

**Usted lleva más de 40 años trabajando en desarrollo inmobiliario en Costa Rica
¿Cómo comenzó la actividad y cuáles han sido sus proyectos inmobiliarios más importantes?**

Comenzamos con un proyecto de vivienda de 20 unidades en el año de 1970, la urbanización Palo Grande de Desamparados, casas que vendían a ₡66.500, el tipo de cambio [del dólar] era ₡6,65. Ahí construí las primeras casas, yo trabajaba como planillero, ayudante, ingeniero del campo, iba a hacer las compras, trabajaba en todo.

Poco tiempo después, el tipo de cambio subió a ₡8,60 y seguimos vendiendo casas a \$10 mil que eran ₡86.500. Se vendieron 20 casas, fue el primer proyecto financiado por el sistema financiero nacional de ahorro y préstamo, que eran las mutuales. Fui la empresa que presentó el primer proyecto de vivienda que eran 20 casas a la Mutual de San José, que dirigía el arquitecto Álvaro Saborío Ruiz, quien fue después Ministro de Vivienda en Costa Rica.

Con el tiempo hicimos proyectos diferentes, de todo tipo de tamaño, viviendas de 15, 20, 25, 30 mil dólares y nos lanzamos en los años 74, 72, no recuerdo exactamente, e hicimos el primer centro comercial de Costa Rica, el Centro Comercial de Guadalupe. Siempre fue un éxito.

Seguimos haciendo urbanizaciones, hicimos urbanización José María Zeledón, La Carolina, el primer proyecto en Costa Rica, como pioneros de un conjunto cerrado de viviendas en Moravia, frente a lo que era la escuela Lincoln, 19 casas en condominio. La gente no quería vivir en un condominio, donde el vecino estaba al lado y había una sola piscina, y nos costó muchísimo trabajo vender. Se vendían las casas a ₡250 mil, hoy valen más de \$300 mil dólares cada una.

Luego nos lanzamos a un proyecto importante que fue hacer edificios para gente de ingresos medios e ingresos bajos. En la urbanización José María Zeledón, hicimos más de dos mil unidades de construcción, construimos unos edificios de apartamentos, edificios de cuatro pisos, que eran apartamentos pequeños y que desafortunadamente no podíamos vender, nos costó mucho trabajo de nuevo, porque la gente no quería vivir en un edificio de apartamentos.

Hicimos cuatro en José María Zeledón, cuatro en Moravia y uno carretera a Pavas, con un gran esfuerzo. Hoy son los productos que más se venden en este país: centros comerciales que nosotros comenzamos, conjuntos cerrados habitacionales de 30, 50 casas, edificios de apartamentos. Inclusive el gobierno nos copió unos apartamentos, hizo unos apartamentos por el este, iguales a los que estábamos haciendo en José María Zeledón.

Con el tiempo seguimos construyendo y haciendo vivienda, hicimos en el año 80 el Centro Comercial del Sur, en medio de la crisis de Carazo, fue muy difícil pero terminó siendo un éxito. Con el tiempo, también a finales de los años 80, comencé a

hacer un edificio de gente de ingresos altos, frente al Country, el edificio Bellavista de 12 pisos, donde gente de ingresos altos está viviendo actualmente.

Hemos seguido haciendo edificios de oficinas, hemos incursionado en edificios a la medida al gobierno, para Tributación, y hace un tiempo construimos lo que es Tributación Directa donde damos absolutamente todo el Edificio, el diseño para un funcionamiento adecuado, el mantenimiento, los escritorios, las sillas, los UPS, parqueos, y ha funcionado porque Tributación se encontraba totalmente diseminada en la ciudad, sin archivos ni sistemas de seguridad, en casas donde había una inundación y se mojaban todos los folders, donde no tenían teléfonos, el sistema de comunicaciones era malísimo, donde no podían interactuar. Hoy tienen un edificio a la medida que les funciona perfectamente a un precio correcto y es el mejor edificio que ha tenido y seguirá teniendo Tributación.

¿Es la Torre B?

Sí es la Torre B del Centro Corporativo.

¿Eso cuándo fue?

Eso fue hace más o menos 15 años que ellos vinieron, no lo sé de memoria, pero ellos vinieron y nos pidieron que necesitaban el sitio, lo diseñamos, nos tomó mucho tiempo ponernos de acuerdo en las necesidades y el diseño sobre medidas, pero finalmente se hizo, se construyó, se entregó y funciona. Lo más importante es que nosotros le damos todo el mantenimiento, cuidado de las áreas comunes, pintura, ascensores, UPS, aire acondicionado, todas las cosas que requiere un edificio sencillo, pero de gran calidad.

¿Cómo comenzó el acercamiento?

Ellos se acercan a nosotros. Nos comentaron que tenían un problema, que perdían los archivos, los expedientes, se les inundaban los sitios, los ratones se comían los folder. Nosotros analizamos el asunto y les hicimos el diseño, los acomodamos en el espacio y las cosas que ellas necesitaban.

¿El edificio ya estaba construido o lo construyeron para ellos?

No, lo construimos especialmente para ellos.

¿Cuándo usted dice “ellos se acercaron” de qué gobierno estamos hablando?

En el partido... en qué gobierno, en el gobierno como de... pudo haber sido de la Unidad o de Liberación y pasaron varios ministros durante el proceso mientras se aprobaban los planos. Lo aprobaba un ministro, el otro ministro revisó el contrato y aprobó el contrato, construimos con la inspección y supervisión de los profesionales del gobierno, revisando las necesidades a fondo de ellos y las tecnologías de comunicaciones, y se hizo, y gracias a Dios funciona y hoy tienen un sistema que les funciona adecuadamente y por eso se han vuelto tan eficientes, ya no es el cuento de antes que se pierden los expedientes.

Ahora tienen aulas de entrenamiento, yo creo que ellos están muy contentos.

Además de la Torre B se alquila la Torre C, ¿Es más reciente? ¿Fue similar, se construyó a la medida?

Esa fue hace un par de años. Hicimos los acabados a la medida, ellos necesitaban una escuela, donde entrenar gente para hacer revisiones y lo hacen, ahí hay muy poca gente en el *staff* administrativo pero muchos estudiantes, mucho personal en conferencias todos los días. Con los equipos adecuados para conferencias.

¿Sólo estos dos inmuebles alquila al Ejecutivo?

Sólo eso les alquilamos.

¿Cómo ha sido la experiencia de alquilarle al Estado, dado que usted tiene otros inmuebles de oficinas, en cuánto a la supervisión, solicitudes..?

Terrible, engorroso, lentísimo, muy difícil, es un sistema desafortunadamente muy lento, podría ser mucho más fácil, muy lento, todo el mundo opina, por suerte hay muchas instancias de supervisión y es muy lento, pero si están contentos, es la mejor respuesta. Es muy importante tener en cuenta que Hogares de Costa Rica, que ha construido, ha sido el pionero en vivienda y en otros productos como oficinas, grupos comerciales, también manejamos Jardines del Recuerdo.

¿Qué cambios sugeriría usted a los procedimientos de contratación?

Yo creo que es un problema, que lo hacen bastante bien porque hay una supervisión muy estricta de calidad y de que el producto se termine adecuadamente y que funcione, y no solamente que funcione, sino que se pueda mantener bien. Que los sistemas, los ascensores, el aire acondicionado, los sistemas Ups, el acomodamiento de la gente sea el adecuado, tiene que haber un trabajo correcto.

Es decir, ¿cualquier cambio que se haga en el inmueble se coordina con alguien del Ministerio?

Tiene que ser, hay arquitectos, gente que supervisa activamente.

¿A qué se debe la diferencia en el precio por metro cuadrado de ambos inmuebles?

Los costos y la depreciación del dinero, del mobiliario, es un sistema contable que lo aprueba tributación, tiene un costo financiero, costo de construcción y costos de depreciaciones. Periódicamente hay que cambiar esos muebles, renovar el equipo.

¿Los montos los revisa el Estado?

Lo aprueba el Estado.

¿Qué opinión les merece que en la mayoría de los casos el Poder Ejecutivo alquile por contratación directa? ¿Debe el gobierno alquilar inmuebles o construir sus propias edificaciones?

Yo creo que el gobierno debería de considerar construir algunos edificios, porque primero son edificios que requieren muchísima tecnología y diseño, debería de construir sus propios edificios. Los precios que le saldrían al gobierno son iguales a

los que nos salen a nosotros. Los impuestos que tenemos que pagar nosotros no los tiene que pagar el gobierno, eso es todo. El cemento es el mismo precio para el gobierno que para nosotros, los muebles tienen el mismo precio para el gobierno que para nosotros, la mano de obra tienen un precio similar. Nosotros podemos ser un poco más eficientes, la empresa privada, y lo hacemos un poquito más rápido y yo creo que el gobierno debería de experimentar para que se den algunos golpes en la cabeza.

El contrato para el alquiler de la Torre B vence en octubre de este año, ¿conoce usted si se va a renovar o no el contrato? ¿ha tenido acercamientos de parte de Hacienda?

No tengo idea, eso no lo manejo yo. Nosotros estamos disponibles a cualquier cosa, eso lo maneja el gobierno. Ha habido rumores de que el gobierno quiere hacer un centro de Ciudad Gobierno.

¿Lo cree posible?

Claro que sí

¿Se podría decir que Hogares de Costa Rica es un negocio familiar?

Es un negocio bastante familiar

¿Sus hijos participan con usted?

Muy activamente

¿Está relacionado de alguna forma con la política nacional?

Nada en política.

¿Cómo define relacionarse con política?, porque usted alquila al gobierno

No estamos en política, nunca hemos tenido una relación de política, soy un empresario que me dedico a diferentes negocios, he sido miembro y director de la Cámara Costarricense de la Construcción, he sido fundador de la Asociación Costarricense de Constructores de Vivienda, pero no tengo experiencia en política porque me pelearía con todo el mundo.

¿El alquiler con el gobierno es entonces parte de sus negocios?

¿Qué insinúa?

Nada más le estoy preguntando, entiendo que es una empresa...

Como viene se puede ir mañana

¿Donaciones a partidos?

Nada. Que yo me acuerde siempre se dan algunas cosas mínimas en algún momento.

Tenemos registrada una donación de parte de Hogares de Costa Rica al Partido Liberación Nacional en 2009 de ¢500 mil

¿¢500 mil al Partido Liberación Nacional? Puede ser sí, puede ser.

Política nada. No se puede negar que en el algún momento vinieron a pedir algo, no me acuerdo, pero puede ser que sí.
¿En el 2009 a Liberación Nacional?

¿Algo más que quisiera agregar?

Yo creo que el problema que tenemos es la terrible burocracia para todas las cosas, yo tengo proyectos de vivienda que están demorándose dos años en salir, hemos tenido proyectos que se han demorado cinco, seis, siete años para salir adelante.

Afortunadamente el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, ha hecho un trabajo importante y ahora hay un sistema para sacar permisos más rápido pero está en prueba vamos a ver cómo sale. Setena es muy lento. La burocracia nos está atormentando, el país es muy caro, el gran problema es que aquí todo es muy caro.