

# Bienes Raíces

EL FINANCIERO | 21-27 de mayo del 2007 | Edición 617

EF  
EL FINANCIERO





## 6 NUEVAS CIUDADES COMERCIALES

■ Todo es un mismo lugar es la proyección que tienen los nuevos oficentros y áreas comerciales.



## 8 PARA TODOS LOS GUSTOS

■ Encuentre opciones disponibles para áreas comerciales, oficentros y bodegas.



## 18 JARDINES PARA DIFERENCIARSE

■ El diseño de jardines para centros comerciales y oficentros se sofisticó en el país.



## 20 ESCASEA MANO DE OBRA

■ El crecimiento de la construcción reveló una carencia peligrosa: la escasez de mano de obra.



**LAS ZONAS URBANAS** atraen nuevamente proyectos industriales y comerciales. TAMARINDO HEIGHTS PARA EF

# Proyectos mixtos marcan tendencia en el mercado

Sectores difieren sobre pronóstico en desarrollo industrial y comercial



■ **Daniela Correa**  
dcorrea@financiero.cr.com

Una de las tendencias más llamativas actualmente del sector construcción es que las zonas industriales y oficentros ya no están reservadas solo como áreas de trabajo.

Los llamados proyectos mixtos lideran el mercado, combinando la parte comercial y la de oficinas. **■** **Vea nota** "Nuevas ciudades comerciales", en página 6.

"Los servicios tienen que ser integrados. Los edificios tienen en la primera planta un área comercial, en segunda y tercera oficentros y el resto apartamentos. Se procura que la gente viva, trabaje y compre ahí, sin moverse. Estos servicios unificados ahorrarían dinero y tráfico, una de las cosas por las cuales más se queja la gente", afirmó Jaime Molina, presidente de la Cámara de la Construcción.

Para Olman Vargas, director ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), hubo un avance importante en arquitectura y diseño de interiores, lo cual hizo posible esta fusión de áreas.

"Son más creativos con el manejo de los espacios también la profesión ha crecido mucho y hay mucha gente joven. La arquitectura es moderna y representa lo visto en otros países, lo que aplica

un uso eficiente de conceptos como la luminosidad y utilización de espacios", detalló Vargas.

Ambos jercas concuerdan en que el problema de tráfico que vive el país ha provocado la integración de servicios, pero al mismo tiempo temen que se olvide su trasfondo: la mala planificación urbana, tema en el cual el Gobierno debería de poner mayor interés.

### Organización urbana

De acuerdo con Vargas, el país pide "a gritos" una autoridad central en materia de administra-

■ **VIVIENDA SIEMPRE OCUPÓ UN 75% DEL TOTAL DE METROS CUADRADOS. AHORA BAJÓ A UN 50%.**

ción urbana. "El desarrollo de los centros comerciales y sectores industriales se va dando por políticas particulares, eso genera crecimiento desordenado que con el tiempo repercute negativamente".

Este desarrollo está regresando a zonas urbanas y, según Molina, la tendencia apunta hacia esa reubicación. Ejemplo de esto es el centro comercial que será construido en el antiguo colegio Lincoln en Moravia, proyecto liderado por Banca

Promerica.

Para Vargas, "se da una situación interesante ya que el desarrollo se da por parte del sector privado pero los servicios son públicos y no hay coherencia en este campo. A nivel del Estado todos saben que hay poca capacidad de hacer crecer los servicios como el mercado lo está haciendo y en otras zonas el privado está asumiendo este riesgo".

La ventaja de un proyecto mixto en una zona urbana sería que se cuenta con los servicios públicos y además el usuario ahorraría en tiempo y dinero, tan solo por no caer en el tráfico, problema que ya se ha trasladado a zonas como Santa Ana, debido al gran crecimiento.

### Disminuye vivienda

En los últimos dos años el sector construcción obtuvo un dinamismo realmente sorprendente.

En el 2005 el sector creció 36% y en el 2006 aproximadamente 58%, según datos del CFIA.

Parte de ese boom se dio en el sector industrial, comercial y el turístico. Pese a que vivienda siempre ocupó porcentualmente un 75% del total de metros cuadrados, bajó a un 50%, cifra que se ha mantenido hasta el primer trimestre del 2007.

Para Molina, tres meses es muy

■ Pasa a la **pág. 4**

### CRÉDITOS

**Edición** Silvia Castillo Nieto  
**Redacción de textos** Daniela Correa  
**Diseño** Jeannette Marroquín  
**Corrección de estilo** Mauricio Meléndez  
**Asistentes** María Pérez y Erasmo Ugalde  
**Gerencia** Griselda Lara, glara@financiero.co.cr  
**Suscripciones** Lizbeth Brenes, librenes@financiero.co.cr  
**Servicio al cliente** T 247-55-47

**EF**  
EL FINANCIERO

Prensa Económica S.A. /  
Derechos reservados.  
Impreso en Grupo Nación  
GN S.A. 2007

■ Viene de la pág. 2

poco tiempo para saber lo que va a pasar en el año, aún así augura que el crecimiento en los sectores industrial y comercial continuará en ascenso.

“Por las características de las obras de mediana o gran envergadura los procesos de diseño, visado y permisos son más largos. Un centro comercial o un edificio de oficinas son tramitados durante todo el año. En comparación con los datos del 2005 y 2006, este sector creció en este trimestre, primero en la parte comercial y después la industrial”.

Sylene Campos, gerenta de mercadeo de la empresa especializada en proyectos industriales y comerciales Portafolio Inmobiliario, concuerda con Molina. “Hay una oleada económica que está atrayendo más inversión nacional e internacional. Hay interés en invertir no solo por parte de grandes empresas sino también individuos nacionales y extranjeros, lo cual continuará por un buen tiempo”.

Por otro lado, para Vargas, del CFIA, una tendencia clara es que este desarrollo se estabilizó y prueba de esto es que para el primer trimestre de este año el crecimiento fue de un 5%.

“Pensamos que no va a aumentar como lo ha hecho en otros años y esto no lo comparten otros sectores. Para nosotros, la tendencia en estos tres meses ya es clara y este crecimiento es lo normal, más bien lo anormal fue lo que ocurrió en otros años”, agregó.

De acuerdo con Vargas, áreas como Guanacaste han bajado y la que podría generar un gran dina-

mismo es Puntarenas y el Pacífico Central, donde también se verá desarrollo en la parte sur. Sobre este tema, un grupo de empresarios ya conformaron la Central Pacific Chamber of Commerce para impulsar el desarrollo en esta zona.

Según datos de este grupo, la cantidad de metros de construcción en Jacó creció más de cinco veces en los últimos dos años ante el desarrollo de proyectos y torres turísticas.

Y es que en términos de crecimiento existe una correlación

### ■ LA ARQUITECTURA ES MODERNA USA CONCEPTOS DE LUMINOSIDAD Y ESPACIOS.

entre el aumento de vivienda y el sector comercial e industrial.

En Guanacaste, este desarrollo es claro. Para Molina, Liberia será dentro de unos 15 años la segunda ciudad más importante del país. “La gran diferencia de Liberia será antes y después del aeropuerto. Las estadísticas dicen que el año pasado entraron 400.000 personas y que para el 2010 serán unas 600.000”.

Y es que el desarrollo turístico no son solo hoteles. Todos estos desarrollos de segunda vivienda, requerirán de los servicios existentes hoy en el Área Metropolitana.

#### Nuevos materiales

La estabilidad económica, la sobreoferta de los bancos hacia sus usuarios y demás políticas econó-



**LAS ENTIDADES** claman para que el Gobierno planifique mejor la zona urbana. DESARROLLOS MEGA PARA EF

micas han generado una baja de las tasas de interés y un aumento de plazos que ha facilitado el acceso a créditos para mejorar los proyectos y darles ciertos valores agregados.

Según Federico Chavarría, gerente de Banca Corporativa de Promerica, entidad dedicada al financiamiento de grandes proyectos, “los sectores comercial e industrial se mantienen muy estables como resultado de un buen desempeño económico y estable en los últimos meses”, en los cuales los créditos en dólares son los que lideran.

Estabilizados los precios de los materiales, se ha dado un desarrollo importante en lo que son materiales livianos desde el vidrio, y aluminio hasta el desarrollo del *gypsum*, considerado uno de los más importantes. ▶ **Vea** nota “Mano de obra escasea en sector”, en la página 20.

El *gypsum* inició para estructuras internas, pero actualmente se está utilizando también en exteriores.

Otros materiales como las maderas que permiten buenos

acabados y son más manejables, cerámicas, granitos, pisos laminados y molduras, son muy populares.

Para Molina, más que materiales lo que se debe buscar es nuevos sistemas constructivos y una estandarización. Esto ahorraría tiempo ya que los mismos materiales funcionarían para todo y solo habría que colocarlos.

La Cámara ha trabajado con el Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (Inteco) para avanzar en el tema de estandarización.

# Nuevas ciudades comerciales

Servicios y facilidades han integrado a los oficentros y las áreas comerciales

■ Daniela Correa

dcorrea@financierocr.com

Todo en un mismo lugar es la proyección que tienen los nuevos oficentros y áreas comerciales en el país, desde la zona urbana hasta las playas.

Los problemas de tráfico han hecho muy atractiva la posibilidad de prescindir de trasladarse de un lugar a otro, desde salir a almorzar, hasta realizar una visita médica.

Así lo más común actualmente en el mercado es que un oficentro cuente con un área comercial en la cual los empleados de las empresas ahí ubicadas puedan encontrar desde un gimnasio hasta servicio de lavado de automóviles y guardería para sus hijos.

Estos servicios integrados pretenden dar un valor agregado a los proyectos y, además, adaptarse

a algunos requerimientos de empresas transnacionales.

Ronald Orozco, director comercial de Eurocenter, explica que la relación precio-servicios en este sentido es fundamental.

“Una empresa transnacional no va a venir a Costa Rica solo por un edificio bonito, vienen por precio, a reducir costos. El segundo factor es el aspecto de comunicaciones que el oficentro ofrezca. Una red de tecnológica robusta para poder operar” es uno de los requisitos más importantes.

Eurocenter alberga actualmente a unas 700 personas pero con la siguiente etapa pretende llegar a 1.500 individuos.

“Eurocenter debería ser capaz no de mantener a su gente aquí no ocho sino doce horas”, detalla Orozco.

Un gimnasio para hacer ejerci-



**EUROCENTER**, en su nueva etapa, contará con un auditorio que podrá ser utilizado por las empresas de este oficentro. **DIJRSA PARA EF**

cio después del trabajo, un centro infantil para que los padres visiten a sus hijos durante el almuerzo, una cafetería, un auditorio, salas de reuniones y eventos múltiples. “Por ejemplo, los hoteles son los que salen beneficiados porque no muchas lugares cuentan con estos

servicios”, agregó Orozco.

Este es precisamente el caso de Plaza Roble al cual Elisa Rojas, directora comercial, describe enfáticamente como un “complejo”. “Tenemos el hotel Real Intercontinental y, además, Multiplaza Escazú. Los ejecutivos que trabajan acá no solo disfrutan de la placita de servicios en Plaza Roble donde hay un salón de belleza, un *counter* de American Airlines, servicio de fotocopiado e impresión, una pequeña sucursal de Fischel, etc., pero adicionalmente a eso los empleados tienen la ventaja de que si necesitan un restaurante formal o casual para una cena de negocios pueden ir al hotel u hospedar en este a sus visitantes de negocios, a una distancia que pueden caminar fácilmente, al igual que Multiplaza”.

En Plaza Roble trabajan actualmente 1.500 y esperan duplicar esta cifra para la siguiente etapa, que no será la última, confirma Rojas. Además, le agregarán prontamente 65.000 metros cuadrados al área comercial de Multiplaza Escazú.

#### Otros servicios

Para Orozco, la logística de transporte público es muy importante. “Algunos norteamericanos cuando vienen todavía no entienden cómo no todo el mundo tiene un automóvil y que el 40% de los empleados se moviliza por este medio. Por esto se busca ruta alterna de buses, los horarios, si se está largo o no”. Además, agrega que la ubicación es sumamente importante, por ejemplo la provincia y las conexiones que esta tenga para el tipo de empleados que se pueden tener por la zona.

En Plaza Roble, como valor agregado realizan eventos culturales, sociales y deportivos para los empleados de las empresas que ahí residen. Han realizado campeonatos de tenis en la cancha del Real Intercontinental, noches de boliche, campeonatos de fútbol 5 y una serie de actividades como exposiciones de pinturas y charlas de diversos temas. “Lo hacemos para que la gente se sienta ligada al

complejo. Lo planeamos en mercado, donde también tenemos un boletín informativo y una asociación de los gerentes de recursos humanos que intercambian información”, explicó Rojas.

#### Otros servicios

El parqueo es una de las características que más mencionan los desarrolladores de proyectos, no solo en cantidad sino también el hecho de que estén techados. Muchos de estos se están construyendo además en sótanos para ahorrar espacio, como es el caso de Plaza Roble.

Esto está ligado también a la seguridad. Otra de las grandes inversiones de estos proyectos está en estas áreas, circuitos cerrados

■ **“LO MÁS COMÚN AHORA ES QUE UN OFICENTRO CUENTE CON UN ÁREA COMERCIAL”.**

de televisión, tarjetas especiales de acceso para los elevadores y también para los parqueos.

Por otro lado, los acabados de la construcción o la posibilidad de entregar la obra en gris y que el cliente haga con ella como mejor le parezca es otra de las opciones brindadas.

La posibilidad de arrendar en fincas filiales es mucho más común. Orozco, de Eurocenter, explica que, “a la hora de remodelar o hacer una oficina, lo hacen en fincas filiales para facilitar la administración de los servicios públicos y proveer más flexibilidad. Si alguien tomó cuatro y después se va, estas pueden volverse independientes de nuevo, por ejemplo”.

Respecto a los detalles en el caso de Eurocenter, los edificios cuentan con una colección de piezas de arte, entre pinturas y esculturas, de artistas nacionales que sirven como decoración.

En este suplemento podrá encontrar estas y muchas más facilidades que le brindan las nuevas ciudades comerciales.

# Proyectos para todos los gustos y necesidades

Encuentre opciones disponibles para áreas comerciales, ofi-centros, bodegas y proyectos mixtos en áreas urbanas y rurales del país.



Grupo Roble PARA EF

## Centro Corporativo Plaza Roble (tercera etapa)

ESCAZÚ

Iniciada en abril de este año, la tercera etapa cierra el *master plan* de Plaza Roble.

Lo desarrolla y comercializa el Grupo Roble y construye Vander Latt & Jimenez.

Esta tercera etapa tendrá dos edificios (de cinco a seis pisos) interconectados por un paso subterráneo central donde estarán el *lobby*, las escaleras y los elevadores de ambos edificios.

Las oficinas se ajustarán a las necesidades específicas de área

de cada cliente, partiendo de un área mínima de 150 metros cuadrados.

La construcción del primer edificio finalizará en enero del 2008 y la del segundo edificio en junio del mismo año.

### Diseño y facilidades

El diseño arquitectónico fue realizado por la firma mexicana Legorreta Arquitectos y consta de amplios pasillos internos, apropiada iluminación natural, jardi-

nes y espejos de agua.

Además, los edificios contarán con parqueos techados, acceso regulado por medio de tarjetas magnéticas, planta eléctrica de emergencia, sistema de aire acondicionado que funciona mediante agua enfriada por *chillers* (sistema que elimina el calor del agua por medio de vapor) y banco de hielo para almacenar y garantizar el suministro de agua fría.

Según los desarrolladores, se estima que este nuevo centro ejecu-

tivo albergará a unas 20 compañías.

### Complejo Roble

Está construido en un terreno de 31.641 metros cuadrados y conformado por cuatro edificios (El Pórtico, El Patio, Los Balcones sección A y B), con un total de 20.500 metros cuadrados de área útil arrendable. Como subsidiaria de Grupo Poma, Grupo Roble, ha desarrollado el Hotel Real Intercontinental y Multiplaza Escazú.

### MÁS DATOS

**Desarrolladora y comercializadora:** Grupo Roble.

**Constructora:** Vander Latt & Jimenez.

**Tipo:** ofi-centro.

**Total terreno:** 31.641 metros cuadrados.

**Construcción:** dos edificios (de cinco a seis pisos).

**Locales:** 20 aproximadamente, partiendo de un área mínima de 150 metros cuadrados.

**Informes:** 201-93 00

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

## Edificio Meridiano

ESCAZÚ

Contiguo al centro comercial Multiplaza Escazú, este proyecto de Grupo Meridiano de Centroamérica S.A. inició construcción con Edica S.A. hace aproximadamente un año.

La comercializadora es Improsa Capital S.A.

En abril de este año inició la entrega de las oficinas pero todavía queda espacio disponible, alrededor de un 30%.

### Características

En un terreno de 6.000 metros cuadrados habrá unos 20 locales con tamaños desde los 250 metros cuadrados para un área total construida de 30.000 metros cuadrados.

El edificio cuenta con seis ascensores de alta tecnología Schindler con pantalla digital.

Cuenta con auditorio para 250 personas, equipado con sistemas de comunicaciones como centro de

### MÁS DATOS

**Desarrolladora:** Grupo Meridiano de Centroamérica.

**Comercializadora:** Improsa Capital S.A.

**Constructora:** Edica S.A.

**Tipo:** Ofi-centro.

**Total terreno:** 6.000 metros cuadrados.

**Construcción:** edificio de nueve niveles.

**Locales:** 20 aproximadamente, desde los 250 metros cuadrados.

**Informes:** 289-0910 / 289-0307

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



Grupo Meridiano PARA EF

traducción simultánea, video, sonido e Internet inalámbrico, para la realización de eventos, seminarios y videoconferencias de enlace satelital.

Además, habrá un centro de paquetería y mensajería común para todo el edificio con el fin de disminuir el tránsito interno en los ascensores y mejorar la seguridad.

# Torres médicas Cima

ESCAZÚ

La empresa desarrolladora de esta ampliación del hospital Cima San José es Portafolio Inmobiliario S.A.; la constructora, Volio & Trejos y la arquitectura, de Trejos Facio.

Localizado junto al centro médico, el monto total de la inversión será de \$9 millones.

Serán dos torres médicas de seis pisos cada una unidas por un área común y prevista para consultorios médicos. Cada una contará con 72 locales de 35 metros cuadrados, espacio suficiente para una recepción propia, una sala de espera, una sala de atención y un baño.

El total del terreno es de 8.004 metros cuadrados y ya están construidos 6.900 metros cuadrados.

La segunda torre está abierta para arrendar a un precio de \$875 por cada consultorio

### Facilidades médicas

Cada torre contará también con servicio de manejo de desechos infectocontagiosos.

El hospital Cima San José ofrece

## MÁS DATOS

**Desarrolladora:** Portafolio Inmobiliario S.A.

**Constructora:** Volio & Trejos.

**Tipo:** consultorios médicos.

**Total terreno:** 8.004 metros cuadrados.

**Construcción:** dos torres médicas de seis pisos cada una.

**Consultorios:** 72 consultorios médicos de 35 metros cuadrados.

**Informes:** 288-4701

[info@pinmsa.com](mailto:info@pinmsa.com)

ce respaldo en cirugías, ya que dentro de las torres no se pueden realizar intervenciones quirúrgicas. Además, servicios de seguridad y limpieza en áreas comunes e Internet de alta velocidad.

Los médicos deben estar acreditados por este centro hospitalario para contar con consultorio en las torres, cuya capacidad de estacionamiento será de 300 espacios.



Diursa Inmobiliaria PARA EF

# Eurocenter II

HEREDIA

La empresa desarrolladora y comercializadora de este ofi-centro es Diursa Inmobiliaria de Costa Rica S.A.

Localizado en Barreal de Heredia, este edificio inteligente contará con unos 33.000 metros cuadrados. El área construida del local u oficina será de 21.000 metros cuadrados.

El centro ofrece dos torres independientes de cuatro y seis plantas unidas por un módulo central, el cual incluye elevadores y áreas comunes.

El grupo Diursa, administrador directo del centro de negocios, garantiza la seguridad, limpieza y el mantenimiento de las áreas verdes.

Cuenta con una capacidad de estacionamiento de 850 espacios con posibilidad de expansión.

El precio de los locales para su venta o alquiler va desde los \$14,50 hasta \$18,50 por metro cuadrado.

La empresa constructora es Edica Ltda., y la arquitectura, de Daniela Lacayo y Asociados.

### Tecnología

El edificio contará con sistemas eléctricos y de seguridad Siemens, alarmas y bombas contra incendios, así como con una planta eléctrica con resguardo de 38 horas continuas, todo integrado en una sola red.

Permite el uso de todos los servicios de telecomunicaciones y transmisiones de voz y datos, incluida la red de fibra óptica, que ofrece el instituto costarricense de electricidad (ICE) y Racsa, así como los servicios de cable módem disponible en el sector.

## MÁS DATOS

**Desarrolladora y comercializadora:** Diursa Inmobiliaria de Costa Rica S.A.

**Constructora:** Edica Ltda.

**Tipo:** ofi-centro.

**Total terreno:** 33.000 metros cuadrados de construcción.

**Construcción:** dos torres independientes de cuatro y seis plantas unidas.

**Locales:** hay 21.000 metros cuadrados previstos de construcción.

**Informes:** 293-9990

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

La edificación es totalmente antisísmica y todos los elementos metálicos del sistema de ventanería exterior son de aluminio anodizado. Las ventanas son de 6 mm para evitar que se astillen.



Portafolio Inmobiliario S.A. PARA EF



Interra S.A. PARA EF

# Centro Villa de Guanacaste

LIBERIA

La construcción inició en enero de este año y la primera etapa estará lista en julio, de la cual ya han colocado el 60% de los locales.

El centro corporativo está situado 1.7 kilómetros al oeste de Burger King, Liberia, en un terreno de 11.000 metros cuadrados. La inversión estimada es de \$4.700.000.

Exclusivo para oficinas cuenta con locales desde los 38 metros cuadrados en adelante según las necesidades del cliente.

Los locales se pueden alquilar o comprar. En el caso del alquiler la inversión es de \$17 por metro cuadrado y la venta \$1.700 por metro cuadrado. Cuenta con 200 espacios de parqueo.

## MÁS DATOS

**Desarrolladora y comercializadora:** Interra S.A.

**Constructora:** Dysatec.

**Tipo:** Ofi-centro y bodegas (en etapas posteriores).

**Total terreno:** 11.000 metros cuadrados.

**Locales:** 25 oficinas de 38 metros cuadrados por etapa.

**Informes:** 289-7007

# Plaza Futura

## GUANACASTE

Contiguo al aeropuerto internacional Daniel Oduber, es un proyecto inmobiliario que consta de varias etapas, las cuales incluyen centros de oficinas, centros comerciales y centros habitacionales.

La etapa I ubicará el primer centro de oficinas de lujo que se construye fuera del Área Metropolitana y estará acompañado de un complejo de locales comerciales. El área comercial vendible asciende a 6.000 metros cuadrados. La obra se encuentra con un 70% de avance y finalizará en julio próximo.

Actualmente, algunas de las empresas localizadas en este complejo son Scotiabank, Zurcher Arquitectos, Sothebys, Holcim, Mercado de Valores, Stewart Title y Century 21, entre otras.

Las áreas mínimas del ofiCentro serán de 60 metros cuadrados y las de comercio, 165.

Los precios de alquiler a partir de los \$20 por metro cuadrado y la venta a partir de \$2.000 por metro cuadrado.

La etapa II consiste de un segundo centro de oficinas con un área total de 9.000 metros cuadrados y la etapa III se compone de un centro comercial, el cual incluirá un supermercado, locales comerciales, tiendas de conveniencia y restaurantes de comidas rápidas. Estas tres etapas serán desarrolladas en un periodo de tres años. La etapa IV consiste de un complejo residencial.

El terreno total es de 20 hectáreas y la inversión estimada es de \$77 millones. La totalidad del

### MÁS DATOS

**Comercializadora:** CR Futura Developments S.A.

**Constructora:** Traesa.

**Tipo:** mixto, oficinas, centros comerciales y centros habitacionales.

**Área comercial:** asciende a 6.000 metros cuadrados.

**Construcción:** tres etapas, la IV consiste de un complejo residencial.

**Locales:** los de ofiCentro van a partir de los 60 metros cuadrados y las de comercio 165, 250, 340 y 540 metros cuadrados.

**Informes:** 834-4353

[achinchilla@futuracr.com](mailto:achinchilla@futuracr.com)

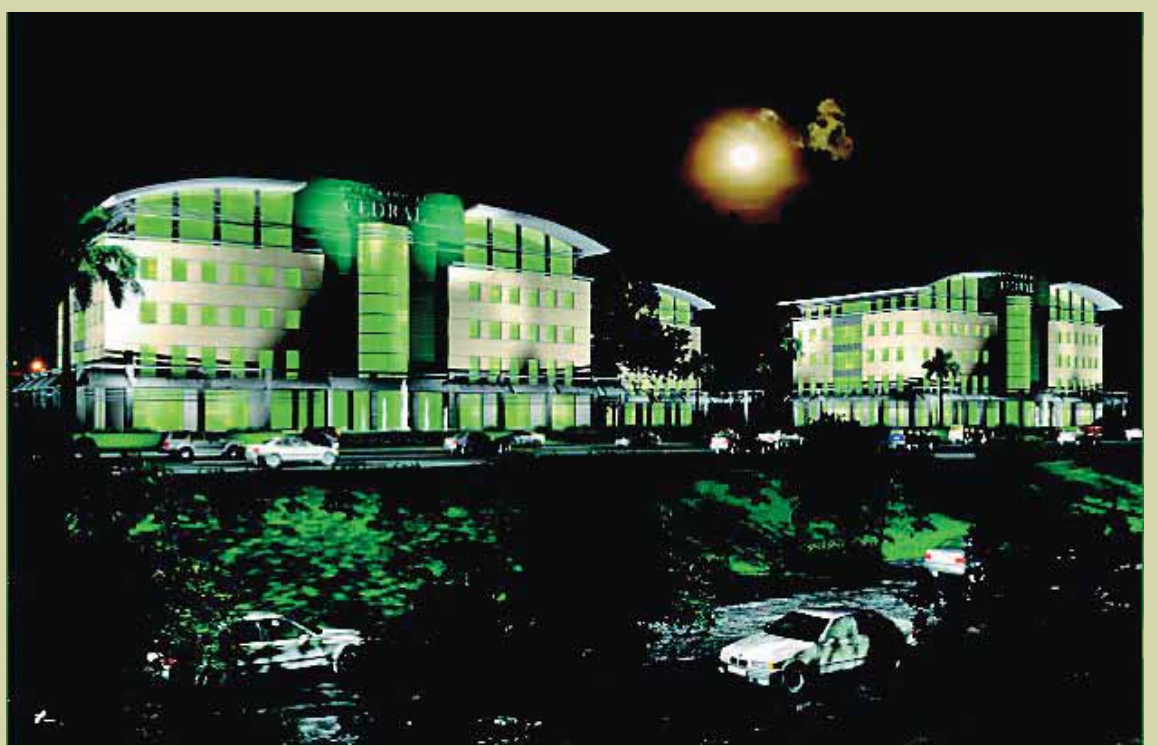
proyecto estará lista en el 2010.

La comercializadora es CR Futura Developments S.A., y el diseño de la primera etapa, de ODI. El plan maestro de la segunda etapa es de Zürcher Arquitectos.

La infraestructura es de Traesa; la obra civil, de C&M, y la electromecánica, de IIMA.

#### Facilidades

Entre algunas de las facilidades se encuentran parqueos techados, tecnología de punta en telecomunicaciones (Internet de banda ancha, fibra óptica), generador eléctrico de 680 KVA con 100% de respaldo, distribución eléctrica subterránea y sistema automatizado de riego.



Portafolio Inmobiliario S.A. PARA EF

# El Cedral Centro Corporativo

## ESCAZÚ

Este proyecto localizado en la autopista Próspero Fernández frente a Ferretería EPA es de la desarrolladora Portafolio Inmobiliario S.A.

También participa Tractores Escazú.

La construcción recién inició en abril de este año y se proyecta finalizar en junio del 2008, con una inversión total de \$35 millones.

En un terreno de 21.301 metros cuadrados habrá oficinas con un tamaño mínimo de 1.020 metros cuadrados por piso.

El alquiler por mes será de \$24 por metro cuadrado en obra gris.

#### Características

Contará con parqueos subterráneos con comunicación interna entre los edificios, acabados de primera, amplios espacios, iluminación natural, lobby central con altura pronunciada, amplias zonas verdes y patios externos de recreo. Además, fibra óptica en todos los edificios.

Contará con entrada por tres diferentes salidas de la autopista, y por Trejos Montelagre Escazú.

### MÁS DATOS

**Desarrolladora y comercializadora:** Portafolio Inmobiliario S.A.

**Tipo:** ofiCentro.

**Total terreno:** 21.301 metros cuadrados.

**Construcción:** dos edificios.

**Locales:** oficinas con un tamaño mínimo de 1.020 metros cuadrados por piso.

**Informes:** 288-4701

[info@pinmsa.com](mailto:info@pinmsa.com)



CR Futura Developments PARA EF

# Paseo de las Flores

## HEREDIA

Paseo de las Flores hará una ampliación de su área comercial y a la vez construirá un edificio de oficinas de seis pisos. La desarrolladora y comercializadora es Desarrollos Mega S.A. y la obra está en proceso de licitación.

El tamaño total del terreno es de 3.500 metros cuadrados y tendrá una inversión estimada de \$10 millones. La edificación iniciará en junio próximo y finalizará en noviembre. En promedio, la ampliación contará con unos 10 locales comerciales y unos 4.500 metros cuadrados de oficinas. Ya está contratado un 50% de los locales. Uno de los inquilinos es el Centro de Estudios de Posgrado de la Universidad Interamericana.

### MÁS DATOS

**Desarrolladora y comercializadora:** Desarrollos Mega S.A.

**Constructora:** en licitación.

**Tipo:** mixto, área comercial y oficinas.

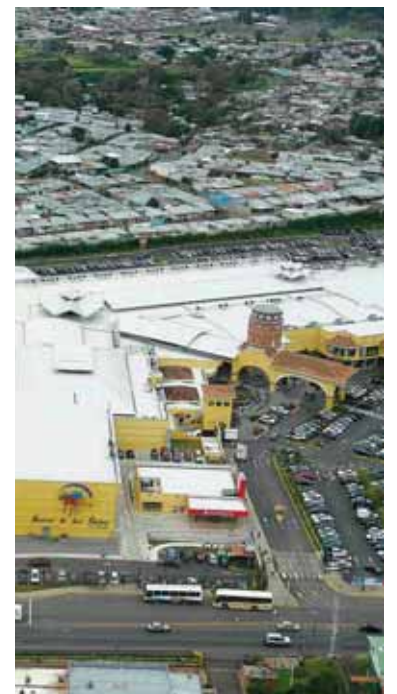
**Total terreno:** 3.500 metros cuadrados.

**Construcción:** ampliación de área comercial y un edificio de oficinas de seis pisos.

**Locales:** 10 locales comerciales y unos 4.500 metros cuadrados de oficinas.

**Informes:** 233-4818

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



Desarrollos Mega PARA EF

# Paseo del Mar (I etapa)

## GUANACASTE

Este proyecto, localizado en Huacas, unos 839 metros del cruce que se dirige hacia playa Flamingo, está planeado para combinar áreas comerciales y también ofi-centro.

Contará con cinco etapas y una inversión estimada de \$15 millones en un terreno total de 23.751 metros cuadrados.

Se inició la construcción de la primera etapa en febrero anterior y finalizará en agosto. Contará con 5.730,51 metros cuadrados y un área de 2.144 metros cuadrados a la venta. Se ha vendido un 30% y construido un 20%. Esta primera inversión será de \$3 millones. También están disponibles los locales para alquiler.

### Cualidades

Cuenta con 78 parqueos para la primera etapa.

En enero se firmó la operación de financiación con el Banco Cuscatlán.

Este mismo banco ofrece financiación por el 80% del valor del avalúo a clientes finales.

Se tiene reservando un espacio de 1.000 metros para un negocio ancla, en cuyas negociaciones están dos supermercados. Ade-

## MÁS DATOS

**Desarrolladora:** Desarrollos y Soluciones Inmobiliarias S.A.

**Propietario:** Grupo Corporativo Dsievatat S.A.

**Constructora:** Eliseo Vargas y Asociados.

**Tipo:** mixto, área comercial y oficinas.

**Total terreno:** 23.751 metros cuadrados.

**Construcción:** ampliación de área comercial y un edificio de oficinas de seis pisos.

**Locales:** 45 fincas filiales en I etapa.

**Informes:** 280-1152

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

más, hay un local para un banco.

El propietario de este proyecto es la empresa Grupo Corporativo Dsievatat S.A. El desarrollador es Desarrollos y Soluciones Inmobiliarias S.A. y la constructora, Eliseo Vargas y Asociados. El arquitecto, IDG Consultores Integrados.



Desarrollos Mega S. A. PARA EF

# RiverWalk

## ESCAZÚ

Desarrollos Mega S. A. cuenta con proyectos tales como Paseo de las Flores y Mall Internacional. En sus planes inmediatos de desarrollo se encuentra el proyecto de Riverwalk, ubicado entre el hospital Cima San José y PriceSmart en Escazú, frente a la autopista Próspero Fernández.

Contará con un área comercial, oficinas y un hotel, todo dentro de un terreno con un área de 21.700 metros cuadrados.

La comercialización del proyecto es llevada a cabo por Desarrollos Mega, actualmente estamos en el proceso de precolocación, tanto de los locales comerciales como de las oficinas, y ambos productos se ofrecerán tanto en alquiler como en venta.

## MÁS DATOS

**Desarrolladora:** Desarrollos Mega S. A.

**Tipo:** mixto, área comercial, oficinas y un hotel.

**Total terreno:** 1.700 metros cuadrados.

**Construcción:** edificio de cuatro pisos I etapa.

**Locales:** área comercial desde 60 hasta los 140 metros cuadrados, oficinas desde 200, hasta plantas completas de 2.500 metros cuadrados.

**Informes:** 2334818

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

### Por etapas

El proyecto se desarrollará en dos etapas incluyendo en la primera un edificio de cuatro pisos, que tendrá área comercial en el primer nivel y oficinas en los tres pisos subsiguientes.

Además, la primera etapa contempla el desarrollo de un hotel de 150 habitaciones. El área comercial contará con locales desde 60 metros cuadrados hasta los 140 metros cuadrados y las oficinas tendrán espacios desde 200 metros cuadrados, hasta plantas completas de 2.500 metros cuadrados por piso.

El costo total de la primera etapa se estima en \$25 millones.

El inicio de construcción se estima para finales de este año.



Desarrollos y Soluciones Inmobiliarias PARA EF

# Ofi-centro y Plaza Bratsi

## HEREDIA

Este proyecto de la desarrolladora Portafolio Inmobiliario S.A. cuenta con la participación de la empresa constructora Volio y Trejos y arquitectura de Zürcher Arquitectos.

Localizado a 1,5 kilómetros al noreste de PriceSmart en Heredia, cuenta con un terreno de 2.550 metros cuadrados.

Se proyecta una inversión de \$6 millones en edificios de oficinas y áreas comerciales y el proyecto finalizará construcción en octubre de este año.

Contará con un edificio de cuatro pisos.

## MÁS DATOS

**Desarrolladora:** Portafolio Inmobiliario S.A.

**Constructora:** Volio y Trejos.

**Tipo:** mixto, oficinas y áreas comerciales.

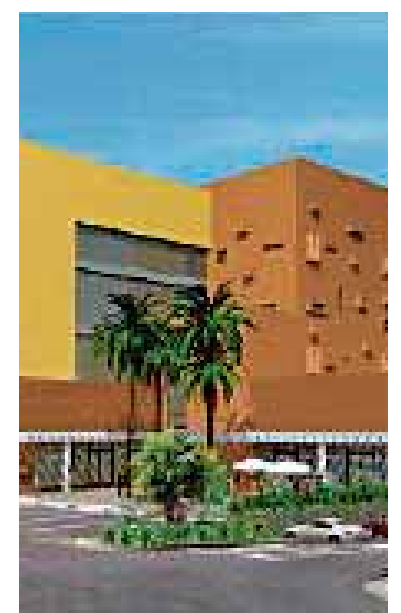
**Total terreno:** 2.550 metros cuadrados

**Construcción:** edificio de 4 pisos.

**Locales:** 3.300 metros cuadrados de oficinas.

**Informes:** 288-4701

[info@pinmsa.com](mailto:info@pinmsa.com)



Portafolio Inmobiliario PARA EF

# Tamarindo Heights Garden Plaza

## GUANACASTE

Localizado frente al condominio privado Tamarindo Heights, 500 metros oeste de Fertama, el centro comercial y oficentro Tamarindo Heights Garden Plaza contará con 11.100 metros cuadrados de construcción.

La edificación inició en junio del 2006 y finalizará en julio de este año con una inversión estimada es de \$20 millones.

En total, son 33 locales comerciales, un gimnasio de 560 metros cuadrados y un oficentro con nueve oficinas.

Ya está colocado un 90% de los locales, entre estos se encuentran ya confirmados el AutoMercado, Óptica Visión, Mango Surf Shop, L.A. Cano, heladería Pops y Micro-support.

El tamaño promedio de locales será de 85 metros cuadrados y se darán en alquiler.

El centro comercial y el oficentro cuentan con 36 parqueos al aire libre y 111 bajo techo, seguridad, circuito cerrado de televisión las 24 horas, restaurantes tipo *gourmet*, bus para transporte desde Tama-

rindo y hacia esa misma localidad, y área de juegos para niños supervisada.

El Garden Plaza es el primer centro comercial de alto nivel en la zona costera de Guanacaste.

El diseño es del arquitecto Avy Aviram, quien escogió un estilo denominado pacífico balinés y la desarrolladora es el Grupo Kapeta.

La edificación está a cargo de la constructora Tabor Reimers y la comercializadora es Tamarindo Lifestyle.

### MÁS DATOS

**Desarrolladora:** Grupo Kapeta.

**Comercializadora:** Tamarindo Lifestyle.

**Constructora:** Tabor Reimers.

**Tipo:** mixto, centro comercial y oficentro.

**Total terreno:** 7.900 metros cuadrados.

**Construcción:** 11.100 metros cuadrados.

**Locales:** 33 locales comerciales y un oficentro con nueve oficinas.

**Informes:** 653-1448

[jpignataro@tamarindoheights.com](mailto:jpignataro@tamarindoheights.com)



Tamarindo Lifestyle PARA EF



Riverside Developers PARA EF

# Sonesta Jacó Resort

## PUNTARENAS

Esta inversión de capital nacional y extranjero está a cargo de la empresa Riverside Developers y forma parte del centro turístico y residencial de lujo Sonesta Jacó Resort.

La construcción de este centro comercial y centro de conferencias, estilo modernista tropical con mucha agua a todo lo largo de área, inició en marzo de este año y finalizará a finales de 2008.

Localizado en la primera entrada a Jacó cuenta con un terreno de 3,5 hectáreas y una inversión total estimada de \$70 millones.

### Características

El proyecto contará con 10 locales comerciales y un centro de conferencias. Este último tendrá capacidad para 400 personas y un área adicional para las funciones al aire libre. Contará con lo más moderno en sistemas audiovisuales para eventos corporativos y privados.

Ya está construido un 10% del proyecto, el cual se espera que al-

### MÁS DATOS

**Desarrolladora: y comercializadora:** Riverside Developers.

**Tipo:** mixto, área comercial y centro de conferencias.

**Total terreno:** 30.000.

**Construcción:** 10 locales comerciales y un centro de conferencias.

**Locales:** de 45 a 600 metros cuadrados.

**Informes:** 208-6000

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

bergue bancos, joyerías, mercados, artesanía y ropa de playa.

Los locales van de los 45 metros cuadrados a los 600, y contará con más de 100 parqueos para los locales y centro de conferencias.

Estará adjunto al proyecto de Sonesta Jacó Resort, así que contará con los servicios de los residentes para las oficinas.

# Pacífico

## GUANACASTE

Localizado en Playas del Coco, Pacífico es un complejo de condominios y otros tipos de vivienda de lujo. Este contará con un Retail Village (pequeña plaza comercial) justo a su entrada.

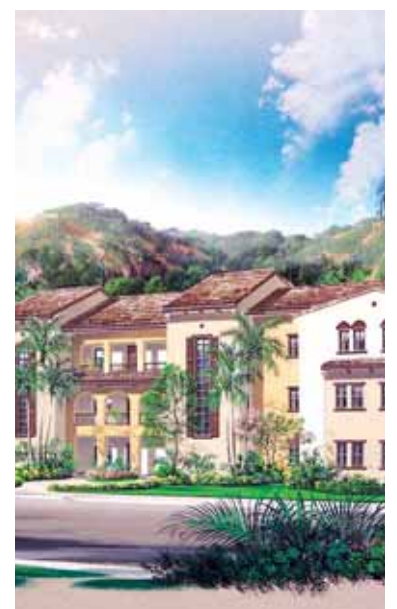
Además, un centro comercial de la cadena Automercado, el cual comenzó construcción en el presente mes y se espera abra sus puertas a finales de este año.

### Dos comerciales

Respecto del Pacífico Retail Village, el precio de los locales será de \$30 por metro cuadrado más cuota de mantenimiento. Están disponibles desde el 15 de mayo.

Además de las oficinas administrativas de Pacífico, en el primer piso están disponibles locales con dos áreas: 96,8 y 112,6 metros cuadrados.

Incluirá la única tienda en Costa Rica de Robb & Stucky Design Studio, encargado del diseño y decoración de las ocho residencias modelo que estarán listas a partir de junio, así como de los 20 apartamentos para alquilar que estarán disponibles. Las oficinas de UPS/Mail Center también tienen un lugar reservado. Se incluirá una galería de arte, centro de negocios y *tour* operador, entre otros.



Pacifico PARA EF

### MÁS DATOS

**Desarrolladora:** The Jack Parker Corporation

**Comercializadora:** The Jack Parker Corporation en Playas del Coco y Fort Myers, Florida.

**Constructora:** Novatecna.

**Tipo:** mixto, área comercial y oficinas.

**Locales:** locales de 96,8 y 112,6 metros cuadrados.

**Informes:** 670 2212

[www.pacifico-costarica.com](http://www.pacifico-costarica.com)



**PLAZA ROBLE** utiliza palmeras altas en interiores y exteriores y además uno de los elementos más usados actualmente: el agua en los jardines. GRUPO ROBLE PARA EF.



**OFICENTRO VILLA LIBERIA.** La empresa Ecoterra Landscaping creó un verde oasis. ALEJANDRO BADILLA PARA EF.



**EUROCENTER.** Mucho color y variedad en tipos y alturas. Se hicieron grandes camas con plantas como azaleas, lirios y verbenas. Macetas grandes con palmas en las áreas internas y en los patios también. En la azotea, para protección contra el viento crearon una barrera con plantas resistentes como el bambú. Para tapar la parte trasera se utilizaron plantas de altura. Este diseño es del paisajista Javier Martén. DIURSA PARA EF.

# Jardín: herramienta de ventas

Diferenciarse de los competidores y la influencia extranjera han catapultado el negocio del *landscaping*

■ **Daniela Correa**  
dcorrea@financierocr.com

Costa Rica, el paraíso tropical. Eso tienen en mente los inversionistas extranjeros con la fuerte convicción de que sus proyectos reflejen esta imagen.

Traen planes maestros detallados para organizar el proyecto en donde los jardines forman parte igualmente importante que las construcciones. Las nuevas tendencias aseguran que un jardín, puede llegar a aumentar el precio de una propiedad y también los tipos han notado este cambio.

Los jardines dejaron de ser la última consideración y para Alejandro Badilla, gerente de Ecoterra Landscaping, el diseño de estos ha alcanzado un gran nivel de sofisticación en el país. "Costa Rica es un reflejo de lo que ya se ha visto en otros países desarrollados como Estados Unidos (EE. UU.), Canadá y algunos países de Europa. Ya la decoración no es solo de chinas.

A pesar de que muchos de los proveedores de plantas y diseñadores del país no estaban preparados para este boom, lo han asumido y se ha convertido en un negocio muy

lucrativo. Un jardín sencillo no desciende de los \$5.000 y su diseño puede costar lo mismo que el de un arquitecto. Desarrollos como Pacifico en Guanacaste proyectan la realización de estos hasta con dos años de antelación.

En el área comercial e industrial este desarrollo ha topado con características distintas al residencial, ya que han incorporado otros servicios más especializados

## ■ LOS ESPACIOS PERSONALIZADOS SE USAN PARA DIFERENCIARSE DE LA COMPETENCIA.

como lo son riego, mantenimiento de espacios con agua y luces para que el jardín luzca de noche. Esto era antes solo considerado en áreas hoteleras, pero ahora se observa también en centros comerciales y oficinas. No solo involucra a los diseñadores, sino proveedores, productores y quienes los colocan.

"Esto responde a la búsqueda de un cambio donde el ser humano se preocupa por rescatar la naturale-

za y vivir en armonía con ella. La globalización ha propiciado esto con la mezcla de culturas y un fuerte elemento oriental, de más balance y meditación", explicó Javier Martén, paisajista graduado de la Louisiana State University en EE. UU.

### Nuevos elementos

Para Martén y Badilla, la clave es un balance entre el entorno, el cliente y el diseño. La utilización de nuevos materiales en jardines ha facilitado la creación de espacios más personalizados y las áreas comerciales e industriales se valen de esto para diferenciarse de la competencia.

Hoy se requiere de plantas de mayor presencia y tamaño, que evidentemente llamen más la atención y propicien espacios de mayor relajación. Mientras hace un par de años se pedían palmeras de dos o tres metros, hoy estas ascienden a los 25 metros. La palma real es una de las más cotizadas.

Además, los desarrolladores aprovechan los árboles adultos que tienen en sus terrenos y de no ser así, los piden de unos 30 metros, para ser replantados en el lugar.

La densidad de las plantas también ha aumentado. Se espera que un jardín esté bien "tupido". Una buena cobertura podría rondar unas 25 plantas por metro cuadrado y a veces hasta más.

Otra posibilidad es pedir jardines de menor mantenimiento, es decir con plantas que no requieran de tantos cuidados y que además tengan un mayor ciclo de vida.

A pesar de que los jardines tropicales con todo su colorido son los más populares, otros elementos como la madera, el agua y las piedras se han incorporado a los jardines comerciales e industriales, no solo en los exteriores sino también en los interiores. Desde fuentes internas con el relajante sonido del agua, hasta jardines minimalistas conformados tan solo con piedras.

### Mantenimiento

Los jardines pueden ser para contemplarlos o estar en ellos, independientemente de eso requieren de ciertos cuidados. Badilla, de Ecoterra Landscaping, aconseja cerciorarse de que el área donde se va a realizar el jardín tenga buena disponibilidad de agua. Algunas plantas no podrían resistir algunos climas y "todo ese tipo de factores, por ejemplo si van a haber niños o animales, se le deben preguntar al cliente. Puede que no me interese que nadie pase por el, pero que todo carro que pase no pueda dejar de verlo", en este caso influye la altura de los materiales.

Otro aspecto importante son las luces. Se debe considerar, al igual que con los sistemas de riego que deben quedar previstas algunas instalaciones y que además esto aumenta estas facturas.

Sobre el mantenimiento del jardín en sí, Martén recomienda que sea semanal. "Las podas, la reubicación de plantas, el abono orgánico, la fumigación y un buen sistema de riego son fundamentales". Además, la inspección de un paisajista es significativa para el mantenimiento del diseño.



**CUIDAD TOYOTA.** Este diseño de Javier Martén es contemporáneo y de bajo mantenimiento. Por ser un lugar industrial, con mucho parqueo se utilizaron árboles grandes para dar sombra, los loritos de raíces profundas y también las palmas. Estas plantas mantienen sus raíces bajo tierra y no arruinan la superficie del área. Se utilizaron setos y bambú para tapar el parqueo y se pudiera apreciar lo verde. Además, se hizo un área para el descanso de los empleados. JAVIER MARTÉN PARA EF.

# Mano de obra escasea en sector

Sectores buscan solucionar problema de personal y falta de especialización

■ Daniela Correa

dcorrea@financierocr.com

Independientemente del precio, no existe material más caro que el que simplemente no se consigue.

El 2006 fue un año duro para el sector de la construcción debido al alza de los precios en diversos materiales; algunos tan violentos como los que tuvieron el acero y el cobre. En el caso de la construcción de edificios, los precios aumentaron respecto al 2005 más de un 14%.

Sin embargo, ahora el precipitado crecimiento de la construcción ha revelado una carencia peligrosa: la escasez de mano de obra.

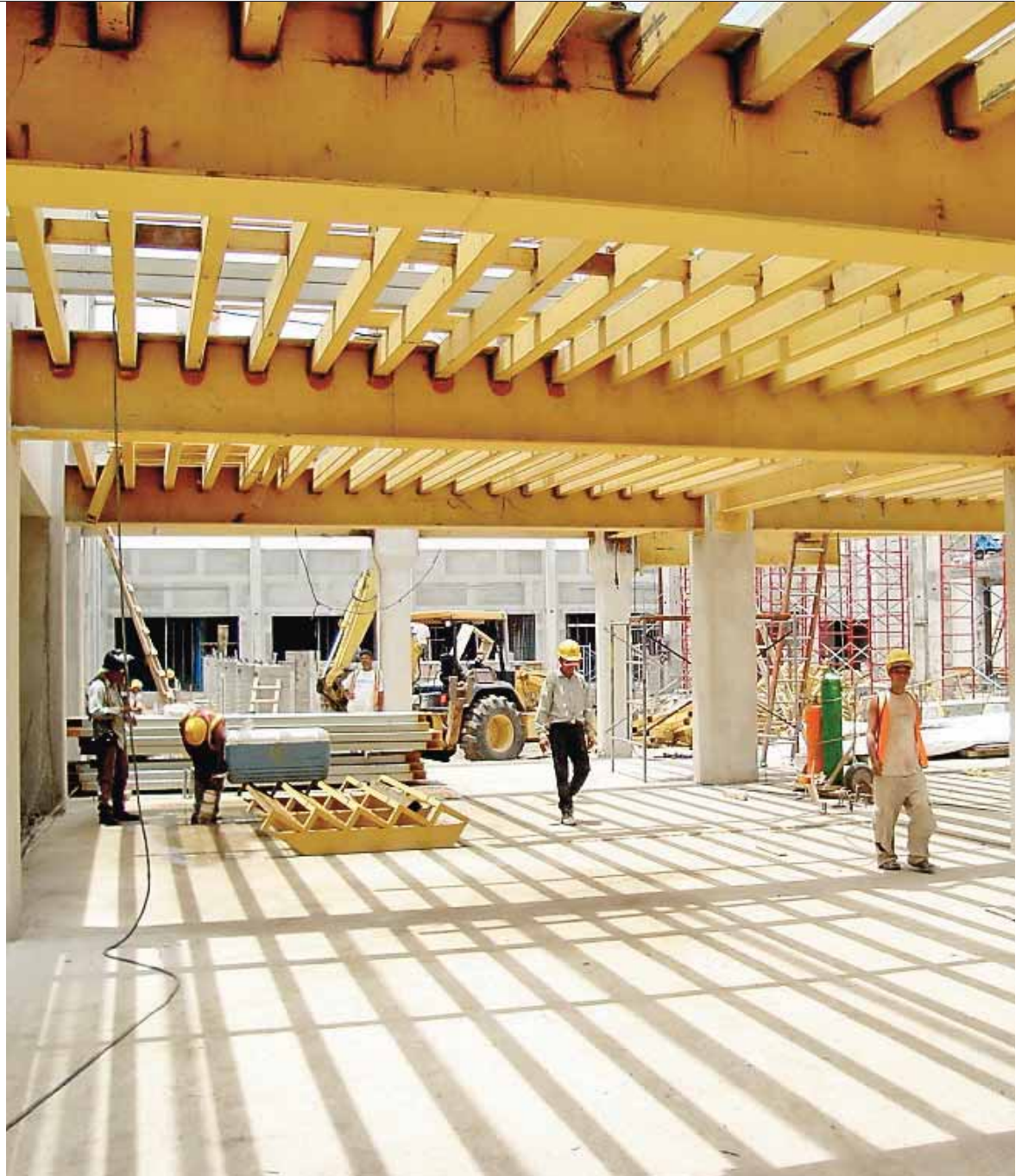
Según datos de la Cámara Costarricense de la Construcción, para el primer trimestre de este año, el aumento de los materiales se estabilizó. Aun así hay un rubro que debido a la demanda sí está presen-

tando una gran alza y es la mano de obra. “La mano de obra siempre ha sido lo más caro de la construcción y con escasez todavía más cara se va a poner”, auguró Jaime Molina presidente de la Cámara, quien considera que esta se da no solo en peones sino también en profesionales. “La gente se gradúa, pero no alcanzan, con solo ver los lunes un periódico se puede notar”.

Para Olman Vargas, director ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), es una buena época de estabilidad económica, “pero los problemas vendrían si este crecimiento no se puede sostener, si no tienen personal para ejecución de obras”.

Vargas considera que en el área de ingeniería civil y arquitectura sí hay profesionales pero “podrían darse problemas en áreas especializadas como ingenieros estructura-

■ Pasa a la pág. 22



**PRODUCTIVIDAD.** La hora de trabajo en Costa Rica es más cara que en Canadá. TAMARINDO HEIGHTS PARA EF

■ Viene de la **pág. 20**

les para proyectos de gran nivel, en esto notamos que no hay disponibilidad”.

#### Ajustes

Para Vargas, en el sector profesional lo que se dará es un ajuste, ya que muchos de los proyectos son requeridos fuera del Área Metropolitana, lo que implica un desplazamiento. “Ya hay desplazamiento hacia las playas y otras zonas rurales, la gente tiene oficinas afuera de la ciudad y se van a trabajar a estas de lunes a viernes”.

Por otro lado, respecto a peones, se ha dado una redistribución de funciones. Hoy un aspirante termina fácilmente siendo albañil o maestro de obras.

Cualquier persona pasa a ser peón de construcción y rápidamente obtiene responsabilidades mayores. Además, el problema se extiende a otras áreas como la agricultura una de las más afectadas por estas preferencias.

Las empresas generan un alza inflacionaria en los salarios propiciando un “canibalismo”. “Un maestro de obras podría estar ganando lo mismo que cualquier profesional en el país. Tendrá a darse una baja en los salarios en muchas empresas para no seguir sacrificando sus ingresos. Tiene que haber un equilibrio”, dijo Vargas.

Se ha hablado de traer operarios de otros países, propuesta que rechazan algunos sectores por considerarlo un riesgo, “hasta se ha ha-

### ■ HAY CORRELACIÓN ENTRE EL AUMENTO DE VIVIENDA Y SECTOR COMERCIAL E INDUSTRIAL

blado de capacitar a mujeres para ciertos trabajos”, comentó Vargas.

#### Productividad

Según Molina, en estos países además de la falta de mano de obra, se tiene un problema de productividad. “El año pasado comparamos la mano de obra de Costa Rica y la de Montreal, Canadá. Allí obviamente vale casi cinco veces más por hora, pero al final cuando se ve el trabajo realizado sale más cara en Costa Rica. Allí se produce entre ocho a diez veces más lo que aquí por persona”.

Esto se da por tres situaciones: capacitación, especialización y capacidad de tomar la mentalidad de empresarios, explicó Molina.

Y es que, la Cámara de la Construcción y el Colegio Federado concuerdan que es la falta de especialización lo que produce la situación de baja productividad, ya que personas que no saben cómo manejar ciertos materiales, terminan con estas responsabilidades y tardan más haciendo su trabajo.

Molina explicó que muchos latinoamericanos se van a Estados Unidos a especializarse en construcción porque allí tienen más posibilidad de ser más productivos, ganar más dinero y hacerse empresarios. “Tenemos que buscar aquí que la gente se haga más empresaria que deje de estar pensando en ser un empleado y que le paguen la Caja. Que se hagan empresarios pero responsables y formales, no importa que sean pequeños. Hay un criterio erróneo de que porque soy pequeño no puedo ser formal”.

El presidente de la Cámara puso el ejemplo de que en esa agrupación están inscritas unas 130 empresas cuando en el país existen unas 2.200.

## PROPUESTAS

**Trabajadores de afuera.** En conversaciones con el Gobierno para que permita traer trabajadores en un marco ordenado y controlado para suplir las demandas del sector de la construcción.

**Especialización con INA.** Firmó un convenio con el INA para especializar a algunos trabajadores de la construcción con cursos prácticos y breves.

**Bolsa de empleo.** Para la escasez profesional, fue creada hace unos cinco meses y es parte de los servicios que se dan a los asociados. Los profesionales se pueden inscribir en la página web [www.construccion.co.cr](http://www.construccion.co.cr). Las empresas también pueden solicitar el servicio.

FUENTE: Jaime Molina.



**TRASLADO.** Profesionales y peones del área urbana buscan mejores salarios en zonas rurales. TAMARINDO HEIGHTS PARA EF