



Tendencias del Mercado

CONSTRUCCIONES VERTICALES EN EL MERCADO DE COSTA RICA

Mayo 2018

Documento elaborado por ProChile Costa Rica

I. RESUMEN EJECUTIVO

1. Descripción de la tendencia

Las tendencias en construcción y desarrollo inmobiliario actual en el mercado de Costa Rica apuestan por edificaciones en vertical que pretenden solucionar las necesidades de oficinas y apartamentos en las ciudades; donde la demanda por espacio es importante, pero ya no hay cabida para la construcción horizontal. Lo que se está viviendo en Costa Rica es solo el principio y la transición hacia una ciudad con mejores condiciones urbanas, más compacta, sostenible, eficiente y con mejores condiciones para todos.

El Gran Área Metropolitana de Costa Rica (GAM) conformada por las provincias de San José, Heredia, Alajuela y Cartago; representan el 3,5% del territorio Nacional y concentra el 60% de la población¹. Es una zona de alta urbanización, densificación, desarrollo urbano continuo, y concentra la mayoría de actividades económicas, políticas y sociales de Costa Rica.

Frente a este panorama, las tendencias y los hábitos de consumo en la búsqueda de vivienda según el estilo de vida y función del núcleo familiar han variado. La moda de vivir en vertical en Costa Rica se asocia con la posibilidad de estar más cerca de la ciudad, del trabajo, de evitar el desplazamiento y disminuir la congestión vial, así como con un mejor uso del área constructiva. Cada vez son más frecuentes los proyectos residenciales en vertical los cuales se han convertido en una opción muy buscada por las familias costarricenses principalmente en parejas jóvenes.

Con la aparición de las torres, se da un fenómeno inherente, los proyectos mixtos, conocidos también como ciudades satélites o miniciudades, se trata de desarrollos basados en un concepto integral, el cual reúne además de la zona residencial, áreas destinadas al comercio y a ofiencentros todo en un mismo lugar.

En virtud de lo anterior, los proyectos de construcciones verticales han ido posicionándose en el modelo de vida de la sociedad costarricense con gran aceleración en los últimos años.

En última feria de la construcción de Costa Rica realizada en febrero del 2018 se logró constatar que un 40% de la oferta de proyectos residenciales eran en vertical y un 60% correspondía a vivienda horizontal unifamiliar individual.²

¹ FUPROVI, 2016

² Cámara Costarricense de la Construcción

Dentro del contexto anterior en Costa Rica existe un Boom en construcciones de edificaciones verticales, el sector inmobiliario se está moviendo muy bien, hay inversionistas españoles, venezolanos y colombianos, existen muchas zonas que se están revirtiendo y remodelando en los sectores inmobiliario vivienda, hotelero y comercial.

2. Oportunidades para el sector /productos en el mercado

El sector de construcciones verticales costarricense se observan grandes oportunidades. Por un lado, la cartera total de préstamos de vivienda en todo el Sistema Financiero Nacional de Costa Rica ofrece crédito para comprar casa nueva o apartamento con excelentes tasas de interés y amplio plazo de financiamiento.

En el sector exportación de Chile a Costa Rica se alcanzó en el año 2017 un valor de Miles US\$ 242.729 millones, decreciendo en un (-10%) en comparación al 2016. Dentro del subsector de construcción destacan los productos de ferretería hierro y acero, loza sanitaria, madera, alambre de cobre, tableros de madera, puertas y marcos de madera.

Con relación a los servicios de Ingeniería chilena se visualizan oportunidades comerciales para el nicho de Infraestructura urbana, infraestructura hidráulica sanitaria y todos los servicios para ciudades inteligentes especializadas en movilidad, seguridad, sostenibilidad y medio ambiente.

Cabe destacar el potencial de negocio en el desarrollo de torres habitacionales, torres comerciales edificaciones urbanas sostenibles, e ingeniería sísmica. El cual Costa Rica está dando sus primeros pasos, mientras que Chile cuenta con gran experiencia en este campo.

3. Análisis FODA

	➤ Factores Internos	
	Fortalezas ➤ Costa Rica cuenta con mano de obra especializada y organizada en el subsector de construcción.	Debilidades ➤ Existencia de algunos planes reguladores municipales con restricciones injustificadas para la construcción en altura. ➤ Ausencia de la infraestructura que garantice mayores grados de competitividad.

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ No existe en Costa Rica un sistema de transporte eficiente por lo que los ejecutivos ven como solución, comprar viviendas cercanas al lugar de su trabajo. ➤ Cambio de gobierno genera confianza y nuevas expectativas ➤ La construcción en vertical ha traído el uso de innovación tecnológica. ➤ La ubicación privilegiada de Costa Rica, referente al clima y espacio, ha hecho que las edificaciones en altura crezcan y se desarrollen con mayor interés 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hay una gran presión de las tasas hacia el alza. Los créditos hipotecarios son principalmente en colones 60% y 40% en dólares. ➤ Los enormes obstáculos que aún persisten en materia de tramitología para permisos de construcción. 	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Factores Externo 	<p>Oportunidades</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mismo idioma y gran empatía por Chile de empresarios locales ➤ La clase media de la población costarricense está creciendo y debe tener una oferta adecuada, para que puedan comprar vivienda ➤ La experiencia chilena en la construcción de 	

		<p>edificaciones urbanas sostenibles, en torres comerciales y de servicios, edificios mixtos con parte comercial y residencial</p>	
	<p>➤ Amenazas</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cambio de gobierno y tiempo de acomodo ➤ Todo consultor internacional está obligado a tener un representante legal y está sujeto al pago de Renta ➤ Difícil situación fiscal del país ➤ Conocimiento limitado del empresario chileno sobre el desarrollo de Obras Civiles, construcción de viviendas y concesiones en Costa Rica ➤ Poco avance en mejora regulatoria ➤ El Gobierno de Costa Rica pretende aumentar los impuestos ello implicaría un incremento inmediato en el precio de las viviendas y las construcciones en general, así como en los costos de formalización de los créditos bancarios. ➤ Oferta local importante de profesionales especializados en temas de servicios de construcción

II. SITUACIÓN

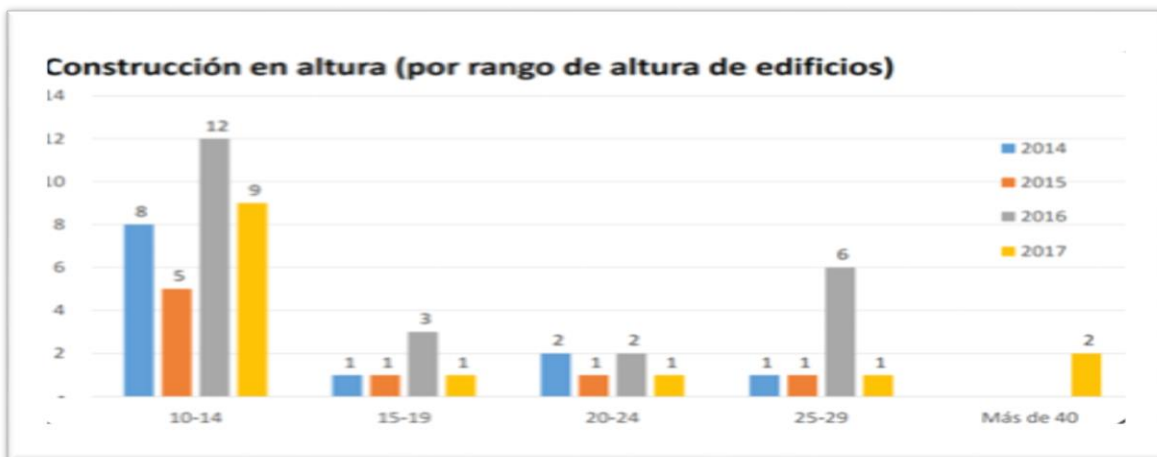
1. Situación del sector en el mercado

En términos económicos cabe destacar que Costa Rica el año 2017 terminó con un déficit fiscal equivalente a un 6,2% de PIB (USD 3.600 millones aprox.), el más alto desde 1980 y que se suma a los últimos 8 años en negativo dando un acumulado de deuda que llegó al 49,2% del PIB. La deuda del sector público equivale a al 62% de PIB, mientras que la recaudación impositiva es de un 13,5%.³

El sector construcción representa cerca del 4,0% de la producción total del país (2017). El Banco Central proyectó que para el 2018 y 2019 el peso de la construcción en el PIB nacional va a ser de 3,9% y 3,8% respectivamente.⁴

Las obras en vertical han mantenido un crecimiento desde el 2014. No obstante, la mayor cantidad han sido residenciales tal y como se aprecia en el gráfico No. 1

GRAFICO NO. 1



Fuente: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA)

En el 2018 se estarán construyendo 39 torres, de las cuales 21 se inaugurarán este año y la mayoría se ubicarán en el oeste de San José, la capital de Costa Rica.⁵

³ Informe Oficina San José – Costa Rica 2018

⁴ Cámara Costarricense de la Construcción

⁵ IDEM

Actualmente, la Torre II de Torres Paseo Colón figura como el edificio más alto de Costa Rica con 101 metros de altura. Sin embargo, la empresa Solís ya está trabajando en un proyecto llamado Sabana Capital, que se convertiría no sólo en el edificio de mayor altura en Costa Rica, sino también en todo Centroamérica, con 152 metros de altura.

Con relación a la distribución por tipo de edificación del área de construcción tramitada ante el C.F.I.A. (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos) durante el año 2017, se tiene que el sector vivienda representó el 47,59% del total de permisos de construcción tramitados, el siguiente tipo de edificación correspondió al sector comercial representando un 27,27 % del total de los permisos tramitados (edificios comerciales el 25,63% y los hoteles representó un 1,64%). El tercer lugar lo ocupó el sector industria con un 9,55% del total tramitado. En cuanto a las subcategorías que componen este grupo, las bodegas representaron el 9,41% y los edificios industriales el 0,15% del total tramitado. En lo que respecta al sector oficinas, éste acaparó el 9,51% del total tramitado. Finalmente, la categoría en la que se tramitó la menor cantidad de metros cuadrados corresponde a otros que representó un 6,07% del total tramitado.⁶

2. Consumidor final

La población de Costa Rica a junio del 2017 es de 4.947.481 personas. El 50,5 % son hombres y el 49,5% son mujeres. San José, Alajuela, Heredia y Cartago componen el (GAM). Aproximadamente el 61,7% de la población total del país y el 65,6% de la fuerza laboral total nacional reside en el GAM. A su vez, las provincias están divididas en cantones, existe un total 81 cantones con 463 distritos.

En los últimos años son los jóvenes profesionales entre los 25 y 35 años, que han logrado una estabilidad laboral y optan por independizarse buscando opciones económicas y con amenidades que se adapten a sus preferencias.

Por ejemplo, hoy se construyen y se venden apartamentos tipo estudio con menos de 40 metros cuadrados de área, son los que más se venden. Los cuales tienen un precio entre los \$70 mil y \$110 mil dólares, los cuales cuentan con espacios más abiertos, cuarto principal compartido con el área social y la cocina, es decir, todo está integrado.

Cabe mencionar que también existe el grupo familiar, el cual son parejas recién casada y en algunos casos con un solo hijo. Para ellos la solución está en apartamentos de uno o dos dormitorios pero que

⁶ Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica

ofrezcan comodidad, seguridad, amenidades y un ambiente agradable. Para ellos el precio es más alto, pueden rondar los \$130- \$165 mil dólares, ya que son espacios mucho más amplios.

En este rango también entran los adultos mayores de más de 60 años, quienes buscan sitios que cuenten con distribuciones internas que se ajustan a sus necesidades, que el complejo les ofrezcan comodidad con el uso de los ascensores y que los apartamentos sean de un solo nivel.

La demanda de estos apartamentos está dominada por la cantidad de amenidades que posee el proyecto y la cercanía con las zonas comerciales.

3. Diseño

Los Edificios verticales actuales tienen diseños contemporáneos que aprovechan los espacios con luz natural, se toman en cuenta las corrientes de aire para que las estructuras utilicen menos los sistemas de aire acondicionado. Además, se están diseñando proyectos que sean autosustentables, al menos en sus áreas comunes para esto se utiliza la tecnología de paneles solares, se incita a la conservación de espacios verdes, como áreas de recreación y esparcimiento. Se incluye el uso de equipos e iluminación artificial con certificaciones de ahorro y uso eficiente de energía, se incorporan energías renovables como el uso de sistemas de generación solar.

Se da gran importancia a la inclusión de amenidades que complementen el estilo de vida de los propietarios tales como áreas recreativas, zona de juegos infantiles, terrazas, áreas deportivas, piscina, pista de atletismo y gimnasio. También se consideran los servicios complementarios como las bodegas, estacionamientos y el espacio para el manejo de desechos.

Los acabados internos y externos de los edificios corresponden a una arquitectura moderna con acabados de piedra laja en fachadas, cercos perimetrales con amplias ventanas y cubiertas de techos con teja antigua, pisos de porcelanito en todas las áreas comunes y apartamentos, y rodapiés de madera, muebles de cocina y baño modernos tipo modular con sobres de granito, ventanas de piso a cielo en aluminio y vidrio.

La prefabricación de componente como puertas y ventanas e inclusive otros elementos, se establece desde la fase de planeamiento del proyecto; en donde la búsqueda de optimizar tiempos de entrega, reducir costos en mano de obra, reducir residuos y mantener una calidad estandarizada, son los principales mecanismos que tienen los profesionales para ser más eficientes. Es así como se han introducido novedosos sistemas de formaletas y el sistema constructivo utilizando losas pos tensadas, los proyectos actuales destacan por contar con paneles solares, áreas comunes que no consumen energía, luz, ventilación natural y plantas de tratamiento de aguas residuales

Algunos proyectos se construyen en lotes con geometría irregular, con muros de retención desligados de los entrepisos, anclajes pasivos en la fundación, acabado en concreto expuesto en el exterior, finos acabados en el interior elevadores rápidos y sincronizados.

III. OPINIONES DE AGENTES RELEVANTES EN EL MERCADO SOBRE PRODUCTOS DE LA COMPETENCIA LOCAL Y EXTERNA

El ingeniero Aarón Morales, asesor técnico de la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC) comentó lo siguiente, “siguiendo una tendencia global, el país ha comenzado a cambiar su paisaje urbano construyendo cada vez más edificios verticales, para solventar la falta de espacio en la ciudad. A pesar del auge de este estilo constructivo, el país no cuenta con la regulación necesaria para llevar de manera planificada, este cambio en nuestro modelo de construcción”⁷

El arquitecto José Luis Salinas, de la firma Arquitectura y Diseño y Grupo Inmobiliario el Parque, explicó que “los costarricenses ahora viajan más al exterior y ve cómo grandes ciudades son espacios habitables y las nuevas generaciones quieren eso, un lugar cómodo para vivir, una ciudad que puedas transitar y respirar”⁸

El arquitecto Ricardo Molina, indica que “la gente ha estado recibiendo de buena manera todas las ventajas que ofrecen los proyectos verticales, tales como ubicación, seguridad, calidad de espacios internos, con áreas mucho más eficientes, costos de mantenimiento menores y áreas comunes, entre otros elementos”.⁹

⁷ Revista de la Cámara Costarricense de la Construcción

⁸ IDEM

⁹ IDEM

IV. FUENTES DE INFLUENCIA EN REQUERIMIENTOS Y TENDENCIAS

1. Origen de la tendencia o requerimiento

Aunque a nivel global la cultura de construir espacios verticales está muy desarrollada, en Costa Rica apenas empieza a tomar fuerza. La tendencia pretende solucionar las necesidades de oficinas y apartamentos en las ciudades, donde la demanda por espacio es importante, pero ya no hay cabida para la construcción horizontal.

La reducción de espacio disponible para construcción, el consecuente encarecimiento del metro cuadrado, las dificultades de movilidad en las zonas urbanas y los hábitos de consumo de las generaciones actuales son algunos de los factores que incentivan y empujan a un nuevo estilo de desarrollo inmobiliario en Costa Rica, caracterizados por edificaciones de uso mixto, con torres dando una ciudad más densa y eficiente. Cada vez son más los costarricenses, que prefieren de un espacio pequeño y seguro para vivir, es por lo que la preferencia de vivienda en torres de apartamentos va en aumento lo que ha despertado ciertas tendencias a la hora de escoger dónde vivir.

2. Demandas o requerimientos asociados

La fuerza del núcleo familiar se diversifica, por ello en el mercado de Costa Rica existe una demanda de vivienda por divorcios, por personas que se independizan, por reagrupaciones de núcleos familiares, por estilos de vida, por trabajo, preferencias sexuales, factores que segmentan y hacen más variada esa demanda. La gente empieza a buscar viviendas, donde esté más cerca del trabajo, esta es la tendencia, ahora todo gira en torno al trabajo en la población. Por esta razón el tener un jardín o patio perdió interés y ha aumentado la tendencia de vivir en torres de apartamentos de construcciones verticales.

3. Identificar agencias o entidades con influencia en la tendencia

Oficiales

Con relación a las entidades Oficiales relacionadas con los permisos de construcciones verticales, se encuentran: las Municipalidades con los planes reguladores y el uso de suelos a nivel cantonal, el Setena (Secretaría Técnica Nacional), El Ministerio de la Vivienda, el INVU (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo), y con relación a los créditos para construcción a nivel estatal se encuentran el Banco Nacional, Banco de Costa Rica y el Banco Popular.

Líderes de opinión

Las Asociaciones en donde se agrupan los profesionales y especialistas en construcción vertical Ingenieros y Arquitectos son:

GRAFICO NO. 2

Agrupaciones Profesionales en Construcción.

 <p>CÁMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCIÓN</p>	<p>www.ccc.co.cr</p>
 <p>Logo of Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA) with slogan "Somos esencial COSTA RICA".</p>	<p>www.cfia.or.cr</p>
 <p>COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DE COSTA RICA</p>	<p>www.civiles.org</p>
 <p>COLEGIO DE INGENIEROS TOPOGRAFOS DE COSTA RICA</p>	<p>www.colegiotopografoscr.com</p>
 <p>COLEGIO DE INGENIEROS, ELECTRICISTAS, MECÁNICOS E INDUSTRIALES</p>	<p>www.ciemicr.org</p>
 <p>COLEGIO DE ARQUITECTOS de Costa Rica CACR</p>	<p>www.cacarquitectos.com</p>

Fuente: Elaboración propia con datos del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

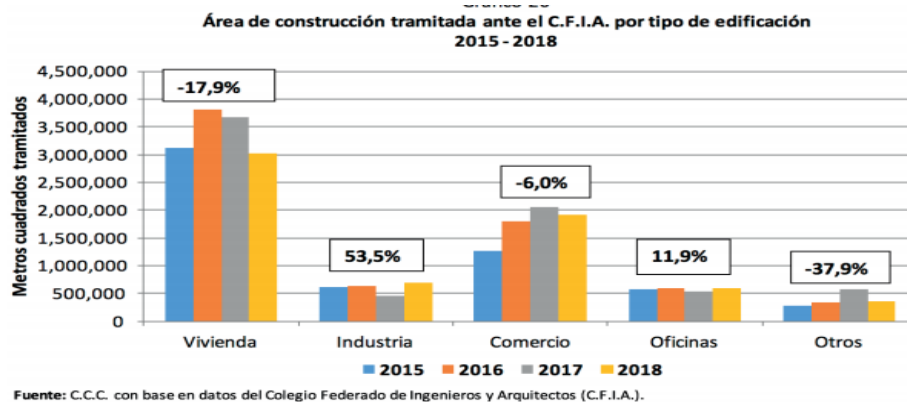
V. DEFINICIÓN CONSUMIDOR Y MERCADO POTENCIAL

1. Tamaño del mercado para el/los productos

En el 2017, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, tramitó 6.471.715 metros cuadrados para la construcción de edificaciones, la mayoría correspondieron a los sectores vivienda y comercio, que representaron un 47,6% y 27,3% del total, respectivamente. Estas dos categorías acapararon el 74,9% de la tramitación.

Por otra parte, en un nivel de tramitación bastante menor, se encuentran las edificaciones industriales, oficinas y otros, con un 25,6%. Este comportamiento se muestra en el gráfico No. 3

GRAFICO NO. 3



Fuente: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA)

2. Segmentación de consumidores y tamaño público objetivo

2.1. Socioeconómico

La edad y situación personal del comprador, determina la elección de un tipo de vivienda al plantearse la compra, dado que las necesidades de los jóvenes solteros, de las parejas sin hijos, son muy diferentes, a las de una familia con niños en edad escolar o de los mayores de 50 años. Unos prefieren vivir en el centro de la ciudad, mientras que para otros es necesario disponer de jardín o espacio de juegos para los niños, y además contar con buen acceso a servicios públicos y movilidad.

El mayor porcentaje de compradores de vivienda en Costa Rica son menores de 35 años, los cuales quieren vivir cerca de centros urbanos, y necesitan financiamiento.

Algunos de los factores valorados por los compradores al adquirir viviendas son: tamaño, costo, zona geográfica, calidad, relación precio-valor, reputación de la Compañía y garantías. Además, toman en cuenta otros factores tales como: servicios, áreas verdes, acabados, plusvalía.

El presupuesto para comprar o financiar la vivienda también está influenciado por la edad y sobre todo por el estado civil de los compradores. En cuanto a la ubicación y zonas geográficas de las viviendas, San José, es el lugar más buscado por quienes quieren comprar vivienda, seguido por Heredia y Alajuela de acuerdo con estadísticas de la Cámara de la Construcción.

2.2. Cultural

El pensamiento de comprar una propiedad grande y construir sobre ella pasó a segundo plano, ya que hoy en día lo que se busca es comodidad. Ello obedece a una sociedad cada vez más sensibilizada hacia la sostenibilidad y más consciente sobre la importancia de mantener un alto estándar en cuanto a calidad de vida.

Durante los últimos 10 años la cultura de la vivienda vertical está rompiendo esquemas, datos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, señalan que en el año 2017 cerca de 999.578 m² de territorio nacional estaba ocupado por edificios de más de cinco niveles.

2.3. Grado de conciencia de tendencia

Costa Rica es un país promovedor en beneficio del ambiente y de las futuras generaciones. Este despertar de conciencia se ha convertido en una favorable tendencia que promueve no solo el empleo de materiales sustentables sino de la construcción vertical, para un mayor aprovechamiento del espacio y con ello una mayor conservación de áreas verdes.

Además de la búsqueda de rentabilidad en los proyectos, se ha buscado la sostenibilidad ambiental. En todos los nuevos proyectos que se están desarrollando se están incorporando paneles solares que van a generar la mayor parte del consumo de energía. Al mismo tiempo, se están incluyendo en todos los edificios, luminaires de bajo consumo con sensores para que no se utilicen en momento que no hallan personas fuera de las áreas. Por otro lado, se construyen sistemas de consumo de agua potable que eviten el desperdicio de agua, paredes verdes que generen una armonía paisajística en las edificaciones.

VI. COMPETIDORES O ACTUALES PROVEEDORES

1. Posición de competidores en el mercado (local e importado)

1.1. Normativas

En la siguiente página web se puede ver toda la normativa vigente en Costa Rica referente a la construcción de todo tipo de edificaciones

<http://www.construccion.co.cr/>

1.2. Formatos/Envases/Empaques (materiales)

Las construcciones verticales actuales utilizan sistemas livianos de construcción eco amigables con el ambiente, entre estos se destacan soluciones como el fibrocemento o bien los sistemas constructivos a base de muros de micro concreto reforzado, con un núcleo central de poli estireno expandido (EPS), los cuales reducen las emisiones de CO2 y permiten hasta un 40% de ahorro de energía durante la vida útil del inmueble. El proceso de la construcción de vivienda se ha industrializado prefabricando muchos de los componentes de las obras tales como las puertas con medidas estándar que permite producirlos previamente a su instalación son así como se definen medidas establecidas de acuerdo con su ubicación y uso. Adicionalmente, los calentadores solares, acabados así como las soluciones ornamentales son parte del atractivo para atraer a los clientes.

1.3. Estrategias de posicionamiento

a. Campañas de marketing

La Expo Construcción y Vivienda, es la exposición más importante del sector y es organizada por la Cámara Costarricense de la Construcción. Este evento constituye una forma directa de acercarse a los potenciales consumidores para dialogar, negociar y presentar la oferta de proyectos inmobiliarios. Dentro de este panorama los desarrolladores de los diversos proyectos de construcción utilizan este canal para captar la atención de un comprador cada vez más sofisticado, mejor informado, con expectativas de encontrar proyectos novedosos y que los sorprendan. Adicionalmente, los Bancos que

financian los proyectos en forma conjunta con los desarrolladores realizan los Open House, ofreciendo descuentos especiales y envían mensajes de texto a sus clientes para invitarlos a conocer los diferentes proyectos.

Otras estrategias que utilizan los desarrolladores e inmobiliarias es publicitarse en medios escritos tanto en los diarios nacionales siendo los más importantes la República, La Nación y el Financiero. También en la revista de la Cámara de la Construcción pautan publicidad.





A nivel digital el evento se mercadea en plataformas como Facebook, Twitter, Instagram, entre otras. Además, que la Expo construcción, ofrece es la asesoría personalizada al cliente en temas como tasas, condiciones crediticias, acompañamiento en procesos en las entidades financieras, entre otros temas que el comprador puede no tener tan claros.

2. Flujo del producto en el mercado (importador, distribuidor, retailer, mayorista, consumidor final)

Los principales agentes involucrados en la construcción vertical como: desarrolladores, constructores y diseñadoras de proyectos habitacionales, de las siguientes categorías: Edificios de Oficinas, Edificios de Condominios, entretenimiento recreación, hoteles resort- Condominios, centros comerciales, servicios públicos, salud, plantas industria, son los siguientes:

GRAFICO NO. 4

Principales Agentes de Construcción en Costa Rica.

	www.gip.co.cr
	www.concasa.com
	www.vjcr.net
	www.garnier.cr

	www.edificaronline.com
	www.construreal.cr
	www.portafolio.cr
<p>45 años</p> 	www.estructurassa.com
	www.edica.co.cr
	www.gensler.com
	www.latamlogisticproperties.com
	www.pellasdevelopment.com
	www.rcinmobiliaria.cr
	www.hsolis.com
	www.gruporable.com
	www.cuestamoras.com
	www.volioytrejos.net

Fuente: Elaboración propia con datos de la Expo Construcción.

3. Segmentación de punto de venta (ej: retail especializado, supermercados, convenience, etc)

Entre los mejores proyectos realizados en Costa Rica que son representativos, se pueden citar los siguientes:

➤ **Centro de convenciones de Costa Rica**



La Dirección constructiva de este proyecto, estuvo a cargo del Grupo Edica. La estructura de la fachada principal es uno de los grandes componentes de la obra, que la hacen brillar con luz propia. La combinación de luz natural, vegetación, agua, arte, cultura y tecnología en climatización, sobresalen a lo interno del edificio. Este Centro de Convenciones tiene un área de construcción de 15.600 metros cuadrados, con un diseño sostenible, iluminación LED y paneles solares para la energía propiedad de la ESPH. (Empresa de Servicios Públicos de Heredia).

➤ **101 Escalante**



Es una edificación de apartamentos de siete niveles, de los cuales dos son sótanos de estacionamientos. Es el proyecto pionero en Barrio Escalante. Incluye amenidades que complementan el estilo de vida de los propietarios. Estilo e identidad adaptada para la vida urbana en San José.

➤ **América Free Zone Edificio E-21**



Arquitectura contemporánea que alberga Oficinas y parqueos con tecnología avanzada

➤ **Centro Nacional de Control de Energía Atómica**



Esta obra se compone de un Edificio de concreto expuesto, con sistemas electromecánicos, y sistemas de seguridad que resguardan la integridad del mismo. Es el centro de control de energía más moderno de Centroamérica. Esta obra cuenta con sistemas bioclimáticos, reutilización de aguas pluviales y tratadas, generación fotovoltaica e iluminación Leed de bajo consumo.

➤ **Condominio Vertical Granadilla**



Es un complejo residencial compuesto por ocho torres de edificios de seis niveles cada uno, con 24 condominios para un total de 192 unidades habitacionales. El sistema estructural de los edificios se basa en cimientos tipo “losa” de fundación y las paredes en su totalidad están formadas por muros de concreto reforzado, los entresijos son losas de concreto que se construyen de manera integral con los muros

➤ **Escazú Village Etapa 1**



Es un proyecto de uso mixto (residencial, comercial y oficinas) con certificación Leed, tiene una arquitectura moderna y urbana con amplios balcones, zonas verdes con parqueos y plazoletas.

➤ **Parque Logístico LATAM Coyoil**



Condominio logístico conformado por cinco naves industriales diseñado y construido bajo estándares internacionales. Son cinco naves de gran tamaño que van desde los 12.000,00 m² a los 20.000.00 m², con obras de infraestructura de mucha envergadura para conseguir superficies en un mismo nivel con las dimensiones necesarias.

VII. POSICIÓN Y OPORTUNIDADES PARA EL PRODUCTO CHILENO

1. Oportunidades detectadas

Costa Rica es un país altamente atractivo para el desarrollo e inversión en nuestros inmuebles. Dado que la mayoría de las empresas de renombre no buscan comprar propiedad sino alquilar, las empresas inmobiliarias costarricenses empezaron a construir zonas industriales con bodegas e instalaciones listas para ser ocupadas por arrendatarios. Este modelo es muy utilizado en Costa Rica especialmente en las zonas francas en donde se han establecido varios clústeres de empresas médicas, industria farmacéutica o de software de muy alto nivel. Las empresas del sector servicios establecidas, bajo el régimen de zona franca, son las más dinámicas tanto a nivel de expansiones como la llegada de nuevas compañías.

Bajo este panorama existe un área de construcción vertical, que está muy desarrollada, estas son las construcciones verticales en zonas francas que hacen edificios y los colocan para que empresas de Tecnologías, que requieren de ciertas características, por lo que se visualiza una gran oportunidad comercial para este sector.

La fórmula terrenos económicos y sistema constructivo eficiente, han tenido mucho éxito en el mercado Costarricense.

La presión por más espacio logístico también ha llevado a que las mismas empresas incursionen en la construcción de sus propios centros de distribución, tal es el caso de empresas como Pequeño Mundo, Mayca, Walmart y Sevica.

Randall Fernández, gerente general de Colliers Costa Rica asegura que existe en este país una consistente baja en la disponibilidad de oficinas, lo cual impulsa el interés por desarrollar edificios para este segmento.

La parte de retail sigue en crecimiento, con la construcción de pequeños centros comerciales de conveniencia, sobre todo. Es importante destacar que la disponibilidad en los centros comerciales y calles comerciales ha crecido. En el tema de bodegas, se siguen construyendo complejos y la ocupación es buena.

2. Cumplimiento con requerimientos actuales

Los proyectos son variados en tamaños, ubicaciones geográficas, precios y hasta en el financiamiento. Los clientes piden cosas distintas tales como: áreas privativas más pequeñas y áreas compartidas con

mucho valor agregado (pequeños apartamentos diseñados eficientemente, buscan la cercanía a todo y amenidades, con complementos como: piscinas, gimnasio, zona de reuniones y hasta espacios para sus mascotas.

VIII. FUENTES DE INFORMACIÓN CONSULTADAS O CONTACTOS CON EXPERTOS EN EXTRANJERO

Los eventos más importantes del sector de Construcción que se celebran en Costa Rica son los siguientes:

GRAFICO NO. 5

Eventos del Sector Construcción.

Expo Construcción www.construccion.co.cr	Construcción y Vivienda	Se ha participado varias veces con un stand informativo
EDIMAQ www.construccion.co.cr	Encuentro Internacional de Construcción), primera feria dedicada exclusivamente a la exhibición de equipo, maquinaria, materiales de construcción, acabados industriales, infraestructura, servicios financieros, leasing, entre otros.	Es una feria dirigida exclusivamente a personas relacionadas con la industria de la construcción, tanto a nivel profesional, comercial y de negocios.

Fuente: Cámara de Construcción

Bibliografía.

Las fuentes de información que se sugiere consultar para ampliar la información es la siguiente:

www.construccion.co.cr:

<http://www.colliers.com/es-cr/costarica/nosotros/revistainteligenciainmobiliaria>

<http://www.cfia.or.cr/>

http://www.cfia.or.cr/descargas2017/archivosVarios/hora_profesional_abril17.pdf

<http://www.tramitesconstruccion.go.cr/>

Cámara de Consultores en Arquitectura e Ingeniería <http://ccaicr.com>

Diario la República de Costa Rica www.larepublica.net

Diario La Nación www.lanación.co.cr

Diario El financiero www.elfinanciero.co.cr

Mercado en línea de licitaciones Públicas www.mer-link.co.cr

Ministerio de Comercio Exterior de Costa Rica. <http://www.comex.go.cr>.

ANEXO NO. 1

[tendencias\torres para vivienda.docx](#)

El presente documento, de investigación de mercado e informativo, es propiedad de ProChile, organismo dependiente del Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile. El acceso a este documento es de carácter público y gratuito. No obstante, lo anterior, su reproducción íntegra o parcial sólo podrá ser efectuada citándose expresamente la fuente del mismo, indicándose el título de la publicación, fecha y la oficina o unidad de ProChile que elaboró el documento. Al ser citado en una página Web, deberá estar linkeado al sitio de ProChile para su descarga.