



Especial de Bienes Raíces



Índice

2

Crecimiento continúa fuera de la GAM

4

Las ciudades del futuro

6

Crece espacio para locales comerciales y oficinas

16

Inversión inmobiliaria bajo control

18

Financiamiento para grandes proyectos

19

Nuevas etapas en oficentros clase A



FOTO EYLEEN VARGAS/PARA EF/ARCHIVO

EN LA PORCIÓN DE costa que va desde Papagayo hasta Tamarindo se requieren más servicios públicos y privados.

Crecimiento continúa fuera de la GAM

Proyectos en Guanacaste y Puntarenas

generan nuevas oportunidades de negocio

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

Los desarrolladores de proyectos comerciales, de servicios e industriales, se están moviendo hacia zonas de ebullición residencial fuera de la Gran Área Metropolitana.

Esto debido a que el crecimiento habitacional que experimentan zonas como Guanacaste y Puntarenas viene acompañado de una mayor necesidad de servicios públicos y privados.

Lavanderías, *boutiques*, consultorios médicos y de otros profesionales, empresas de limpieza, centros de belleza, supermercados y tiendas especializadas, son algunos de

los comercios que escasean en esas zonas.

Para Nicolás Vialé, de Century 21 Coastal Estates, la llegada de nuevos vecinos acostumbrados a un estilo de vida un poco más sofisticado, exige servicios más variados y de mejor calidad.

En la actualidad, hay más posibilidades de viajar pues las distancias son más cortas, las personas en los países desarrollados trabajan menos, tienen mejores ingresos y es más fácil, seguro y barato.

Por eso, destinos como Costa Rica se convierten en los preferidos de los estadounidenses y canadienses que además planean invertir en una segunda vivienda o una residencia de retiro.

“La industria turística está

dinamizando otra industria que es la inmobiliaria y con ella también la de servicios”, afirma Vialé.

Se requieren servicios

Tomando en cuenta que muchos de los nuevos inquilinos o propietarios son pensionados norteamericanos también surge la necesidad de contar con servicios médicos especializados en geriatría.

Según el especialista, también hay muy pocas empresas que ofrecen servicios de limpieza y mantenimiento fuera de la GAM.

Tomás Fernández, director ejecutivo de Real Estate Consulting Bureau (RCB), coincide en que se requieren ampliar los servicios públicos y privados en las zonas cerca-

nas a la llamada “costa dorada”.

El término hace referencia a la porción de costa que va desde Papagayo hasta Tamarindo. Ahí es donde se encuentran la mayor cantidad de desarrollos habitacionales y turísticos destinados a inversionistas locales y extranjeros.

Enfatiza que, por el tipo de público que visita la zona, hacen falta restaurantes y actividades nocturnas más variadas y de clase internacional.

Fernández agregó que según un estudio de la Cámara de Turismo de Guanacaste (Caturgua) realizado en abril de este año, un 41% de los turistas que visitan al país de forma recurrente no se hospeda en un hotel, sino en una vivienda de su propiedad.

De acuerdo con ese estudio, los comercios y servicios más utilizados son el supermercado y los restaurantes, explicó Fernández.

Además, las personas que visitan Guanacaste tienen en promedio 43 años de edad y muchos de ellos poseen ingresos superiores a los US\$300.000 anuales, detalló Fernández.

Créditos

Publicación especial de El Financiero.

Editora: Silvia Castillo Nieto.

Redactora: Evelyn Granados Díaz.

Diseñadora: Sileny Vega Segura.

Corrector de estilo: Mauricio

Meléndez Obando.

Prensa Económica S.A. / Derechos reservados. Impreso en Grupo Nación GN S.A., 2006

Las ciudades del futuro

Hay complejos de viviendas que además incluyen locales comerciales y oficinas de diversa índole

Evelyn Granados Díaz

egranados@financiero.co.cr
Para El Financiero

Dado el panorama tan prometedor, los desarrolladores ya pusieron sus ojos en Guanacaste y Puntarenas. Sin embargo, también cantones como San Carlos, Grecia y San Ramón están desarrollándose comercialmente con la aparición de centros de compras y entretenimiento.

“Estamos observando un

boom muy fuerte a nivel comercial en un radio de 50 kilómetros alrededor del aeropuerto de Liberia y anticipamos un incremento del turismo en la zona muy fuerte”, indica Nicolás Vialé, de Century 21 Coastal Estates.

Muy cerca de la terminal aérea Daniel Oduber Quirós se construyen varios proyectos mixtos de gran tamaño.

Los desarrollos incluyen áreas habitacionales, comerciales, de oficinas y todo tipo de actividades para el esparci-

miento familiar, incluso en algunos casos hasta un hospital.

Algunos proyectos son grandes y proyectados para construirse en etapas por periodos largos, como Solarium y uno de la empresa Jormar cuyo nombre no se ha dado a conocer aún.

Otros son más pequeños pero orientados a satisfacer las necesidades de empresas que buscan una sede en la zona.

El centro comercial Montefresco, que se ubicará en Tamarindo, es uno de ellos. Con-

siste en un edificio con 23 locales para comercio, oficinas, centro médico y restaurante.

Según la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), los subsectores comercio e industria experimentaron un incremento de metros cuadrados, entre enero y setiembre del 2006, con respecto al mismo periodo del año anterior.

Los datos que se extraen de las solicitudes de permisos hechas en los periodos referidos, indican que en comercio el incremento fue del 115,2% y en industria de 152,9%.

Pequeñas comunidades

El concepto habitacional *gated community*, que se ha utilizado poco en el país, promete ser un producto común en las nuevas comunidades costeras.

Para los desarrolladores locales y extranjeros, es una forma de responder ante la creciente demanda de hogares seguros y con todas las comodidades al alcance.

Los *gated communities* son complejos de viviendas (condominios, *town houses* o cualquier otro tipo) que además de contar con todas las facilidades conocidas, incluyen locales comerciales y oficinas de

diversa índole.

Tanto en Guanacaste como en Parrita, Jacó y Quepos se están edificando complejos de este tipo.

Villas Michale Marie es uno de ellos. Se ubicará en las montañas de Parrita.

Dentro de esa comunidad habrá residencias y todo tipo de entretenimiento, servicios de limpieza, médicos, centro de belleza y un pequeño supermercado.

Este proyecto está diseñado para personas de la tercera edad que deseen retirarse con todas las comodidades y con la facilidad de contar con atención médica especializada.

Tamarindo Heights y Costa Mar son dos proyectos más con características similares.

Este tipo de productos pretenden satisfacer a extranjeros y locales que compran una segunda residencia para su familia.

La ventaja con realizar una inversión de este tipo es que los propietarios pueden alquilar el inmueble durante las temporadas que esté desocupado. Puede hacerse directamente o a través de la empresa que administra la pequeña ciudad.



FOTO CORTESIA SOLARIUM

SOLARIUM contará con locales comerciales, viviendas, hotel, bodegas industriales, hospital, cines y restaurantes.

Crece espacio para locales comerciales y oficinas

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

La apertura de nuevos centros urbanos fuera de la Gran Área Metropolitana, especialmente en Guanacaste, incrementa el volumen de espacio para comercio y servicios



FOTO CORTESÍA DE INMOBILIOLOGIC

Costa Mar

CARRILLO, PALMIRA, GUANACASTE
DESARROLLOS DEL PACÍFICO

Se ubica a un kilómetro del Do It Center, en la intersección de playa del Coco. Este será un proyecto mixto bajo la figura conocida como *gated community*.

Además de edificios de apartamentos y condominios, el desarrollo contará con un centro comercial de estilo colonial ubicado contiguo a la entrada principal de la comunidad.

Se edificara en dos plantas y el área total de construcción será de 1.600 metros cuadrados. Contará con 16 locales comerciales y restaurantes, y 22 locales para oficinas con áreas de 40 metros cuadrados cada una.

Tendrá 180 unidades habitacionales, seguridad las 24 horas, parque de juegos infantiles, cancha de tenis, áreas verdes, dos piscinas, rancho para parrillada y *spa*. Los condóminos disfrutarán de una pista para *jogging* y ciclismo con estaciones.

El diseño arquitectónico estuvo a cargo de K&E Construcciones S.A. y la edificación está en proceso de licitación.

El monto total de la inversión es de US\$24 millones, 75% de origen nacional y 25% estadounidense.

Se ubica en un terreno de más de 59.000 metros cuadrados. El centro comercial tendrá 2.300 metros cuadrados de construcción y estará dividido en 16 locales comerciales y restaurantes. Dispondrá además de 22 locales para oficinas con un área de 40 metros cuadrados cada una. El precio del metro cuadrado es de US\$16 para alquiler y de US\$1.600 para venta.

Para mayor información comuníquese con Inmobilogic S.A. al teléfono 291-5545.

Tamarindo Heights Garden Plaza

PLAYA TAMARINDO, GUANACASTE
GRUPO KAPETA, PROPIETARIO Y DESARROLLADOR

Se trata de un proyecto mixto pues incluye locales comerciales y un complejo habitacional de alto nivel. Tabor Reimers es la empresa encargada de la construcción que ya comenzó y el diseño arquitectónico es de Avy Aviram & Asociados.

La inversión final se espera que alcance los US\$12 millones y los fondos provienen de la empresa propietaria.

Garden Plaza será el centro comercial de Tamarindo Heights y albergará a 29 locales y un supermercado de la cadena Automercado.

Ofrecerá entre sus facilidades Internet inalámbrica, sistemas de seguridad, sistema de aire acondicionado y seguridad con personal destacado las 24 horas.

Todo el proyecto tendrá 12.000 metros cuadrados de construcción sobre un terreno de 7.600 metros cuadrados. El área de locales comerciales y oficinas será de 5.000 metros cuadrados aproximadamente y la capacidad de estacionamiento para 146 vehículos.

El Garden Plaza será construido bajo un estilo pacífico-balinés e incorporará elementos de agua estilo japonés.

Además del Automercado, también habrá banco, gimnasio familiar, cuatro restaurantes de primera categoría y otras tiendas.

Las instalaciones están dispuestas en dos niveles de tiendas con un tamaño promedio de 90 metros cuadrados.

Tamarindo Heights será una comunidad privada que constará de 183 casas, hotel cinco estrellas y el Centro Comercial Garden Plaza.

Si desea más información, comuníquese con Juan Ignacio Pignataro al 653-1448.



FOTO CORTESÍA DE GRUPO KAPETA

Fábrica Centro de Entretenimiento

GRECIA, ALAJUELA
ESKIATHOS DE GRECIA S.A., PROPIETARIO Y DESARROLLADOR

Se ubica muy cerca del centro Grecia, a menos de cinco minutos. La construcción de este proyecto está a cargo de las empresas Almaco, Alhesa y Refritica. El diseño arquitectónico lo realizó Ricardo Barrantes y el diseño estructural y dirección técnica están a cargo de José Soto Barquero.

La inversión ronda los US\$7.000.000, capital que proviene en parte de fondos propios y otra parte por financiamiento.

Con un área de construcción de 7.600 metros cuadrados y un área de pavimentos de aproximadamente 7.000 metros cuadrados, Fábrica es un centro de entretenimiento familiar único en la zona.

Más de 3.000 metros cuadrados se destinarán a canchas de fútbol, gimnasio, juegos electrónicos y cines. El área de comidas será de 339 metros cuadrados. También contará con área comercial y para oficinas de 1.750 metros cuadrados. La capacidad de estacionamiento es de 325 espacios.

El precio del metro cuadrado es de US\$25 que no incluye el costo de mantenimiento de áreas comunes (US\$2,5 por metro cuadrado).

El complejo contará con seguridad las 24 horas y red de Internet inalámbrica. Actualmente se encuentra en la etapa de ajustes finales, como pruebas de equipos y sistemas.

La fecha de apertura está prevista para noviembre de este año. Más información puede obtenerla a través del 495-6000. Visite el sitio www.fabrica.co.cr.



FOTO CORTESÍA DE FABRICA CENTRO DE ENTRETENIMIENTO



FOTO CORTESÍA IMPROSA CAPITAL

Centro Comercial Plaza San Carlos

A UN KILÓMETRO DE CIUDAD QUESADA, ALAJUELA
KHAM THIEM S.A. PROPIETARIO, IMPROSA CAPITAL, S.A., ESTRUCTURADOR FINANCIEROR

Esta es una buena señal de que San Carlos surge como una opción ideal para el desarrollo de comercio.

En este complejo se ubica la terminal de buses de la Zona Norte, por donde circulan 15 rutas establecidas y un promedio de tráfico de personas de 34.000 por semana.

Se compone de 143 locales comerciales, dos parqueos amplios y un área para comidas con 13 locales disponibles.

En este centro comercial se ubican tres salas de cine del circuito Magaly, un local de Almacenes Fácil, Farmatodo, La Nación, Motor Oil, Boutique Rapsodia, Payless Shoes, Super Salon, Instituto Jiménez y otros.

La construcción estuvo a cargo de la empresa DECO. El área total de los locales es de 13.000 metros cuadrados y del terreno es de 39.000 metros cuadrados.

El precio de alquiler de locales es de US\$20 por metro cuadrado.

Las instalaciones se ubican muy cerca de la nueva carretera Florencia-San Ramón, en las afueras de Ciudad Quesada, por lo que se evita la saturación del tránsito y el acceso es mucho más sencillo.

Para mayor información, consulte a Improsa Capital al teléfono 523-1500.

Avenida Escazú

ESCAZÚ, SAN JOSÉ
PORTAFOLIO INMOBILIARIO S.A. (PIMSA)

Es un proyecto mixto pues incluye comercio y servicios, y opciones en vivienda. Se ubica detrás del Hospital Cima San José.

El Plan Maestro de este desarrollo ganó el Primer Lugar de Diseño Urbano en la VII Bienal de Arquitectura, del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. El diseño estuvo a cargo de Construcciones y Diseño Trejos Facio y Studio 506.

Además de las nuevas Torres Médicas de este centro médico, albergará los cines Imax. Contará también con un hotel, viviendas en edificios verticales, áreas comerciales y de oficinas.

Para cerrar el complejo y darle carácter urbano, el diseño incluye plazas, aceras amplias, árboles, fuentes y sitios de descanso. La primera etapa tendrá un costo de aproximadamente US\$5 millones.

Contará con parqueo subterráneo solo para inquilinos de 3.400 metros cuadrados. Para mayor información, consulte al 288-4701 o visite el sitio en Internet www.pinmsa.com.



FOTO CORTESÍA PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Multipark Centro Comercial y Oficentro

GUACHIPELÍN DE ESCAZÚ, SAN JOSÉ
PROVISA PROPIETARIO, ESTRUCTURADOR FINANCIERO IMPROSA CAPITAL, S.A.

Este complejo estará compuesto de un centro comercial de 24 locales ubicados en una planta de más de 200 metros de frente y un oficentro de seis edificios de cuatro pisos cada uno. La inversión asciende a los US\$17 millones.

El diseño arquitectónico estuvo a cargo de Dítex pero aún no se ha definido la empresa que estará a cargo de la construcción.

Contará con cuartos para equipos y telecomunicaciones, canalizaciones y cableado para disponibilidad y accesibilidad de servicios de telecomunicaciones. Incluirá lo último en sistemas profesionales de audio y video, sistemas de seguridad y acceso, control avanzado, automatización y monitoreo.

El área total de construcción será de 19.494 metros cuadrados en un terreno de 48.000 metros cuadrados. El precio de los locales para alquiler es de US\$17 por metro cuadrado y de las oficinas US\$15 por metro cuadrado. Para mayor información llame al 523-1500.



FOTO CORTESÍA DE IMPROSA CAPITAL



FOTO CORTESÍA INDUPARK

Condominio Industrial InduPark S.A.

EL COYOL DE ALAJUELA
URBACON S.A., PROPIETARIO, DESARROLLADOR Y COMERCIALIZADOR

Se encuentra a solo seis kilómetros del Aeropuerto Internacional Juan Santamaría.

Consiste en lotes industriales de clasificación Zona 3, es decir, se permite la ubicación de cualquier comercio e industria. La construcción de las naves se realiza con base en las necesidades y especificaciones del cliente.

Además de los servicios generales, ofrece seguridad las 24 horas, corriente trifásica frente a cada propiedad, sistema contra incendios condominial, fibra óptica y red telefónica.

El área de construcción queda a criterio de cada cliente, pero no debe exceder el 50% del área total del terreno, según lo determina el plan regulador.

El precio del metro cuadrado de terreno es de US\$65 y el de metro cuadrado construido entre US\$325 y US\$390.

Los desarrolladores lo ofrecen para empresas de distribución, fábricas y entidades que presten otros servicios. Más informes al 258-1222.

Plaza Comercial Vereda Real

SANTO DOMINGO DE HEREDIA
ML CONSTRUCCIONES S. A., PROPIETARIO, DESARROLLADOR Y COMERCIALIZADOR

El desarrollo lo componen 12 locales comerciales de 40 metros cuadrados cada uno, ubicados en un primer y segundo piso. Cada local tiene prevista para mezzanine.

Entre sus facilidades ofrece amplio parqueo, ubicación estratégica entre San José y Heredia, sobre carretera principal, alarma contra robo e incendio, diseño sobrio y elegante y seguridad las 24 horas.

Las instalaciones tienen rampas de acceso para personas discapacitadas.

En total, se construirán 600 metros cuadrados en un terreno de 2.020 metros cuadrados.

Tiene capacidad de estacionamiento para 30 vehículos.

El precio de los locales para su venta es desde US\$51.500. Se ofrece financiamiento.

La construcción y el diseño arquitectónico están a cargo de ML Construcciones S.A. Consultas al 260-0658.



FOTO CORTESÍA DE ML CONSTRUCCIONES



FOTO CORTESÍA DE CR4 INVESTMENT

Centro Comercial Plaza Herradura

CRUCE A PLAYA HERRADURA, JACÓ, GARABITO, PUNTARENAS
GRUPO AUTOMERCADO Y OTROS SOCIOS, PROPIETARIO

La primera etapa de Plaza Herradura comprende más de 6.700 metros cuadrados de construcción que ya está abierta al público.

Las instalaciones están distribuidas en dos pisos. En el primero se encuentran 26 locales para comercio, restaurantes y un AutoMercado. Además, ya otras empresas tienen presencia en este centro comercial como Ópticas Visión, Video Centro, Bac San José, Farmacia Fischel, Arenas Surf Shop y Spoon. En el segundo piso hay 14 locales para oficinas y comercio.

Cuenta con parqueo para más de 300 vehículos e Internet inalámbrico. La empresa que gerencia el proyecto y se encarga de su comercialización es CR4Investment S.A. Creación de Capitales es la estructuradora financiera, mientras que la construcción la realizó Constructora Volio y Trejos.

Al finalizar todo el proyecto, el terreno abarcará un área mayor a los 36.000. Por ahora, la primera etapa cubre un área de 14.000 metros cuadrados. Cuenta con locales disponibles para oficinas, comercio y restaurantes de 117, 107 y 71 metros cuadrados. Más detalles al 228-6027 ó 228-5157.



FOTO CORTESÍA DE PROYECTOS ICC

Plaza Grecia El Ingenio

GRECIA, ALAJUELA
INVERSIONES KOPPER MUÑOZ, PROPIETARIO, PROYECTOS ICC, GERENCIA DEL PROYECTO

Se escogió ese nombre pues el diseño interior incluye elementos relacionados con la industria de la caña de azúcar, tan importante para el desarrollo de ese cantón alajuelense.

Este será un centro comercial cerrado bajo la modalidad de condominio, con presencia de comercios anclas, corredor de comidas con ocho restaurantes, tres salas de cine, sucursales bancarias y más de 60 tiendas. Todos los locales dispondrán de aire acondicionado y en las áreas comunes, Internet inalámbrico. Tendrá además 120 parqueos bajo techo y 480 espacios externos. Plaza Grecia se ubicará en un terreno de más de cuatro hectáreas y sus instalaciones sumarán más de 15.000 metros cuadrados de construcción. El precio de alquiler es de US\$20 el metro cuadrado y el de venta de US\$2.000 por metro cuadrado.

El diseño arquitectónico estuvo a cargo de Avy Aviram y Asociados y falta designar la empresa constructora. El proyecto tendrá un costo de unos US\$11 millones aportados por los socios y financiamiento bancario.



FOTO CORTESÍA DE PROYECTOS ICC

Plaza Montegeneral

PÉREZ ZELEDÓN, SAN JOSÉ
FIDEICOMISO PLAZA MONTEGENERAL, CTO Y CÍA. MECO S.A, PROYECTOS ICC, S. A.

Este es el primer proyecto comercial importante que se desarrolla en la zona sur después del Depósito Libre de Golfito.

Se invirtieron alrededor de US\$7 millones en la construcción.

Tiene comercios ancla, amplio corredor de comidas para seis restaurantes, tres salas de cine, sucursales bancarias y más de 38 tiendas.

Todos los locales comerciales y de servicios tienen aire acondicionado. El terreno donde se ubica es de una extensión de 15.000 metros cuadrados y las instalaciones tienen 10.000 metros cuadrados de extensión. Cuenta con 115 espacios de estacionamiento.

El precio de alquiler es de US\$20 por metro cuadrado y el de venta de US\$2.000 por metro cuadrado.

La construcción de Plaza Montegeneral estuvo a cargo de Van der Laet y Jiménez S.A. Ingelectra S.A. y Saire Ltda. El diseño arquitectónico es de Avy Aviram y Asociados. Más información en Mía Consultoría Inmobiliaria S. A.



FOTO CORTESÍA DE SOLARIUM

Solarium

LIBERIA, GUANACASTE
DWL, EDICA Y OTROS, PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES

Ubicado frente al Aeropuerto Internacional Daniel Oduber este es un desarrollo mixto que se realizará en siete etapas. Estará concluido en el 2012.

Se calcula que el monto de la inversión, al finalizar el proyecto, sobrepase los US\$150 millones. Contará con locales comerciales, complejo habitacional, hotel, empresas en zona franca, bodegas industriales, hospital, cines y restaurantes. Se ubicará en una propiedad de 104 hectáreas.

La primera fase consiste en 189 bodegas industriales bajo el nombre de Solarium Logistic Center. A estas seguirán seis torres de oficinas, un área de zona franca para empresas de servicios y alrededor de 500 casas. También integran el proyecto Martha Schwartz Inc., Rojas Arquitectos, e Ingeniería Sismo Resistente S.A.

El área comercial se ubicará en un terreno de más de 240.000 metros cuadrados. En total se construirán más de 50.000 metros cuadrados solo para comercio. La construcción de bodegas inició en setiembre pasado, el edificio de oficinas se iniciará en enero del 2008 y las tiendas ancla, restaurantes y comercio de julio del 2008 en adelante. Más detalles al 232-8000.



FOTO CORTESÍA DE TAMARINDO BUSINESS CENTER

Tamarindo Business Center

PLAYA TAMARINDO, SANTA CRUZ, GUANACASTE
LAGUNAS DE MONTEBELLO, S.A., PROPIETARIO

El Tamarindo Business Center es el único proyecto ubicado en Tamarindo destinado al alquiler de locales para negocios de servicios.

La construcción de las instalaciones estuvo a cargo de la empresa Constructora C&M y el diseño arquitectónico fue de Jorge Durán (DB Design & Building).

Cuenta con todas las facilidades tecnológicas, dos líneas telefónicas instaladas por local y acceso a Internet. Cada local cuenta con uno o dos aparatos de aire acondicionado independientes y un sistema de alarma de seguridad e incendios.

El edificio de dos plantas se construyó en un terreno de 1.730 metros cuadrados. Cada planta cuenta con siete locales de 36 metros cuadrados cada uno y un local de 70 metros cuadrados. El resto del terreno está destinado para las zonas verdes y la zona del parqueo.

Solo se ofrecen locales para alquiler. Quedan seis locales en la segunda planta. Más información a través del 876-0707 o el correo electrónico info@tamarindotbc.com.

Complejo Tamarindo Oasis

TAMARINDO, GUANACASTE
CENTURY 21 COASTAL REAL ESTATE, COMERCIALIZA

Es un proyecto mixto diseñado bajo el concepto de arquitectura neocolonial. Se ubica sobre la carretera principal entre Huacas y Tamarindo a 800 metros de la playa y a dos kilómetros del centro de Tamarindo.

El complejo incluye un centro comercial, área de condominios, de esparcimiento, piscinas y otras facilidades. El centro comercial tendrá dos pisos, 24 locales comerciales, parqueo subterráneo y servicio de transporte continuo desde y hacia Tamarindo cada 30 minutos.

El área habitacional la integrarán 72 unidades sencillas y seis *penthouses*, agrupadas en cinco edificios de condominios.



FOTO CORTESÍA DE CENTURY 21 COASTAL REAL ESTATE



FOTO ALBERT MARIN/PARA EF/ARCHIVO

CUANDO una empresa controla todo el proceso constructivo se garantiza un mejor rendimiento en cuanto a tiempos de entrega y en algunos casos, hasta en el precio.

Inversión inmobiliaria bajo control

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

Cuando se desarrolla un proyecto inmobiliario, lo usual es que cada etapa se delegue a una empresa diferente.

Sin embargo, ahora existen compañías que ofrecen control sobre todo el proceso: la compra del lote, los estudios de factibilidad, el diseño arquitectónico, permisos, construcción, comercialización y gerencia de los proyectos. Hay casos en que también son propietarios del desarrollo.

Estas empresas aseguran que de esa forma se garantizan un mayor rendimiento en cuanto a tiempos de entrega y en algunos casos se puede ofrecer un mejor precio.

Una de estas es Jormar. Su gerente de ventas, Jorge Marín Arrieta, explicó que en varias ocasiones se encontraban con clientes que querían que les construyeran una casa nueva pero antes debían vender la que tenían. Así surgió la división de bienes raíces.

Otros clientes se acercan y les hace falta un monto mínimo de dinero para invertir,

Algunas empresas ofrecen total control sobre el proceso

así que la empresa financia la parte faltante sin complicados trámites bancarios.

Jormar, fundada en 1984, se especializa en el campo de vivienda unifamiliar especialmente en la zona de Curridabat. Actualmente construyen los condominios Lomas de Granadilla y Bosque de Altamonte. En enero del 2007 iniciarán la edificación de un desarrollo mixto (comercial, recreativo y vivienda) de 487 hectáreas en Liberia.

También asesoran en la elaboración de presupuestos, programación de obras, inspección y dirección técnica.

Otro caso es de la empresa ML Construcciones.

Óscar Fallas es el gerente de ventas aunque también trabaja en la división de diseño arquitectónico y cubre parte del área de logística. ¿Por qué tan multifuncional? Considera que por estar más cerca de los clientes, puede

definir con mayor facilidad sus necesidades y orientar el diseño de la obra para satisfacerlo por completo.

ML Construcciones tiene siete años de experiencia y realiza todo el proceso desde la compra del lote hasta su entrega al inquilino o propietario. Actualmente, construyen Plaza Vereda Real en Santo Domingo de Heredia.

También edificaron en Quepos un complejo de siete edificios llamado Playa Dulce Vida.

Otra empresa de esta línea es Paradigma Construcción, cuyo propietario es Eric Neuvvert. Adquirió algunos terrenos en Esterillos, Parrita y recientemente en Golfito para ubicar proyectos orientados a diversos públicos.

Fundó la empresa en el 2003. Actualmente está desarrollando varios complejos, uno de ellos es Villas Michel Marie en Parrita.

La empresa desarrollará en el futuro otros proyectos para vacacionar.

Estas empresas se suman a otras tan reconocidas como Kirebe, que dieron el paso al transformarse en verdaderos consorcios inmobiliarios.

Financiamiento para grandes proyectos

Productos crediticios con diversos matices para los desarrolladores y público en general

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

Frente al crecimiento en el sector construcción, las entidades financieras costarricenses, se mueven innovando sus productos.

La mayoría de los bancos llevan tiempo, renovando y ampliando sus productos para responder ante esta realidad.

Hay productos específicos para turismo, otros financian

la compra y hasta el alquiler de inmuebles.

También ofrecen asesoría y apoyo como estructuradoras financieras para poner en marcha importantes proyectos comerciales e industriales. Acuda a su entidad bancaria de confianza y aproveche las ventajas.

Banco de Costa Rica: 287-9000.

Banco Nacional de Costa Rica: 212-2000.

Scotiabank: 287-8700.

Lafise: 246-0800.

Interfin: 210-4000.



ILUSTRACIÓN MANUEL CANALES/PARA EF/ARCHIVO

Opciones crediticias

Le presentamos algunos productos del mercado que podrían resultar atractivos si anda buscando capital para financiar la construcción de algún inmueble.

Banco de Costa Rica

Producto: Crédito Directo. Compra de instalaciones físicas; plazo de hasta 8 años; superiores a negociar; tasa de interés en colones: desde tasa básica pasiva + 3% vigente, hasta tasa básica pasiva + 4,5% sujeto a negociación. En dólares: Desde Prime Rate vigente + 2% hasta Prime Rate + 3%, sujeto a negociación.

Fuente: Consulta a entidades financieras.

Banco Nacional

BN Construcción. Dirigido a empresas desarrolladoras. Monto: hasta el 70% del costo total del proyecto. Colones: tasa básica del Banco Central + 7%. Dólares: Prime Rate más un margen fijo que depende del plazo del crédito; desde + 3, 25% hasta +4,75%. Plazos de 3 a 5 años.

Scotiabank

Créditos Empresariales. Garantía real tal como las instalaciones del negocio o bien por una garantía líquida como un certificado de inversión. Plazo dependerá de su vida útil y el análisis del crédito se basa en información que dé el cliente.

Interfin

Créditos específicos. En dólares o colones. Se otorga en plazos de 1 a 5 años. El monto a financiar ronda entre el 70% y 80% de la inversión. La tasa de interés es la vigente al momento del desembolso. Garantía real a satisfacción del Banco.

Lafise

Colones y dólares con plazos de hasta 10 años, dependiendo de las características del proyecto. Se financia hasta el 80% de la inversión. Se pueden otorgar periodos de gracia en el pago del principal durante la etapa constructiva.

Nuevas etapas en oficentros clase A

Ofrecen lo último en telecomunicaciones, seguridad e imagen

EUROCENTER I Y II

Este es un desarrollo de Diursa Inmobiliaria de Costa Rica, ubicado en Barreal de Heredia.

Es un edificio inteligente, con más de 23.000 metros cuadrados construidos en la primera etapa. La segunda etapa tendrá más de 32.000 metros cuadrados.

Las instalaciones poseen sistemas de seguridad y tecnología de telecomunicaciones. El estacionamiento es para 850 vehículos.

El alquiler oscila entre los US\$14,50 y los US\$18,50 por metro cuadrado.

CENTRO CORPORATIVO PLAZA ROBLE

Forma parte de un complejo conformado además por el Centro Comercial Multiplaza y el Hotel Real Intercontinental.

Cuenta con edificios inteligentes y flexibilidad en espacios para oficinas, sistemas de seguridad y tecnología en telecomunicaciones.

Actualmente se construye

la tercera etapa que tendrá 12.000 metros cuadrados de área de oficinas, dos edificios de cuatro y seis niveles integrados por un lobby.

ZONA FRANCA AMÉRICA

La empresa Los Arallanes S.A. es la desarrolladora de este proyecto, ubicado en San Francisco de Heredia.

Cuenta con carreteras amplias de concreto, cableado subterráneo, tecnología en telecomunicaciones y planta de tratamiento.

Posee estacionamiento para 600 vehículos y 1.800 espacios para mediados del 2007.

OFICENTRO LA VIRGEN 2 ETAPA 6

Se ubica sobre la antigua carretera a Escazú. Corp. Salinas e Hijos, S.A. son los propietarios y desarrolladores del proyecto.

Posee oficinas de estilo moderno distribuidas en 7.000 metros cuadrados de construcción.

Está en desarrollo la etapa seis que sumará 3.000 metros cuadrados para oficinas y que incluirá mejoras en los servicios, aplicables al resto del complejo.

El es de US\$16,50 por metro cuadrado y la venta a US\$1.400 por metro cuadrado.