


Costa Rica, Sábado 12 de enero de 2008

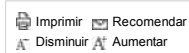
nacion.com /BIENES & RAÍCES

Siga los Juegos Nacionales Especial con noticias, fotos y videos.
**2007 en fotos**
[PORTADA](#) [EL PAÍS](#) [DEPORTES](#) [SUCESOS](#) [ECONOMÍA](#) [ALDEA GLOBAL](#) [EL MUNDO](#) [OPINIÓN](#) [ENTRETENIMIENTO](#) [CLASIFICADOS](#)
[Archivo](#) | [Videos](#) | [Weekly review](#) | [Obituario](#) | [Noticias por e-mail](#), [PDA](#), [Celular](#), [RSS](#) | ¿Quiénes somos?
[Ingresar](#) | [Registrarse](#)**CÓBANO, PUNTARENAS**

Desarrollos hoteleros y habitacionales atraen más inversión a la zona

GLORIANA GÓMEZ | ggomez@nacion.com

Desde pequeños hoteles de 15 habitaciones hasta complejos residenciales y de condominios, donde el valor de una vivienda puede rondar los \$700.000. La realidad que hoy experimenta el distrito de Cóbano, Puntarenas, es muy distinta a la de cinco años atrás.

A la vista de locales y turistas –en su mayoría extranjeros– la incomparable riqueza natural se ha entremezclado con complejos turísticos, residenciales y hasta marítimos, pues a futuro se planea construir una marina en el lugar.



"Hace unos dos años, los inversionistas empezaron a solicitar la aprobación de permisos para la construcción de importantes proyectos, lo que nos ha tomado desprevenidos, pues no tenemos suficiente personal para atender la demanda", señaló Eladio Cortés, intendente del Concejo de Cóbano, en Puntarenas.

Pese a ello, muchas de las obras (condominios, casas particulares y hoteles) continúan construyéndose a orillas de las playas, en terrenos con título o dados en concesión, que pertenecen –en su mayoría– a las comunidades de Tambor, Santa Teresa, Mal País y Delicias.

De acuerdo con las oficinas de bienes raíces de la zona, el mercado inmobiliario está liderado en su mayoría por extranjeros: israelíes, estadounidenses, holandeses, italianos y alemanes. Los costarricenses, por su parte, tienden a desarrollar negocios más pequeños.

"Los nacionales tienen algunos proyectos de lotificación, pequeños comercios y hoteles tipo *bed & breakfast*, dedicados a atender el turismo, principalmente surfista, que se asienta sobretodo en el sector de Santa Teresa y Mal País", dijo Pieter C. Kalman, desarrollador y asesor inmobiliario de Amor del Mar.

Precios en ascenso. La llegada de más inversionistas a la zona ha traído sus consecuencias, entre ellas el incremento en el valor de los terrenos. "Hace un año, por ejemplo, se vendía a \$200 el metro cuadrado (m²) frente al mar; hoy cuesta \$500 y casi no hay terrenos disponibles", comentó Carlo G. Köhlinger, de Tambor Hills Real Estate.

Un criterio similar comparte Carlton Solle, de Coldwell Banker Bienes Raíces: "En menos de un año los precios se pueden duplicar y hasta triplicar, todo depende de la ubicación y la calidad de los servicios (agua, luz, teléfono, etc)".

De Paquera a Tango Mar, por ejemplo, se pueden encontrar terrenos donde el metro cuadrado cuesta entre \$50 y \$75; mientras que en Mal País y Santa Teresa los precios andan entre los \$50 y \$300 el m².

En sectores como Tambor, también es común la venta de parcelas agrícolas, con tamaños de entre 5.000 y 8.000 m², cuyos precios van desde los \$275.000 en adelante.

De acuerdo con Köhlinger y Joseph Callahan, de la oficina de Century 21 en Tambor, en la zona hay varios tipos de inversionistas: el que compra la parcela grande para desarrollar y venderla a un tercero, el que adquiere un terreno para construir su casa, y el que compra un condominio para residir en él durante unos meses y alquilarlo mientras está fuera del país.

"De este último, son claro ejemplo Tango Mar y Los Delfines, que fueron de los primeros condominios de lujo que se construyeron en esta zona", señalaron Köhlinger y Callahan.

La alta demanda y la escasez de terreno para fines comerciales ha llevado a algunos pobladores, principalmente de Mal País y Santa Teresa, a vender sus propiedades para reubicarse en zonas que están tomando un perfil más residencial, como San Isidro, Las Delicias y Cabuya.

Desarrollo fragmentado. El auge que ha tenido Cóbano a nivel comercial, residencial y turístico responde, en buena parte, al crecimiento que desde hace dos años viene experimentado Puntarenas.

Según datos de la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), esta provincia pasó de 387.686 m² de construcción en el 2005 a 1.200.265 m² a noviembre del 2007. Entre el 2005 y 2006 el incremento fue de 137,70%, el más grande registrado por esa parte del país en los últimos años.

En el caso específico de Cóbano, desarrolladores y agentes de bienes raíces coinciden en que el desarrollo, sin embargo, ha sido fragmentado.

"El primero en atraer inversión fue Montezuma, pero se saturó y los inversionistas comenzaron a desplazarse hacia Mal País y Santa Teresa, donde el fuerte ha sido la actividad comercial", explicó Diego Toro, de Costa Rican Coastal Properties.com.

Tambor, por su parte, se ha posicionado más como una zona residencial, que alberga pequeños y grandes condominios. Solo el grupo Tambor Hills, administrador de Los Delfines, está desarrollando cuatro nuevos proyectos de condominios, con casas que van desde los \$195.000 en adelante.

En Delicias también se construyen mansiones, que cuestan entre \$1 y \$2 millones, y para este año se prevé la construcción de un condominio que abarcará 150 residencias y un hotel cinco estrellas. Esto contrasta con el poco desarrollo que han experimentado otros sectores como Manzanillo, debido en gran parte al mal estado de los caminos.

Pero ese desarrollo ha traído consigo problemas como cortes continuos de agua y electricidad, muestra clara de una infraestructura deficiente y hasta ahora incapaz de satisfacer la creciente demanda.

Los consultados resaltaron la necesidad de rehabilitar vías y puentes –desde Paquera hasta Manzanillo– en algunos casos abandonados desde hace años o dañados durante las épocas de lluvia.

Finalmente, externaron su preocupación por la aplicación de un aumento de entre 1.600% y 2.000% en el canon (impuesto) de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) por parte del Concejo Municipal de Cóbano, suponiendo que ello pueda desalentar la inversión y ponerle un freno al desarrollo. (Ver nota página 8).

PLANES REGULADORES

La Zona Marítimo Terrestre (ZMT) del distrito de Cóbano, abarca un total de 4,8 km², pero de ellos solo 2,58 km² cuentan con un plan regulador. Un

FOTOS



ADEMÁS EN BIENES & RAÍCES

[Comercio crece en Santa Teresa y proyectos de vivienda en Tambor](#)
[Lugareños e inversionistas molestos por escasez de agua](#)
[Avalúo elevó impuesto hasta en un 2000%](#)
[Paisajes culturales tícos](#)
[Cóbano inició costoso redondeo](#)


Áncora

Desde 1972, Áncora es la revista cultural de La Nación. Los domingos ofrece variada información y análisis sobre literatura, teatro, danza, cine, artes plásticas, lingüística, arte culinaria, filosofía, ciencias, libros y otros campos de la cultura.



B&R

Todo lo que necesita saber del desarrollo inmobiliario y los bienes raíces en este suplemento que se publica todos los sábados. Los temas son muy variados y abarcan desde la compraventa de una casa, hasta los trámites legales al construir.



Caja de Cambios

Un suplemento dedicado a las últimas novedades sobre automóviles, transporte, y combustibles. Encuentre aquí espacios interactivos donde podrá anunciar la venta de su carro, dar su opinión y hasta mostrarle al mundo las fotos de su 'chuzo'.



Proa

Reportajes, semblanzas, relatos, crónicas y entrevistas se mezclan en esta publicación dominical, dedicada a resaltar el ángulo humano de la noticia y a interpretarla.



Teleguía

El mundo de la televisión y el entretenimiento en una revista semanal. Teleguía le ofrece cada domingo un reportaje de un programa o artista de la televisión nacional o internacional. Además, de todos los chismes faranduleros con El Topo.

estudio divulgado recientemente por la Contraloría General de La República cuestionó la aprobación de los planes reguladores para la ZMT, señalando que la gran mayoría fueron propuestos y financiados por particulares con intereses en esas zonas y aprobados sin que se encontrara evidencia de su validación por parte de la Municipalidad de Puntarenas y el gobierno local de Cóbano. El mismo informe señala que los avalúos hechos a los predios otorgados se encuentran desactualizados en la mayoría de los casos y —como consecuencia de ello— también los cánones que se están cobrando a la fecha. En virtud de los resultados obtenidos, se trabaja en la elaboración de planes reguladores para la porción de la ZMT de Cóbano que aún carece de ellos y en un plan de acciones para actualizar los avalúos de todas las concesiones de la ZMT. Eladio Cortés, intendente del Concejo Municipal de Cóbano, dijo que el ayuntamiento ha tenido que hacer una revisión para determinar que los ocupantes de la zona costera estén legalmente establecidos. El intendente también dijo que se trabaja en la elaboración de un plan regulador integral, el cual iniciará en Montezuma y finalizará en la Reserva de Cabo Blanco (Cabuya). Su aprobación está prevista para los primeros meses de este año. Fuente: Informe DFOE-SM-44-2007 de la Contraloría y Eladio Cortés.

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

Encuentre la información comercial de bienes raíces

www.PaginasAmarillas.com

[Gran Expo Bienes Raices](http://www.expodebienesraices.com)

Miami: Feb. 1 - 2, 2008 7ma Edición: Reserve Ahora!

www.expodebienesraices.com

[Gran Expo Bienes Raices](http://www.expodebienesraices.com)

Miami: Feb. 1 - 2, 2008

7ma Edición: Reserve

Ahora!

www.expodebienesraices.com

[Ingresos Extra Desde Casa](http://www.NegocioCoastalClosers.com)

Negocio serio y rentable en turismo Gane \$1000 por venta - Coste \$720

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

[AdminCondos.com](http://www.admincondos.com)

Administración de Condominios en Costa Rica

www.admincondos.com

[Land Bavaro Punta Cana](http://www.bavalote.com.do)

Land Lots Residential Dominican Republic Real Estate

www.bavalote.com.do

[Disfrute Buenos Aires](http://www.centauropropiedades.com)

Alquile su Apartamento Amueblado en Excelentes Zonas de la Ciudad

www.centauropropiedades.com

SERVICIOS				
En tu Celular				
GRUPO DE DIARIOS DE AMÉRICA	ESTADOS FINANCIEROS DE LA NACIÓN	ANÚNCIESE EN LA NACIÓN	TARIFARIO DE LA NACIÓN	TRABAJO EN LA NACIÓN
<p>© 2007. GRUPO NACIÓN GN, S. A. Derechos Reservados. Cualquier modalidad de utilización de los contenidos de nacion.com como reproducción, difusión, enlaces informáticos en Internet, total o parcialmente, solo podrá hacerse con la autorización previa y por escrito del GRUPO NACIÓN GN, S. A. Si usted necesita mayor información o brindar recomendaciones, escriba a webmaster@nacion.com</p> <p>Apartado postal: 10138-1000 San José, Costa Rica. Central telefónica: (506) 247-4747. Servicio al cliente: (506) 247-4343 Suscripciones: suscripciones@nacion.com Fax: (506) 247-5022.</p> <p style="text-align: center;">CONTACTENOS</p>				