

Auge en productos inmobiliarios

La pampa se edifica...

El fenómeno de "fragmentación" en Guanacaste es hoy todo una realidad

Gloriana Gómez
ggomez@nacion.com

El mercado de los bienes raíces en la pampa guanacasteca está en pleno auge. Un clima exquisito, preciosas playas, increíbles vistas y una infraestructura en crecimiento, hacen de la provincia una de las más apetecidas para invertir en terrenos y en la construcción de desarrollos residenciales y comerciales.

Aunado a ello, el aumento de la actividad turística en la parte norte de Guanacaste, ha propiciado el escenario perfecto para el desarrollo de actividades conexas, que no solo han beneficiado al inversionista, sino también a las economías locales, por el incremento de empleos y de mejores condiciones salariales.

Según los expertos, en esta zona se está dando un fenómeno de "fragmentación" que busca empatar el desarrollo de áreas privilegiadas, como Flamingo, Tamarindo, e incluso Liberia, con zonas un poco más alejadas, pero que también ya dan muestras de ese desarrollo.

Además de la división por zonas —apunta Nicolás Viale, corredor propietario de Century 21 Coastal States— también se está dando una fragmentación por producto inmobiliario (condominios, quintas, casas de lujo, comunidades privadas, etc.) que ha sido definido más por las empresas de bienes raíces y los mismos usuarios, que por los planes reguladores municipales.

A criterio de Viale, los precios de los lotes, las casas y los condominios reflejan esas diferencias. "Según el tipo de producto, así va a ser lo que el cliente va a pagar por él, siendo los terrenos frente al mar —con concesión o título de propiedad— los más buscados y los que más valor tienen", afirmó.

Y es que, basta un breve recorrido por las playas, para darse cuenta como algunas de ellas se están especializando en ofrecer un producto específico para cierto segmento de mercado. Así por ejemplo, amplía Viale, Tamarindo se está dis-



Nativa Resort forma parte de las comunidades privadas que se están desarrollando en el Pacífico Central. ALBERT M.



Los condominios verticales ya se asoman en Guanacaste. CENTURY 21

tinguendo por los condominios verticales, Flamingo y Potrero por sus casas de lujo; mientras que Brasilito y Avellanas por la creciente demanda de propiedades con vista al mar.

"Las quintas y haciendas son más visibles en el trayecto entre Liberia y Papagayo, pero también están teniendo un gran auge las comunidades privadas, que por su nivel de infraestructura, acabados y servicios,

mantienen precios que muchas veces no reflejan el valor del mercado", aseveró el representante de Century.

La demanda. De acuerdo con Christian Leiva, corredor de bienes raíces, los que más demandan comprar estas propiedades son extranjeros, en su mayoría norteamericanos y europeos; a nivel de inversión en muchos de los desarrollos el capital es mixto.

"Las propiedades frente a la playa o cercanas a esta son las que más bus-

mente por turistas americanos.

"Aquí lo que la gente busca es disfrutar del mar y la naturaleza en medio de un ambiente tranquilo, y esto es lo que diferencia a Nosara de otras playas como Tamarindo. Sin embargo, el lugar cuenta con todos los servicios básicos, incluyendo bancos y hasta oficinas de arquitectos y abogados", comentó Reyes.

Volviendo a Tamarindo, Stelio Bertocci, director ejecutivo de la empresa Construcciones Generales de Costa Rica, indicó que el desarrollo de esta área es realmente impresionante, tanto a nivel de infraestructura como de servicios. "El turista lo que anda buscando es tener todo cerca y aquí todo lo encuentra", dijo.

Además, agregó, la presencia de condominios horizontales, y más recientemente verticales, con acabados de primera y todas las amenidades que ofrecen construcciones de este tipo en zonas como Escazú, están llamando la atención tanto de compradores como de inversionistas.

"En nuestro caso, estamos construyendo una torre de 27 condominios, con sistemas inteligentes, acabados de alto nivel, parqueos internos y planta de tratamiento; pero también estamos valorando invertir

Comunidades privadas...

1 Nativa Resort: Este moderno complejo —el más cercano a San José— yace en un terreno de 105 hectáreas, donde hay condominios, lotes y tres modernas torres que combinan el estilo y el servicio europeo con el ambiente natural de la costa pacífica.

2 Los Sueños Resort: Esta comunidad vacacional presume de una marina internacional con 200 campos, un hotel Marriott, un campo profesional de golf, comercios, restaurantes y condominios.

3 Reserva Conchal: Esta comunidad de 930 hectáreas posee 63 condominios y su fase 3, ahora en desarrollo, contará con 27 condominios, 6 villas y 12 lotes. El complejo cuenta con accesos a la playa, un hotel internacional, cancha de golf profesional y servicios de primera calidad.

en otros proyectos de la zona", aseveró Bertocci.

Diversificación. Las comunidades cerradas es otro de los productos inmobiliarios que están ganando terreno, no solo en Guanacaste; sino también en el Pacífico Central.

Nativa, Los Sueños, Rancho Monterrey, Reserva Conchal, Hacienda Pinilla, entre otras, son ejemplos de comunidades independientes y bien planificadas, que le permiten a gente de cierto nivel, adquirir una casa y un concepto de vida respaldado por un plan maestro que —en la mayoría de los casos— prevé un respeto absoluto por las vistas y el medio ambiente.

Para Ana Saborío, gerente general de Reserva Conchal, las *communities gated*, han sido las primeras en experimentar soluciones constructivas (plantas de tratamiento de aguas, por ejemplo), y las encargadas de consolidar el destino turístico de una zona específica.

"Toda esta diversificación es señal de que el mercado local goza de buena salud y de que se está autoestructurando para responder positivamente a las demandas crecientes de la provincia", concluyó Viale.

Puntarenas

También ha experimentado un auge extraordinario, que la ha convertido en fuerte destino para la inversión

ca el extranjero. Así, por ejemplo, en Potrero, un lote de 1.800 m² cercano al mar, tiene un valor de \$500 el m²", apuntó Leiva.

Otra de las playas que ha experimentado una demanda constante es Nosara. Ahí, según Alexander Reyes, asesor inmobiliario de la zona, está predominando la construcción de viviendas y casas de playa con un promedio de 180 m², adquiridas básica-