

UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA

ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS

***TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO
ACADÉMICO DE LICENCIATURA EN LA
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE
NEGOCIOS CON ÉNFASIS EN BANCA Y
FINANZAS***

**ANÁLISIS DE VIABILIDAD PARA LA
CREACIÓN DE UN COMPLEJO DE
APARTAMENTOS ESPECIALIZADO EN
PERSONAS MAYORES, EN EL GRAN
ÁREA METROPOLITANA.**

Laura María Zamora Castillo

Noviembre, 2020

DECLARACIÓN JURADA

Yo Laura María Zamora Castillo, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número 401900494 egresado de la carrera de Administración de Negocios de la Universidad Hispanoamericana, hago constar por medio de éste acto y debidamente apercebido y entendido de las penas y consecuencias con las que se castiga en el Código Penal el delito de perjurio, ante quienes se constituyen en el Tribunal Examinador de mi trabajo de tesis para optar por el título de Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis en Banca y Finanzas, juro solemnemente que mi trabajo de investigación titulado: ANÁLISIS DE VIABILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN COMPLEJO DE APARTAMENTOS ESPECIALIZADO EN PERSONAS MAYORES, EN EL GRAN ÁREA METROPOLITANA, es una obra original que ha respetado todo lo preceptuado por las Leyes Penales, así como la Ley de Derecho de Autor y Derecho Conexos número 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte; artículo 70. Es permitido citar a un autor, transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que puedan considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original. Asimismo, quedo advertido que la Universidad se reserva el derecho de protocolizar este documento ante Notario Público.

En fe de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a los seis días del mes de octubre del año dos mil veinte.



Firma del estudiante

Cédula: 401900494

CARTA DEL TUTOR

San José, 07 de octubre del 2020

Universidad Hispanoamericana
Sede Heredia
Facultad de Ciencias Económicas

Estimados señores:

La estudiante Laura María Zamora Castillo, cédula de identidad número 4 0190 0494, me ha presentado, para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado "**ANÁLISIS DE VIABILIDAD PARA LA CREACION DE UN COMPLEJO DE APARTAMENTOS ESPECIALIZADO EN PERSONAS MAYORES, EN EL GRAN AREA METROPOLITANA**". El cual ha elaborado para optar por el grado académico de Licenciatura en Administración de Negocios con Énfasis en Banca y Finanzas.

En mi calidad de tutor, he verificado que se han hecho las correcciones indicadas durante el proceso de tutoría y he evaluado los aspectos relativos a la elaboración del problema, objetivos, justificación; antecedentes, marco teórico, marco metodológico, tabulación, análisis de datos; conclusiones y recomendaciones.

De los resultados obtenidos por el postulante, se obtiene la siguiente calificación:

a)	ORIGINAL DEL TEMA	10%	10%
b)	CUMPLIMIENTO DE ENTREGA DE AVANCES	20%	20%
c)	COHERENCIA ENTRE LOS OBJETIVOS, LOS INSTRUMENTOS APLICADOS Y LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION	30%	30%
d)	RELEVANCIA DE LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	20%	20%
e)	CALIDAD, DETALLE DEL MARCO TEORICO	20%	20%
	TOTAL	100%	100%

En virtud de la calificación obtenida, se avala el traslado al proceso de lectura.

Atentamente,

RONALD ORTIZ RAMIREZ
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por RONALD ORTIZ RAMIREZ (FIRMA)
 Fecha: 2020.10.07 17:19:52 -06'00'

MSc. Ronald Ortiz Ramírez
Cedula 1 0591 0178
CPCE 2146

CARTA DE LECTOR

San José, 09 de noviembre del 2020

**Señores
Servicios Estudiantiles
Universidad Hispanoamericana**

Estimado señor

La estudiante **Laura Zamora Castillo**, cédula de identidad **0401900494** me ha presentado para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado **“Análisis de viabilidad para la creación de un complejo de apartamentos especializado en personas mayores, en el Gran Área Metropolitana”**, el cual ha elaborado para obtener su grado de **Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis de Banca y Finanzas**.

He revisado y he hecho las observaciones relativas al contenido analizado, particularmente lo relativo a la coherencia entre el marco teórico y análisis de datos, la consistencia de los datos recopilados y la coherencia entre éstos y las conclusiones; asimismo, la aplicabilidad y originalidad de las recomendaciones, en términos de aporte de la investigación. He verificado que se han hecho las modificaciones correspondientes a las observaciones indicadas.

Por consiguiente, este trabajo cuenta con mi aval para ser presentado en la defensa pública.

Atentamente,

**LUIS ALBERTO
VARGAS
ZUÑIGA (FIRMA)**

Firmado digitalmente por
LUIS ALBERTO VARGAS
ZUÑIGA (FIRMA)
Fecha: 2020.11.09
20:35:18 -06'00'

Lic. Luis Vargas Zúñiga.

Cédula de identidad 0107090057

Número camé Colegio Profesional, CPCECR # 33896.

**UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA
CENTRO DE INFORMACION TECNOLOGICO (CENIT)
CARTA DE AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES PARA LA CONSULTA, LA
REPRODUCCION PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA
DE LOS TRABAJOS FINALES DE GRADUACION**

San José, 6 de octubre del 2020.

Señores:
Universidad Hispanoamericana
Centro de Información Tecnológico (CENIT)

Estimados Señores:

El suscrito (a) Laura María Zamora Castillo con número de identificación 401900494 autor (a) del trabajo de graduación titulado ANÁLISIS DE VIABILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN COMPLEJO DE APARTAMENTOS ESPECIALIZADO EN PERSONAS MAYORES, EN EL GRAN ÁREA METROPOLITANA presentado y aprobado en el año 2020 como requisito para optar por el título de Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis en Banca y Finanzas ; (SI) autorizo al Centro de Información Tecnológico (CENIT) para que con fines académicos, muestre a la comunidad universitaria la producción intelectual contenida en este documento.

De conformidad con lo establecido en la Ley sobre Derechos de Autor y Derechos Conexos N° 6683, Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.

Cordialmente,



Laura María Zamora Castillo
401900494

Firma y Documento de Identidad

ÍNDICE

Contenido

ÍNDICE	vi
INDICE TABLAS	viii
INDICE FIGURAS	ix
DEDICATORIA	x
AGRADECIMIENTOS	xi
RESUMEN	xii
ABSTRACT	xiii
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	14
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
1.1.1 Antecedentes internacionales y nacionales.	15
1.1.2 Delimitación del problema.	23
1.1.3 Justificación.	24
1.2 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN	24
1.3 OBJETIVOS	25
1.3.1 Objetivo general.	25
1.3.2 Objetivos específicos.	25
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	26
2.1 CONTEXTO TEÓRICO-CONCEPTUAL	27
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	31
3.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	32
3.2 ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN	34
3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	35
3.4 UNIDADES DE ANÁLISIS U OBJETIVOS DE ESTUDIO	37
3.4.1 Población.	38
3.4.2 Tipo de muestra.	38
3.4.3 Criterios de inclusión y exclusión.	39
3.4.4 Cuidados éticos para el manejo de la información y el contacto con participantes.	40
3.5 INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN	41
3.6 VARIABLES (estudio cuantitativo) o CATEGORÍAS (estudio cualitativo)	43
3.7 ANÁLISIS DE LOS DATOS	44
CAPÍTULO IV: RESULTADOS	46

4.1 GENERALIDADES	47
4.2 ESPECIFICIDADES PARA TRABAJOS CUALITATIVOS	49
4.3 ESPECIFICIDADES PARA TRABAJOS CUANTITATIVOS	70
CAPÍTULO V: DISCUSIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS	85
CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	92
6.1 CONCLUSIONES	93
6.2 RECOMENDACIONES	95
Referencias	97
ANEXOS	102

INDICE TABLAS

Tabla N°. 1: Cálculo de la muestra	39
Tabla N°. 2: Criterios de inclusión y de exclusión	40
Tabla N°.3: Variables y Categorías	43
Tabla N°.4: Pregunta N° 1	54
Tabla N° 5: Pregunta N° 2	55
Tabla N° 6: Pregunta N° 3.....	56
Tabla N° 7: Pregunta N° 4.....	57
Tabla N° 8: Pregunta N° 5.....	58
Tabla N° 9: Pregunta N° 6.....	59
Tabla N° 10: Pregunta N° 7.....	60
Tabla N° 11: Pregunta N° 8.....	61
Tabla N° 12: Pregunta N° 9.....	62
Tabla N° 13: Pregunta N° 10	63
Tabla N° 14: Pregunta N° 11	64
Tabla N° 15: Pregunta N° 12	65
Tabla N° 16: Pregunta N° 13	67
Tabla N° 17: Pregunta N° 14	68
Tabla N° 18: Pregunta N° 15	69
Tabla N° 19: Supuestos.....	71
Tabla N° 20: Depreciación anual	72
Tabla N° 21: Estimado de consumo por tiempo de comida.....	73
Tabla N° 22: Consumo de comida por persona.....	73
Tabla N° 23: Consumo de comida con capacidad máxima	73
Tabla N° 24: Salario base de puestos.....	74
Tabla N° 25: Cálculo de salario por puesto.....	75
Tabla N° 26: Cuota de mantenimiento	76

Tabla N° 27: Estimación de costos fijos.....	77
Tabla N° 28: Estimación costos variables	77
Tabla N° 29: Estimación de alquiler por apartamento	78
Tabla N° 30: Cálculo del punto de equilibrio	78
Tabla N° 31: Plan de inversión	79
Tabla N° 32: Financiamiento.....	80
Tabla N° 33: Flujo de efectivo primer año	81
Tabla N° 34-1 y 2: Flujo de efectivo a veinte años.....	82
Tabla N° 35: Costo de Capital Promedio	84
Tabla N° 36: Saldo financiamiento.....	84
Tabla N° 37: Check list	90

INDICE FIGURAS

Figura N° 1.....	55
Figura N° 2.....	56
Figura N° 3.....	57
Figura N° 4.....	58
Figura N° 5.....	59
Figura N° 6.....	60
Figura N° 7.....	61
Figura N° 8.....	62
Figura N° 9.....	63
Figura N° 10	64
Figura N° 11	65
Figura N° 12	66
Figura N° 13.....	67
Figura N° 14.....	68
Figura N° 15	69

DEDICATORIA.

Esta Tesis la dedico a mis padres María Elena Castillo Alfaro y Pedro Zamora Guerrero, por su apoyo y amor incondicional a lo largo de toda mi vida. Ellos me impulsan siempre a dar lo mejor, son el mejor ejemplo de lucha y entrega. ¡Los amo!

Laura María Zamora Castillo.

AGRADECIMIENTOS.

Agradezco a mí esposo por su apoyo en todos los retos que me he propuesto. Y a mí hijo, que gracias a él he descubierto una nueva fuerza interior. Los amo con todo el corazón.

Laura María Zamora Casillo.

RESUMEN.

Se realizó un análisis cuyo propósito era el de determinar la viabilidad de la creación de un complejo de apartamentos especializado en personas mayores en el Gran Área Metropolitana (GAM). Se aplicó un diseño de investigación secuencial con una muestra no probabilística de la cual debían participar setenta y tres personas, pero tuvo una buena aceptación y se logró la participación de ochenta dos personas con un rango de edad entre cincuenta a los setenta y nueve años distribuidos dentro del GAM. Se utilizó como instrumentos de medición entrevistas y encuestas para dar respuesta a la parte de mercado y aspectos técnicos-legales, para finalizar se realizó un análisis financiero. Los resultados evidencian que si existe un mercado para este tipo de servicio y que el mismo es posible desarrollarlo cumpliendo con todas las normativas vigentes, en términos financieros se logra obtener un Valor Actual Neto (VAN) positivo y un Tasa Interna de Retorno (TIR) superior al costo de capital promedio calculado. Por tanto, es posible concluir que dicho proyecto es viable, pero si se recomienda apoyar la parte financiera con actividades adicionales que mejore el flujo de ingresos.

Palabras Claves: Persona Mayor, Autovalente, Normativa, Análisis Financiero, Viabilidad.

ABSTRACT.

An analysis was carried out whose purpose was to determine the feasibility of creating an apartment complex specialized in elderly people in the Greater Metropolitan Area (GAM). A sequential research design was applied with a non-probabilistic sample in which seventy-three people had to participate, but it had a good acceptance and the participation of eighty two people with an age range between fifty to seventy-nine years distributed was achieved within the GAM. Interviews and surveys were used as measurement instruments to respond to the market share and technical-legal aspects, to finish a financial analysis was carried out. The results show that if there is a market for this type of service and that it is possible to develop it in compliance with all current regulations, in financial terms it is possible to obtain a positive Net Present Value (NPV) and an Internal Rate of Return (IRR) higher than the calculated average cost of capital. Therefore, it is possible to conclude that this project is viable, but if it is recommended to support the financial part with additional activities that improve the income flow.

Key Words: Elderly, Self-Employed, Regulations, Financial Analysis, Feasibility.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

1.1.1 Antecedentes internacionales y nacionales.

Al iniciar un trabajo investigativo es de suma importancia tener claro el entorno del problema a desarrollar, este es un mundo globalizado que permite tener a la mano diferentes panoramas y experiencias para situaciones similares. En particular los antecedentes de interés se refieren a las personas mayores y las diferentes opciones de vivienda tanto de atención como de características de esta.

La búsqueda de información permite tener claro el panorama y lo que actualmente ofrece el mercado para un público que se encuentra creciendo constantemente y cambiando generacionalmente.

Al iniciar la búsqueda de información se halló un documento que forma parte del “*Programa Iberoamericano de Cooperación sobre la Situación del Adulto Mayor en la Región*”, aprobado por la XXI Cumbre Iberoamericana de Jefes de Estado y de Gobierno en 2011, en el que participaron instituciones de varios países como Argentina, Brasil, Chile, Ecuador, España, México, Uruguay y Paraguay.

El responsable de elaborar el documento es el señor Jesús N. Fernández Muñoz, el cual se titula “*GUIA DE CENTROS RESIDENCIALES PARA PERSONAS MAYORES EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA*”, la población de estudio son las personas mayores con el objetivo de garantizar condiciones de vida dignas.

El documento indica que; las residencias o Centros Residenciales (CR) se fundamentan en un concepto de persona con derechos y deberes, integrada por un

sistema de elementos biopsicosociales que conforman una realidad personal que es preciso comprender y respetar para desarrollar cualquier proceso organizativo o asistencial (*Fernández, 2011*).

Este es un documento que brinda las bases para la ejecución de diferentes programas sujetos a evaluación, estableciendo los contenidos comunes para la atención en los centros residenciales y fundamentados en;

Hoy por hoy no se considera que las residencias sean un recurso necesario para las personas mayores “válidas” o autónomas, cuyas necesidades, en todo caso pueden ser perfectamente satisfechas en su domicilio habitual con servicios centrados en el hogar.

Los usuarios de las actuales CR, son en su mayoría personas en situación de dependencia, y la misión de estos centros consiste en una doble función: facilitar y favorecer los cuidados necesarios y proporcionar un entorno humano que propicie su calidad de vida.

En definitiva, la función de los centros residenciales va más allá de la ayuda para la realización de las actividades de la vida diaria.

Es preciso desarrollar una atención integral que incluya cuidados asistenciales y de rehabilitación, acompañamientos, servicios profesionales y ambientes relacionales orientados a la mejora de las condiciones de vida. (*Fernández, 2011, p. 17*)

El trato que se le puede brindar a un ser humano va a influir en su comportamiento y estado emocional, pero no solo importa el trato con los demás sino también la actitud

y empoderamiento que cada persona tiene ante su pasado, presente y futuro. Dicho lo anterior, es posible respaldarlo con la charla que la actriz Jane Fonda realizó en el 2011 en *TEDxWomen*, llamada *El tercer acto de la vida*. Ella plantea que este tercer acto inicia a partir de los 60 años o bien en el momento de la jubilación.

Menciona que actualmente las personas viven en promedio a los menos 34 años más de lo que vivían dos generaciones atrás. Indica que es mucho tiempo para solo dejarlo en la decrepitud, es necesario ir al pasado y perdonar, para poder obtener sabiduría, conocimientos para poder vivir en plenitud este tercer acto. Lograr ser felices.

Dentro de los antecedentes de la información y fundamentar correctamente la propuesta es importante conocer las modalidades de atención a las personas mayores que con mayor frecuencia se brinda en el territorio nacional. Por lo que se considera el proyecto de maestría de las señoras Ana Lucía Ivankovich Guillén, Denia Jiménez, Valverde y Gabriela Morales Martínez, titulado *DISEÑO DE UN PLAN PARA LA CREACIÓN DE UN CENTRO DE ACTIVIDADES DIURNAS PARA EL ADULTO MAYOR EN EL SECTOR ESTE DEL GRAN ÁREA METROPOLITANA*. La población de interés son las personas mayores de clase media-alta, dicho documento concluye que;

El estudio de Prefactibilidad refleja que existe una demanda insatisfecha en cuanto a los servicios que brindan los centros diurnos y que es factible la creación de este tipo de instituciones enfocadas a la población con ingreso medio-alto y alto en el sector Este de la GAM, considerando que la mayoría de los centros diurnos que existen a nivel nacional se enfocan

en la atención de personas en pobreza o pobreza extrema. (*Ivankovich, et al, 2011*)

Para tener una idea de cómo diseñar una residencia privada para personas mayores se considera la residencia *Trees Extra Care*, Highgate ubicada en Londres, el productor y director del video el señor Richard Mullane, presenta el complejo de apartamentos para personas mayores que ganó el concurso de diseño *Housing Design Awards HAPPI* en el 2011.

Enfatiza en la importancia del paisaje, las amplias zonas verdes, el diseño de los apartamentos la luminosidad del espacio y la autonomía que brinda el sitio. Además de las declaraciones de los residentes donde indican lo agradable y hermoso que es el lugar para vivir en pareja o solos.

Se encontró un documento muy interesante elaborado por Mónica Bernaldo de Quirós, María Crespo, M^a Mar Gómez y Carlos Hornillos el cual se titula "*La calidad del cuidado asistencial en residencias de ancianos: una revisión de la literatura*", la población de interés eran las personas mayores, ellos realizan un análisis sistemático de diferentes estudios publicados relacionados con el tema, he indican que;

Los resultados de los distintos estudios son alentadores, informando todos ellos de que los ancianos reciben un buen cuidado básico tanto en las unidades geriátricas de larga estancia como en los centros residenciales. No obstante, se observan factores que influyen en una mejor calidad del cuidado asistencial relacionados con las características del centro, del personal a cargo de los

residentes, de los propios residentes, y de la satisfacción de estos y sus familiares. (*Bernaldo de Quirós, et al, 2012, p. 35*)

Agregan además que;

Existen pocos estudios sobre la calidad del cuidado asistencial en las residencias en España. Llama la atención que los estudios más ambiciosos hayan sido realizados por instituciones no científicas y publicados en revistas no especializadas. Esto hace que se observen limitaciones, especialmente en el análisis y la exposición de los resultados. (*Bernaldo de Quirós, et al, 2012, p. 36*)

Por otra parte, el señor Emilio Miguel Quillón en su Proyecto Final de Carrera elabora un "*Plan de Negocios de una Residencia para la Tercera Edad*", donde indica que;

...concluimos que hemos conseguido renovar y ampliar el concepto de residencia de ancianos, adaptándolo a una sociedad moderna y adquiriendo connotaciones positivas y saludables. Para ello se propone un doble enfoque, desde un punto de vista cuantitativo se busca la prolongación de la vida, pero desde un punto de vista cualitativo, el proyecto se interesa en la mejora de la calidad de vida de los residentes. La mejora de la salud mental supone en muchos casos una mejora física del individuo (*Quillón, 2014, p.148*)

También indica que el proyecto planteado es viable con probabilidad de éxito en mediano a largo plazo.

En complemento a la investigación se considera la tesis de la señora Margarita Alejandra Cáceres Contreras, plantea para su proyecto de graduación un *Centro residencial para adultos mayores; Una propuesta arquitectónica para la integración urbana del segmento poblacional de la tercera edad.*

Al realizar un exhaustivo proceso de observación y análisis del sitio para la elaboración de la propuesta y del comportamiento de las personas mayores genera una propuesta arquitectónica para un complejo de viviendas asistidas para personas mayores autónomas en conjunto con áreas de esparcimiento.

Explica que a estas viviendas se llaman asistidas porque están tuteladas por los profesionales de la residencia de larga estadía y cuentan con programas de salud preventiva y rehabilitación. El objetivo de estas casas es prolongar la autonomía de los mayores. (Cáceres, 2014)

Los espacios son diseñados con las medidas adecuadas para el desplazamiento, seguridad y comodidad de los usuarios, además considera los espacios comunes y privados con una accesibilidad universal para promover la mayor autonomía.

Por otro lado, dando una mirada general de una realidad país se considera dentro de esta investigación el *Quinto Informe del Estado de la Región en desarrollo Humano Sostenible (2016)*, en el segundo capítulo referente al Panorama demográfico, hace énfasis en los riesgos asociados al vencimiento del periodo de bono demográfico que atraviesa la región centroamericana, y en particular el de Costa Rica.

Teniendo claro que el bono demográfico refiere a un número importante de personas edad productiva, está llegando a su final. Presentando un aumento de personas

mayores y una disminución en la natalidad presentándose una disminución en la mano de obra.

Se considera también, un documental la productora y directora respectivamente son las señoras Monserrat Rodríguez y Gisela García, dicho documental se llama *Los “asilos” en la Ciudad de México* (2017). La población en estudio son las personas mayores con escasos recursos o problemas familiares y autónomos.

Este documental retrata la triste realidad de un gran porcentaje de personas mayores no solo de la Ciudad de México sino también del mundo, el poco apoyo que existe por parte del gobierno, la realidad demográfica que enfrentan las naciones, la falta de una cultura de ahorro para la etapa de jubilación, las pensiones tan bajas para aquellos que pueden aspirar a una (indican que es de 5.000 pesos mensuales).

También se menciona algunas de las causas por las cuales institucionalizan a una persona mayor por parte de la familia, algunas de las cuales son falta de recursos económicos, poco tiempo de atención y la falta de espacio.

Otro antecedente a considerar es el Cortometraje Documental realizado por Marta de los Reyes, Enrique Lara y Alejandra Perea, titulado *Tercera edad dicen que somos*. Se llevó a cabo con las personas mayores de un Municipio en Málaga España, el cual cuenta con un programa de radio llamado La Voz de los Mayores, en el cual brindan temas de interés para este grupo de personas ya que consideran que las otras propuestas de los medios discriminan a las personas mayores y les encasilla, dando una idea errónea de esta etapa.

En entrevista con los participantes del documental, indican que su cuerpo envejece por su mente continúa activa. Recomiendan que las personas mayores no deben encerrarse en la casa y más bien deben salir y realizar diferentes actividades, dicen que se apoyen los unos a los otros, que pinten, lean, vayan por un café, que conversen.

Para complementar también se considera un cortometraje realizado en el 2018, producción y dirección respectivamente a cargo de Anna Utrecht y Octavio Lasheras, titulado "Tercera Edad". La población principal con la que se trabaja son las personas mayores.

La SINOPSIS:

Amalia, es viuda desde hace ya 10 años. Acaba de cumplir 77 años y vive sola. Tiene dos hijos. Isabel y Juan que vive en Estados Unidos. Isabel está preocupada por su madre, al no tener tiempo para ella, y decide contra su voluntad internarla en una residencia. Amalia descubre con sorpresa que su vida en la residencia no es como ella pensaba que iba a transcurrir. Pasados unos días, Isabel vuelve a la residencia preocupada por su madre.

Este cortometraje presenta la realidad de muchas personas mayores al tener que ingresar a uno de estos centros de cuidado (en este caso privado) debido a la falta de tiempo de sus familiares, pero se topa con una actitud de los compañeros residentes tan positivos y activos que le termina gustando el lugar.

1.1.2 Delimitación del problema.

En vista de una dinámica mundial y nacional en donde la esperanza de vida aumenta, se torna en una oportunidad de negocio desarrollar un producto o servicio enfocado en las personas mayores ya que se están convirtiendo en un segmento del mercado significativo.

La propuesta consiste en ofrecer apartamentos para alquiler a personas mayores con un rango de edad entre los 50 a los 79 años, brindando un servicio de atención primaria para personas totalmente *autovalentes*. El término autovalente se refiere a una persona mayor que es capaz de realizar las actividades básicas de la vida diaria.

La idea es brindar un lugar en el cual se sientan como en su propia casa, pero con la facilidad de no tener que preocuparse por ciertos quehaceres del hogar como cocinar, lavar, limpiar, apoyo para recordar la hora de tomar los medicamentos y que cuente con un diseño de accesibilidad universal. Sería un lugar donde puedan entrar y salir cuando gusten sin ningún tipo de restricción, con parqueos y la posibilidad de invitar a familiares o amigos.

Existiría la opción de vivir en pareja, tener un compañero de apartamento o bien solos. Es importante considerar que estas nuevas generaciones de personas mayores tienen otros hábitos y experiencia de vida, por lo que esta propuesta apunta a personas más activas y con ganas de disfrutar "*el tercer acto de la vida*".

La investigación pretende dar una opción de residencia para la población de personas mayores de clase media-alta, con edades comprendidas entre los 50 a los 79 años, en el Gran Área Metropolitana.

1.1.3 Justificación.

De acuerdo con la investigación realizada se observa los cambios demográficos y sociales que están generando una creciente demanda de servicios para atender a las personas mayores.

La intención es poder generar un documento que sea de consulta o base para las personas interesadas en la creación de un negocio de esta índole, con lo generación de este tipo de apartamentos existen dos frentes que se encuentran beneficiados, el primero, el dueño del proyecto y los segundos, los usuarios del mismos. Ambos beneficios mencionados son los que motivan esta propuesta de proyecto.

Por ende, la investigación se realiza al ver una oportunidad de negocio ya que la pirámide poblacional a nivel nacional se está invirtiendo, por lo que a mediano plazo va a ver mayor población de personas mayores. Parte de esta población va a requerir opciones para poder habitar en un lugar diferente al de su núcleo familiar, eso sí lo tiene.

1.2 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.

¿El comportamiento demográfico en la última década en Costa Rica y específicamente en el 2020, es una oportunidad para que se desarrolle un complejo de apartamentos para personas mayores de clase media alta en el Gran Área Metropolitana?

1.3 OBJETIVOS.

1.3.1 Objetivo general.

Analizar la viabilidad de la creación de un complejo de apartamentos, especializado en personas mayores, en el Gran Área Metropolitana.

1.3.2 Objetivos específicos.

- a) Identificar las características de los servicios complementarios a ofrecer, de acuerdo al estudio del mercado meta.
- b) Especificar los aspectos técnicos y legales para la atención del mercado meta.
- c) Estimar los costos y financiamiento requeridos para el desarrollo del proyecto.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 CONTEXTO TEÓRICO-CONCEPTUAL.

En materia de derecho internacional, no es hasta 1991, en la Asamblea General de las Naciones Unidas donde se observa una legislación específica para la persona mayor. En particular, en esta asamblea se aprobó los *Principios* a favor de las personas de la tercera edad, los *cinco principios* establecidos tienen relación estrecha con derechos consagrados en diversos instrumentos internacionales, tales derechos son independencia, participación, cuidados, autorrealización y dignidad.

En Costa Rica existe una regulación para la persona mayor, la cual tiene fundamento en la *Ley Integral para la Persona Adulta Mayor N° 7935 (del 25 octubre del 1999)*, publicada en el diario Oficial *La Gaceta* el 15 de noviembre de 1999, la misma define a la persona adulto mayor como toda persona de sesenta y cinco años o más, además en el título II estipula los derechos de las personas mayores entre los cuales se encuentra; b). La vivienda digna, apta para sus necesidades, y que le garantice habitar en entornos seguros y adaptables.

Otro avance importante en la ley N° 7935, es lo indicado en el artículo 34 donde se fundamenta la creación del CONAPAM como órgano rector en materia de envejecimiento y vejez en Costa Rica.

El Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor o por sus siglas CONAPAM;

Busca garantizar el mejoramiento en la calidad de vida de las personas adultas mayores mediante la formulación y ejecución de las políticas públicas integrales que generen la creación de condiciones y

oportunidades para que las personas adultas mayores tengan una vida plena y digna. (CONAPAM, sitio web)

Dentro de los textos de consulta se encuentra la definición de los diferentes lugares que actualmente existen para el cuidado y/o atención de la persona mayor a nivel internacional y nacional, como lo son:

Unidades geriátricas de larga estancia son módulos integrados en hospitales, o dependientes de ellos, donde se atiende a aquellas personas que necesitan un mayor cuidado médico. (Bernaldo de Quirós, et al, 2012, p. 19)

Por otra parte, en la Guía de residencias es posible encontrar:

La *residencia* es un centro social o sociosanitario para las personas mayores a quienes ofrece atención integral y servicios continuados de carácter personal, social y sanitario en función de la situación de dependencia y las necesidades específicas de apoyo, en interrelación con los servicios sociales y de salud de su entorno. La residencia es un lugar de alojamiento que facilita un espacio de convivencia y propicia el desarrollo de las relaciones personales, garantizando sus derechos y el respeto a los valores individuales. (Fernández, 2011, p. 10-11)

Fernández (2011, p.63), determina las *Estancias Temporales* en las residencias, como las que están destinadas a dar respuesta a las necesidades de atención originadas por circunstancias transitorias de carácter personal o familiar, con una duración variable en función de la incidencia de motivos sociales, de salud o de respiro familiar.

En Costa Rica el CONAPAM en su programa *Red de Atención Progresiva para el Cuido de las Personas Adultas Mayores* (2012) define:

Vivienda comunitaria: son residencias independientes, con áreas de uso común, concebidas bajo la modalidad de albergues. Serán facilitadas a personas adultas mayores autovalentes mediante la figura del contrato de comodato.

Centros Diurnos: son centros administrados por organizaciones de carácter privado, con o sin fines de lucro, debidamente constituidas, que procuran entrelazar el servicio organizado de la comunidad, el apoyo institucional y el trabajo multidisciplinario para atender durante el día a personas adultas mayores.

Hogares de larga estancia: Corresponden a los establecimientos tradicionalmente conocidos como Hogares de Ancianos. Tales establecimientos son de carácter privado, con o sin fines de lucro, en donde viven personas adultas mayores en forma permanente, en algunos casos, motivados por la carencia de recursos familiares para el cuidado, o ante problemas de abandono familiar, social o económico. Los mismos, ofrecen servicios de higiene personal, apoyo en actividades de la vida diaria, alimentación, rehabilitación, recreación, nutrición, estimulación mental y cuentan con personal capacitado, procurando brindar una atención integral y un ambiente de permanencia y afecto. (CONAPAM, 2012, p. 14-15)

Es de suma importancia la definición que brinda la *Ley Integral para la Persona Adulta Mayor N° 7935* que considera;

Riesgo social: Situación de mayor vulnerabilidad en que se encuentran las personas adultas mayores cuando presentan factores de riesgo que, de no ser tratados, les producen daños en la salud.

Violencia contra las personas adultas mayores: Cualquier acción u omisión, directa o indirecta, ejercida contra una persona adulta mayor, que produzca, como consecuencia, el menoscabo de su integridad física, sexual, psicológica o patrimonial.

Es indispensable considerar la normativa de construcción vigente y cumplir con las mismas para la construcción de este complejo, sobre todo que se encuentra dirigido para personas mayores, siendo indispensable el cumplimiento de la *Ley 7600*. Por lo que es importante definir el concepto de *diseño universal*, se entenderá como el diseño de productos, entornos, programas y servicios que puedan utilizar todas las personas, en la mayor medida posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado (*CFIA, 2010*).

Una de las entidades gubernamentales que brinda ayuda económica a los centros diurnos y hogares de larga estancia en Costa Rica es la Junta de Protección Social (JPS), la cual indica en su misión, (consultada en su página oficial) que contribuye con la salud pública, el bienestar y la calidad de vida de las poblaciones en pobreza y vulnerabilidad social por medio de la administración de las Loterías, Juegos de Azar y la prestación de Servicios en los Camposantos.

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN.

De acuerdo a *Sampieri (et al. 2014)* el inicio de una investigación se genera gracias a una idea la cual puede ser para este caso en particular por inspiración y la necesidad de resolver una problemática. La perspectiva o encuadre que tendrá dicha proyecto será el de la parte administrativa financiera, apoyado interdisciplinariamente con conceptos en psicología y arquitectura.

El enfoque del estudio se basa en una realidad intersubjetiva, esto quiere decir que el enfoque será desde la óptica *mixta*. Dicho lo anterior, es necesario que se tenga claro los enfoques cuantitativos y cualitativos, los cuales *Sampieri (et al. 2014)* define como:

La *investigación cuantitativa* ofrece la posibilidad de generalizar los resultados más ampliamente, otorga control sobre los fenómenos, así como un punto de vista basado en conteos y magnitudes. También, brinda una gran posibilidad de repetición y se centra en puntos específicos de tales fenómenos, además de que facilita la comparación entre estudios similares. (*Sampieri. et al. 2014. p. 15*)

La *investigación cualitativa* proporciona profundidad a los datos, dispersión, riqueza interpretativa, contextualización del ambiente o entorno, detalles y experiencias únicas. Asimismo, aporta un punto de vista “fresco, natural y holístico” de los fenómenos, así como flexibilidad. (*Sampieri. et al. 2014. p. 16*)

Citado lo anterior, y considerando la explicación que se indica en la *GUÍA METODOLÓGICA PARA REALIZACIÓN DE TESIS COMO TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN* de la Universidad Hispanoamericana, es posible indicar el enfoque mixto como;

Busca una complementariedad entre los enfoques cuantitativo y cualitativo, y utiliza herramientas para la recolección de información de ambos. Puede ayudar a tener una visión integral que le da mayor nivel de profundidad a la investigación. En este caso, se aplica de manera independiente primero un enfoque y luego el otro; pero se hace un solo reporte. La utilización de ambos enfoques se puede llevar a cabo con el predominio de uno y el aporte del otro. (*Comité de Investigación de Ciencias Económicas. UH. 2019. p.11*)

Con base a lo anterior y considerando la estructura del proyecto en primera estancia se debe indagar respecto la realidad de la persona mayor, cuáles son las ofertas del mercado y las consideraciones legales que implica la propuesta, con esta contextualización del ambiente es posible pasar al planteamiento numérico, que corresponde a los costes aproximados para la proyección del proyecto propuesto.

3.2 ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN.

Es importante comprender primero que, al referirse a los alcances de una investigación, corresponden al resultado de la revisión de la literatura y de la perspectiva del estudio y también dependen de los objetivos planteados por el investigador para combinar los elementos en el estudio (*Sampieri, et al. 2014*).

Para este proyecto el tipo de alcance que corresponde es el *descriptivo*, entendiéndolo como el tipo de alcance que busca especificar propiedades y características importantes de cualquier fenómeno que se analice. Describe tendencias de un grupo o población (*Sampieri, et al. 2014*).

La determinación del alcance indicado anteriormente no excluye que la investigación conforme avance pueda pasar a ser correlacional o explicativo como bien lo indica *Sampieri (et al. 2014)*, no se deben considerar los alcances como “tipos” de investigación, ya que, más que ser una clasificación, constituyen un continuo de “causalidad” que puede tener un estudio.

3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.

En particular para este trabajo se va a definir un *diseño secuencial* de acuerdo al enfoque determinado anteriormente. Esto quiere decir que en una primera etapa se recolectan y analizan datos cuantitativos o cualitativos, y en una segunda fase se recaban y analizan datos del otro método. (Sampieri, et al. 2014)

Sampieri (et al. 2014) lo explica de la siguiente manera;

Normalmente, cuando se recolectan primero los datos cualitativos, la intención es explorar el planteamiento con un grupo de participantes en su contexto, para posteriormente expandir el entendimiento del problema en una muestra mayor y poder efectuar generalizaciones a la población (Creswell, 2013^a. Citado por Sampieri, et al. 2014. p.547).

En la parte cualitativa del estudio, correspondería a *Investigación-Acción*, este tipo de metodología se ocupa del estudio de una problemática social específica que requiere solución y que afecta a un determinado grupo de personas, sea una comunidad, asociación, escuela o empresa. (Universidad de Colima. 2020. Pestaña: Métodos de Investigación)

Según Creswell (2014, p. 577), la investigación acción “se asemeja a los métodos de investigación mixtos, dado que utiliza una colección de datos de tipo cuantitativo, cualitativo o de ambos, sólo que difiere de éstos al centrarse en la solución de un problema específico y práctico”. El mismo autor clasifica básicamente dos tipos de investigación acción: práctica y

participativa. (*Universidad de Colima. 2020. Pestaña: Métodos de Investigación*)

En la parte cuantitativa del estudio se trabajará con un diseño *no experimental* de tipo *transversal*, que se explica de la siguiente manera:

No experimental: se observa el fenómeno en su contexto natural, sin manipular ninguna variable. El diseño no experimental puede ser transversal o longitudinal.

Transversal: los datos de la investigación se recolectan en un único momento; es decir, el investigador no regresa semanas, meses u años después para volver a recolectar datos de los mismos sujetos. (*Comité de Investigación de Ciencias Económicas. UH. 2019. p.13*)

Para efectos de esta investigación, el *diseño secuencial* es el diseño que se ajusta al enfoque mixto determinado para esta investigación, con el apoyo de los diseños de apoyo que se estarían utilizando para el CAUL y el CUAN.

3.4 UNIDADES DE ANÁLISIS U OBJETIVOS DE ESTUDIO.

Para Sampieri (et al. 2014) en esta parte del trabajo el interés se centra en “qué o quiénes”, es decir, en los participantes, objetos, sucesos o colectividades de estudio (las unidades de muestreo: denominas también casos o elementos), lo cual depende del planteamiento y los alcances de la investigación.

En particular la unidad de análisis corresponde a las personas que en un mediado plazo serán personas mayores y las que actualmente lo son; anteriormente se precisó que el rango de edad para los posibles clientes, se encuentra entre los 50 a los 79 años.

Para obtener los números absolutos y poder realizar los cálculos correspondientes se consultó con varias entidades entre ellas CONAPAM, la SUPEN (Superintendencia de Pensiones) y la CCSS (Caja Costarricense del Seguro Social), pero se estará trabajando con los datos adquiridos en la página web del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), el cual cuenta con las estimaciones del ENAHO (Encuesta Nacional de Hogares - 2019). Se generó una tabla de Excel para contar con los datos de interés los cuales corresponden al nivel de pobreza contra la edad con rango decenal en la región central del país.

Se consideraron tres rangos de edad iniciando con los 50 años hasta llegar a los 79 años sumando los tres niveles de pobreza indicados (Pobreza extrema, Pobreza no extrema, No pobre), el total en este criterio sería de 879.002 personas.

3.4.1 Población.

Sampieri (et al. 2014) define la *población* o universo como el conjunto de todos los casos que concuerdan con determinadas especificaciones. Para este proyecto, el universo a considerar para la posterior toma de la muestra son las personas que se encuentran en un rango de edad entre los 50 a los 79 años, que sean autovalentes, de clase media alta y residan en la gran área metropolitana.

De acuerdo con los criterios mencionados anteriormente y con base a la consulta realizada en el INEC – ENAHO, la población a considerar serían las personas que se encuentran entre los rangos de edad que van de los 50 a 59 años, 60 a 69 años y los 70 a 79 años, dentro del rango de No Pobre solo para la región central del país lo cual da una cantidad de 736.550 personas.

3.4.2 Tipo de muestra.

Sampierie (et al. 2014) explica que la *muestra* es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que se define como población. Es importante determinar el tipo de muestra con la que se va a trabajar, en la literatura consultada se mencionan dos, la probabilística y la no probabilística o también conocida como dirigida.

Para efecto de la presente investigación se estaría trabajando con la muestra no probabilística, la cual define *Sampieri (et al. 2014)* como; subgrupo de la población en

la que la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de las características de la investigación o los propósitos del investigador.

Conociendo la cantidad de población y aplicando la siguiente fórmula para poblaciones finitas:

$$\frac{[Z^2 * p * (1 - p) * N]}{\{[(N - 1) * e^2] + [Z^2 * p * (1 - p)]\}} = \frac{n \text{ (Numerador)}}{\frac{n}{N} \text{ (Denominador)}}$$

$$Ajuste = \frac{\text{Numerador}}{\text{Denominador}} = \frac{n}{1 + \left(\frac{n}{N}\right)} = n \text{ (muestra)}$$

Considerando los siguientes criterios la *muestra* debe aplicarse a 73 personas;

Tabla N°. 1: Cálculo de la muestra

Datos (N Finita)

Intervalo	1,96
Error	5,00%
N (Población)	736.550
P (Nivel de Confianza)	0.95
n (muestra)	73

Fuente: elaboración propia, 2020.

3.4.3 Criterios de inclusión y exclusión.

Considerando la Guía que brinda la Universidad Hispanoamérica para el Trabajo Final de Graduación, los criterios de inclusión y de exclusión son condiciones específicas con las que debe o no contar un individuo para ser parte o no de la muestra seleccionada.

Tabla N°. 2: Criterios de inclusión y de exclusión

Criterios de Inclusión	Criterios de Exclusión
Personas Mayores entre 50 años y 79 años	Personas con menos de 49 años y más de 80 años.
Personas Mayores Autovalentes o autónomas	Personas Mayores con alguna enfermedad o condición física que sea dependiente.
Personas Mayores de clase media-alta o cuenta con los medios económicos para costear la estadía.	Personas Mayores que requieran la ayuda económica del Estado o no cuenten con los medios económicos para costear la estadía.
Personas Mayores que vivan solas o en pareja.	Personas Mayores jefas de hogar (que tengan a cargo menores de edad o que no cumpla con los criterios anteriores)

Fuente: elaboración propia, 2020.

3.4.4 Cuidados éticos para el manejo de la información y el contacto con participantes.

Este estudio se elabora de acuerdo con un requisito académico de nivel universitario para optar por el grado de licenciatura en la carrera de Administración de Negocios. Por lo que el mismo puede servir para consulta de otro estudiante o bien como base para un proyecto igual o similar el planteado en este documento.

Las entrevistas llevadas a cabo serían de manera telefónica o bien por video llamada, con las personas expertas en el tema consultado. Otro de los instrumentos a utilizar para la recolección de la información se realizará de manera digital utilizando la herramienta de Google Drive, la misma será de carácter confidencial, anónimo y aplicado a la muestra seleccionada de 73 individuos.

A las personas que se les aplique el instrumento a utilizar se le informará que el mismo es de carácter académico y dentro de la información para completar el documento se indicará el objetivo general del estudio, además se indicará que el llenado de este no genera ningún compromiso durante o posterior al proyecto.

3.5 INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN.

En el documento *Guía TFG* que brinda la universidad explica que;

Un instrumento de recolección de datos es en principio cualquier recurso del que pueda valerse el investigador para acercarse a los fenómenos y extraer de ellos información. Un instrumento es adecuado cuando los datos que recoge reflejan la realidad de las variables o categorías que se estudian. (p.18)

Para este trabajo investigativo no es posible realizar una *prueba piloto* del instrumento para la recolección de la investigación ya que se cuenta con una limitante de tiempo, la elaboración de la tesis debe realizarse en un plazo de más menos cuatro meses.

Como anteriormente se estableció, este proyecto se va a elaborar con un enfoque mixto, por lo que se van a contar con diferentes instrumentos para la recolección de los datos que lo fundamenten, los cuales son:

Para la parte cualitativa: se estaría aplicando cuestionarios dos *entrevistas* y *una encuesta*. Las entrevistas serían con un funcionario del CONAPAM y una funcionaria de la Junta de Protección Social (JPS), con el objetivo de conocer el contexto actual de los hogares de larga estancia que cuentan con alguna ayuda del estado. Por otra parte, la encuesta se realizará a personas entre los 50 a 79 años, para conocer si les interesa la propuesta que se está planteando

en este proyecto, mediante la herramienta de Google Drive con una muestra de 73 personas.

Para la parte cuantitativa: Se estaría realizando un análisis financiero de la propuesta, aplicando un escenario óptimo contra escenario pesimista. Con base a la elaboración de un flujo de caja y la estimación de VAN y de TIR.

3.6 VARIABLES (estudio cuantitativo) o CATEGORÍAS (estudio cualitativo)

Tabla N°.3: Variables y Categorías

Objetivo específico	Variable o Categoría	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicadores	Instrumento
Identificar las características de los servicios complementarios a ofrecer, de acuerdo al estudio del mercado meta	Característica de los servicios geriátricos	Cualidad o circunstancia que es propia o peculiar de un servicio y por la cual se define o se distingue de otras de su misma categoría	Servicios otorgados a personas mayores autovalentes o autónomos.	Satisfacción de las personas mayores con el abanico de servicios que se ofrecen	Servicios ofrecidos	Cuestionario (para la entrevista y encuesta)
Especificar los aspectos técnicos y legales para la atención del mercado meta.	Aspectos técnicos en atención de la persona mayor.	Conjunto de procedimientos o recursos que se usan en un arte, en una ciencia o en una actividad determinada, en especial cuando se adquieren por medio de su práctica y requieren habilidad.	Aspectos que deben ser cumplidos en residencias para la atención de personas mayores	Cantidad de aspectos técnicos requeridos, para la operación de residencias de personas mayores.	Cumplimiento a las diferentes regulaciones existentes.	Formulario de check list
Estimar los costos y financiamiento requeridos para el desarrollo del proyecto.	Costos y financiamiento del proyecto	Cantidad de dinero que cuesta una cosa. Acción de financiar.	Los costos de la edificación y de su puesta en marcha. Costo del crédito con la entidad financiera.	Los costos del proyecto y del financiamiento en términos monetarios.	Ingresos, Egresos, Utilidad. VAN y TIR	Flujo de caja

Fuente: elaboración propia, 2020.

3.7 ANÁLISIS DE LOS DATOS

Para los datos cualitativos se estaría trabajando con el análisis *fenomenológico*, el cual la teoría explica que;

El objeto de estudio son los sujetos y la especificidad del objetivo de la investigación viene dada por el problema concreto que se quiere investigar. Desde esta perspectiva, la investigación cualitativa posee un carácter fenomenológico que expresa aquella relación dialéctica que surge en la relación entre las personas que conforman la unidad de estudio. (*María. et. al. 2010. p.114-115*)

Citado lo anterior, queda claro que es necesario conocer la realidad que actualmente tiene el país para atender a la población en estudio, para posteriormente poder plantear un proyecto que contemple, cubra y ofrezca las necesidades y gustos del público meta al cual se quiere dirigir el proyecto.

La entrevista realizada a los dos funcionarios (respectivamente del CONAPAM y de la JPS) permite conocer cómo trabajan y como se financian las asociaciones que se conocen como hogares de larga estancia o como se conocían anteriormente los “asilos de ancianos”, realizar toda la investigación didáctica, de normativa y leyes relacionada permite integrar y encauzar la información.

La aplicación de la encuesta a una muestra de 73 personas que se encuentren dentro de un rango de edad entre los 50 a 79 años permitirá conocer sus intereses y preferencias.

Con respecto a los datos de la parte cuantitativa, se van a trabajar realizando un análisis financiero el cual consiste en verificar la posible generación de ingresos mediante la rentabilidad de la propuesta. Esto es posible determinarlo al analizar los dos índices de factibilidad de la inversión, que son, flujo de caja anual y rentabilidad financiera (cálculo de VAN y TIR). Además, se estaría comparando un escenario optimista contra uno pesimista.

Para cumplir con dicho análisis se deberá investigar costes y realizar una proyección de ingresos y egresos considerando la construcción del proyecto, el financiamiento y los ingresos de la puesta en marcha.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS

4.1 GENERALIDADES.

Al recabar la información para el desarrollo de la presente investigación fue necesario una exhaustiva consulta textual y la utilización de diferentes herramientas para fundamentar el trabajo en desarrollo.

Al iniciar con la búsqueda y trabajar con la teoría existente se observa la necesidad de conversar con un funcionario de la entidad responsable en materia de la persona mayor (CONAPAM), para poder aclarar algunas inquietudes que surgen con los textos consultados.

Lo anterior en virtud de ir trabajando en los primeros dos objetivos planteados que conforme se avanza con la investigación van surgiendo de manera paralela, la entrevista sostenida con el funcionario del CONAPAM el señor MBA. Carlos Molina Mora, jefe de la Unidad de Fiscalización Operativa, además de precisar puntos generales importantes sugiere conversar con una funcionaria de la Junta de Protección Social (JPS) la señora MBA. Hazel Carvajal Nuñez, Encargada Área Adulto Mayor para dilucidar algunas consultas que el señor Molina no podía aclarar debido a la naturaleza de sus funciones.

Adicional a lo anterior y para apoyar el proceso investigativo se aplica una encuesta dirigida al público meta (personas entre los 50 a 79 años) para tener claro no solo las características mínimas o que actualmente se brindan en entidades similares, sino, conocer que servicios les gustaría disfrutar.

Para dar respuesta al tercer objetivo específico se trabaja no solo con la fundamentación teórica pertinente si no también con la investigación de costes, la proyección de ingresos y egresos para realizar los cálculos pertinentes a flujos de caja, determinación de VAN y TIR, establecer cuál sería el financiamiento requerido y sometiendo esta información a dos escenarios en condiciones optimistas y pesimistas.

4.2 ESPECIFICIDADES PARA TRABAJOS CUALITATIVOS.

Al iniciar la investigación siempre es necesario la consulta teórica para ir encausando el proceso bajo los términos o intereses a los que se quiere llegar. Dicho esto, para dar respuesta a los dos primeros objetivos específicos primero se procede a realizar dos entrevistas.

El interés de estas dos entrevistas es la de conocer lo que actualmente se realiza a nivel nacional en organizaciones que se encargan del cuidado de las personas mayores, de la institución que por ley es el órgano rector en materia de envejecimiento y vejez en Costa Rica que corresponde al CONAPAM y otra institución como la JPS que brinda ayuda financiera.

En la entrevista telefónica realizada al señor Carlos Molina Mora explica que en la página oficial del CONAPAM es posible conocer la normativa y documentación que se encuentra vigente en el país referente a las personas mayores y las propuestas de actividades que la institución en conjunto con otras organizaciones proponen para ellos.

El señor Molina indica que la Ley 7935 no solo es la que crea el CONAPAM como órgano rector si no también determina los derechos de las personas mayores y establece las regulaciones a respetar en situaciones de vulnerabilidad, abuso y trabajo.

Explica que los Hogares de Ancianos y Centros Diurnos existentes los tienen enlistados en su página web y que cada uno de ellos surge de una iniciativa privada, son sociedades anónimas con o sin fines de lucro que se crearon como una necesidad

de la comunidad y en la mayoría de los casos alguien donó el terreno para la construcción de este.

Por lo tanto, cada una de estas organizaciones debe procurar su financiamiento para permanecer funcionando. El CONAPAM y otras instituciones estatales como la JPS brindan ayuda financiera mensualmente, pero, por lo general es un porcentaje de la estadía.

Manifiesta el señor Molina que ellos otorgan para los hogares de ancianos solo el 40% del valor de la estancia por persona residente y que en términos generales una estancia en un hogar tiene un costo mensual de \$1.000 por persona y lo que brinda el CONAPAM son 200.000 colones por mes.

El otro porcentaje para cubrir el funcionamiento del centro viene de donaciones públicas y privadas (por lo general no son suficientes) y de las actividades que el centro desarrolla en la comunidad. Como ejemplo de un centro modelo menciona la Asociación Presbítero Jafeth Jiménez Morales de Grecia que trabaja con la subasta ganadera y cuenta con paneles solares en sus instalaciones, y una realidad muy distinta menciona la Asociación de Atención Integral del Anciano San Cayetano.

En la mayoría de los casos las personas que son institucionalizadas (que ingresan en hogares de ancianos y centros diurnos) se encuentran en alguna situación de vulnerabilidad, ya sea por encontrarse en una realidad de pobreza, abuso físico o emocional y en otros casos por que la familia no quiere o no puede hacerse cargo de estas personas.

Ahora bien, don Carlos señala, que por ley la persona mayor se encuentra amparada y que en caso de que esta se niegue a ingresar a alguno de estos centros no es posible obligarla.

A pesar de que el CONAPAM sea el órgano rector en materia de la persona mayor el señor Molina explica que ellos no regulan lo que respecta la construcción y funcionamiento de alguno de estos centros privados de atención y cuidado que actualmente existen. Para el tema de ayudas en construcción y acompañamiento de proyecto, remite con la señora Hazel Carvajal de la JPS.

En otra breve conversación con el señor Molina, se le consulta por la cantidad de personas que actualmente se encuentran institucionalizadas esto con la intención de poder descartar este número como posibles clientes, pero don Carlos no brinda el dato y en su lugar sugiere tomar los datos del INEC referentes a condición de pobreza por edad.

Como se mencionó anteriormente, los primeros dos objetivos específicos se van desarrollando y complementando de manera paralela. Posteriormente se coordina una reunión virtual con la señora Hazel Carvajal Núñez, Encargada Área Adulto Mayor de la JPS.

Ella brinda información referente a las ayudas que da la Junta y aclara el tema en relación con la construcción o remodelación de un hogar o centro diurno. La señora Carvajal es muy puntual en indicar que cualquier organización que recibe algún dinero por parte de la JPS debe ser sin fines de lucro.

Además, al ser fondos públicos cada organización debe presentar los estados financieros detallando el destino que se le ha dado al dinero para poder continuar recibiendo las ayudas.

Explica que estas ayudas no corresponden a un monto fijo, más bien son un ponderado de un estudio que se le realiza a la organización y cada ítem detallado en el manual de criterios que la Junta maneja representa un puntaje. El puntaje final corresponde al porcentaje de dinero que se les otorga.

Ellos trabajan con dos programas uno es el de Apoyo a la Gestión que brindan giros mensuales y el otro el de Proyectos Especiales. El presupuesto anual que se le asigna a estos dos programas alcanza solo para 75 hogares y 70 centros diurnos, esto quiere decir que no todos los centros reciben ayuda económica por parte de la Junta.

El programa de proyectos especiales es el que permite brindar ayudas para temas mayores como remodelación, ampliación y en pocas ocasiones construcción. Para aplicar a este financiamiento debe llevar varios años en funcionamiento y con apoyo previo de la Junta.

La Junta no cuenta con alguna regulación en particular, por lo que no cuentan con algún diseño de construcción pre establecido, pero cuando solicitan presupuesto para esta índole el ingeniero designado para dar seguimiento si verifica que sea un costo razonable y que cumpla con la ley 7600, ley de bomberos y normativa de requerimientos básicos, para ir girando el dinero de acuerdo al avance de la obra. Además, los permisos que aplicarían son los permisos de funcionamiento que solicita el Ministerio de Salud.

La señora Carvajal explica que a nivel nacional la mayoría de los hogares ya llevan mucho tiempo de haberse establecido y que por más que se quieren mejorar ellos no cuentan con el espacio o terreno para expandirse o realizar ciertas mejoras por lo que algunos hogares continúan con pabellones tipo hospital como el Carlos María Ulloa pero otros como el Hogar de Naranjo tenía espacio y pudo realizar una remodelación con toda la normativa actual. La cual indica que deben ser habitaciones y que solo debe haber dos personas y un baño por habitación.

Doña Hazel aclara que en la actualidad no se dice adulto mayor, sino, persona mayor.

Adicional a estas dos entrevistas y para tener idea de cómo trabaja un hogar de larga estancia meramente privado se solicitó información para acceder a sus servicios como un usuario más, de Verdeza ubicada en Trejos Montealegre, Escazú y Arboleda Dorada ubicada en Curridabat.

Verdeza indica que cuentan con apartamentos totalmente equipados y personal de enfermería totalmente capacitado para atender todas las necesidades que tenga durante la estadía. Adicionalmente, todos los planes incluyen las actividades programadas del residencial, de manera que pueda compartir con personas de edades similares. Adjuntaron una cotización con dos tipos de planes con tarifa mensual de \$2,350.00 para Vida Independiente y \$2,850.00 para Asistencia Básica, además del cronograma con las actividades mensuales.

Arboleda Dorada no brindo el dato de cuánto cuesta la estancia pero sí informo con lo que cuenta el centro y los servicios que ofrecen. Estas cotizaciones no solo brindaron información para dar respuesta a los dos primeros objetivos específicos, sino también,

ofrecieron información de los costes que se pueden considerar para el tercer objetivo específico.

Teniendo un panorama general de cómo se maneja la parte “pública” y la parte meramente privada. Se logra visualizar las características de los servicios complementarios y de los aspectos técnicos legales que se deben cumplir para la propuesta del proyecto.

Para poder fusionar lo anterior, con lo que el mercado meta busca, se aplica una encuesta a personas que se encuentran entre un rango de edad de 50 a los 79 años, a través de la herramienta de Google Drive. Se determina este rango de edad ya que se estaría considerando a posibles clientes en corto plazo y a personas que por ley ya se consideran como personas mayores.

Dicha encuesta se estructuró con 15 preguntas y se aplicó del 08 de julio al 13 de julio del 2020 con el objetivo de cubrir la muestra anteriormente definida de 73 personas, pero se superó la participación de los interesados por lo que se obtuvo la respuesta de 82 personas.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos del instrumento aplicado:

Tabla N°.4: Pregunta N° 1

Pregunta N° 1		
GÉNERO DE LOS ENCUESTADOS		
Opciones	Femenino	Masculino
Cantidad R/	53	29
%	64.63%	35.37%

Figura N° 1



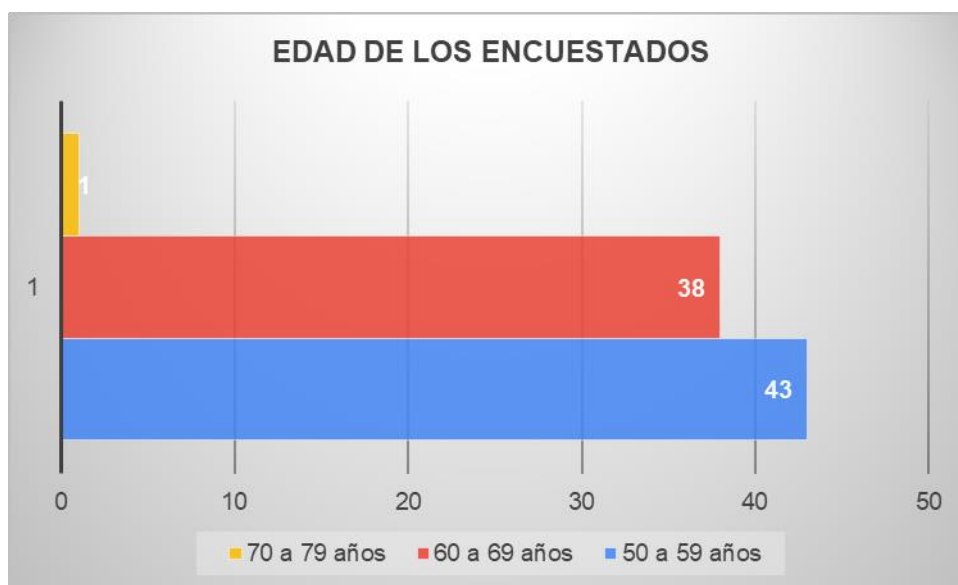
Fuente: Elaboración propia

Los participantes de la encuesta es un grupo de 82 personas entre el rango de edad establecido, en el cual predominaron las mujeres para la contestación de la misma representando el 65% de la participación mientras que los hombres fueron del 35%, aunque fue compartido a una equidad de posibles participantes. Los encuestados residen en diferentes partes del Gran Área Metropolitana distribuidos en San José, Heredia y Alajuela.

Tabla N° 5: Pregunta N° 2

Pregunta N° 2			
EDAD DE LOS ENCUESTADOS			
Opciones	50 a 59 años	60 a 69 años	70 a 79 años
Cantidad R/	43	38	1
%	52.40%	46.30%	1.20%

Figura N° 2



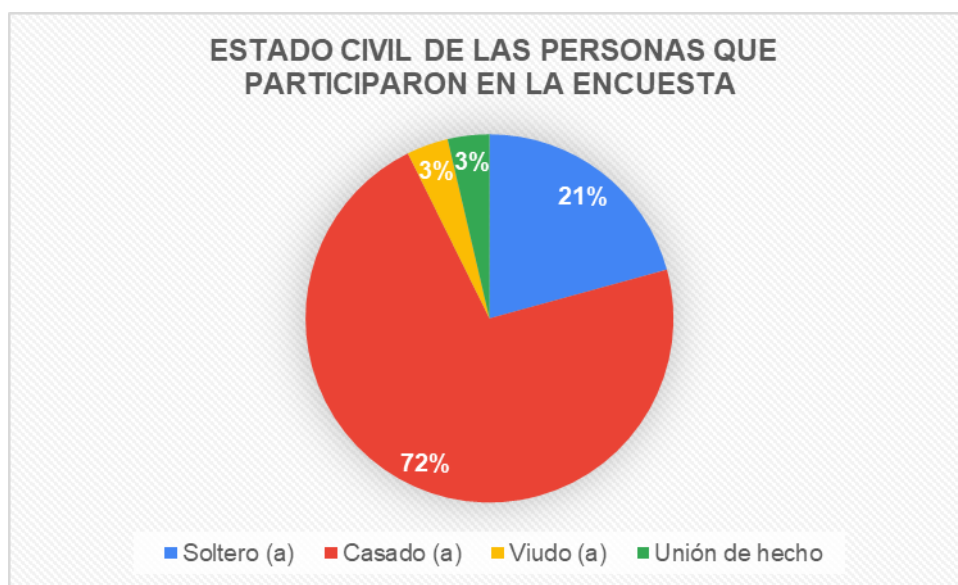
Fuente: Elaboración propia.

El rango de edad establecido para participar en la encuesta fue de 50 años a los 79 años, el mismo se definió en tres intervalos el primero de 50 a 59 años con una participación del 52.40%, para el segundo intervalo de 60 a 69 años colaboraron el 46.30% y para el tercer intervalo fue solo del 1.20%.

Tabla N° 6: Pregunta N° 3

Pregunta N° 3				
ESTADO CIVIL DE LAS PERSONAS QUE PARTICIPARON EN LA ENCUESTA				
Opciones	Soltero (a)	Casado (a)	Viudo (a)	Unión de hecho
Cantidad R/	17	59	3	3
%	20.73%	71.95%	3.66%	3.66%

Figura N° 3



Fuente: Elaboración propia.

Al realizar la tabulación de la información se observa que la mayoría de los encuestados son casados representando el 72%, el que les sigue son los solteros con el 21%, mientras que los viudos y unión de hecho se encuentran en la misma proporción con el 3.66%.

Tabla N° 7: Pregunta N° 4

Pregunta N°4				
PERSONAS QUE TODAVÍA TRABAJAN O YA SON PENSIONADOS (A)				
Opciones	Labora en lo propio	Tiene un patrono	Pensionado (a)	Pensionado y aún labora
Cantidad R/	16	35	24	7
%	19.50%	42.70%	29.30%	8.50%

Figura N° 4



Fuente: Elaboración propia.

El grupo de participación es bastante variado ya que se obtuvo respuesta para todas las opciones presentadas todavía un 42.70% tienen un patrono, el 29.30% son pensionados, el otro 19.50% laboran en lo propio, mientras que solo el 8.50% ya son pensionados, pero aún laboran.

Tabla N° 8: Pregunta N° 5

Pregunta N°5		
PERSONAS QUE INDICARON QUE TENÍAN POSIBILIDAD DE QUE SUS HIJOS O UN PARIENTE CERCANO LO ACOMPAÑE EN SU VEJEZ		
Opciones	SI	NO
Cantidad R/	71	11
%	86.60%	13.40%

Figura N° 5



Fuente: Elaboración propia.

La mayoría de los participantes indicaron que *sí* contaban con un pariente o hijo que los podían acompañar en su vejez representando el 87% mientras que el otro 13% indicaron que *no*. Esto es lo que todos esperamos y que hasta el momento nuestra sociedad en su mayoría ha procurado, ahora bien, por diferentes realidades de familia y el cambio generacional a mediano plazo podría influir en esta conducta.

Tabla N° 9: Pregunta N° 6

Pregunta N°6		
ENCUESTADOS QUE DISPONEN DE UNA PENSIÓN COMPLEMENTARIA NO OBLIGATORIA		
Opciones	SI	NO
Cantidad R/	35	47
%	42.70%	57.30%

Figura N° 6



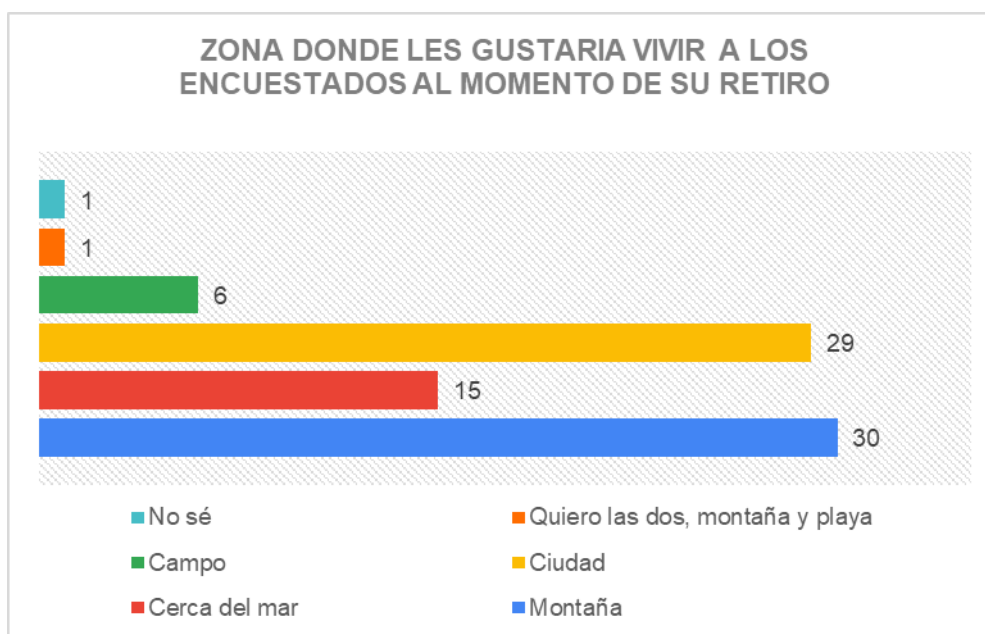
Fuente: Elaboración propia.

Esta pregunta en particular se formuló con la intención de poder identificar posibles clientes con un poder adquisitivo mayor en sus años dorados, de los cuales respondieron que *si* un 42.70% y un 57.30% indicaron que *no*. Siendo el *si* un número mayor que el esperado.

Tabla N° 10: Pregunta N° 7

Pregunta N°7							
ZONA DONDE LES GUSTARIA VIVIR A LOS ENCUESTADOS AL MOMENTO DE SU RETIRO							
Opciones	Montaña	Cerca del mar	Ciudad	Otro:	Campo	Quiero las dos, montaña y playa	No sé
Cantidad R/	30	15	29		6	1	1
%	36.60%	35.37%	35.37%		7.32%	1.20%	1.20%

Figura N° 7



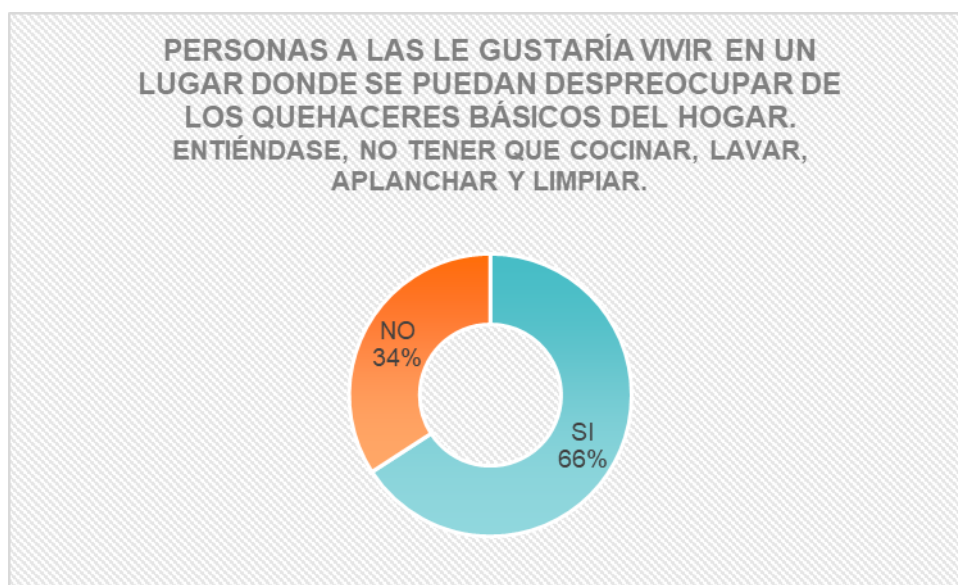
Fuente: Elaboración propia.

Con la intención de conocer la ubicación de preferencia del complejo de apartamentos según los posibles clientes se formula esta consulta, la cual revela que hay una tendencia cercana entre *montaña* con un 36.60% y *ciudad* con un 35.37% mientras que *cerca del mar* fue del 18.30%, en la opción de *otro* surgieron el *campo* para un 7.32% y con un 1.20% indican que quieren montaña y playa y otro que no sabe.

Tabla N° 11: Pregunta N° 8

Pregunta N°8		
PERSONAS A LAS LE GUSTARÍA VIVIR EN UN LUGAR DONDE SE PUEDAN DESPREOCUPAR DE LOS QUEHACERES BÁSICOS DEL HOGAR. ENTIÉNDASE, NO TENER QUE COCINAR, LAVAR, APLANCHAR Y LIMPIAR.		
Opciones	SI	NO
Cantidad R/	54	28
%	65.90%	34.10%

Figura N° 8



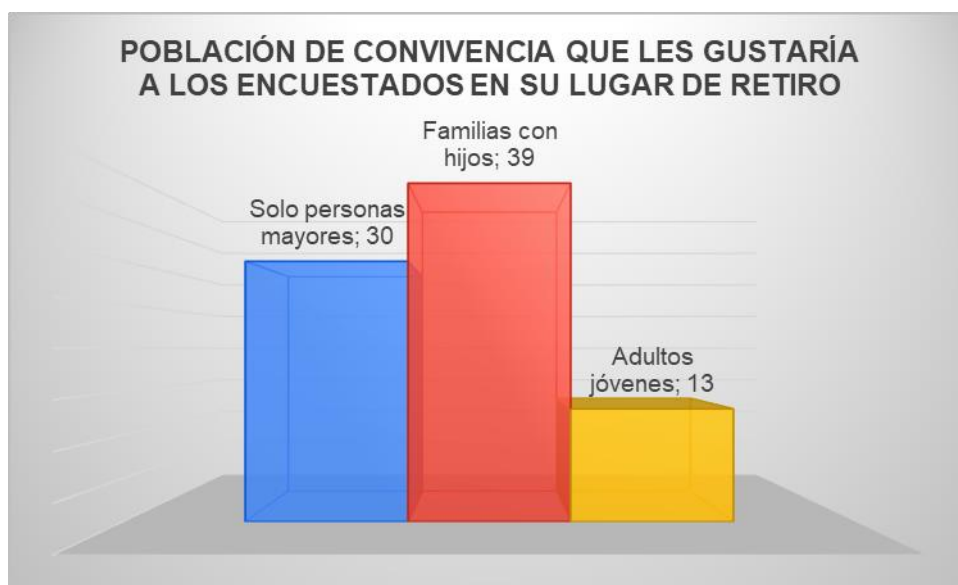
Fuente: Elaboración propia.

La mayoría de los participantes respondieron que *sí* les gustaría despreocuparse de los quehaceres básicos del hogar con un 65.90% mientras que un 34.10% indicaron que *no* les gustaría.

Tabla N° 12: Pregunta N° 9

Pregunta N°9			
POBLACIÓN DE CONVIVENCIA QUE LES GUSTARÍA A LOS ENCUESTADOS EN SU LUGAR DE RETIRO			
Opciones	Solo personas mayores	Familias con hijos	Adultos jóvenes
Cantidad R/	30	39	13
%	36.60%	47.60%	15.90%

Figura N° 9



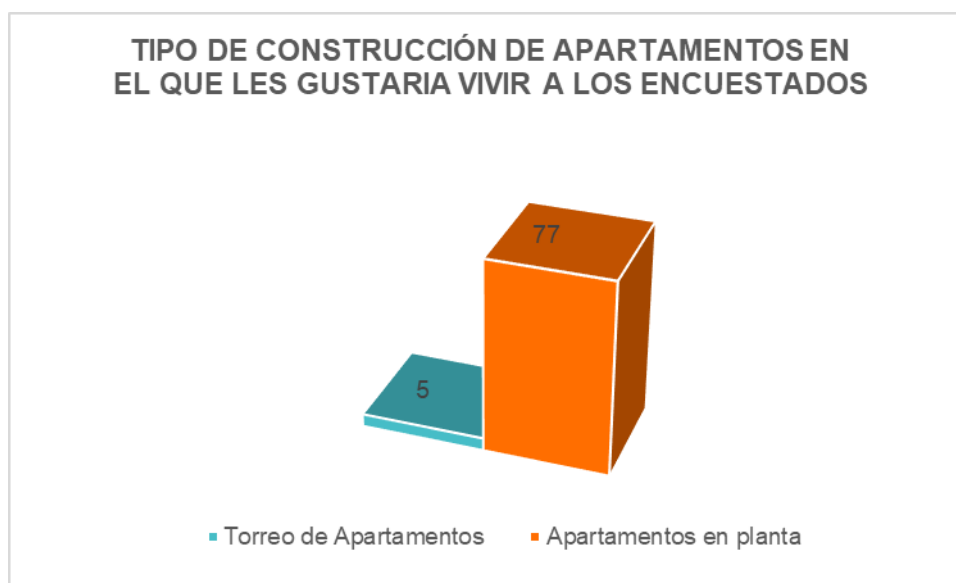
Fuente: Elaboración propia.

El 47.60% de los participantes indicaron que prefirieren como población de convivencia familia con hijos, mientras que un 36.60% indicaron que quería solo personas mayores correspondieron a 30 personas un número interesante de posibles clientes y solo el 15.90% preferían *adultos jóvenes*.

Tabla N° 13: Pregunta N° 10

Pregunta N°10		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS EN EL QUE LES GUSTARIA VIVIR A LOS ENCUESTADOS		
Opciones	Torreo de Apartamentos	Apartamentos en planta
Cantidad R/	5	77
%	6.10%	93.90%

Figura N° 10



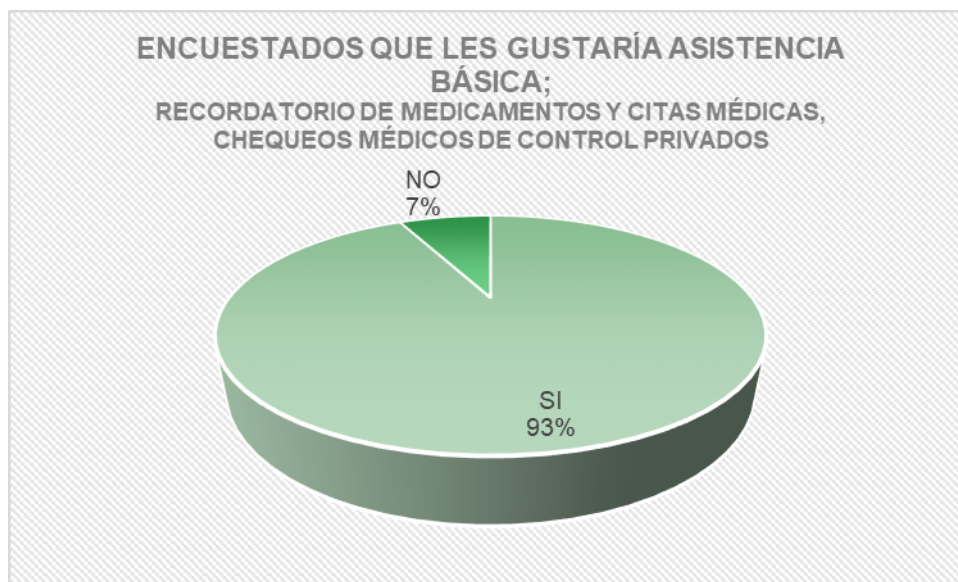
Fuente: Elaboración propia.

La respuesta obtenida a esta consulta por parte de los participantes es un poco predecible ya que están generaciones se encuentran acostumbradas a vivir en una sola planta correspondiente al 93.90% y solo un 6.10% de los participantes indicaron que les gustaría una torre de apartamentos.

Tabla N° 14: Pregunta N° 11

Pregunta N°11		
ENCUESTADOS QUE LES GUSTARÍA ASISTENCIA BÁSICA; RECORDATORIO DE MEDICAMENTOS Y CITAS MÉDICAS, CHEQUEOS MÉDICOS DE CONTROL PRIVADOS		
Opciones	SI	NO
Cantidad R/	76	6
%	92.70%	7.30%

Figura N° 11



Fuente: Elaboración propia.

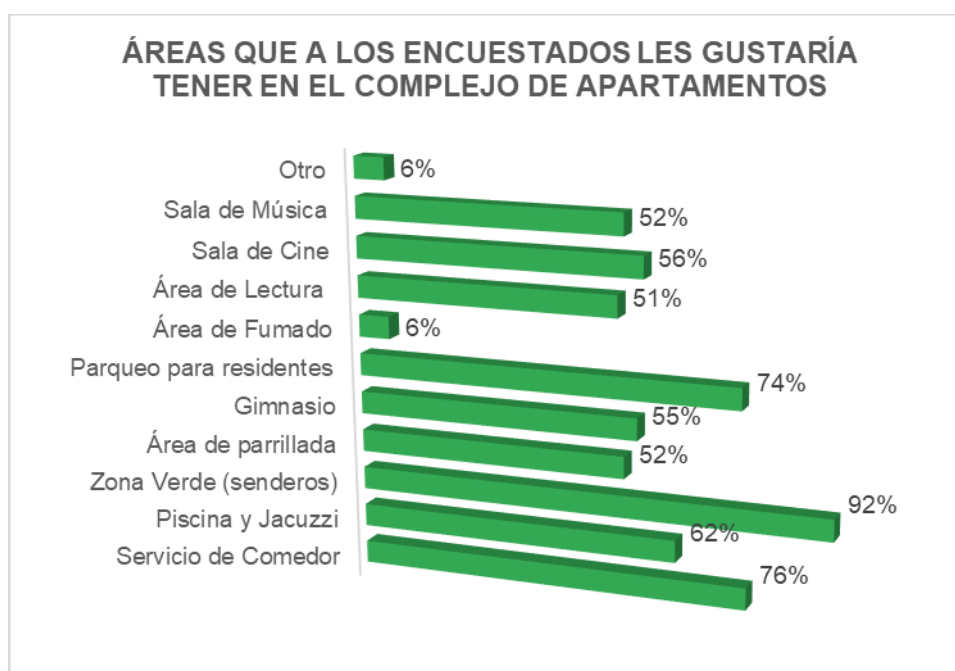
Al 93% de los encuestados les gustaría que les recordaran la toma de medicamentos, las citas y chequeos médicos de control privados al alquilar los apartamentos, solo a un 7% no les gustaría que les brindarán este servicio.

Tabla N° 15: Pregunta N° 12

Pregunta N°12		
ÁREAS QUE A LOS ENCUESTADOS LES GUSTARÍA TENER EN EL COMPLEJO DE APARTAMENTOS		
Opciones	Cantidad R/	%
Servicio de Comedor	62	76%
Piscina y Jacuzzi	51	62%
Zona Verde (senderos)	75	92%
Área de parrillada	43	52%
Gimnasio	45	55%
Parqueo para residentes	61	74%
Área de Fumado	5	6%
Área de Lectura	42	51%

Sala de Cine	46	56%
Sala de Música	43	52%
Otro:	5	6%
Sala de manualidades	1	1.2%
Salón de belleza	1	1.2%
Todos me gustaría	1	1.2%
Capilla o área para orar	1	1.2%
Área para jardín y huerta donde los que gusten siembren y cuiden las plantas.	1	1.2%

Figura N° 12



Fuente: Elaboración propia.

En esta pregunta se podía marcar varias opciones y la mayoría les gustaría todas las áreas o espacios indicados y además sugirieron cinco opciones más como lo son Sala de manualidades, Salón de belleza, Capilla o área para orar, Área para jardín y huerta

donde los que gusten siembren y cuiden las plantas. Las áreas con mayor porcentaje fueron Zona verde (senderos) con un 92%, Servicio de comedor con un 76% y parqueo para residentes con un 74%, el área de menos interés fue la de fumado con un 6%.

Tabla N° 16: Pregunta N° 13

Pregunta N°13		
ACTIVIDADES ADICIONALES QUE LES GUSTARÍA A LOS ENCUESTADOS		
Opciones	Cantidad R/	%
No me gustaría	5	6%
Salida al Cine o Teatro	38	46%
Excursiones a volcanes, playa o montaña	61	74%
Salida a Museos	33	40%
Clases de Yoga, Pilates, Taichí	46	56%
Tour Gastronómico	41	50%

Figura N° 13



Fuente: Elaboración propia.

En esta pregunta también era posible marcar varias opciones las tres primeras actividades que mayor porcentaje obtuvieron fueron excursiones a volcanes, playa o montaña con un 74%, clases de yoga, Pilates o taichí con un 56% y con un 50% el tour gastronómico. El menos porcentaje fue la opción de que no les gustaría realizar ninguna actividad que solo fue el 6% de los participantes.

Tabla N° 17: Pregunta N° 14

Pregunta N°14			
MONTO MENSUAL QUE LOS ENCUESTADOS ESTÁN DISPUESTOS A PAGAR			
Opciones	De \$1.500 a \$2.000	De \$2.100 a \$2.600	De \$2.700 o más
Cantidad R/	68	14	0
%	82.90%	17.10%	0%

Figura N° 14



Fuente: Elaboración propia.

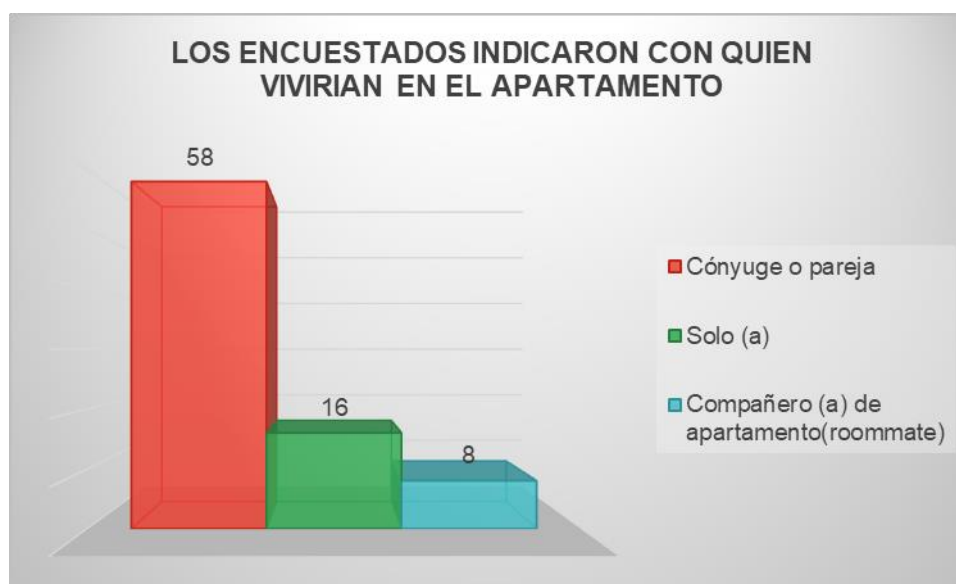
Al consultar a los encuestados por el monto que estarían dispuestos a pagar por un apartamento con estas características incluido los gastos de servicios (agua, luz,

cable), la mayoría de los participantes se quedaron en el primer rango que va de los \$1.500 a los \$2.000 mensuales correspondiente al 83% y el otro 17% estaría de acuerdo en pagar en el segundo rango de \$2.100 a \$2.600 mensuales, ninguno estuvo anuente en pagar más de ese monto.

Tabla N° 18: Pregunta N° 15

Pregunta N°15			
LOS ENCUESTADOS INDICARON CON QUIEN VIVIRIAN EN EL APARTAMENTO			
Opciones	Cónyuge o pareja	Solo (a)	Compañero (a) de apartamento(roommate)
Cantidad R/	58	16	8
%	71%	20%	10%

Figura N° 15



Fuente: Elaboración propia.

El 71% de los participantes indicaron que vivirían en el apartamento con su cónyuge o pareja, el 20% marcó que viviría solo el solo el 10% compartirían el apartamento con un *room_mate*. Coincidiendo los datos con la pregunta tres referentes al estado civil.

4.3 ESPECIFICIDADES PARA TRABAJOS CUANTITATIVOS.

En la parte anterior se trabajó en dar respuesta de manera paralela a los dos primeros objetivos específicos para lo que corresponde a la parte de especificidades cuantitativas se estará dando respuesta al tercer objetivo lo cual requiere elaborar una serie de supuestos para desarrollar el flujo de caja proyectado y poder obtener así una proyección financiera a nivel de inversión inicial, determinando así la rentabilidad del proyecto.

La información que se estará indicando surge de la consulta disponible en el mercado o si se requiere al profesional del área correspondiente, los montos se estarán presentando en dólares americanos (\$).

Supuestos

- Se fija el Tipo de cambio a la venta en 595,21 colones, consultado en el sitio web del Banco Central en fecha del 06/08/2020. Todos los montos presentados se trabajaron en dólares estadounidenses.
- Para el cálculo mensual se considera 30 días.
- El equipo se deprecia a cinco años y el mobiliario a diez años, construcción a 50 años todos en línea recta sin valor de rescate.
- Se contratan servicios de contabilidad, nutricionista, seguridad e higiene ocupacional, geriatría, enfermería, así como el desarrollo y mantenimiento del sitio web.

- Se consideran aumentos porcentuales anuales de servicios públicos, salarios y otros. De acuerdo como lo establece el Ministerio de Trabajo, el Índice de Precios del Consumidor (IPC) y las respectivas entidades gubernamentales.
- El horizonte del proyecto se define a veinte años.

Tabla N° 19: Supuestos

Inversión	Características	Monto
Terreno	Ubicado en Alajuela, Valverde Vega en el Distrito de Rodríguez. Área del terreno 4.090m ² . Ofertado por el BCR en su sitio web, con uso residencial. Consultado el 01/09/2020.	\$17 354,43
Construcción	Edificio de tres plantas cada una con un área de construcción de 1500m ² (un total de construcción de 4500m ²), que corresponden a 12 apartamentos por piso para un total del 36. Entrega “llave en mano”, precio indicado incluye permisos, estudios, honorarios, materiales y acabados.	\$4.640.000, ⁰⁰
Equipo de oficina	Se considera el equipo para uso administrativo, enfermería, nutrición, señalización de seguridad, alarma, cámaras y equipo de incendio.	\$30.000
Muebles y enseres	Se consideran sillones, pantallas planas, computadoras, camas, mini refrigeradoras, microondas.	\$75.000

Financiamiento previsto con emisión de acciones	Tres socios con un aporte de capital del \$1.000.000 cada uno, con un rendimiento del 8%.	\$3.000.000, ⁰⁰
Financiamiento previsto por medio de empréstitos	Préstamo en dólares con tasa fija a 20 años con una cuota mensual de \$15 017,99. Datos tomados del sitio web del Banco de Costa Rica en fecha del 28/07/2020, en la calculadora de préstamo en dólares.	\$2.000.000, ⁰⁰

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N° 20: Depreciación anual

Depreciación anual			
Tipo	Valor del activo	Años de vida útil	Depreciación
Equipo	\$30 000,00	5	\$6 000,00
Mobiliario	\$75 000,00	10	\$7 500,00
Construcción	\$4 640 000,00	50	\$92 800,00
Total			\$106 300,00

Fuente: Elaboración propia.

- Para el proyecto se plantea brindar el servicio de comedor por lo que se consideran los tiempos de comida y la dieta que debe consumir una persona mayor.

Tabla N° 21: Estimado de consumo por tiempo de comida

Estimado de consumo por tiempo de comida		
Tiempo de comida	Colones (₡)	Dólares (\$)
Merienda	600,00	1,01
Almuerzo	2 000,00	3,36
Café	600,00	1,01
Cena	1 800,00	3,02
Total costo diario	5 000,00	\$8,40

Fuente: Elaboración propia. Tipo de Cambio tomado del BCC.

Tabla N° 22: Consumo de comida por persona

Consumo de comida por persona		
Frecuencia para tres tiempos de comida	Colones (₡)	Dólares (\$)
Diario	5 000,00	8,40
Mensual	150 000,00	252,01
Anual	1 800 000,00	3024,14

Fuente: Elaboración propia. Tipo de Cambio tomado del BCC.

El consumo de comida que se tendría en la capacidad máxima de inquilinos y considerando que podrían ser dos personas por apartamento (36 apartamentos) sería un total de 72 personas:

Tabla N° 23: Consumo de comida con capacidad máxima

Consumo de comida por persona con capacidad máxima de ocupación		
Frecuencia para tres tiempos de comida	Colones (₡)	Dólares (\$)
Diario	360 000,00	604,83
Mensual	10 800 000,00	18 144,86
Anual	129 600 000,00	217 738,28

Fuente: Elaboración propia. Tipo de Cambio tomado del BCC.

- Respecto al recurso humano solo se considera al personal de planta, los montos indicados corresponden a la lista de salarios mínimos dada por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS).

Tabla N° 24: Salario base de puestos

Salario base de Puestos					
Puesto	Salario en Colones (₡)				Salario en Dólares (\$)
	Diario	Semanal	Anual	Mensual	Mensual
Jefe de cocina (chef) [TOE]	13.872,70	97 108,90	4 994 172,00	416 181,00	\$699,22
Ayudante de cocina (TOSC)	11 549,15	80 844,05	4 157 694,00	346 474,50	\$582,10
Misceláneo hogares tercera edad (TONG)	10 620,62	74 340,00	3 823 200,00	318 600,00	\$535,27
Jardinero (TOC)	11 761,76	82 332,32	4 234 233,60	352 852,80	\$592,82
Asistente domiciliar para ancianos (cuidados especiales) [TOE]	13 872,70	97 108,90	4 994 472,00	416 181,00	\$699,22
Secretaria (TMED)				375 649,82	\$631,12
Diplomado universitario (DES)				500 000,15	\$840,04
Bachiller universitario (DES)				567 118,50	\$952,80
Licenciado universitario (Lic)				680 565,53	\$1 143,40

Fuente: Elaboración propia con base en lista de salarios mínimos del MTSS, en fecha del 11/08/2020.

El cálculo para la estimación salarial se realiza con base a 30 días por mes y 8 horas laborales de acuerdo al puesto, cantidad de trabajadores, las cargas sociales correspondientes al 37% de acuerdo a la normativa existente en el país en materia de trabajo y seguridad social (26.5% aportadas por el patrono y del aporte del trabajador un 10.5%).

Tabla N° 25: Cálculo de salario por puesto

Cálculo de salario por puesto							
Puesto	Cantidad	Salario Mensual (\$)	Cargas sociales- Aporte Patrono (\$)	Costo Salario Mensual(\$)	Aguinaldo	Seguro todo Riesgo	Costo total-Salario Anual(\$)
			26,50%			1,86%	
Administrador	1	1 143,40	303,00	1 446,41	1 143,40	48,17	18 548,45
Secretaria	1	1 143,40	303,00	1 446,41	1 143,40	48,17	18 548,45
Jefe de cocina	1	1 143,40	303,00	1 446,41	1 143,40	48,17	18 548,45
Ayudante de cocina	2	2 286,81	606,00	2 892,81	2 286,81	96,34	37 096,90
Asistente domiciliar para ancianos	2	2 286,81	606,00	2 892,81	2 286,81	96,34	37 096,90
Misceláneo hogares tercera edad	3	3 430,21	909,01	4 339,22	3 430,21	144,51	55 645,34
Jardinero	1	1 143,40	303,00	1 446,41	1 143,40	48,17	18 548,45
Subtotal Mensual	11	\$12 577,44	\$3 333,02	\$15 910,47	\$12 577,44		
Subtotal Seguro						\$529,88	
Total Anual							\$204 032,93

Fuente: Elaboración propia, con base a salarios mínimos del MTSS.

- También es importante calcular los gastos mensuales por servicios públicos y otros servicios básicos que se incluirán como cuota de mantenimiento.

Tabla N° 26: Cuota de mantenimiento

Cuota de Mantenimiento		
Servicio	Monto mensual	Monto Anual
Teléfono	160,00	1 920,00
Agua	290,00	3 480,00
Electricidad	330,00	3 960,00
Gas	150,00	1 800,00
Cable + Internet	550,00	6 600,00
Mantenimiento Zonas Verdes	250,00	3 000,00
Gastos Administrativos	520,00	6 240,00
Total	\$2 250,00	\$27 000,00
Cuota por condómino		\$750,00

Fuente: Elaboración propia.

- Para la estimación de los costos fijos se considera la contratación de personas por la figura de servicios profesionales como el caso de médico en geriatra, fisioterapeuta, contador, instructores y servicio de mantenimiento o bien como *outsourcing* en el caso de seguridad.

Dentro de este rubor también se incluirá los costos de seguros anuales con el Instituto Nacional de Seguros (INS). Estos datos fueron suministrados por el señor Ahmet Picado Carvajal profesional en Seguros I de la Plataforma de Servicio al Cliente del INS mediante llamada telefónica. Los seguros cotizados son estándares ya que no incluyen sublímites, riesgos o agravaciones que pueden ir encareciendo el monto a pagar de manera anual, por lo que son valores aproximados.

Además, se brindan supuestos sobre el costo de publicidad y consumo de suministros generales.

Tabla N° 27: Estimación de costos fijos

Estimación de costos fijos		
Descripción	Monto Mensual	Monto Anual
Servicios Contables	200,00	2 400,00
Médico Geriatra	2 500,00	30 000,00
Seguridad	1 700,00	20 400,00
Instructores	300,00	3 600,00
Publicidad y sitio web	700,00	8 400,00
Mantenimiento de Instalaciones	1 000,00	12 000,00
Seguros		
Responsabilidad Civil	9,83	117,94
Incendio todo Riesgo	1 187,17	14 246,05
Préstamo Banco	22 526,98	270 323,76
Cuota de mantenimiento	2 250,00	27 000,00
Salarios	15 910,47	204 024,38
Suministros generales	1 000,00	12 000,00
Total Costos Fijos	\$49 284,45	\$604 512,13

Fuente: Elaboración propia.

Respecto al rubro de costo variable, la alimentación sería el único componente que se encuentra dentro de esta categoría.

Tabla N° 28: Estimación costos variables

Estimación costos variables		
Descripción	Mensual	Anual
Alimentación	18 144,86	217 738,28
Total Costos Variables	\$18 144,86	\$217 738,28

Fuente: Elaboración propia.

Con los datos anteriores es posible determinar el monto en el que se pueden estar arrendando cada uno de los apartamentos, al realizar el cálculo se considera una capacidad máxima de ocupación y una ganancia del 40%.

Tabla N° 29: Estimación de alquiler por apartamento

Estimación de alquiler por apartamento		
Descripción	Mensual	Anual
Costo total (cap. máx.)	1 664,45	20 337,29
% Ganancia	40%	40%
Margen de Ganancia	665,78	8 134,92
Precio del Servicio	\$2 330,23	\$28 472,21

Fuente: Elaboración propia.

Al plantear un negocio es de suma importancia tener claro cuáles son los datos mínimos para no tener pérdidas, por lo que es necesario determinar el punto de equilibrio, en particular, es conocer cuál es el número mínimo de apartamentos alquilados. El cálculo se realiza con la siguiente fórmula:

$$\text{Punto de Equilibrio} = \frac{\text{Costo fijo}}{(\text{Precio} - \text{Costo Variable})}$$

Tabla N° 30: Cálculo del punto de equilibrio

Cálculo del punto de Equilibrio		
Costo Anual	Total	Por persona
Costo fijo	\$514 404,25	
Costo variable	\$217 738,28	\$3 024,14
Precio anual del servicio		\$28 472,21
Punto de Equilibrio	20	

Fuente: Elaboración propia.

Con toda la información previa es posible determinar la inversión inicial en la cual se consideran además asesorías iniciales en materia de Nutrición y Seguridad e Higiene Ocupacional, a continuación se presenta el desglose de la sumatoria.

Tabla N° 31: Plan de inversión

Plan de inversión		
Equipo	30 000,00	
Mobiliario	75 000,00	
Tramites constitución de empresa	1 000,00	
Desarrollo de sitio web	600,00	
Capacitación al personal	2 000,00	
Subtotal		\$108 600,00
Gastos pagados x anticipado		
Póliza de Seguros	14 363,99	
Servicio de reclutamiento	10 000,00	
Honorarios profesionales	700,00	
Publicidad y anuncios	4 000,00	
Subtotal	29 063,99	
Total gastos pagos x anticipado		\$137 663,99
Terreno y Construcción del Edificio		
Terreno	17 354,43	
Construcción del edificio	3 601 344,11	
Honorarios y Permisos	1 038 655,89	
Total terreno y construcción		\$4 657 354,43
Capital de Trabajo		
Salario de colaboradores	15 910,47	
Cargas sociales	3 333,02	
Pago de préstamo	15 017,99	
Servicios Públicos	1 730,00	
Servicios de contabilidad	200,00	
Asesoría inicial de Nutrición	1 000,00	
Asesoría inicial en Seguridad e Higiene Ocupacional	2 000,00	
Total capital de Trabajo		39 191,48
Total Costo Inicial		\$4 942 809,90

Fuente: Elaboración propia.

Es importante señalar que se plantean dos fuentes de financiamiento:

Tabla N° 32: Financiamiento

Fuentes de financiamiento	
Tipo	Monto
Aporte de Socios (3)	3 000 000,00
Préstamo bancario	2 000 000,00
Total	\$5 000 000,00

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se presenta la Tabla N°33 que corresponde al “Flujo de efectivo mensual del primer año” en dólares y la tabla N°34 que corresponde “Flujo de efectivo para veinte años” también en dólares estadounidenses, periodo que corresponde al plazo del financiamiento; además se estima el cálculo del VAN y del TIR para el proyecto.

Tabla N° 33: Flujo de efectivo primer año

Flujo de efectivo mensual del primer año (\$)													
Meses	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Clientes	20	24	26	31	36	36	36	36	36	36	36	36	
Precio del Servicio	2 330,23	2 330,23	2 330,23	2 330,23	2 330,23	2 330,23	2 330,23	2 330,23	2 330,23	2 330,23	2 330,23	2 330,23	
Entradas de caja	46 604,69	55 925,63	60 586,09	72 237,27	83 888,44	83 888,44	83 888,44	83 888,44	83 888,44	83 888,44	83 888,44	83 888,44	906 461,18
Total entradas de caja	46 604,69	55 925,63	60 586,09	72 237,27	83 888,44	83 888,44	83 888,44	83 888,44	83 888,44	83 888,44	83 888,44	83 888,44	906 461,18
Salidas de caja													
Compra de suministros	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	12 000,00
Compra de alimentos	5 040,24	6 048,29	6 552,31	7 812,37	9 072,43	9 072,43	9 072,43	9 072,43	9 072,43	9 072,43	9 072,43	9 072,43	98 032,63
Salarios y cargas sociales	15 910,47	15 910,47	15 910,47	15 910,47	15 910,47	15 910,47	15 910,47	15 910,47	15 910,47	15 910,47	15 910,47	15 910,47	190 925,61
Aguinaldo												12 577,44	12 577,44
Servicios públicos	1 730,00	1 730,00	1 730,00	1 730,00	1 730,00	1 730,00	1 730,00	1 730,00	1 730,00	1 730,00	1 730,00	1 730,00	20 760,00
Amortización préstamo	4 034,14	4 056,30	4 078,57	4 100,97	4 123,49	4 146,14	4 168,91	4 191,80	4 214,83	4 237,97	4 261,25	4 284,65	49 899,02
Pólizas												14 885,32	14 885,32
Otros pagos	6 400,00	6 400,00	6 400,00	6 400,00	6 400,00	6 400,00	6 400,00	6 400,00	6 400,00	6 400,00	6 400,00	6 400,00	76 800,00
Total salidas de caja	34 114,85	35 145,05	35 671,35	36 953,81	38 236,39	38 259,04	38 281,81	38 304,70	38 327,72	38 350,87	38 374,14	65 860,31	475 880,02
Utilidad antes de impuestos e intereses	12 489,84	20 780,58	24 914,75	35 283,46	45 652,05	45 629,40	45 606,63	45 583,74	45 560,72	45 537,57	45 514,29	18 028,13	430 581,16
(-) Intereses de préstamo	10 983,85	10 961,69	10 939,41	10 917,02	10 894,49	10 871,85	10 849,08	10 826,18	10 803,16	10 780,01	10 756,74	10 733,34	130 316,82
Utilidad Neta	1 506,00	9 818,89	13 975,33	24 366,44	34 757,56	34 757,56	34 757,56	34 757,56	34 757,56	34 757,56	34 757,56	7 294,79	\$300 264,34

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N° 34-1: Flujo de efectivo a veinte años

Flujo de efectivo para veinte años											
Meses	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cientes		36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Precio del servicio		2 330,23	2 376,84	2 424,38	2 472,86	2 522,32	2 572,77	2 624,22	2 676,71	2 730,24	2 784,85
Entradas de caja		906 461,18	1 026 794,49	1 047 330,37	1 068 276,98	1 089 642,52	1 111 435,37	1 133 664,08	1 156 337,36	1 179 464,11	1 203 053,39
Total entradas de caja		906 461,18	1 026 794,49	1 047 330,37	1 068 276,98	1 089 642,52	1 111 435,37	1 133 664,08	1 156 337,36	1 179 464,11	1 203 053,39
Salidas de caja											
Compra de suministros		12 000,00	12 240,00	12 484,80	12 734,50	12 989,19	13 248,97	13 513,95	13 784,23	14 059,91	14 341,11
Compra de alimentos		98 032,63	99 993,28	101 993,15	104 033,01	106 113,67	108 235,94	110 400,66	112 608,67	114 860,85	117 158,06
Salarios y cargas sociales		190 925,61	195 698,75	200 591,22	205 606,00	210 746,15	216 014,80	221 415,17	226 950,55	232 624,32	238 439,92
Aguinaldo		12 577,44	12 891,88	13 214,18	13 544,53	13 883,15	14 230,22	14 585,98	14 950,63	15 324,40	15 707,50
Servicios públicos		20 760,00	21 175,20	21 598,70	22 030,68	22 471,29	22 920,72	23 379,13	23 846,71	24 323,65	24 810,12
Amortización préstamo		49 899,02	53 288,70	56 908,63	60 774,47	64 902,92	69 311,81	74 020,20	79 048,44	84 418,25	90 152,84
Pólizas		14 885,32	14 959,75	15 034,54	15 109,72	15 185,27	15 261,19	15 337,50	15 414,19	15 491,26	15 568,71
Otros pagos		76 800,00	77 952,00	79 121,28	80 308,10	81 512,72	82 735,41	83 976,44	85 236,09	86 514,63	87 812,35
Total salidas de caja		475 880,02	488 199,55	500 946,50	514 141,00	527 804,34	541 959,07	556 629,04	571 839,51	587 617,26	603 990,62
Utilidad antes de impuestos e intereses		430 581,16	538 594,93	546 383,87	554 135,98	561 838,18	569 476,30	577 035,04	584 497,85	591 846,85	599 062,77
(-)Intereses de préstamo		130 316,82	126 927,14	123 307,21	119 441,37	115 312,92	110 904,03	106 195,64	101 167,40	95 797,59	90 063,00
Flujo de efectivo neto	-4 942 809,90	300 264,34	411 667,79	423 076,66	434 694,61	446 525,26	458 572,27	470 839,41	483 330,45	496 049,26	508 999,76

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N° 34-2: Flujo de efectivo a veinte años

Flujo de efectivo para veinte años											
Meses	0	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Cientes		36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Precio del servicio		2 840,54	2 897,35	2 955,30	3 014,41	3 074,69	3 136,19	3 198,91	3 262,89	3 328,15	3 394,71
Entradas de caja		1 227 114,46	1 251 656,75	1 276 689,88	1 302 223,68	1 328 268,15	1 354 833,52	1 381 930,19	1 409 568,79	1 437 760,17	1 466 515,37
Total entradas de caja		1 227 114,46	1 251 656,75	1 276 689,88	1 302 223,68	1 328 268,15	1 354 833,52	1 381 930,19	1 409 568,79	1 437 760,17	1 466 515,37
Salidas de caja											
Compra de suministros		14 627,93	14 920,49	15 218,90	15 523,28	15 833,75	16 150,42	16 473,43	16 802,90	17 138,95	17 481,73
Compra de alimentos		119 501,23	121 891,25	124 329,07	126 815,66	129 351,97	131 939,01	134 577,79	137 269,34	140 014,73	142 815,03
Salarios y cargas sociales		244 400,92	250 510,95	256 773,72	263 193,06	269 772,89	276 517,21	283 430,14	290 515,89	297 778,79	305 223,26
Aguinaldo		16 100,19	16 502,70	16 915,26	17 338,15	17 771,60	18 215,89	18 671,29	19 138,07	19 616,52	20 106,93
Servicios públicos		25 306,32	25 812,45	26 328,70	26 855,27	27 392,38	27 940,23	28 499,03	29 069,01	29 650,39	30 243,40
Amortización préstamo		96 276,97	102 817,13	109 801,56	117 260,45	125 226,02	133 732,70	142 817,25	152 518,91	162 879,61	173 944,13
Pólizas		15646,56	15724,79	15803,41	15882,43	15961,84	16041,65	16121,86	16202,47	16283,48	16364,90
Otros pagos		89129,54	90466,48	91823,48	93200,83	94598,84	96017,82	97458,09	98919,96	100403,76	101909,82
Total salidas de caja		620 989,66	638 646,23	656 994,11	676 069,12	695 909,28	716 554,93	738 048,87	760 436,56	783 766,25	808 089,20
Utilidad antes de impuestos e intereses		606 124,80	613 010,52	619 695,78	626 154,56	632 358,87	638 278,59	643 881,31	649 132,23	653 993,92	658 426,17
(-)Intereses de préstamo		83 938,87	77 398,71	70 414,28	62 955,39	54 989,82	46 483,14	37 398,59	27 696,93	17 336,23	6 271,71
Flujo de efectivo neto	-4 942 809,90	522 185,93	535 611,81	549 281,49	563 199,17	577 369,05	591 795,45	606 482,72	621 435,30	636 657,69	652 154,46
Inversión Inicial	-4 942 809,90										
Costo de Capital Promedio	6,93%										
Valor actual de los flujos	\$5 137 353,19										
VAN	\$194 543,28										
TIR	7%										

Fuente: Elaboración propia.

El cálculo correspondiente al costo de capital promedio ponderado utilizado en la estimación de la tabla n° 34-2 es;

Tabla N° 35: Costo de Capital Promedio

Costo de Capital Promedio	
Costes de los recursos Ajenos	7,61%
Tasa Impositiva	30,00%
Costo de los Recursos Propios	8,00%
% de los recursos Ajenos	40,00%
% de los recursos propios	60,00%
Costo de Capital promedio ponderado	6,93%

Fuente: Elaboración propia.

Como se puede observar el proyecto arroja un VAN de \$194 543,28 con saldo positivo y un TIR de 7% para un periodo de veinte años. Cabe destacar que el costo de capital promedio es del 6,93%.

Al calcular todos los costos se determina que se genera un saldo a favor en caso de presentarse algún imprevisto:

Tabla N° 36: Saldo financiamiento

Saldo del financiamiento	
Financiamiento total	\$5 000 000,00
Inversión Inicial	\$4 942 809,90
Saldo	\$57 190,10

Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Posterior a la aplicación de la herramienta para la obtención de datos y el análisis del flujo de caja se han observado resultados positivos que probablemente permitan que el proyecto alcance un grado de viabilidad.

Respecto al *primer objetivo* específico, el cual busca identificar los servicios complementarios que son de interés del público meta, es posible respaldarlo gracias a las dos entrevistas y la encuesta que fueron aplicadas.

Las entrevistas se realizaron con funcionarios de CONAPAN y de la JPS las cuales permitieron tener una mirada de la situación actual de las personas mayores en Costa Rica, la ley que los respalda, las características de los centros conformados con iniciativa privada, las instituciones involucradas en el financiamiento de estas asociaciones, los servicios que estos lugares brindan y el público al cual están dirigidos. Esta información permite moldear las características de ley que deben ser cumplidas y a su vez determino qué características de servicio son las que no se deben ofrecer para no ser iguales a los centros existentes.

La encuesta aplicada considera personas con edades entre los 50 a los 79 años y autovalentes categorizados como los potenciales clientes de este concepto de apartamentos, el total de los participantes fue de 82 personas. Este rango de edad se considera debido a la información brindada por el Estado de la Región en el cual menciona que el bono demográfico para Costa Rica finaliza en este 2020 por lo que se tendrá una cantidad importante de clientes en un corto plazo.

Del total de participantes un 52.40% de las personas se encuentran en un rango de edad de las 50 a los 59 años, y un 46.30% se encuentran entre los 60 a los 69 años.

De los cuales un 42,70% continúan laborando en alguna institución o empresa privada, un 19.50% trabajan en lo propio, mientras que el 29.30% ya se encuentran pensionados y un 8.50% están pensionados, pero continúan laborando.

Lo anterior nos permite suponer que nuestro mercado meta se encuentra bien delimitado y que en cierta medida cuentan con los medios económicos para poder optar por un servicio como el planteado. Para respaldar el supuesto anterior también se consultó en la pregunta seis si contaban con una pensión complementaria no obligatoria de los cuales el 42.70% que corresponde a 35 personas respondieron que si cuentan con una de estas pensiones.

Por otra parte, se observa una estrecha relación entre las personas que se encuentran casadas (72%) con la pregunta nueve donde se consulta por la población de convivencia que les gustaría tener en su lugar de retiro, en la cual un 47.60% indicaron que prefieren familias con hijos probablemente apoyado su entorno actual.

El concepto que tiene el proyecto compagina bien con una convivencia de familia con hijos en el sentido que es “puertas abiertas” y los inquilinos tendrían la posibilidad de recibir visitas siempre que lo desee. Sin disonar con el otro 36.60% de los encuestados que prefieren que la población de convivencia sea solo personas mayores.

Conociendo el mercado al cual dirigirnos nos enfocamos en conocer las preferencias que estos tienen en relación al lugar, servicios y actividades que les gustaría disfrutar en este lugar de retiro. Al consultar por la zona en que les gustaría vivir estuvo muy reñida la elección entre montaña y la ciudad respectivamente con un 36.60% contra un 35.37%, por lo que al buscar el terreno se considera estas preferencias de los

usuarios y al momento del estudio se encuentra esta finca a la venta ubicada en la provincia de Alajuela, en Valverde Vega en el Distrito de Rodríguez con un Área de 4.090m², la cual brinda esa fusión entre montaña, ciudad y ese toque de campo con acceso a todos los servicios básicos y de salud.

El lugar está pensado para lograr que el inquilino se sienta como en casa sin las preocupaciones o quehaceres tradicionales de la misma. Por lo que, en la pregunta ocho se respalda el concepto del proyecto cuando el 65.90% de los encuestados indicaron que si les gustaría despreocuparse de cocinar, lavar, planchar y limpiar en su lugar de retiro.

Complementando la idea de negocio, se les consulto en la pregunta once si les gustaría tener en el apartamento asistencia básica como lo es el recordatorio de medicamentos y citas médicas, además de chequeos médicos de control a nivel privado, esta opción tuvo una aceptación del 92.70% de los encuestados, lo cual es bastante significativo.

Se plantea y consulta para este lugar, por las diferentes áreas comunes que se podría disfrutar en el complejo las cuales todas fueron bien recibidas y se cuentan con algunas sugerencias que podrían ser implementadas sin ningún contratiempo. Adicional a estas áreas que tienen implícitas diferentes actividades para su entretenimiento y actividad física se les consulto en la pregunta trece, por las actividades que adicional mente les gustaría realizar.

Estas actividades adicionales permitirían una mayor socialización entre los inquilinos fuera de las instalaciones mejorando así su calidad de vida y además permitiendo ingresos adicionales al proyecto.

Al generar una idea de servicio como este proyecto es indispensable conocer cuánto estarían dispuestos a pagar los usuarios por un servicio como el que se describe en la encuesta, lo anterior se consultó en la pregunta catorce de las cuales un 82.90% marcaron un rango de mil a dos mil dólares y el restante 17.10% indicaron que podrían pagar un rango de dos mil cien a dos mil seiscientos dólares esto corresponde a 14 personas.

De acuerdo a las estimaciones realizadas y comparando con la competencia actual (Verdeza), este proyecto debe encontrarse dentro del segundo rango de precio ya que de lo contrario no podría ser rentable, el precio por alquiler del apartamento se estableció de acuerdo a las proyecciones en \$2 330,23; ahora bien, es posible afirmar que existe un grupo importante de clientes potenciales a nivel nacional pero este proyecto también es una gran opción para extranjeros, convirtiendo está en una excelente alternativa en caso que el mercado local no cubra la ocupación requerida.

Avanzando con el cumplimiento del *segundo objetivo* planteado, referente a los aspectos técnicos legales que deben cumplirse para la atención del mercado meta se presenta a continuación "*check list*" que se fue recopilando tanto en los antecedentes como en las entrevistas realizadas a los funcionarios del CONAPAN y de la JPS.

Tabla N° 37: *Check list*

Requisitos	Cumplimientos
Seguros y pólizas al momento de la adquisición del préstamo.	✓
<p>El Arquitecto que cotizo la construcción del proyecto propone la entrega del proyecto como “llave en mano”, por lo que el mismo incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permisos y trámites del Colegio Federado para la aprobación de planos. • Permisos y trámites Municipales. • Materiales, acabados y mano de obra. 	✓
<p>La construcción deberá cumplir además con:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 7600 “Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad”. • Ley N° 8228, del Benemérito Cuerpo de Bomberos, en su capítulo III, artículo 14. • Permisos de funcionamiento que solicita el Ministerio de Salud. En particular el Decreto No. 29679-S, el cual reza que el M.S. debe preocuparse porque los establecimientos que albergan los adultos mayores, reúnan óptimas condiciones para su funcionamiento. • Ley 7935 “Ley integral para la persona adulta mayo”. 	✓
<p>Pólizas de Seguros del INS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Responsabilidad Civil • Incendio todo Riesgo 	✓
Cumplir con las disposiciones del MTSS para la contratación de personal calificado y en cumplimiento de todas las garantías de ley.	✓

Fuente: Elaboración propia.

Para respaldar el *tercer objetivo* planteado, el cual se refiere a la estimación de los costos y financiamiento requerido para el desarrollo del proyecto. Se realizó una

proyección a veinte años en la cual se observa un ajustado margen de ganancia; con un VAN de \$194 543,28 (saldo positivo) y un TIR de 7%, siendo el costo de capital promedio calculado de un 6,93%.

La situación financiera anterior representa datos reales al momento de la investigación, se puede decir que es un escenario satisfactorio, sin embargo, para obtener un escenario más optimista se pretende desarrollar actividades complementarias, tales como:

- 1.- Alquiler de áreas comunes para actividades familiares de los condóminos.
- 2.-Utilización de áreas comunes para actividades que integren a la comunidad.
- 3.-Planeación de actividades turísticas para los condóminos.
- 4.-Designar al menos dos apartamentos para hospedajes temporales.
- 5.-Atraer a clientes extranjeros.

Todas las actividades citadas anteriormente pretenden la generación adicional y constante de ingresos para un proyecto planteado a largo plazo. El cual no descarta una ampliación de las instalaciones según la evolución de este.

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 CONCLUSIONES.

De acuerdo con la investigación y proyecciones realizadas se concluye que *es factible desarrollar el complejo de apartamentos dirigido a las personas mayores de clase media alta del GAM*. Por otra parte, también se concluye, que el proyecto planteado es viable en términos financieros.

A continuación, se desglosan otras conclusiones relacionadas en detalle al proyecto planteado:

- De acuerdo con el primer objetivo, se logra identificar los servicios que se requieren para brindar un servicio adecuado y atractivo para el público meta. Considerando las necesidades básicas y preferencias de los usuarios.
- En cumplimiento del segundo objetivo, sobre los aspectos técnicos y legales para los servicios dirigidos a las personas mayores, efectivamente se determinó que el proyecto no sería posible llevarlo a cabo sino se cumple con todas disposiciones de ley, normativas vigentes y permisos requeridos de construcción. Por lo que, todo la anterior se contempla en el planteamiento del proyecto.
- Respecto al tercer objetivo, que es con el que se determina la viabilidad financiera se concluye que los resultados de las proyecciones y a pesar de que los márgenes de ganancia son relativamente ajustados, es posible indicar que el proyecto es viable en términos financieros, así como lo es en los aspectos técnicos y de mercado.

- No obstante que el proyecto es viable financieramente se concluye también, que es necesario generar recursos adicionales para aumentar el margen de ganancia.
- Respecto a la pregunta de investigación, es posible indicar que actualmente en Costa Rica efectivamente se presenta la oportunidad para desarrollar un complejo de apartamentos para personas mayores, debido a que no existe una propuesta similar a la planteada en esta investigación, ya que las encontradas son los “acilos de ancianos” (como se conocen popularmente) dirigidos a personas en riesgo social y los centros dirigidos a clase alta (con un trato similar a los acilos solo que en mejores condiciones).
- La propuesta habitacional está pensada para las nuevas generaciones de personas mayores que sean autovalentes, independientes y activos.
- Es necesario lograr en las instalaciones un equilibrio entre la convivencia de los familiares de los inquilinos, con aquellos que buscan la privacidad y serenidad de un lugar de retiro.
- Para el desarrollo del complejo planteado se requiere de un terreno bastante extenso y a un buen costo, por esta razón se propone un sitio fuera de los límites del GAM, pero con excelente acceso y todos los servicios a poca distancia.
- Es necesario indicar que toda persona merece una vejez y trato digno, una alimentación adecuada, chequeo médico continuo y de calidad.

6.2 RECOMENDACIONES

Al llegar a este punto de la investigación queda claro que en materia de la demanda del mercado (objetivo uno) y los aspectos técnicos (objetivo dos) que involucra dicho proyecto no merecen generar ninguna recomendación, ya que, los mismos están dados.

De acuerdo con lo anterior las recomendaciones se estarán centrando en fortalecer la parte financiera (objetivo tres) con gestiones que generen ingresos adicionales que permitan tener un mejor flujo de efectivo, dentro de las acciones que se pueden llevar a cabo serían:

- Dirigir esfuerzos para atraer a también clientes del extranjero.
- Ofrecer a los condóminos y público en general, la opción de alquilar áreas comunes para la realización de actividades, siempre y cuando no afecte la tranquilidad o privacidad de los inquilinos.
- Realizar diferentes actividades que integren la comunidad y familiares que se pueden desarrollar dentro del complejo, generando recursos al solicitar un pago por el ingreso a dicha actividad.
- Desarrollar actividades fuera del complejo para los inquilinos, realizar alianzas con los diferentes lugares para poder tener un porcentaje de ganancia por la planeación de la misma.

- Otra opción que sería posible es designar al menos dos apartamentos para hospedajes temporales, por ejemplo, en casos en que las personas mayores no puedan vacacionar con sus familiares.
- Nunca bajar la calidad del servicio por intentar disminuir los costos.
- Dar a conocer el servicio con una opción de retiro digno sin perder independencia.
- Transcurridos unos años y viendo el comportamiento del servicio analizar la posibilidad de hacer más apartamentos.
- Analizar posteriormente ampliar el servicio a clientes con algún grado de dependencia.
- Otro mercado de posibles clientes, serían aquellos adultos mayores de hospedaje temporal para una atención postoperatorio.
- En caso de que la situación económica o de mercado se complique, el proyecto puede sobrevivir al dar un giro del negocio y no solo ser dirigido a un segmento en particular.

Referencias

ARR. (2020). Universidad de Colima. Sitio oficial Web.

https://recursos.ucol.mx/tesis/investigacion_accion.php

Bernaldo de Quirós, M.; et al. (2012). *La calidad del cuidado asistencial en residencias de ancianos: una revisión de la literatura*. Lugar de publicación: ResearchGate.

https://www.researchgate.net/publication/235008096_La_calidad_del_cuidado_asistencial_en_residencias_de_ancianos_una_revision_de_la_literatura

Blog Prestadero, consejos para tus finanzas Tabla de Amortización y Simulador de Crédito en Excel, última actualización 23 agosto, 2018 by Prestadero (Consulta realizada el 18/08/20). <https://prestadero.com/blog/simulador-de-credito-en-excel/>

Cáceres, M.A. (2014). *Centro residencial para adultos mayores Una propuesta arquitectónica para la integración urbana del segmento poblacional de la tercera edad*. (Tesis inédita de Licenciatura). Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.

Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM). Red de Atención Progresiva para el Cuido de las Personas Adultas Mayores: Informe sobre implementación del programa año 2012 -1.ed.

Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor. CONAPAM. Sitio oficial en la Web. <https://www.conapam.go.cr/>

Consejo Nacional de Rehabilitación y Educación Especial (CNREE). Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA) Guía Integrada para la Verificación de la Accesibilidad al Entorno Físico. 1 ed. CNREE: CFIA 2010.

Comité de Investigación de Ciencias Económicas. (2019). GUÍA METODOLÓGICA PARA REALIZACIÓN DE TESIS COMO TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN. Universidad Hispanoamericana.

Definiciones de Oxford Languages. (2020). Disponible en: Buscador de Google.

Dirección del Centro de Inversiones Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO). (2005). FORMULACIÓN Y ANÁLISIS DETALLADO DE PROYECTOS. Módulo 3. Roma, Italia.
<http://www.fao.org/3/a0323s/a0323s09.htm>

Fernández Muñoz, J.N. (2011). Parte del Programa Iberoamericano de Cooperación sobre la Situación del Adulto Mayor en la Región. *GUIA DE CENTROS RESIDENCIALES PARA PERSONAS MAYORES EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA*. Aprobado por la XXI Cumbre Iberoamericana de Jefes de Estado y de Gobierno en 2011.

Fonda, J. (2011). El tercer acto de la vida. [Video-ted.com].TEDxWomen.
https://www.ted.com/talks/jane_fonda_life_s_third_act?utm_campaign=tedspread&utm_medium=referral&utm_source=tedcomshare

Hernández Sampieri R, Fernández Collado C. y Batista Lucio P. (2014). Metodología de la Investigación. 6 Ed. McGraw Hill.

Instituta Nacional de Estadísticas y Censos. Encuesta Nacional de Hogares 2019.
<https://www.inec.cr/sistema-de-consultas>

Ivankovich, A.L., Jiménez, D., Morales, G. (2011). *DISEÑO DE UN PLAN PARA LA CREACIÓN DE UN CENTRO DE ACTIVIDADES DIURNAS PARA EL ADULTO MAYOR EN EL SECTOR ESTE DEL GRAN ÁREA METROPOLITANA*. (Tesis inédita de Maestría). Instituto Tecnológico de Costa Rica.

Ley N° 7935. Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, Publicada en el Alcance N° 88 a La Gaceta N° 221 de 15 de noviembre de 1999.

Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. MTSS. Sitio oficial en la Web. <http://www.mtss.go.cr/temas-laborales/salarios/lista-salarios.html>

Mullane, R. (Productor y Director). (2011). Housing Design Awards HAPPI Winner Trees Extra Care, Highgate, London. <https://youtu.be/qeheS3RuQdw>

Naciones Unidas, CEPAL. (2005). *La legislación en favor de las personas mayores en América Latina y el Caribe*. Programa Regional de Población Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) – División de Población de la CEPAL / Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA). Serie Población y Desarrollo N° 64.

Quillón, E.M. (2014). *PLAN DE NEGOCIO DE UNA RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD*. (Tesis inédita de Licenciatura). Universidad Carlos III de Madrid.

Quinto Informe Estado de la Región en Desarrollo Humano Sostenible. Informe ERCA 2016. <https://estadonacion.or.cr/informes/>

- Reyes, M., Lara, E. y Perea, A. (Productores y Directores). (2016) Cortometraje Documental: Tercera edad dicen que somos. <https://youtu.be/g9AHVBa7KdQ>
- Rodríguez, M. (productora) y García, G. (directora). (2017) Documental: Los “asilos” en la Ciudad de México. <https://youtu.be/cN4zP1pzL0M>
- Ricard María, Rosa M. Bob, Cristina I. Climentc (2010). Propuesta de Análisis Fenomenológico de los Datos Obtenidos en la Entrevista. UT. Revista de Ciències de l'Educació. <http://pedagogia.fcep.urv.cat/revistaut>
- Utrecht, A. (productora) y Lasheras, O. (director) (2018) Cortometraje 'Tercera Edad'. <https://youtu.be/1ri0wXrD-CI>

ANEXOS

**ANEXO 1 (Versión en línea dentro del Repositorio)
LICENCIA Y AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES PARA PUBLICAR Y
PERMITIR LA CONSULTA Y USO**

Parte 1. Términos de la licencia general para publicación de obras en el repositorio institucional

Como titular del derecho de autor, confiero al Centro de Información Tecnológico (CENIT) una licencia no exclusiva, limitada y gratuita sobre la obra que se integrará en el Repositorio Institucional, que se ajusta a las siguientes características:

- a) Estará vigente a partir de la fecha de inclusión en el repositorio, el autor podrá dar por terminada la licencia solicitándolo a la Universidad por escrito.
- b) Autoriza al Centro de Información Tecnológico (CENIT) a publicar la obra en digital, los usuarios puedan consultar el contenido de su Trabajo Final de Graduación en la página Web de la Biblioteca Digital de la Universidad Hispanoamericana
- c) Los autores aceptan que la autorización se hace a título gratuito, por lo tanto, renuncian a recibir beneficio alguno por la publicación, distribución, comunicación pública y cualquier otro uso que se haga en los términos de la presente licencia y de la licencia de uso con que se publica.
- d) Los autores manifiestan que se trata de una obra original sobre la que tienen los derechos que autorizan y que son ellos quienes asumen total responsabilidad por el contenido de su obra ante el Centro de Información Tecnológico (CENIT) y ante terceros. En todo caso el Centro de Información Tecnológico (CENIT) se compromete a indicar siempre la autoría incluyendo el nombre del autor y la fecha de publicación.
- e) Autorizo al Centro de Información Tecnológica (CENIT) para incluir la obra en los índices y buscadores que estimen necesarios para promover su difusión.
- f) Acepto que el Centro de Información Tecnológico (CENIT) pueda convertir el documento a cualquier medio o formato para propósitos de preservación digital.
- g) Autorizo que la obra sea puesta a disposición de la comunidad universitaria en los términos autorizados en los literales anteriores bajo los límites definidos por la universidad en las “Condiciones de uso de estricto cumplimiento” de los recursos publicados en Repositorio Institucional.

SI EL DOCUMENTO SE BASA EN UN TRABAJO QUE HA SIDO PATROCINADO O APOYADO POR UNA AGENCIA O UNA ORGANIZACIÓN, CON EXCEPCIÓN DEL CENTRO DE INFORMACIÓN TECNOLÓGICO (CENIT), EL AUTOR GARANTIZA QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES REQUERIDOS POR EL RESPECTIVO CONTRATO O ACUERDO.

ANEXO 2

ESTIMACIÓN DE COSTOS DE HONORARIOS PERMISOS Y SETENA			
M2 ESTIMADOS PARA LA OBRA	4500		
MONTO ESTIMADO PARA PERMISOS	\$800,00	MONTO REAL POR M2	\$1 350,00
MONTO TOTAL ESTIMADO DE LA OBRA	\$3 600 000,00	MONTO REAL DE LA OBRA	\$6 075 000,00
HONORARIOS	RCENTAJE RE	PORCENTAJE ESTIMADO	COSTO
ESTUDIOS PRELIMINARES	0,50%	0,50%	\$18 000,00
ANTEPROYECTO	1,00%	1,00%	\$36 000,00
PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	4,00%	4,00%	\$144 000,00
PRESUPUESTO DETALLADO	1,00%	1,00%	\$36 000,00
INSPECCIÓN ELÉCTRICA	3,00%	3,00%	\$108 000,00
INSPECCIÓN MECÁNICA	3,00%	3,00%	\$108 000,00
DIRECCIÓN TÉCNICA	5,00%	5,00%	\$180 000,00
ADMINISTRACIÓN	12,00%	6,00%	\$216 000,00
TOTAL DE HONORARIOS	29,50%	23,50%	\$846 000,00
PERMISOS	RCENTAJE RE	COSTO	COSTO TOTAL HONORARIOS Y PERMISOS
CFIA	0,27%	\$16 143,39	
MUNICIPALIDAD	1%	\$60 750,00	
INS	1,35%	\$82 012,50	
TOTAL DE PERMISOS	2,62%	\$158 905,89	\$1 038 655,89
SETENA	VALOR	COSTO	
CONTRATACIÓN DIRECTA	\$7,50	\$33 750,00	

Fuente: Cotización del Arq. José Alejandro M. en fecha del 04/08/2020 a las 2:27pm.

Anexo 3

ALAJUELA, VALVERDE VEGA

Folio N° 2-559432-000

DISTRITO: RODRÍGUEZ.

DIRECCIÓN:

Sabanilla, Frente a Cabinas Manantial

DESCRIPCIÓN:

Terreno con topografía quebrada, con uso residencial

Tipo Terreno: Finca Frente: 82,7 m² Fondo: 49,5 m²

ÁREA DEL TERRENO: 4.090,00 m²

PRECIO INICIAL: **€11.477.258,00**

DESCUENTO: **10%**

MONTO DEL DESCUENTO: **€1.147.725,80**

PRECIO DE VENTA FINAL: **€10.329.532,20**



OFERTA DE COMPRA



PLANO



ESTUDIO DE REGISTRO



AV.

Ejecutivo de venta: María Chacón Cruz

Teléfono: 2211-1111 Ext. 14856

E-mail: mchacon@bancobcr.com



Anexo 4

Instrumento:

Cuestionario para las entrevistas

Entrevista N°1:

Carlos Molina Mora, Jefe de la Unidad de Fiscalización Operativa (Tel: 2223-8283 ext: 115 / cmolina@conapam.go.cr)

Conversación vía telefónica: 22/05/2020 9:49 am 24 minutos

CONAPAM es el Órgano rector en envejecimiento y vejez

Población que atiende el CONAPAM?

Personas con edad superior a los 65 años de edad que se encuentran en situación de vulnerabilidad. Según lo estable la Ley.

¿En qué ley se fundamenta el CONAPAM?

Es el Órgano rector en materia de envejecimiento y vejez en Costa Rica, fue fundamentado en la Ley 7935.

¿Qué tipos de centros de atención maneja el CONAPAM?

Se trabajan con tres categorías Hogares de Ancianos, Albergues, Centros Diurnos.

¿El CONAPAM brinda algún tipo de ayuda económica?

La entidad brinda una ayuda económica a estos centros posterior a cumplir una serie de requisitos que comprueben su situación económica y estado de salud. Ellos otorgar

para los hogares de ancianos solo el 40% del valor de la estancia por persona residente.

En términos generales una estancia en un hogar tiene un costo mensual de \$1.000 por persona y lo que brinda el CONAPAM son 200.000 colones por mes. Cualquiera de las tres modalidades mencionada anteriormente, la administración debe gestionar los recursos y ver como generan ingresos para costear los gastos.

Estos lugares subsisten con las diferentes actividades que realizan en la comunidad para la generación de fondos y hay algunos que también reciben dineros de otras instituciones como la JPS y el IMAS para mencionar algunos.

¿El CONAPAM asesora para la construcción de los hogares?

No, ellos no asesoran ni cuentan con normativa para la regulación de centros privados. A pesar de ser el órgano rector en materia de personas mayores no se cuenta con ningún lineamiento específico para la construcción de estos centros. Pero me recomienda conversar con la Sra. Hazel Carvajal de Encargada de Proyectos de la JPS, ya que ellos si aprueban ayudas para la construcción de algún proyecto. (Me brinda su correo electrónico hcarvajal@jps.go.cr teléfono 2522-2283)

Ahora bien, todos los centros que se encuentran a nivel nacional son de iniciativa privada, ninguno corresponde al estado. Todos son sociedades anónimas que se conformaron por una necesidad de la comunidad y por la donación del terreno, las mismas deben ser sin fines de lucro para poder recibir ayuda de alguna institución pública.

¿Cualquier persona puede ser institucionalizada?

No, como ya le dije. Posterior a cumplir una serie de requisitos que comprueba su situación económica, de salud y familiar, si la persona no quiere ingresar, la ley lo respalda. Ya que uno de los derechos que establece la Ley 7935 es el de estar con su familia, y si la persona se niega no es posible ingresarlo en el centro.

¿Cuántas Personas están Institucionalizadas?

No fue posible me brindara una respuesta. Hay instituciones en las siete provincias y en las que hay menos se registran seis hogares y al menos el mismo número para los centros diurnos. Por ejemplo en San José se registran 23 hogares, mientras que en Limón y Heredia se registran seis.

Para obtener un estimado de personas que podrían utilizar un servicio como el que se está planteando, me sugiere ver en el INEC bajo el parámetro de pobreza.

Cada hogar tiene realidades distintas, esto debido al manejo de los ingresos que manejan. Por ejemplo un hogar modelo es Asociación Presbitero Jafeth Jiménez Morales de Grecia y una realidad muy distinta podría mencionar a la Asociación de Atención Integral del Anciano San Cayetano.

Entrevista N° 2:

Hazel Carvajal Núñez, Encargada Área Adulto Mayor. 2522-2283 / hcarvajal@jps.go.cr

Video conferencia por TEAMS: 26-05-2020, inicio 10:03am, finaliza 11:07am.

¿Bajo qué condiciones o trámites es posible aplicar para estos aportes económicos al proyecto?

La JPS financia proyecto solamente a organizaciones sin fines de lucro y por lo general a Hogares de Larga Estancia y Centros Diurnos que ya reciben recursos de la JPS en su programa de Apoyo a la Gestión. (Remite posterior a la reunión un documento con los requisitos que deben ser cumplidos)

¿Cuál es el monto económico que normalmente aporta la JPS?

En la Ley 8718 que es bajo la que ellos trabajan la parte de la Gestión Social y Marco Legal, en el artículo 8 se explica el “manual de criterios” para distribución de ayudas donde se estable un porcentaje (%) para la distribución del dinero.

En el mismo artículo 8 en el título sin fines de lucro para bien social en los incisos ñ y p, respectivamente Hogares de larga estancia y Centros de Diurnos se explica los porcentajes de ayuda.

El área donde ella trabaja maneja dos programas para todo el año:

- Apoyo a la Gestión que brindan giros mensuales
- Proyectos Especiales

El aporte económico que la Junta realiza a cada hogar no es el mismo este varía según la Ponderación de varios criterios como cantidad de adultos residentes, distribución territorial y de acuerdo a los puntos obtenidos así será el porcentaje de ayuda.

Eso dinero deben de indicar en que es utilizado, de los estados financieros solo permiten que el gasto de salarios llegue al 80% del presupuesto anual.

Para optar por los proyectos específicos se trabaja con el SIAP que es cada año y se debe presentar un plan de trabajo y para aplicar por la ayuda tiene que estar funcionando hace más de un año.

El monto anual de los dos programas alcanza para ayudar a 75 hogares y 70 centros diurnos.

¿Cuáles son los requerimiento de construcción y o terreno para un centro de atención de esta índole?

Ellos más que todo trabajan con Centros que llevan varios años en funcionamiento por lo que la mayoría de presupuesto no es para la construcción de cero de algún centro, más bien son remodelaciones o ampliaciones en los casos que tengan espacio para la expansión en el terreno en el que se encuentran.

Por lo que tampoco cuentan con algún diseño de construcción pre establecido, pero cuando solicitan presupuesto para esta índole el ingeniero si verifica que sea un costo razonable y que cumpla con la ley 7600, ley de bomberos y normativa de requerimientos básicos.

Menciona un proyecto que ya cuenta con un primer aval y continúa en análisis, el cual corresponde a "Viviendas Comunitarias", este es una iniciativa del Centro Diurno de Quebrada Ganado de Garabito (Jaco). Ellos pretenden construir unas residencias en su terreno y prestarlas a personas mayores que no cuentan con los medios económicos para alquilar o comprar una vivienda digna.

¿Cuál es la Habilitación que aplica es este tipo de casos si existe una en particular para centros privados?

Los permisos que aplicarían son los permisos de funcionamiento que solicita el Ministerio de Salud.

Anexo 5

Instrumento:

Encuesta de Mercado: Apartamentos para Personas Mayores

La presente es una encuesta de carácter académico ya que la misma es para apoyar información de campo y sustentar la Tesis, para optar por el grado de Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis Banca y Finanzas de la Universidad Hispanoamericana. El tema de la investigación es: ANÁLISIS DE VIABILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN COMPLEJO DE APARTAMENTOS ESPECIALIZADO EN PERSONAS MAYORES, EN EL GRAN ÁREA METROPOLITANA.

Instrucciones: A continuación se presenta una serie de preguntas de selección y selección múltiple. Todas las respuestas son confidenciales y serán utilizadas únicamente para fines académicos. Se agradece de antemano el tiempo brindado.

1. Género

0. F

1. M

2. Edad

0. 50 a 59 años

1. 60 a 69 años

2. 70 a 79 años

3. ¿Estado Civil?

0. Soltero (a)

1. Casado (a)

2. Viudo (a)

3. Unión de hecho

4. ¿Todavía trabaja o ya es pensionado (a)?

0. Labora en lo propio

1. Tiene un patrono

2. Pensionado (a)

3. Pensionado y aún labora

5. ¿Tiene posibilidad de que sus hijos o un pariente cercano lo acompañe en su vejez?

0. SI

1. NO

6. ¿Dispone de una pensión complementaria no obligatoria?

0. SI

1. NO

7. ¿Cuándo se retiré en que zona le gustaría vivir?

0. Montaña

1. Cerca del mar
 2. Ciudad
 3. Otro _____.
8. ¿Cuándo se pensione o antes, le gustaría vivir en un lugar donde se pueda despreocupar de los quehaceres básicos del hogar? Entiéndase, no tener que cocinar, lavar, aplanchar y limpiar.
0. SI
 1. NO
9. ¿Cómo le gustaría la población de convivencia en su lugar de retiro?
0. Solo personas Mayores
 1. Familias con hijos
 2. Adultos jóvenes
10. ¿Le gustaría vivir en una torre de apartamentos (con ascensor) o bien prefiere apartamentos en una sola planta?
0. Torreo de Apartamentos
 1. Apartamentos en planta
11. ¿Le gustaría contar con asistencia básica como, recordatorio de medicamentos y citas médicas, chequeos médicos de control privados?
0. SI
 1. NO

12. ¿Con qué le gustaría que cuenten las instalaciones?

- 0. Servicio de Comedor
- 1. Piscina y Jacuzzi
- 2. Zona Verde (senderos)
- 3. Área de parrillada
- 4. Gimnasio
- 5. Parqueo para residentes
- 6. Otro. _____
- 7. Área de Fumado
- 8. Área de Lectura
- 9. Sala de Cine
- 10. Sala de Música

13. ¿Le gustaría que se ofreciera actividades adicionales grupales?

- 0. No me gustaría
- 1. Salida al Cine o Teatro
- 2. Excursiones a volcanes, playa o montaña
- 3. Salida a Museos
- 4. Clases de Yoga, Pilates, Taichí
- 5. Tour Gastronómico

14. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar mensualmente (dólares) por un apartamento con estas características y gastos de servicios incluidos?

0. De \$1.500 a \$2.000

1. De \$2.100 a \$2.600

2. De \$2.700 o más

15. ¿En el apartamento viviría con?

0. Cónyuge o pareja

1. Solo (a)

2. Compañero (a) de apartamento (roommate)