINCIÓN EN DISEÑOS RESIDENCIALES.****18****ARQUITECTURA RESIDENCIAL EVOLUCIONA****20****UN COMPRADOR CON UN PERFIL RENOVADO****22****UN BUEN MOMENTO PARA EL CRÉDITO****23****AÚN CON ESPACIO**

### CRÉDITOS

**Suplemento especial de El Financiero, edición 550****EDITORA:**  
Silvia Castillo Nieto**REDACTORA:**  
Evelyn Granados Díaz**DISEÑO:**  
Sileny Vega Segura**CORRECTOR DE ESTILO:**  
Maurico Meléndez Obando

# VIVIENDA MUEVE AL MERCADO

Desarrolladores cada vez satisfacen más a la población que puede financiarse una residencia más lujosa

**P**ese a que la situación económica local no está en su mejor momento, los desarrolladores consultados por *El Financiero* consideran que desde hace muchos años este sector ha sostenido su crecimiento con una fuerte demanda de proyectos habitacionales dirigidos a clase media alta y alta.

Más bien ellos esperan que para este 2006 aumente la demanda tanto entre locales como extranjeros.

Las próximas elecciones presidenciales podrían crear incertidumbre en los inversionistas, sin embargo la ilusión en el cambio de gobierno podría movilizar el sector hacia arriba, afirmó Emilia Piza, presidenta de la Cámara de Corredores de Bienes Raíces.

Agregó, sin embargo, que las trabas a las que se enfrentan los desarrolladores, sobre todo en el otorgamiento de permisos y los plazos tan largos para realizar algunos trámites, desfavorecen la inversión.

Para Diana Escobar, de Hogares de Costa Rica, el sector inmobiliario se desarrolló bien en el 2005 pues la demanda local y extranjera continuó, en todos los segmentos económicos.

El crecimiento no es ficticio es real, de acuerdo con datos suministrados por

la Cámara Costarricense de la Construcción, la emisión anual de permisos de construcción para vivienda aumentó un 8,8% en el 2005 con respecto al año anterior. Sin embargo, ese rubro es inferior al del 2004, pues al término de ese año el porcentaje de crecimiento fue de 38,56% respecto del 2003.

Los permisos para todo tipo de edificación se incrementaron en un 10,15% en el 2005 y la provincia que sintió con fuerza esta alza fue Guanacaste. Pasó de 306.654 solicitudes en el 2004 a 569.791 en el año que recién terminó. Es decir, tuvo un crecimiento de 85,8%. Esta provincia ha mantenido un volumen de opciones de lujo considerable respecto del resto del país. Aquí los lotes tienen un precio promedio de US\$90.000, los condominios de US\$150.000 y las casas de US\$350.000, expuso Nicolás Vialé, corredor de bienes raíces en la zona por más de 10 años.

Mientras tanto en San José los números fueron muy diferentes ya que esta provincia presentó un decrecimiento del -4,5%, causado por una baja en la inversión principalmente del sector industrial.

### Un segmento más exigente

Históricamente, vivienda ha contribuido a sostener los números en el sector construcción. Eso llena de esperanza a los desarrolladores que cada vez satisfacen más al segmento de la población que puede financiarse una residencia

más lujosa.

Ese tipo de persona ve la compra de un inmueble como una inversión y debido a su conocimiento sobre el estilo de vida en las principales ciudades del mundo, busca un producto mucho más exclusivo y con acabados como los que se encontraría en Buenos Aires, Nueva York, Londres o Madrid.

Ese nicho del mercado que para algunos estaba descuidado hace algunos años, ahora goza de privilegios pues los proveedores de productos y servicios buscan incluso fuera del país para satisfacer sus necesidades.

En el mundo esta situación ocurre en grande, pues se suma al auge del mercado inmobiliario secundario, como se le conoce al de segundas residencias en Europa y Estados Unidos.

Un informe realizado por la firma Barclays, de España, indica que más del 53% de los propietarios de segundas viviendas situadas en las costas españolas son extranjeros. Muchos están escogiendo destinos latinoamericanos pues, según Alan Tong, presidente Mundial de la Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarias, con "el mismo dinero que se compra un *penthouse* en Japón o Estados Unidos, se pagan 10 en América Latina".

**»» 4**

FOTO EYLIN VARGAS / PARA EL FINANCIERO / ARCHIVO



4

## BIENES RAÍCES



FOTO PAUL ARAGÓN/PARA EL FINANCIERO/ARCHIVO

**EL CLIMA** de Costa Rica es muy apreciado por extranjeros, como los norteamericanos, sin embargo naciones como Panamá están atrayendo a muchos de ellos.

## COSTA RICA, ¿PASARÁ DE MODA?

País compite con otros para atraer extranjeros

Los especialistas en bienes raíces consideran que nuestro país es uno de los preferidos en el mundo para vivir.

Las condiciones de seguridad, la diversidad de ambientes para disfrutar, el clima y el costo de la vida, hace que los extranjeros busquen Costa Rica.

Sin embargo, nuestros seguidores número uno, los norteamericanos, han encontrado últimamente otros lugares adonde ir.

Quizá sean países un poco más paradisíacos pues además de la belleza escénica similar a la nuestra, los incentivos y condiciones financieras son mucho mejores, eso sin mencionar la fuerte inversión en carreteras y demás infraestructura que está haciendo el Estado.

Uno de ellos es Panamá que pese a que podría convertirse en un fuerte competidor para Costa Rica, los corredores de bienes raíces de ambos países consideran que podría más bien ser una oportunidad para generar negocios y beneficiar a ambas naciones.

Félix Carles, corredor de una firma muy reconocida en aquel país y representante de los corredores panameños, asegura que Panamá está aprendiendo de Costa Rica en esto del turismo y los bienes raíces.

Por eso opina que un acercamiento entre ambas naciones podría establecer nexos entre corredores e intercambio de clientes.

No hay duda de que la ventaja de Panamá es la rapidez para resolver algunas cosas. Por ejemplo, la Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Costa Rica presentó

### PARA MUESTRA...

La Embajada de Panamá presentó recientemente dos proyectos residenciales de lujo dirigidos a personas que busquen un lugar de retiro.

- Tucán Country Club & Resort [www.tucancountryclub.com](http://www.tucancountryclub.com)  
72 hectáreas con vista al canal de Panamá e inmersas en una zona boscosa. Tiene campo de golf, canchas de tenis, piscinas, gimnasio, spa, restaurantes, a 15 minutos de la ciudad de Panamá. US\$200.000.

- Isla Viveros, [www.islaviveros.com](http://www.islaviveros.com)  
Es una isla en el Pacífico a 15 minutos de ciudad Panamá por avión. Posee 35 kilómetros de costa de los cuales 18 son playas de arena blanca. El proyecto incluirá aeropuerto y marina.

un proyecto de ley ante la Asamblea hace más de cuatro años, para reglamentar el ejercicio de esta profesión. Sin embargo, el texto fue revisado en muchas ocasiones y todavía no se le ha dado el trámite requerido.

Según Carles, estas regulaciones que incluyen un código de ética y el establecimiento de sanciones para quien perjudique a un cliente o a otro corredor, ya fueron aprobadas y actualmente se ponen en práctica en Panamá.

En muchos otros aspectos los desarrolladores consideran que esa nación está caminando más rápido que el país. Por eso recomiendan al Estado que ponga oídos atentos a sus planteamientos y haga más eficientes los procesos administrativos.

### Vivienda ►► VIENE DE PÁGINA 2

Nicolás Vialé, corredor de bienes raíces de Century 21 Coastal Estates, de Guanacaste, expresó que entre el 80% y el 85% de los proyectos residenciales que se abren paso cerca de las playas de Tamarindo, Ocotol, Langosta y otras son de lujo y se concentran en captar el público local y extranjero, aquellos conocidos como los *baby boomers* que desean retirarse con todas las comodidades pero en un ambiente diferente.

Vialé es de origen francés y se dedica al negocio de los bienes raíces desde hace 22 años. Hace 10 llegó a nuestro país después de haber trabajado en zonas turísticas del sur de Francia, donde ocurrió un fenómeno similar al que se da en Guanacaste en la actualidad.

Salta a la vista que el aumento del sector turístico en esa provincia ha provocado un desarrollo acelerado de la construcción y los bienes raíces. Según Vialé, esto produce un "fenómeno de fragmentación" que procura empatar el desarrollo de áreas privilegiadas como las playas, con zonas un poco más alejadas. Además de la división por zona, se está dando una fragmentación por "producto mobiliario": condominios, quin-

tas, casas de lujo y haciendas, agregó el experto.

En este caso, se debe balancear la demanda y la oferta, pero con un orden geográfico predefinido. De acuerdo con el corredor, las desarrolladoras tienen eso muy claro y no solo porque lo digan los planes reguladores municipales, pues más bien muchos critican que ese ordenamiento no lo toman en cuenta las autoridades.

### Viviendo en las alturas

De acuerdo con Joshua Ten Brink, de Riverside Developers, continuamos siendo la opción más buscada para gran cantidad de extranjeros para tener segundas residencias y los edificios de varios pisos son muy perseguidos. Pero ahora los nacionales que han vivido afuera y han experimentado un estilo de vida en las alturas o mucho más contemporáneo también están migrando a las torres.

Para Diana Escobar, el costarricense todavía tiene miedo a vivir en torres; por eso, las desarrolladoras continúan haciendo proyectos de pocos pisos. Sin embargo, considera que el gusto está cambiando.

Ten Brink asegura que son más las ventajas de vivir en un edificio que las

### ¿POR QUÉ NOS PREFIEREN?

Para los extranjeros, el precio también es importante. Un ejemplo: La firma argentina Faena Properties, en Buenos Aires, comercializa un apartamento tipo loft de 110 a 159 metros cuadrados con un precio entre US\$2.794 hasta a US\$3.238 por metro cuadrado, sin cochera. Aquí costaría la tercera parte.

desventajas, sobre todo para la gente que trabaja todo el día y requiere un espacio pequeño, sin mucho mantenimiento o que el mismo edificio le proporcione el servicio de limpieza.

Alberto Rampoldi comparte esa opinión pero apuesta a los edificios no tan altos, más bien los de tres o cuatro pisos. Para él, los principales beneficiados con este tipo de construcciones son los jóvenes solteros o parejas recién casadas cuando ambos trabajan. Es una forma de simplificarse la vida sin dejar de lado las comodidades a las que estaban acostumbrados en su casa.

Los edificios ofrecen ahora todo tipo de servicios, no solo los tradicionales y eso ha incrementado la migración de costarricenses.

Hay otros problemas con los que lidiar, sobre todo si la inversión viene de afuera. Muchos de los extranjeros que visitan nuestro país por primera vez lo ven como un potencial nuevo hogar o por lo menos una segunda residencia. Por desgracia, la dificultad para obtener créditos dentro o simplemente el estado de la infraestructura vial le pueden hacer buscar nuevos y mejores oferentes, opina Óscar Rozados. Él es socio de Decisa, empresa constructora y promotora de proyectos habitacionales.

Rozados agregó que hay algunos casos en los que inversionistas potenciales decidieron buscar otros mercados al percatarse de la cantidad de trámites que se solicitan y la falta de mejores condiciones financieras.

Jaime Molina, presidente de la Cámara Costarricense de la Construcción, considera que el sector privado ha diversificado los destinos para invertir en el sector construcción pero debería también dotarse de infraestructura adecuada a la zona sur, ampliar el aeropuerto de Liberia y renovar los aeropuertos más pequeños. Para Molina, el exceso de trámites y la falta de bases de datos es otro impedimento para que los desarrolladores se decidan a ampliar su campo de acción.



8

# BIENES RAÍCES



## COSTA MARINA

**Carrillo, Guanacaste, Carretera a Ocotal**

**E**l Costa Marina es un proyecto en cuatro etapas al final de las cuales se habrá invertido US\$17 millones.

Se construirán 27 edificios de cuatro pisos cada uno, con dos condominios por piso para un total de 216 unidades de vivienda. Adicionalmente, habrá 17 edificios de dos pisos, también para condominios. En estos últimos solo cabrán 34 unidades.

Se inició en febrero del 2006 y su conclusión está programada para julio del 2007. Contará con calles de concreto, agua potable del nuevo acueducto del Coco, áreas comunes, estacionamientos, electrificación y telefonía. Se encuentra cerca de la futura marina de Playas del Coco.

En total, el terreno mide 133.520 metros cuadrados de extensión.

El precio de un condominio de 100 metros cuadrados, dos habitaciones, dos baños, cocina, comedor, sala, habitaciones con vista al mar, derecho al uso del parqueo, piscina, seguridad y rancho es de US\$200.000.

Otro proyecto es el complejo Ocotal,



FOTO CORTESÍA CORPORACIÓN MAPACHE

ubicado en la playa del mismo nombre. Agrupa varios estilos de viviendas y se concluirá en julio del 2009.

Este proyecto, en el que se han invertido US\$50 millones, consta de 500 unidades y un 70% de ellas están vendidas.

Desarrolla: Corporación Mapache  
T: 670-1121

[www.grupomapache.com](http://www.grupomapache.com)

## MANGO CONDOMINIUMS

**Tamarindo, Guanacaste**



FOTO CORTESÍA CENTURY 21 COASTAL ESTATES

**E**l proyecto lo componen unidades completamente equipadas de dos o tres habitaciones.

Se encuentran a menos de una cuadra del océano.

La primera fase está completamente lista. El precio mínimo de una unidad es de US\$199.000.

Comercializa: Century 21 Coastal Estates  
T: 653-0300 (800-Coastal)

[www.coastalestates.com](http://www.coastalestates.com)

**Ciudad**

**VIENA LOFT**

**San Antonio de Belén**

Este es un proyecto de siete casas individuales, tipo *loft* ubicadas en una urbanización con seguridad las 24 horas y amplias zonas verdes en medio de un sitio único por su calma y excelente ubicación.

Gracias a la versatilidad de los *lofts*, el residente puede sentirse con más libertad, sobre todo si se trata de un joven soltero o una pareja.

El área total de cada unidad es de 124 metros cuadrados. Los lotes tienen una extensión promedio de 184 metros cuadrados y amplios jardines de 130 metros cuadrados en promedio rodean las viviendas.

El precio en preventa es de US\$94.500.

De acuerdo con los desarrolladores una posibilidad de financiamiento es aportar una prima de US\$15.000 que se puede pagar de la siguiente forma: US\$3.000 como señal de trato y el resto en cinco abonos en los siguientes cinco meses, que es el tiempo que dura la construcción. Es decir, US\$2.400 por mes.

Una vez entregada la vivienda, las cuotas mensuales rondarían los US\$699.

Desarrolla: DHC Construcciones  
T: 234-1403  
[www.dhcsoluciones.com](http://www.dhcsoluciones.com)



FOTO CORTESÍA DHC SOLUCIONES

**AVALON**

**COUNTRY CLUB**

**Santa Ana**



FOTOS CORTESÍA GRUPO SUR INVERSIONES

Avalon es un complejo de cinco edificios de tres plantas cada uno que pretende albergar a personas con intereses comunes o que pertenezcan al mismo segmento de población.

Por ejemplo, para solteros y parejas ofrecen apartamentos tipo *loft* en edificios independientes y con relativa lejanía de los edificios donde vivan familias más numerosas.

La inversión es de unos US\$30 millones e incluye preparación del terreno e infraestructura, diseño y construcción de edificios y áreas verdes.

Se puede elegir entre estudios, apartamentos de dos a tres ambientes, *loft* o *penthouse*.

También habrá un club residencial exclusivo y muy cerca un centro comercial denominado Plaza Avalon.

En total son 50.000 metros cuadrados destinados a bosques, lagos, piscinas de recreación y semiolímpica, circuito aeróbico, gimnasio, cancha de tenis, basquetbol y fútbol 5, así como Internet inalámbrico, guardería, lavandería y servicio de mucama.

Los precios en preventa inician en US\$990 por metro cuadrado. Hay financiamiento con el Banco de Costa Rica, Interfin y Banco Nacional.

Desarrollador: Grupo Sur Inversiones T: 282-7070

[www.avaloncondominios.com](http://www.avaloncondominios.com)



14

# BIENES RAÍCES



## CONDOMINIO LA SEGOVIANA

### Lomas de Granadilla

**D**el proyecto La Segoviana se han construido once casas de las 22 previstas. Ya hay ocho residentes instalados en el proyecto.

Hasta ahora la inversión ronda los US\$1,3 millones.

Inició su construcción en abril del 2004 y la fecha estimada de conclusión es diciembre del 2006.

Cuenta con lotes de 225 metros cuadrados en promedio y 183 metros cuadrados de construcción.

Las unidades tienen tres habitaciones más una de servicio que también podría usarse como

estudio. Dispone de tres baños y medio. Las instalaciones están protegidas con control de acceso.

El diseño de esta obra estuvo a cargo de Zürcher Arquitectos y en su elaboración se utilizaron acabados de lujo, muebles de cocina y baños en madera con topes de granito natural en cocina y tope de mármol natural en baños.

El proyecto posee amplias áreas verdes exteriores, calles adoquinadas, electrificación subterránea, previsión para televisión por cable e Internet por tubería subterránea. Además, servicio privado de guarda y

recolección de basura dentro del condominio.

El terreno donde se ubica tiene un total de 4.950 metros cuadrados de extensión. Cada lote tiene en promedio 225 metros cuadrados.

La Segoviana se rige por el régimen de condominio. Para financiarse, los residentes pueden optar por el crédito a seis meses para la prima que ofrece la empresa. El resto se cancela mediante financiamiento bancario.

Comercializa: Montañas de Granadilla S.A.

Construye: AiE Construcción.

T: 273-2665



FOTO CORTESÍA MONTAÑAS DE GRANADILLA

## CONDOMINIO LOS SAUCES

### San Francisco de Heredia

**E**n este proyecto el 50% de sus casas ya se vendieron. Las viviendas están separadas por zonas verdes y solo existe un acceso a la propiedad con caseta de vigilancia.

Todo el complejo está rodeado por tapia perimetral, amplias zonas verdes y juegos infantiles, cableado subterráneo, calles amplias y adoquinadas, red de alcantarillado sanitario.

Cada residencia tiene 195 metros cuadrados de terreno y 200 metros cuadrados de área construida.

Los precios por unidad inician en US\$127.500.

Muy cerca de Los Sauces, La Lillyana abrió otro proyecto habitacional en San Francisco de Heredia, de la esquina sureste del Hipermás 200 Sur y 175 Oeste.

Más o menos un 45% del total de las viviendas se han vendido.

Al igual que en el anterior, las casas están separadas por zonas verdes, existe solo un acceso con caseta de vigilancia, hay tapia perimetral en todo el proyecto, juegos infantiles, ca-

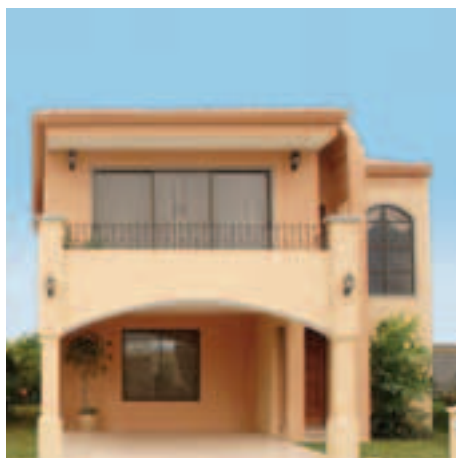


FOTO CORTESÍA LA LILLYANA

lles amplias y adoquinadas y red de alcantarillado sanitario.

Cada unidad posee desde 150 metros cuadrados de terreno y desde 160 metros cuadrados de área construida. El número total de viviendas será de 35. El precio más bajo por unidad es US\$87.000.

Desarrolla: La Lillyana, S.A.

T: 237-8143, [www.lalillyana.com](http://www.lalillyana.com)

## RESIDENCIAL RÍO DE ORO

### Río Oro de Santa Ana

**C**omprende 22 residencias individuales en condominio de uno y dos pisos y rodeadas por un muro perimetral.

Cada residencia cuenta con un lote que la hace completamente independiente de las demás. El área promedio de los lotes es de 800 metros cuadrados y, en general, mantienen una topografía plana con vistas a las montañas de Santa Ana, Alajuela o Heredia.

Si se adquiere la casa en obra gris, el cliente tiene posibilidad de escoger acabados. El diseño de las residencias estuvo a cargo de Zürcher Arquitectos S.A.

El comprador puede escoger entre cuatro tipos de viviendas de uno o dos niveles, con áreas de construcción de 312, 311, 253 o 229 metros cuadrados.

Cada vivienda cuenta con estacionamiento para cuatro vehículos ubicado al fondo con una especie de *drive way* lateral, como se le conoce en Estados Unidos.



FOTO CORTESÍA DECISA

El proyecto ofrece amplias áreas verdes, área recreativa, área de juegos infantiles, infraestructura subterránea, calles adoquinadas y planta de tratamiento de aguas residuales. Las viviendas se construyen una vez que estén vendidas. Casa y lote se pueden obtener desde US\$250.000.

Desarrolla y construye: Decisa

T: 282-4480 [www.decisa.co.cr](http://www.decisa.co.cr)

## CONDOMINIO VEREDAS DEL ARROYO

### La Guácima

**O**tra buena opción de vivienda en Alajuela para el segmento de clase media alta y clase alta. Actualmente se encuentra en construcción.

El proyecto reúne 75 lotes en condominio de 500 metros cuadrados cada lote, con frente mínimo de 12 metros y regulaciones constructivas.

Incluye un rancho de fiestas, piscina, área de parrillada, zona de juegos infantiles, acueducto propio, tapia perimetral y caseta de vigilancia las 24 horas.

El precio del metro cuadrado es de US\$60; es decir, que cada lote tiene un valor de US\$30.000.

En total, se invertirán US\$600.000 y se espera concluir el 31 de octubre del 2006. El área total del terreno que ocupa el Condominio es de 57.000 metros cuadrados. Por ahora, se han vendido un total de 45 lotes.

Se ofrece financiamiento directo. Puede pagarse la prima de US\$5.000 de forma fraccionada sin intereses y para el saldo de US\$25.000 buscar alternativas en las instituciones financieras del país.

Promotora: Tierra del Sol Bienes Raíces.

T: 438-3838

[www.tierradelosol.co.cr](http://www.tierradelosol.co.cr)



FOTO CORTESÍA TIERRA DEL SOL



16

# BIENES RAÍCES



## CONDOMINIO TORRES DE LA COLINA

### Bello Horizonte, Escazú

Este complejo habitacional comprende cuatro torres de siete pisos cada una, cinco apartamentos por piso. En total serán 136 unidades, excepto en el primero pues se eliminó el apartamento del centro para construir un lobby.

Está diseñado para convertirse en un apartotel ideal para inversionistas o personas que deseen pasar unos días en el país pero con servicios de lavandería, mucama y limpieza semanal, mensajería, acceso a Internet inalámbrico y cafetería.

El edificio utiliza tarjetas electromagnéticas, además tiene el servicio de televisión por cable, aire acondicionado y áreas comunes que son amplias zonas verdes y jardines, rancho para fiestas, casa club, gimnasio, piscina multiniveles, cancha de tenis, parqueo para visitantes, parqueo para inquilinos bajo techo.

En este proyecto se invertirán US\$2 millones y se espera esté listo en noviembre del 2007. En total, el área construida será de 17.000 metros cuadrados y el terreno 15.035 metros cuadrados. De las 136 unidades, 70 ya están vendidas.

Desarrolla: Condominio Torres de la Colina Ltda.  
T: 288-2106 [www.torresdelacolina.com](http://www.torresdelacolina.com)



FOTO CORTESÍA TORRES DE LA COLINA

## CONDOMINIO DALUZ

### Escazú

Consta de 14 viviendas individuales de lujo y estilo moderno con espectaculares vistas al Valle Central.

El proyecto se ubica en Escazú, muy cerca del centro comercial Paco y está en etapa de preventa.

Los lotes tienen extensiones desde 420,92 hasta 825,69 metros cuadrados. Son de tres plantas. Las zonas verdes comunes alcanzan casi los 900 metros cuadrados. Hay dos modelos de vivienda a escoger. Una la llaman Luminosa y la otra es Reflectiva.

Cada casa tiene prevista piscina propia y el condominio cuenta con área de juegos infantiles.

En preventa los precios van desde US\$510.000 hasta US\$601.000, según los acabados que se utilicen. De las 14 propiedades, 8 están vendidas.

Valle Sagrado también promueve el Condominio Bohemia, una torre de siete pisos. Cuenta con acceso a través de portones eléctricos, tapias perimetrales o mallas ciclón. Este concepto incluye área recreativa con piscina y casa club, así como área de juegos infantiles. Los precios oscilan entre US\$180.000 y US\$200.000. El área construida promedio es de 175 metros cuadrados. Promotora: Valle Sagrado. T: 220-4921, [www.condominiodaluz.com](http://www.condominiodaluz.com) y [www.condominiobohe-mia.com](http://www.condominiobohe-mia.com)



FOTO CORTESÍA VALLE SAGRADO



## PUENTE DE PIEDRA

### San Roque de Barva de Heredia

La naturaleza es el mejor atractivo de este proyecto, según sus desarrolladores.

Aunque apenas se están iniciando las obras, ya hay 89 viviendas vendidas.

El proyecto contará con amplios bulevares, áreas infantiles, rancho para actividades, caseta de vigilancia y seguridad las 24 horas.

Los lotes tienen una extensión de 220 metros cuadrados en adelante. El área construida va de los 150 metros cuadrados en adelante.

Se puede escoger entre casas de una o dos plantas.

Se construirán 140 unidades, de las cuales 76 ya están en pie. Hasta ahora, hay 89 viviendas vendidas.

Los precios oscilan entre los US\$ 85.000 y los US\$150.000.

Ofrece acabados de primera calidad y viviendas de gran belleza arquitectónica.

Desarrolla: Roble Guaria

T: 263-2202

[karinaf@robleguaria.com](mailto:karinaf@robleguaria.com)



FOTO CORTESÍA ROBLE GUARIA

## CONDOMINIO RESIDENCIAL

### ALICANTE

#### Santa Ana

Inmerso en las 25 hectáreas de Hacienda del Sol Alicante dará privacidad e individualidad a sus residentes, debido a la separación que existe entre cada unidad.

Pueden encontrarse residencias con áreas construidas desde 290 metros cuadrados hasta más de 400 metros cuadrados.

Además, ofrece cuatro estilos de residencias de dos plantas, ya sea con tres o cuatro dormitorios y con cochera para dos o tres vehículos.

Están a la venta 12 residencias para entregar en aproximadamente 12 meses.

El proyecto cuenta con planta de tratamiento para aguas residuales, servicio integral de telecomunicaciones de voz y datos, Internet, calles adoquinadas, casa club, piscinas y cancha de tenis.

El precio de las viviendas oscila entre los US\$285.000 a US\$297.000.

Desarrolla: Constructora Kirebe S.A.

T: 231-7240

[www.kirebe.com](http://www.kirebe.com)



FOTO CORTESÍA CONSTRUCTORA KIREBE



18



FOTO CORTESÍA DHC SOLUCIONES



FOTO CORTESÍA DHC SOLUCIONES

## ARQUITECTURA RESIDENCIAL EVOLUCIONA

Los llamados lofts podrían ayudar a repoblar la ciudad de San José

**E**l diseño externo e interno de los residenciales, condominios horizontales y verticales del país se ha vuelto algo mucho más creativo que en el pasado.

Algunos recuerdan cuando las urbanizaciones se hacían casi como copias al carbón, todas exactamente iguales.

Hace unos años Zürcher y Arquitectos después de una investigación logró combinar las tendencias constructivas mundiales y el diseño contemporáneo, con las raíces de nuestra

arquitectura residencial.

No solo logró un verdadero estilo costarricense, también sirvió de escuela para muchos otros diseñadores de viviendas.

Sin embargo, ese estilo que conocemos como neocolonial se utilizó y reutilizó hasta saturar el mercado.

Así lo confirmó el propio Ronald Zürcher quien reconoció que por eso decidió apartarse de ese lenguaje para tratar de "simplificar el vocabulario arquitectónico".

Así, las nuevas tendencias buscan líneas más puras tomando en cuenta la cultura y el clima del país. Lo importante, según Zürcher, es mantener la esencia.

La arquitectura debe buscar la sencillez pero respondiendo a la demanda local de conceptos más contemporáneos.

La tendencia debe ser alejarse de volúmenes puros sin aleros y más bien incorporarlos para que cumplan una función de protección dado el clima tropical en el que vivimos los costarricenses.

Los diseños deben responder al lugar y las personas que los rodean.

Ahora la mayoría pide espacios más abiertos y no tanto una arquitectura de divisiones. Sobre todo en grandes residencias los espacios multiuso son una tendencia creciente.

En cuanto a las recámaras, Zürcher recomienda integrar un poco más el baño con el dormitorio.

### Lofts

En el país los lofts no ha sido un tipo de vivienda popular pero en las grandes urbes fue la respuesta a la falta de residencias en el centro.

Los centros de ciudades como Chicago o Nueva York en Estados Unidos, quedaron inhabilitados a mediados del siglo pasado pues muchas industrias cerraron sus puertas.

Sin embargo los desarrolladores vieron los beneficios que

podían obtener de esto y decidieron acondicionarlos, explicó Rodrigo Mata, arquitecto de DHC Soluciones.

Aprovecharon edificios industriales abandonados y los ofrecieron principalmente a artistas plásticos que necesitaban grandes espacios para desarrollar su creatividad, quienes se beneficiaron de los precios bajos y el gran espacio.

Las características principales de un loft originalmente eran los espacios diáfanos con gran altura, grandes ventanas, dejando a la vista la estructura metálica, el ladrillo de las paredes, etc.

Pero actualmente este término se ha extendido a toda vivienda o apartamento que posea características similares.

Hoy el minimalismo se apoderó del diseño de estas viviendas convirtiéndolas en lo que los arquitectos llaman espacios universales.

Las funciones se mezclan sin tantas paredes intermedias y la división entre un espacio y otro es simplemente una diferencia en el color del cielo raso, un cambio en la textura del piso o incluso con una alfombra.

### Para los más jóvenes

Alberto Rampoldi socio de Grupo Sur, empresa que actualmente desarrolla en el país dos proyectos que contienen este tipo de vivienda, considera que es una excelente opción para los jóvenes que se independizan de sus familia nuclear y para parejas que trabajan todo el día y que no utilizan tanto el espacio casero.

Rampoldi es uruguayo y junto con un colega llegó a Costa Rica a combinar la experiencia vivida en América del Sur y otras latitudes con la de los costarricenses para crear productos contemporáneos pero a precios razonables.

En nuestro país se incursiona en el loft no tanto por el glamour sino por su funcionalidad.

Para él, los lofts son la opción perfecta para satisfacer las demandas de un segmento que no se estaba atendiendo en el país.

La idea es crear viviendas fáciles de mantener en las que todas las estancias interactúen, donde se eliminen las divisiones y así se vuelva más práctico el convivir sin dejar de ser acogedor, explicó el desarrollador.

### Un boom

Ronald Zürcher recuerda que estudios y apartamentos con un concepto similar al de



19

Ciudad ► VIENE DE PÁGINA 17



FOTO CORTESÍA FOMENTO URBANO

## HACIENDA LAS FLORES

San Joaquín de Flores, Heredia

**E**ste es un condominio residencial moderno con pinceladas de ayer. Posee un único acceso con vigilancia las 24 horas. Las fachadas de las viviendas son coloniales con interiores modernos y acabados de primera calidad.

El proyecto está resguardado con tapia perimetral, posee calles amplias, áreas verdes y vista

al volcán Barba.

Los precios van desde US\$122,500 a US\$144,000. El área promedio de los lotes es de 250 metros cuadrados y el área de construcción de 164 a 190 metros cuadrados.

Fomento Urbano ofrece otros desarrollos en localidades de alta plusvalía. Por ejemplo, Residencial Villa Sol ubicado en San

Antonio de Belén donde se están iniciando las obras de urbanización. El condominio tiene 32 casas, zonas verdes y parque infantil.

Desarrollador: Fomento Urbano S.A.  
T: 290-5560  
www.fomentourbano.co.cr

Arquitectura ► VIENE DE PÁGINA 18

los lofts, se crearon desde hace tiempo en Costa Rica, tal es el caso de Roble Sabana e incluso los Condominios Emperador en San Pedro.

Entonces, si existían antes, ¿por qué el boom ahora?

La respuesta es sencilla, tenían precios altos y se consideraban viviendas de lujo.

Sin embargo, la perspectiva del costarricense está cambiando rápidamente.

"En uno de los proyectos que tenemos, un padre de familia adquirió dos unidades para dárselas a sus hijos que desean independizarse", comenta Alberto Rampoldi.

Agregó que para empresarios con hijos e hijas mayores de edad esta compra les conviene, pues no solo es dar una patrimonio a los suyos, también es una herramienta de inversión.

Además, los costarricenses que han estudiado fuera del país y se hospedaron en apartamentos de este tipo en Nueva York, Los Ángeles, o Londres buscan este estilo en el país porque vivieron sus ventajitas.

Los jóvenes en pareja o solos requieren de viviendas y centros comerciales que estén cerca de los principales centros de trabajo.

Por ejemplo, varios desarrolladores como Grupo Sur, DHC Soluciones, Valle Sagrado y Grupo Constructor Nueva Era, ya reorientaron sus productos para satisfacer a quienes laboran de los centros empresariales de la zona oeste de San José.

### Una solución para San José

Rodrigo Mata, de DHC, ve los lofts no solo como una tendencia, sino como una herramienta que podría transformar los espacios en el país.

Para él, los intereses de los costarricenses de clase media alta y alta han variado durante los últimos años.

Hace cinco años una casa para una familia debía tener como mínimo 150 metros cuadrados de construcción. Hoy algunas prefieren adquirir una vivienda con una extensión 20% menor pero con mayores espacios abiertos o una arquitectura moderna.

Los lofts podrían ser una de las respuestas para el repoblamiento de San José pero, según coinciden todos los especialistas inmobiliarios, el Estado tendría que estimular la inversión de las desarrolladoras mejorando la seguridad y la infraestructura vial de la capital.

Ahora la mayoría de las personas pide espacios más abiertos sin divisiones.



FOTO CORTESÍA GRUPO SUR INVERSIONES



20



## UN COMPRADOR CON UN PERFIL RENOVADO

Los desarrolladores de viviendas concuerdan en que el cliente evolucionó de comprador pasivo a un inversionista conocedor de procesos constructivos y calidad en acabados

### CORAZÓN

Este será su hogar, el lugar de reunión de su familia, un sitio para sentirse con libertad. Por eso busca casas acogedoras que le hagan sentirse descansado después del trabajo. En muchas ocasiones, el cliente decide quedarse cerca de la casa de sus padres.

Así piensan los adultos mayores y personas maduras de más de 30 años. Procuran vivir en condominios horizontales de preferencia con jardín privado individual y áreas comunes como cancha de tenis, rancho y juegos infantiles.

### CABEZA

El cliente es más frío al comprar. Sabe lo que quiere, no le avergüenza preguntar y calcula si le conviene o no. Visualiza su casa como una inversión y no solo como el "hogar dulce hogar".

Los jóvenes buscan la independencia no importa si son solteros o recién casados. Prefieren apartamentos pequeños o lofts que les provean de un estilo sencillo, fácil de limpiar. Preferiblemente en un edificio donde encuentren todo en un mismo lugar: gimnasio, supermercado, tiendas y el entretenimiento.

Los adultos con familia prefieren un residencial que tenga comodidades y seguridad.

### BOLSILLO

En la actualidad, tanto locales como extranjeros no se fijan tanto en el precio, sobre todo para quienes integran la clase media alta y la clase alta. Prefieren pagar más con tal de recibir calidad.

### MANOS

El cliente reconoce la calidad y confiabilidad que ofrece un desarrollador inmobiliario. Con solo tocar el mármol o el granito puede decir si es de la calidad ofrecida. Tiene gusto para combinar los colores, reconoce la calidad de la pintura. No se deja llevar por el precio más cómodo, pone su sensibilidad primero para definir si lo barato es de calidad.

En el caso de los jóvenes, procuran amueblar con ideas novedosas que le den dinamismo a la casa que en algunas ocasiones solo disfruta en las noches cuando regresa del trabajo.

### PIES

Busca varias opciones y las confronta. Los clientes también proceden de otros países y vienen tras un lugar de retiro o simplemente una segunda residencia. Exigen a las desarrolladoras facilidades y todo tipo de asesorías. Requieren más seguridad que un local, puesto que desconocen el mercado interno.

Las desarrolladoras deben ofrecerles productos que coincidan con sus expectativas. Orientarlos sobre la tramitología, aunque ellos no tengan que hacerla, para inspirar confianza.



22

# UN BUEN MOMENTO PARA EL CRÉDITO

Las tasas de interés están en su punto para quienes buscan capital para compra de vivienda o lote o para construir.

Además, muchos de los proyectos habitacionales del mercado ya han sido

preevaluados por las instituciones financieras.

Las condiciones son muy buenas y solo resta que usted decida cuál se ajusta a su condición. Le presentamos algunas opciones interesantes:

## Banco Improsa

Ofrece cinco productos de crédito en dólares: vivienda y compra de hipoteca hasta por US\$150.000; vivienda secundaria hasta US\$320.000; compra de lote hasta por US\$200.000; compra de lote y construcción hasta por US\$320.000; readecuación de pasivos (no aplica para compra de hipoteca) hasta por US\$50.000 o US\$25.000 (depende del tipo de garantía).

En todos los casos la relación cuota ingreso es del 30%. Los plazos varían entre 5 y 20 años, según el producto. Los intereses también varían. El interés para compra de lote por ejemplo es fijo 9,50% el primer año y a partir del segundo año tasa Libor a seis meses + 5,25%.

El porcentaje de financiamiento es de 80% del avalúo, si el valor de la vivienda es de US\$150.000 hasta US\$400.000 y si la vivienda tiene un valor inferior a US\$150.000 el 100% del avalúo.

El banco responde en cinco días hábiles, una vez aprobada toda la documentación.

Además del formulario de solicitud completo, otros requisitos son constancia de ingresos y orden patronal (del deudor y codeudor), constancia de salario o certificación de ingresos emitida por un contador público autorizado, fotocopia de la cédula de identidad del deudor y codeudor, copia de los últimos seis meses de estados de cuenta bancarios o de tarjetas de crédito, copia de un recibo de agua, teléfono y electricidad, contrato de promesa compraventa (a 60 días en caso de compra de casa), copia del plano de la propiedad a adquirir y otros.

## Banco Lafise

Presenta el crédito hipotecario en dólares con tasa fija para compra de casa nueva, construcción en lote propio, compra de lote y construcción, ampliación y remodelación y refinanciamiento de hipotecas.

El monto máximo a financiar es \$350.000 y el porcentaje de financiamiento es 80% del avalúo. Los plazos son de 15 y 17 años.

La tasa de interés anual es 10% fijo por todo el plazo y la comisión: 2,50%.

Tanto el deudor y el codeudor deben tener un salario cuya cuota represente el 25% de este para clientes con ingresos en colones y el 30% para clientes con ingresos en dólares.

Los gastos de formalización

suman 5,70% y se consideran varios rubros.

El tiempo de respuesta es de una semana para la aprobación y dos para el desembolso.

Algunos de los requisitos de deudor y codeudor son: solicitud de crédito, cédulas de identidad o pasaporte, constancia salarial o certificación de ingresos emitida por CPA, orden patronal de la Caja Costarricense de Seguro Social (si aplica), recibo de agua, luz o teléfono, últimos tres estados de cuenta de tarjetas de crédito (copias), últimos tres estados de cuenta de cuentas corrientes, últimos tres recibos de pago de los créditos actuales, estudio de registro de la propiedad a hipotecar y contrato de compraventa, entre otros.

## Banco de Costa Rica

El nuevo programa de crédito para vivienda está dirigido a asalariados con más de dos años de laborar de forma continua y que reciban el salario en una cuenta del BCR, o bien que soliciten a su patrono el traslado de su salario a una cuenta del banco.

El plazo máximo es de 25 años, la cuota mensual de ₡12.400 por millón. Esta cuota es fija los primeros dos años. La tasa de los primeros dos años es 14,25%, a partir del tercer año 16,25%.

Puede utilizarse en la compra de casa de habitación, compra de lote, construcción de casa de habitación o mejoras, cancelación de deudas producto de la adquisición de vivienda, colonización de deudas derivadas de los motivos citados anteriormente.

El monto mínimo es de ₡500.000 y el máximo ₡50.000.000. El banco cobra una comisión de prepago de 3% sobre la amortización extraordinaria en los primeros cinco años.

## Banco Cuscatlán

El programa de crédito hipotecario en moneda dólares con monto máximo y porcentaje de financiamiento. El monto máximo de financiamiento es de US\$250.000 y el monto mínimo US\$30.000 hasta 20 años plazo. Se financia el 80% del valor del avalúo.

La tasa de interés anual es de 9%, fija los primeros cinco años, luego cambia a Libor seis meses +5,50. La comisión es de 3,50%.

La relación cuota ingreso del solicitante es de 30%. Gastos de formalización 1,50% sobre el monto a financiar en caso de ser fideicomiso.

El tiempo de respuesta es de dos semanas hábiles. Algunos requisitos tanto para el deudor como el codeudor son: constancia de salario, solicitud de crédito, recibo de agua, luz o teléfono, copia de cédula de identidad.



## AUN CON ESPACIO

**L**e presentamos algunos proyectos que se publicaron en ediciones anteriores pero que todavía tienen unidades o lotes disponibles:

### **COSTA DEL SOL, PLAYA BEJUCO, ESTERILLOS**

Este desarrollo se especializa en la venta de lotes en condominio. El proyecto se encuentra a 15 minutos de Jacó y 40 del Parque Nacional Manuel Antonio.

El complejo lo conforman 125 lotes con medidas de 500 a 1.000 metros cuadrados. Actualmente está en construcción la segunda etapa que concluirá en diciembre del 2006. Incluye

cancha de tenis, cancha multiuso, piscina, área de juegos infantiles y parqueos para visitas. Toda esta infraestructura se sumará al rancho, baños, vestidores, caseta de seguridad y oficina de administración, construidos en la primera etapa.

Todo el proyecto tiene un área total de 15 hectáreas de las cuales el 30% son áreas comunes.

Desarrolla: Servicios Globales.

Comercializa: Vacaciones Internacionales del Pacífico.

T: 289-8558

[www.condominiocostadel-sol.com](http://www.condominiocostadel-sol.com)

### **HIGH VALLEY RANCH, SAN ISIDRO DE GRECIA**

Según sus desarrolladores esta es una Urbanización Ecológica pues se ubica en medio del bosque. Posee atracciones como ríos, una cascada y exuberante vegetación. Cuenta con seguridad las 24 horas del día, calles asfaltadas, todos los servicios básicos, lavandería, mensajería y más.

Este es un proyecto de quintas de 7.000 metros cuadrados en adelante. Se encuentra en las faldas del volcán Poás. El precio mínimo de los lotes es de US\$44.000. Una vivienda de 165 metros cuadrados con dos dormitorios, dos baños, sala con chimenea, piso de cerámica española y otros acabados de lujo tiene un valor de US\$175.000.

Comercializa: Hotelera Isla Bejuco.

T: 239-0257

### **CONDOMINIO MONTECRISTO, SAN JOAQUÍN DE FLORES**

En este momento está terminada la obra urbanística y las casas están en proceso de construcción. El proyecto consta de 61 casas en condominio.

Posee un único acceso, calles adoquinadas, agua propia, electrificación subterránea, diseños de casas modernos con acabados de primera calidad, amplios patios con parrilla, cochera para dos vehículos, áreas comunes amplias y juegos infantiles.

Las casas tienen entre 166 y 222 metros cuadrados de construcción y los terrenos entre 200 y 310 metros cuadrados de extensión.

Los precios de venta oscilan entre los US\$122,000 y los US\$167,000.

Desarrolla: Inmobiliaria Gurdíán S.A.

T: 265-9100

### **PARQUE MONTAÑA DEL SOL, SANTA ANA**

Se ubica en los cerros de Santa Ana y lo rodea una reserva natural de 8.000 hectáreas.

Ofrece lotes en condominio de 1.500 a 6.000 metros cuadrados. El precio del metro cuadrado es de US\$95.

En las calles se exhiben esculturas contemporáneas en bronce por eso dicen sus desarrolladores que combina las comodidades de una comunidad estilo europea con la belleza exótica de la naturaleza.

T: 282-7575 / 282-7696

[www.montanadelsol.com](http://www.montanadelsol.com)

### **CONDOMINIOS RIVERSIDE, ESCAZÚ**

Debido a la gran demanda, los desarrolladores de Riverside decidieron construir una segunda torre junto a la primera. La construcción está muy adelantada y la meta es entregarla a finales de este año.

Pensando en suplir las necesidades de los ejecutivos, los edificios tienen conexión rápida en Internet, cableado para tecnología multimedia, red de computación, instalación de seguridad y la segunda torre contará con cajero automático, tintorería, mini supermercado y más. La torre dos albergará 35 apartamentos.

Desarrolla: Riverside Developers T: 258-5300, [www.riversidecondo.com](http://www.riversidecondo.com)

Tome también  
en cuenta estas  
opciones  
si está  
considerando  
comprar una  
vivienda.