

UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA

**FACULTAD DE LAS CIENCIAS
ECONÓMICAS**

**ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS CON
ÉNFASIS EN GERENCIA**

**TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE
LICENCIATURA EN ADMINISTRACIÓN DE
NEGOCIOS CON ÉNFASIS GERENCIA**

**TÍTULO:
ANALIZAR LA VIABILIDAD FINANCIERA DE
AUMENTAR EL PLAZO DE LOS CRÉDITOS
HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA A 20 AÑOS
EN LA ASOCIACIÓN SOLIDARISTA DE CÍA DE
GALLETAS POZUELO, DURANTE EL PRIMER
CUATRIMESTRE DEL 2021**

**AUTORA:
SHARON BROWN ARROYO**

Marzo, 2021

ÍNDICE DE CONTENIDO

Contenido

ÍNDICE DE CONTENIDO	2
ÍNDICE DE TABLAS	5
ÍNDICE DE FIGURAS	6
DEDICATORIA	7
AGRADECIMIENTO	8
RESUMEN	9
CAPITULO 1: INTRODUCCIÓN	10
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	11
1.1.1. Antecedentes internacionales y nacionales.....	11
1.1.2 Delimitación del problema.....	24
1.1.3 Justificación	24
1.2 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....	26
1.3 OBJETIVOS	26
1.3.1 Objetivo General	26
1.3.2. Objetivos Específicos.....	27
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	29
2.1. CONTEXTO TEORICO-CONCEPTUAL	30
2.1.1. Antecedentes de la Organización.....	30
2.1.1.1. Constitución y finalidad.....	33
2.1.2. Aspectos Administrativos.....	36
2.1.2.1. Estructura Organizacional	36
2.1.2.2 Tipos de servicios	43
2.2. CONTEXTO TEÓRICO.....	50
2.2.1. Definiciones.....	50
2.2.2 Generalidades de las Asociaciones Solidaristas	55
2.2.3. Créditos Hipotecarios:.....	56
2.3. HIPÓTESIS	59
2.3.1. Variable independiente:.....	59
2.3.2. Variable dependiente:.....	60
2.4. OPERACIONALIZACION DE LAS HIPÓTESIS	61

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	62
3.1. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN.....	63
3.2 ALCANCE DE LA INVESTIGACION.....	64
3.3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	66
3.4 UNIDADES DE ANÁLISIS U OBJETOS DE ESTUDIO.....	68
3.4.1 Población.....	68
3.4.2Tipo de muestra	68
3.4.3 Criterios de inclusión y exclusión	69
3.4.4 Cuidados éticos para el manejo de la información y el contacto con participantes	70
3.5. INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCION DE LA INFORMACIÓN	70
3.6 VARIABLES (estudio cuantitativo) O CATEGORIAS (estudio cualitativo).....	70
3.7 ANALISIS DE DATOS.....	75
CAPÍTULO IV: RESULTADOS.....	78
4.1 GENERALIDADES.....	79
4.1.1 Establecer los rendimientos a través de los intereses que generaría un crédito a 20 años plazo	80
4.1.1.1. BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	80
4.1.1.2 BANCO DE COSTA RICA	82
4.1.1.3. BANCO POPULAR.....	85
4.1.1.4 BAC SAN JOSE	87
4.1.1.5. ASDEPSA	89
4.1.2Determinar cuántos asociados tendrían la oportunidad de acceder a un crédito para vivienda con el nuevo plazo.....	92
4.1.3Comprobar si el plazo es la mayor problemática para el acceso a estos créditos o hay variables que también inciden	106
CAPÍTULO V: DISCUSIÓN E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS.....	107
CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	112
6.1 Conclusiones.....	113
6.1.2 Conclusión general.....	114
6.1.3 Conclusiones específicas	115
6.2 Limitaciones	116
6.3 Recomendaciones	116
CAPÍTULO VII: PROPUESTA.....	118
7.1 Nombre de la propuesta:	119

7.2 Institución, organización o población en la cual se desarrollará	119
7.3 Objetivo general y específicos de la propuesta	119
7.4 Cronograma de actividades y responsables.....	120
7.5 Presupuesto necesario para su implementación	121
7.6 Descripción detallada de las fases de la propuesta	121
7.7 Referencias.....	125
DECLARACIÓN JURADA	133
CARTA DE APROBACIÓN DEL TUTOR.....	134

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Calificación por Suficiencia Patrimonial.....	54
Tabla 2 Muestra de análisis de crédito ASDEPSA.....	90
Tabla 3 Tasas de interés de cred. Hipotecarios	91
Tabla 4 Rendimientos de intereses	91
Tabla 5 Salarios 2019-2020	93
Tabla 6 Préstamo a 12 años con salario mínimo	94
Tabla 7 Préstamo a 20 años con salario mínimo	95
Tabla 8 Préstamo con salario promedio de 323,683.16 a 12 años	96
Tabla 9 Préstamo con salario promedio 323,683.16 a 20 años	97
Tabla 10 Préstamo con salario mínimo y Codeudor a 12 años.....	98
Tabla 11 Préstamo con salario mínimo y Codeudor a 20 años.....	99
Tabla 12 Préstamo con salario promedio de 323,683.16 y con codeudor a 12 años	100
Tabla 13 Préstamo Salario promedio de 323,683.16 y con codeudor a 20 años	101
Tabla 14 Préstamo con salario mínimo y Canc. Hipoteca a 12 años	102
Tabla 15 Préstamos con salario mínimo y Canc. Hipoteca a 20 años	103
Tabla 16 Préstamo con salario de 323,683.16 y Canc. Hipoteca a 12 años	104
Tabla 17 Préstamo con salario de 323,686.16 y Canc. Hipoteca a 20 años	105

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Organigrama ASDEPSA	37
Figura 2 Créditos Hipotecarios	46
Figura 3 Operacionalización de Hipótesis	61
Figura 4 Matriz de Variables.....	74
Figura 5 FODA ASDEPSA	77
Figura 6 Cálculo de cuota BNCR	82
Figura 7 Cálculo cuota BCR.....	84

DEDICATORIA

A mis padres, Emilia y Víctor, por darme la educación primaria y secundaria y por todo el esfuerzo que han hecho siempre para que no me falte nada; por siempre ser mi apoyo, guía y motivación para sacar una carrera profesional.

A mi esposo Marco Castillo, por ser mi compañero y apoyo en todos mis proyectos, por siempre alentarme soñar en grande y por nunca soltar mi mano durante estos 9 años que tenemos juntos.

Los Amo.

AGRADECIMIENTO

A Dios por darme salud, trabajo y sabiduría durante todo este periodo para poder concluir la meta de tener una carrera profesional.

A mi tutor el Sr. Alexander Cordero, por todo el apoyo brindado mientras fui estudiante y toda la guía para finalizar con éxito mi trabajo final de graduación.

A la familia y amigos que siempre estuvieron cerca, pendiente y apoyándome para concluir con éxito esta meta tan importante en mi vida.

A todos, muchas gracias.

RESUMEN

En la presente tesis se desarrolló el tema de la **Viabilidad financiera de aumentar el plazo de los créditos hipotecarios a 20 años para conocer los riesgos y rentabilidad que tendría la Asociación Solidarista de empleados de Cía. de Galletas Pozuelo (ASEPSA), durante el primer cuatrimestre 2021.** para el cual, se procedió a describir el problema, su importancia, objetivos generales y específicos; así como los aspectos de antecedentes del problema, para poder delimitar el desarrollo del modelo operativo y a su vez enlistan definiciones de términos financieros que favorecen la ubicación y contexto del trabajo de investigación.

Palabras claves

Créditos hipotecarios. Tasas de intereses. Plazo. Rendimiento. Asociación.

Keywords:

Mortgages credit. Interest rates. Term. Performance. Association

CAPITLO 1: INTRODUCCIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1. Antecedentes internacionales y nacionales

La formalización de hipotecas ha caído, pero no tan estrepitosamente como se podría haber predicho, dada la crisis que el mundo está atravesando. Entre enero y abril de este año, se tramitaron 125.586 préstamos hipotecarios, una caída del 2,1 por ciento menos con relación al mismo periodo de 2019. Y uno de los motivos es el endurecimiento de requisitos para el acceso al crédito.

“Una de las razones de esta situación es que, ante la situación de riesgo e incertidumbre provocada por la COVID-19, los bancos están siendo más cautos a la hora de facilitar crédito para la compra de viviendas y esto ha provocado una caída en el número de hipotecas tramitadas desde que empezó esta crisis”, explica Emiliano Bermúdez, subdirector general de donpiso, empresa decana del sector de la intermediación inmobiliaria en España.

Bermúdez analiza que “esta prudencia tiene su razón de ser, porque las entidades tienen que mirar mejor el riesgo y extremar las condiciones” para otorgar una hipoteca a una persona que quiere comprarse una vivienda.

Por meses, según cifras del Instituto Nacional de Estadística (INE), en abril se formalizaron 23.840 préstamos para la adquisición de vivienda, lo que representó un 18,4% menos interanual y un 9,6% que en marzo.

Sin embargo, Bermúdez indica que, “pese a esto, ponemos de relieve que durante el primer trimestre del año el volumen de hipotecas fue el más alto de la última década”. Efectivamente, la cantidad de hipotecas en el primer trimestre del

ejercicio sólo se superó en 2019 (con 128.229 hipotecas firmadas) y en 2011 (173.659).

¿Hipoteca a tipo fijo o variable?

La tendencia del Euribor es alcista, puesto que está a niveles muy bajos. “La tendencia hace predecir que el Euribor solo puede subir”, asegura el subdirector general de donpiso. Actualmente el Euribor se sitúa en torno al -0,13 y -0,20.

En este contexto, los compradores están valorando qué tipo de hipoteca resulta más conveniente, sopesando si resulta más beneficioso un préstamo a tipo fijo o variable. Bermúdez comenta que “ahora mismo empieza a no merecer la pena el hipotecarse a tipo variable porque ya hay productos de hipotecas a tipo fijo que ofrecen condiciones muy favorables”.

“Con el tipo fijo sabes que vas a pagar lo mismo toda la vida. Con el variable, en cambio, estás pendiente de las oscilaciones del Euribor. Las diferencias de cuotas son mínimas ahora, por eso es mejor tener la seguridad de pagar siempre una cuota fija”, explica el directivo.

Créditos hipotecarios en México

Es interesante conocer una breve historia de los créditos hipotecarios en México, pero para esto debemos retroceder un poco más. Se empieza desde la época prehispánica hacia el año 1521, cuando la base del mercado era el trueque. Al llegar la colonización esta forma de economía se cambió por la moneda.

Aunque no fue sustituido de inmediato, fue la mejor forma de adquirir productos y servicios. Con esta nueva forma económica, llegaron los primeros indicios de préstamos monetarios. Entonces se creó la institución de crédito nombrada El monte de piedad de Ánimas, por supuesto la iglesia era el prestamista.

Aquí surgió las primeras modalidades de crédito y de avío, sin embargo, su principal error eran las condiciones que exigían. Las altas tasas de interés y los plazos cortos, que eran casi imposibles de manejar. En los años 1872, en España se crearon varias instituciones financieras que transformaron el sistema de la iglesia. Se creó el Banco Nacional de San Carlos. Su objetivo era fomentar el comercio y avance financiero.

El gobierno en los créditos hipotecarios

Este comienzo del nuevo sistema en España se traslada a México en el año 1784. En ese momento se fundó el Banco de Avío de Minas. Siendo este el antecesor del Banco de México, fundado en agosto del año 1925, su objetivo era otorgar los créditos de avío.

Después de la independencia de México, hacia el año 1830, se creó un sistema financiero mejor estructurado para el país. Y hacia el año 1864, llega una sucursal del Banco de Londres con objetivo comercial.

Mortgageloans in Spain

Theoriginofthemortgage: fromtheRomanEmpiretotheMiddleAges

The truth is that the first time the term "Mortgage" was used was in Ancient Greece: it comes from the union of the Greek words "Hypo" (below) and "Teka" (drawer or box).

However, the origin of the mortgage as we know it today dates back a few centuries later, during the Roman Empire.

Roman law determined two ways to guarantee the payment of a particular debt. On the one hand, the *fiducia*, by which the debtor granted property to the creditor. And on the other hand the *garment*, in which the debtor handed over the property of a piece of furniture to the person who lent them the money as a way to guarantee the debt.

Later, in the Middle Ages, mortgages were the most popular feudal payment of the time. The peasants borrowed money from the feudal lords so they could buy land, while mortgaged the land. The subsequent payment was made with what they obtained from the crops, either with livestock or with money.

Mortgages in Spain in the 20th century

The real mortgage boom in Spain took place in the 1970s, following large migrations from rural areas to cities. Barcelona, Madrid and Bilbao, among other cities, saw their population increase exponentially. The system used to buy a home was as follows:

The developer-builders sold the property, with the entrance and expenses at the buyer's expense.

A series of letters were fixed - depending on the number of months agreed between the developer-builder and the buyer - for the payment of the debt.

These letters were recorded in the register with "resolving condition"; that is, if the buyer did not face the debt, the property became in the hands of the creditor.

It was in the 1980s that the lettersigning formula for home loans was finally abandoned and notarized deeds began to be used for this type of financing. It reflected all financing conditions, as well as payment period and causes of extinction. In the 1990s, Bancos y Cajas de Ahorros vieron una gran oportunidad de negocio en las hipotecas y comenzó la pugna por atraer a nuevos clientes.

This trend lasted until the early years of the 21st century, when the type of financing in some cases reached 100%: a highly profitable business at a time when everything was sold and bought. In the event that the creditor could not cope with the mortgage payment, the bank acquired its property and subsequently sold it at a higher price.

This trend continued until what is known as the explosion of the housing bubble occurred. The consequences of this effect were very negative for both the population and the banking sector itself. The consequence was that home prices fell dramatically, while banks do not offer loans with financing of more than 80%.

Los años veinte lo cambiaron todo en la que ya era la primera potencia mundial

El caso más claro e influyente y sobre el que existen más datos es el de Estados Unidos, el espejo en el que se miraron todos los países capitalistas. Y allí

las condiciones no eran para lanzar cohetes. Como recuerdan los economistas Richard Green y Susan Wachter en *The American Mortgage in Historical and International Context*, antes del crac del 29, la hipoteca más común se extendía solo de cinco a diez años, financiaba el 50% del valor de tasación de la vivienda, se ofrecía con tipos de interés variables y había que pagar de una vez todo el principal en la misma fecha del vencimiento.

En consecuencia, los matrimonios jóvenes de clase media se las veían y se las deseaban igual que se las hubieran visto y deseado hoy en España si las hipotecas, por lo general, no fueran a treinta años y financiasen el 80% del valor de la vivienda.

Los años veinte lo cambiaron todo en la que ya era la primera potencia mundial. La burbuja fabulosa del ladrillo que arrancó a principios de aquella década estalló en 1926 y, justo después, el crac del 29 inauguró una era de terribles penurias económicas. Las consecuencias fueron contundentes: los precios de la vivienda se desplomaron a menos de la mitad, las hipotecas terminaban valiendo más que los inmuebles, el desempleo se catapultó hasta el 25% de la población activa y quebró uno de cada tres bancos.

En estas circunstancias, las familias, algunas con miembros en paro, intentaron renegociar las condiciones de los créditos o dejaron directamente de devolverlos. Las entidades financieras, que necesitaban garantizar su supervivencia, respondieron desesperadamente: la media se instaló en 250.000 desahucios anuales entre 1931 y 1935. El objetivo era vender esos inmuebles con rapidez..., pero ya no había mercado. (GONZALO TOCA REY, 2020)

Entrada descriptiva con la aplicación de la norma aprobada para el archivo nacional y con base norma ISAD (G) FONDO: BANCOS, COSTA RICA

En diciembre de 2008 en sesión 9-2008, la Comisión de Descripción de la Dirección General del Archivo Nacional, acordó que la creación de un mega fondo documental, denominado Bancos y está conformado por los fondos nivel 2 de los distintos bancos. Este fondo fue iniciado con diversos documentos bancarios inéditos clasificados y que eran custodiados por el Archivo Nacional durante el siglo XX, entre ellos procedentes de bancos extintos tales como: Banco Comercial, Banco Internacional de Costa Rica, Banco La Unión y Banco Hipotecario. Posteriormente, se han ido integrando los otros documentos bancarios que ingresaron e ingresan al Archivo Nacional por transferencia directamente de las entidades productoras o por cierre, como es el caso del Banco Anglo Costarricense. En la actualidad se siguen incorporando documentos inéditos bancarios custodiados en el Archivo Nacional. A estos documentos se les identifica con una signatura consecutiva.

Este fondo documental contiene: escrituras constitutivas de algunos bancos, departamentos, secciones y sucursales, actas de sesiones de las Juntas Directivas, registros de accionistas, acuerdos en materia de finanzas y créditos, relaciones laborales, actas de la Comisión de Crédito, libros contables, libros diarios de caja de sucursales, departamentos y secciones, escrituras y muestras, decretos y emisión de billetes, poderes generalísimos de empresas reconocidas, marcas secretas para la emisión de billetes, crédito rural e hipotecario, fomento cooperativo, acuerdos sobre política nacional en materia monetaria, cambiaria y sistema financiero nacional. Los documentos producidos por el Banco Central ofrecen datos sobre registro de

exportación, exoneración de empresas a tasas de importación, autorización de divisas y financiamiento a diferentes sectores productivos, indicadores económicos y acuerdos del Fondo Monetario Internacional. Todas estas áreas temáticas sirven de base para estudios que traten de investigar el papel de la banca estatal en el desarrollo de la economía costarricense.

Documento entrada descriptiva con la aplicación de la norma aprobada para el archivo nacional y con base norma ISAD (G) Fondo: Bancos

HISTORIA DEL INVU

Entidad Pública responsable de ejecutar políticas y planes en materia de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

Aunado a esto, tenemos la función de diseñar, coordinar y promover programas habitacionales que permitan a las personas tener acceso a una vivienda propia, de acuerdo con sus necesidades y posibilidades.

Nacimos para unir dos conceptos principales dentro de un único organismo: el Desarrollo Urbano y ordenamiento del territorio y la Vivienda.

Fue en 1954, cuando gracias a la Ley N°1788, se nos concede oficialmente, el título de entidad autónoma especializada y con independencia administrativa y financiera para realizar sus labores.

En los años sesenta, y gracias al financiamiento de las políticas internacionales como la Alianza para el Progreso del Gobierno de los Estados Unidos, obtenemos fuentes de financiamiento para ampliar programas masivos de vivienda popular.

En esta época también se establece el programa de Vivienda Rural, el control de urbanizaciones, la política de reserva de terrenos y se crean los primeros grandes conjuntos residenciales planeados.

El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)

Nació el 13 de noviembre de 1986, mediante la Ley 7052, que creó el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, del cual es el ente rector.

El propósito del BANHVI es resolver de manera ordenada y conjunta con el sector privado, el problema habitacional de los sectores más pobres del país y la clase media. Brinda sus servicios a través de las diferentes Entidades Autorizadas, como mutuales, cooperativas, Fundación Costa Rica-Canadá, asociaciones solidaristas, bancos públicos y privados; y a lo largo de su existencia ha beneficiado a más de 350 mil familias, por medio del Bono Familiar de Vivienda.

Las organizaciones que antecedieron al BANHVI en esta labor fueron el Departamento de Habitación de la Caja Costarricense del Seguro Social (en 1945) y años antes, la Junta Nacional de Habitación, que se complementó con la creación de la "Cooperativa de Casas Baratas para la Familia", en esa década.

¿Qué aspectos han cambiado con la nueva Ley Hipotecaria a la hora de firmar una hipoteca?

Comprar una vivienda es una de las adquisiciones más importantes del consumidor, lo habitual es que cuando un consumidor va a adquirir su vivienda se solicite una hipoteca para poder hacer frente a su compra

La nueva Ley Hipotecaria que entró en vigor en junio de 2019, incluye la transparencia y sencillez a la hora de contratar una hipoteca y protege al consumidor frente a determinadas prácticas que se venían realizando por parte de las entidades bancarias tales como la obligación de contratar determinados seguros o gastos asociados a la misma.

Aclaraciones de dudas e información con el notario

Pues bien, uno de los cambios importantes, se encuentra en la obligatoriedad de que, con carácter previo a la firma de la hipoteca, el consumidor será citado por el notario para la aclaración de dudas e información de la escritura de hipoteca que se va a firmar. De esa manera, el consumidor estará informado en todo momento, pudiendo decidir si le conviene o no firmar, o intentar negociar determinadas cláusulas.

Cláusulas abusivas

Además, no se podrán inscribir cláusulas abusivas. Se recoge también el abaratamiento de la penalización por amortización anticipada y el cambio de hipoteca de tipo de interés variable a fijo. También se establece un mínimo de 12 impagos de la cuota para solicitud de embargo de la vivienda.

Comercialización de las entidades bancarias de seguros vinculados a la hipoteca.

Otro aspecto que se recoge es la prohibición o límite de la venta o comercialización por parte de las entidades bancarias de seguros vinculados a la hipoteca y de otros productos, tales como planes de pensiones, tarjetas de crédito...

Anteriormente, esto no se encontraba regulado, y las entidades bancarias ofrecían estos productos a cambio de una bonificación en el tipo de interés o diferencial.

Ninguna entidad bancaria puede obligar a contratar un seguro para concederte la hipoteca, aunque pueda ser conveniente para cubrir determinados costes en el caso de que suceda un imprevisto como por ejemplo un incendio o el fallecimiento del titular.

La ley obliga a contratar al banco un seguro de incendios para el caso de titulación de hipoteca, pero no al consumidor.

Ahora bien, sí es habitual que nos encontremos que para que un banco nos conceda una hipoteca pueda obligarnos a contratar un seguro de vida o de hogar como protección de pago, y así se prevé en la Ley, y en caso de no hacerlo puede no concedernos la hipoteca.

HISTORICAL CREATION AND EVOLUTION OF MORTGAGE

According to the National Jurist Alberto Brenes Córdoba,
 "by virtue of the principle that whoever is obliged, obliges his own,
 the assets of every debtor respond to the satisfaction of their commitments; but such security,
 vague and inconsistent as it is, does not inspire enough confidence to carry out
 contractual operations of any significance. The creditor needs certain and
 permanent security; that at the same time
 put him covered by the danger posed by the debtor's possible insolvency, allow him at
 any given time to negotiate his credit in order to seek the funds that he has needed.
 That is why, from a very old age, the royal guarantee was established – so called for being

a certain thing – in its two forms of clothing or mortgaged depending on whether it is movable or immovable property, which so considerable desarrollo has reached in our time because of the great increase that business has taken, because to feed them requires the relentless use of capital, which very often, because the person does not have his own, is in need of taking it back through proper security."

That is why through history the need has been created to use credit to start different businesses, either for commercial purposes or simply to come to have their own assets that allow them to live, especially since most families, farmers or traders do not have enough value assets to support them to support a loan for the achievement of their housing and/or commercial purposes; the mortgage has played a very important role in the development of humanity itself, since thanks to its creation and the progress it has made, the necessary support can be obtained to obtain and guarantee a credit and its respective payment in case of non-compliance of the debtor.

BRENES CORDOBA, Alberto. (2001). *Treaty on Goods*. Second Edition. Juricentro Publishing House. San Jose, C.R.: p. 221

Infonavit

Aumentará los montos máximos del crédito para trabajadores que ganen menos de 2.8 Unidad de Medida y Actualización (UMAS), cerca de 7 mil pesos mensuales, y que quieran comprar una vivienda, anticipó Gonzalo Méndez, presidente nacional de la Cámara Nacional de Vivienda (Canadevi).

“Esta nueva recalibración que hará durante este año y se caracteriza por menores tasas de interés y probablemente mayores plazos”, dijo Méndez en entrevista con El Financiero

Detalló que este esquema y los nuevos en los que trabaja el instituto forman parte de la reforma a la Ley del Infonavit aprobada a finales del año pasado.

Apuntó que existen cerca de 44 millones de derechohabientes que podrían hacer uso de su subcuenta de vivienda como enganche para una vivienda o para refinanciar alguna otra deuda hipotecaria.

“El Infonavit maneja casi 60 millones de subcuentas de vivienda, de las cuales 40 aproximadamente son derechohabientes no activos. De estos, hay un millón de subcuentas con promedio de saldo de subcuenta de 120 mil pesos que puede ser parte de un enganche para un crédito hipotecario”, detalló.

Agregó que existe la posibilidad de que el Infonavit y la banca trabajen en un nuevo producto cofinanciado que permita dar entre 40 mil y 60 mil créditos por año.

“Habrá una gran posibilidad de que estos derechohabientes que tienen su dinero guardado, pero no son activos puedan adquirir una vivienda y disponer de su ahorro”, dijo.

Asimismo, señaló que una vez se pongan en marcha las reglas de operación de la reforma, habrá incluso algunas desarrolladoras interesadas en vender suelo urbanizado o con condiciones para la autoconstrucción de casas, uno de los estandartes de la iniciativa propuesta por el presidente.

1.1.2 Delimitación del problema

Actualmente ASDEPSA no cuenta con un estudio que le permita conocer los riesgos de aumentar el plazo de los créditos hipotecarios a 20 años, actualmente es de 12 años, lo que genera una poca colación y por lo tanto se desconoce la rentabilidad que pueda tener una colocación mayor.

(Hernández, Fernández y Baptista), (2016) afirman: “De nada sirve contar con un buen método y mucho entusiasmo, sino sabemos que investigar. En realidad, plantear el problema no es sino afinar y estructurar más formalmente la idea de investigación” (p.36).

¿Cuál es el tiempo promedio que ofrecen las asociaciones solidaristas para los créditos hipotecarios de vivienda? Es importante conocer que ofrece el mercado y aprovecharlo para mejorar y buscar siempre un mejor servicio que genere fidelidad entre los asociados.

1.1.3 Justificación

(Hernández, Fernández y Baptista), (2016) afirman:

“Además de los objetivos y las preguntas de investigación, es necesario justificar el estudio mediante la exposición de sus razones (el para qué del estudio o por qué debe efectuarse). La mayoría de las investigaciones se ejecutan con un propósito debe ser lo suficientemente significativo para que se justifique su realización. Además, en muchos casos se tiene que explicar por qué es conveniente llevar a cabo la investigación y cuáles son los beneficios que se derivaran de ella...”. (p40).

En los años que se apertura ASDEPSA la empresa Pozuelo tenía una rotación de personal de planta importante, por lo cual la Junta Directiva decide dejar el plazo de los créditos hipotecarios en 12 años, con el fin de aminorar el riesgo de la posible no cancelación de deuda y quedar con muchos activos que no le generaran liquidez rápidamente.

Actualmente esto ha cambiado y ahora la rotación de personal es poca ya que la empresa ofrece muchos beneficios que generan fidelidad.

Pero al ser un corto plazo, genera altas cuotas a pagar mensualmente, lo que deja por fuera a la mayor parte de la población de la empresa, que son del área de planta y que por el salario devengado tampoco son aptos en entidades financieras externas.

Con el fin de hacer un análisis financiero que permita conocer la viabilidad de aumentar el plazo en 8 años en ASDEPA, se desarrolla la presente investigación, dado que esta apertura de plazo ayudaría a que más asociados accedan a este crédito, por lo que aumentaría la fidelidad y podría llevar a generar mayores ingresos a través de los intereses ganados durante todo el periodo, los cuales también serían percibidos por todos los asociados activos en la asamblea general con la distribución de excedentes.

1.2 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

Para mantener una adecuada gestión financiera en la Asociación Solidarista de empleados de Cía. De Galletas Pozuelo, es necesario contar con un estudio de los plazos que tiene el mercado para los créditos de vivienda.

¿Beneficiaria un estudio de la viabilidad de los créditos de vivienda a 20 años para Asociación Solidarista de empleados de Cía. de Galletas Pozuelo para conocer el riesgo al que se expondría el capital de los asociados?

1.3 OBJETIVOS

(Hernández, Fernández y Baptista), (2016) afirman: “Los objetivos de investigación señalan a lo que se aspira en la investigación y deben expresarse con claridad, pues son las guías del estudio” (p.37).

1.3.1 Objetivo General

Consiste en lo que pretendemos realizar en nuestra investigación; es decir, el enunciado claro y preciso de las metas que se persiguen en la investigación realizada. Para el logro del objetivo general nos apoyamos en la formulación de objetivos específicos. (González. L. Et, al, 2017).

Determinar los rendimientos de los créditos hipotecarios para vivienda con el aumento de asociados que tengan acceso a este crédito con un nuevo plazo de 20 años.

1.3.2. Objetivos Específicos

El objetivo general da origen a objetivos específicos que indican lo que se pretende realizar en cada una de las etapas de la investigación. Estos objetivos deben ser evaluados en cada paso para conocer los distintos niveles de resultados. (González. L. Et, al, 2017)

“Los objetivos específicos son enunciados que señalan la submetas por alcanzar en la investigación, así, el objetivo general se logra si se van concretando los objetivos específicos” (Barrantes, 2016, p.118).

- a) Proponer el aumento del plazo de los créditos hipotecarios en ASDEPSA**
- b) Establecer los rendimientos a través de los intereses que generaría un crédito a 20 años plazo.**
- c) Determinar cuántos asociados tendrían la oportunidad de acceder a un crédito para vivienda con el nuevo plazo.**
- d) Comprobar si el plazo es la mayor problemática para el acceso a estos créditos o hay variables que también inciden**

1.4. Alcances y Limitaciones

1.4.1. Alcances

Contribuir en el análisis de la rentabilidad y el riesgo del aumento del plazo en los créditos hipotecarios para vivienda de la Asociación Solidarista de Empleados de Cía. de galletas Pozuelo durante el primer cuatrimestre del 2021, para favorecer en

el beneficio de más asociados y así generar mayores rendimientos que fortalezcan la administración financiera.

1.4.2. Limitaciones

Para el desarrollo del trabajo final de graduación, se consideran como posibles limitaciones las que se citan a continuación:

- a) Disposición Junta Directiva y del personal administrativo para conocer los rendimientos obtenidos y realizar la variación en el reglamento de los créditos.
- b) Desconocimiento de cuantos asociados estarían interesados en adquirir una deuda de 20 años para vivienda.
- c) Poca cercanía con la población interesada (debido a la pandemia) y el poco uso o conocimiento tecnológico de estos.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. CONTEXTO TEORICO-CONCEPTUAL

2.1.1. Antecedentes de la Organización

Según lo indicado en el estatuto suministrado, el 12 de mayo de 1980 queda legalmente constituido la Asociación de Prevención y Socorro Mutuo de empleados de Pozuelo, S.A. con siglas ADEPSA.

Posteriormente, con la aprobación de la Ley #6970 de Asociaciones Solidaristas, del 7 de noviembre de 1984, se decidió crear la Asociación Solidarista el 3 de febrero de 1986, quedando legalmente constituida como Asociación Solidarista de Empleados de compañía de galletas Pozuelo DCR y afines, con sus siglas ASDEPSA.

La Asociación presenta su domicilio en la ciudad de San José, pero puede extender sus operaciones a todo el territorio nacional; la dirección administrativa y ejecutiva de la Asociación están a cargo de una junta directiva, compuesta por los siguientes miembros: presidente, vicepresidente, secretario, tesorero, vocal I, vocal II y vocal III, fiscal y fiscal suplente miembros que asumen el cargo por un periodo de dos años y que pueden ser reelegidos por un periodo consecutivo.

Los nombramientos de las personas que conforman la Junta Directiva se realizan de la siguiente manera: en un año se renueva el cargo de presidente, secretario y los vocales I y III, y en el siguiente año, el vicepresidente, tesorero y el vocal II; la elección de los miembros de la Junta Directiva se hace mediante una votación secreta en Asamblea General Ordinaria. Una vez identificados los

miembros de la Junta Directiva, es importante tratar aspectos relacionados con el desempeño de este órgano director.

En ASDEPSA, se celebran asambleas ordinarias al menos una vez al año. Para que una asamblea ordinaria se considere legalmente reunida en primera convocatoria, en ella deberá estar representada al menos la mitad de los asociados; las resoluciones solo serán válidas cuando se tomen por más de la mitad de los votos presentes; en dichas asambleas se tratan temas como los siguientes: discutir, aprobar o desaprobar el informe sobre los resultados del ejercicio anual que presenten la Junta Directiva y la Fiscalía, así como tomar las medidas que se juzguen oportunas.

- a. En caso de que sea necesario, hacer el nombramiento de los miembros de la Junta Directiva y Fiscalía.
- b. Tomar las medidas generales necesarias para la buena marcha de la Asociación.

Con respecto de las reformas parciales o totales del estatuto, deben efectuarse en una asamblea extraordinaria, representada al menos por las tres cuartas partes del total de los asociados; las resoluciones se tomarán válidamente mediante el voto de los que representan más de las dos terceras partes del total de los asociados presentes.

Por otra parte, si esta asamblea extraordinaria se reuniera en segunda convocatoria, se constituirá válidamente cualquiera que sea el número de asociados que concurra, y las resoluciones para reformar parcial o totalmente los estatutos habrán de tomarse por más de las dos terceras partes de los votos presentes.

Posterior a la identificación de los miembros de la Junta y a una breve reseña, es fundamental indicar que la Asociación posee dos clases de miembros o asociados: los asociados fundadores son los miembros que suscribieron el acta constitutiva, y los asociados ordinarios, que corresponden a las personas físicas que se afilien a la Asociación; el requisito primordial de afiliación radica en ser empleado de la Compañía de galletas Pozuelo y afines; así como efectuar una solicitud a la Junta Directiva de la Asociación.

Al afiliarse un colaborador a la Asociación adquiere una serie de deberes, entre los que se destaca:

- a) Acatar y respetar las disposiciones de estos estatutos, los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General y de la Junta Directiva, dictados dentro de sus respectivas atribuciones.
- b) Contribuir con su esfuerzo al progreso de la Asociación y al cumplimiento de sus fines.
- c) Asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias a las que hayan sido debidamente convocados.
- d) Pagar las cuotas de ingreso o extraordinarias y el ahorro obligatorio que fije la Asamblea General.
- e) Desempeñar debidamente los cargos directivos y de fiscalía y realizar las tareas o encargos que les asigne la Asamblea o la Junta Directiva.

Los asociados también son acreedores de los siguientes derechos:

- a) Tener voz y voto en las asambleas generales.
- b) Elegir y ser elegidos para cualquier cargo dentro de la Asociación; para ser elegidos deberán ser mayores dieciocho años.
- c) Examinar los libros, documentos y actuaciones de la Asociación ante los órganos encargados de su custodia.
- d) Disfrutar de todos los demás derechos y beneficios económicos naturales a su condición de asociados o que le concedan estos estatutos, la Asamblea General o la Junta Directiva.

Los miembros de la Asociación pueden desafiliarse cuando lo deseen, respetando las disposiciones establecidas en el Reglamento general de asociados y solicitar dicho trámite por escrito ante la Junta Directiva.

2.1.1.1. Constitución y finalidad

ASDEPSA fue creada con la finalidad de fomentar la armonía, los vínculos de unión y la cooperación Solidarista entre empleados, y entre estos y la empresa, así como plantear, realizar y difundir todo tipo de programas de interés para sus asociados y sus familiares.

De igual manera tiene como propósito defender los intereses socioeconómicos del trabajador asociado, a fin de procurarle una vida digna y decorosa; además, desarrolla campañas publicitarias dentro de la empresa, así como cursos y seminarios, emisión de folletos cuyo objetivo primordial es informar a sus afiliados sobre las actividades de la empresa y el solidarismo como doctrina que los inspira.

El trabajo en procura del bienestar de sus asociados ha incidido en la afiliación de más funcionarios de Compañía de galletas Pozuelo por lo que, actualmente, dispone de 1450 asociados. Para afiliarse a la Asociación se requiere:

- a. Una solicitud dirigida a la Junta Directiva de la Asociación.
- b. Ser funcionario de Compañía de galletas Pozuelo
- c. Documento de datos de asociado y familiares

A continuación, se transcribe la misión, visión y valores de la Asociación:

Misión

Brindamos servicios diversificados y rentables que contribuyen al desarrollo integral de los asociados y sus familias bajo una administración empresarialmente sostenible.

Visión

Ser un modelo de empresa solidaria, diversificada, diferente, autosuficiente, con sentido humano y profesional que responda a los principios y valores del solidarismo.

Valores:

- Servicio
- Confidencialidad
- Solidarismos
- Innovación

Otro aspecto importante de considerar se refiere a los recursos económicos de que dispone la Asociación, los cuales pueden categorizarse de la siguiente manera:

- a. Ingresos extraordinarios como, por ejemplo, los ahorros que hagan los asociados y contribuciones para fines específicos.
- b. El aporte de la empresa o patrono por un 5.00% denominado ahorro patronal
- c. Ingresos por concepto de donaciones, herencias o legados que pudieran corresponderle.
- d. Cualquier otro ingreso lícito que reciba.

La Asociación promueve la utilización de los recursos económicos mencionados anteriormente, así como el esfuerzo de sus asociados y directores, con el propósito de obtener auxilios u otros beneficios de entidades, instituciones u organismos públicos o privados del ámbito nacional e internacional, con el fin primordial de lograr la consecución de los objetivos organizacionales.

Para lograr sus objetivos, la Asociación puede comprar, vender, hipotecar, arrendar y disponer de bienes inmuebles con base en el artículo 25 del Código Civil; además, puede celebrar todo tipo de actos y contratos lícitos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de la normativa citada anteriormente.

Adicionalmente, desarrolla programas culturales, educativos, deportivos, recreativos, sociales y financiamiento becas de estudio, ofrece programas de auxilio familiar, de expendio de productos básicos, de formación de patrimonio de retiro a través del ahorro, de ayuda económica mediante cajas de ahorro y préstamo.

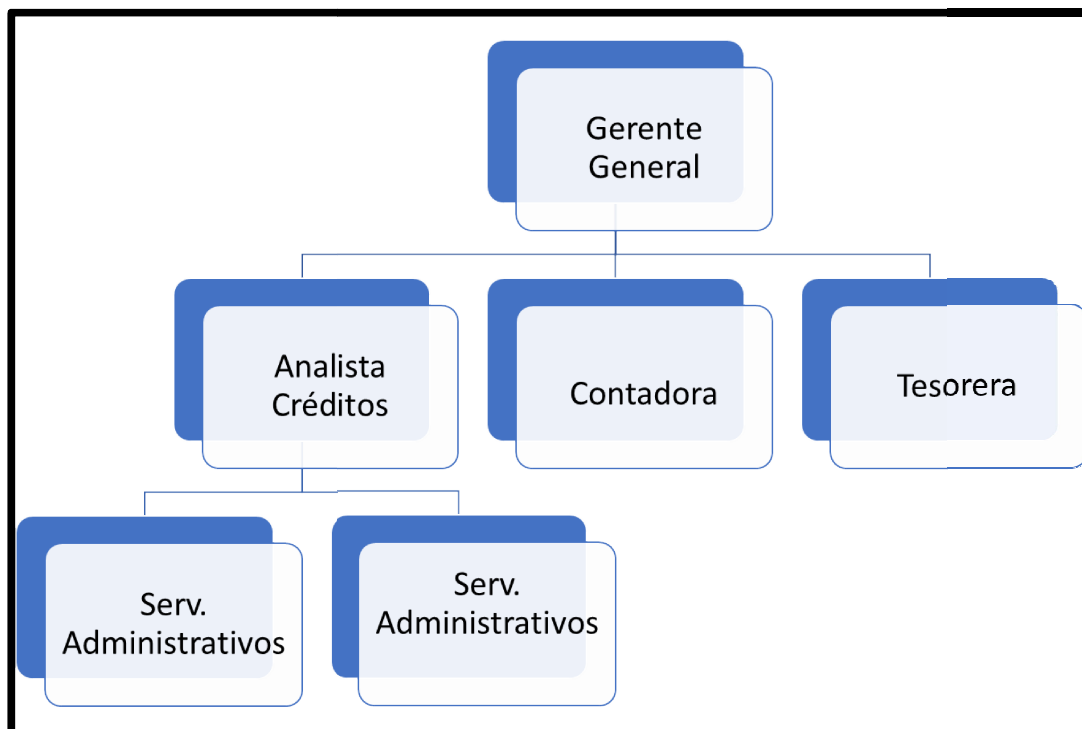
2.1.2. Aspectos Administrativos

2.1.2.1. Estructura Organizacional

Una vez expuesta la finalidad que motivó fundar la Asociación, es trascendental describir la manera como se encuentra estructurada, con el propósito de definir las líneas de autoridad y responsabilidades de cada uno de los colaboradores, indistintamente del departamento en donde se ubiquen, para trabajar de manera conjunta en procura de la consecución de los objetivos organizacionales.

ASDEPSA se encuentra conformada de la siguiente forma: la Asamblea General se ubica en el nivel superior, de la cual se desprende la Junta Directiva, que tiene a su cargo a la administración, que está a cargo del Gerente General, quien supervisa la labor que ejecutan la contadora, la tesorera y el analista de créditos que a su vez este supervisa dos asistentes administrativos; además de la auditoría externa como organismo revisor.

A continuación, se muestra el organigrama de ASDEPSA:

Figura 1 Organigrama ASDEPSA

Fuente: Organigrama suministrado por ASDEPSA

Según lo establecido en el Acta Constitutiva de la Asociación Solidarista de Empleados de Compañía de galletas de Pozuelo y afines (1986): *“la Asamblea General, legalmente convocada es el órgano supremo de la Asociación y expresa la voluntad colectiva de los materiales de su competencia”* (p. 5).

Por otra parte, la Junta Directiva elegida por los asociados posee las siguientes atribuciones:

- a. Velar por el buen cumplimiento de los presentes estatutos.
- b. Ocuparse de la realización práctica de los fines aquí señalados, así como cumplir los acuerdos legalmente tomados por la Asamblea General.
- c. Administrar los bienes de la Asociación conforme se establece en los estatutos y reglamentos.
- d. Admitir, suspender y eliminar a los miembros de la Asociación.
- e. Expedir el reglamento general, aprobar reformas en dos discusiones por lo menos, el presupuesto anual.
- f. Recibir y entregar por inventario, los bienes de la asociación.
- g. Nombrar y formar comisiones especiales.
- h. Cualquier otra que los estatutos o la ley otorguen, además de ser responsable personalmente por sus actuaciones.

Para describir más ampliamente las responsabilidades de la Junta Directiva, se describen las atribuciones de cada uno de sus miembros:

El Presidente debe asistir puntualmente y presidir las asambleas generales y reuniones de Junta Directiva, representar judicial y extrajudicialmente a la Asociación, con facultades de apoderado generalísimo sin límites de suma, convocar

las asambleas y las sesiones de Junta Directiva, dirigir y mantener el orden en los debates, así como suspender y levantar las sesiones en cada caso, presentar a la asamblea ordinaria anual una memoria de las actividades de la Asociación durante el ejercicio anterior y velar por la buena marcha y administración de la Asociación, observando y haciendo observar los estatutos reglamentados y resoluciones de la Asamblea General y de la Junta Directiva.

Las atribuciones del vicepresidente se concentran en asistir puntualmente a las reuniones de la Junta Directiva y a las asambleas generales, suplir al presidente de la Junta Directiva cuando éste se ausente temporalmente, en la plenitud de poderes del presidente y desempeñar eficientemente las tareas que le encomienden y participar en las comisiones.

Por su parte, el secretario debe asistir puntualmente a las reuniones de la Directiva y a las asambleas generales; redactar, firmar y llevar toda la correspondencia de la Asociación, llevar el libro de actas; llevar, junto con el Tesorero, el registro de afiliados, encargarse de aquellas funciones de divulgación o enlace que le asigne la Junta Directiva y llevar los archivos de la Asociación.

En lo que concierne a las tareas del Tesorero, cabe mencionar que debe ocuparse del cobro de las cuotas de los afiliados; encargarse de todo el aspecto contable, presupuestario y económico de la Asociación; firmar los recibidos, cheques y demás documentos de la tesorería; depositar a nombre de la Asociación en el banco que la Junta Directiva señale, los dineros entradas por cualquier concepto y dar cuenta a la Junta Directiva, por lo menos cada seis meses, del estado económico de la Asociación, lo mismo que de los gastos efectuados.

Para concluir con la descripción de las tareas por cumplir por parte de los miembros de la Junta Directiva, es necesario indicar que los vocales deben realizar las tareas que les sean encomendadas.

Por otro lado, el Gerente General se encarga de la dirección, coordinación y supervisión financiera de las labores que se ejecutan en la Asociación; para esto efectúa las siguientes tareas:

- Suministrar información y gestionar trámites a los asociados y a proveedores, con el fin de velar por el correcto servicio al cliente de parte de los empleados de ASDEPSA.
- Realizar las modificaciones aprobadas por Junta Directiva a los reglamentos, manuales y comunicar a los asociados.
- Revisar y firmar los estados financieros (Balance de Comprobación, Balance de Situación y Estado de Resultados, revisar la contabilidad mensual, preparar el Plan de Trabajo Anual.
- Revisar la planilla de empleados de ASDEPSA.
- Confeccionar el Plan Operativo y el Plan Anual, entre otras funciones.

El Contador por su parte ejecuta labores diversas de contabilidad, entre las cuales se destacan las siguientes:

- Revisar y archivar la documentación contable y el respaldo.

- Registrar la documentación contable.
- Realizar los depósitos diarios de las cajas, ejecutar arqueos improvisados a las cajas.
- Efectuar la conciliación bancaria, aplicar a la contabilidad los comprobantes de transferencias.
- Confeccionar y actualizar los auxiliares contables.
- Confección y aplicación de la planilla pago salarios a funcionarios ASDEPSA
- Actualizar los libros contables.
- Hacer los estados comparativos mensuales y confeccionar balances e informes de estados financieros.
- Presentación de las declaraciones al Ministerio de Hacienda propias de la Asociación.

Entre las tareas encomendadas al Analista de Crédito, se destacan las siguientes:

- Orientar y asesorar al asociado(a) en relación con el estado de sus operaciones con la Asociación.
- Realizar los trámites requeridos por el asociado referente a préstamos y análisis de posibilidades crediticias.
- Verificar y formalizar los créditos hipotecarios
- Apertura de nuevos y mejores convenios
- Confección de constancias de ahorros y de deudas.

En cuando a la Tesorera se encarga de labores tales como:

- Apertura de ahorros a plazo
- Pagos a proveedores
- Transferencias bancarias
- Recopilamiento de la información bancaria
- Liquidaciones de ex asociados
- Atención de consultas varias
- Proyectos varios con Gerencia

Por su parte las dos personas de Servicios administrados deben:

- Atender las dudas y consultas de los asociados
- Atención telefónica
- Venta de artículos de la tienda Pozuelo
- Corte mensual de ventas para pago a proveedores
- Registro de pagos de asociados en cajas
- Realización de créditos automáticos, vales y personales
- Retiros de ahorros extraordinarios cuando los asociados lo soliciten
- Gestionamiento de garantías
- Requerimiento de suministros de oficina y limpieza
- Realizar ferias
- Aplicar depósitos de caja.

2.1.2.2 Tipos de servicios

ASDEPSA brinda a sus asociados una serie de servicios entre los cuales se destacan los préstamos, ahorro, venta de artículos de la tienda, los programas y convenios, que se describen en el mismo orden en que fueron mencionados

- **Préstamo Automático:** tienen como objetivo solventar las necesidades de los asociados o algún fin que conlleve la superación integral del asociado y su familia. El máximo es el 100% del ahorro personal. Pagadero en un plazo máximo de 7 años y con una tasa de interés del 16% anual.
- **Préstamo Personal:** tienen como objetivo solventar las necesidades de los asociados y cualquier otro fin conlleve la superación integral del asociado y su familia. Tiene como requisito la presentación de 1 o más fiadores, dependiendo del monto. Su base es el ahorro personal más el 75% del ahorro patronal. Pagadero en un plazo máximo de 7 años, con una tasa de interés del 18% anual.
- **Prestamos Vale:** tienen como objetivo solventar las necesidades de menor magnitud, tales como pago de recibos o servicios básicos, deudas pequeñas, compras urgentes etc. tiene un monto máximo de 50,000 colones pagaderos en 1 mes plazo, con una tasa de interés del 36% anual.
- **Préstamos Hipotecarios para vivienda:** tiene como objetivo solventar la necesidad de vivienda, ya sea para compra de lote o casa. El monto

máximo va a depender de la capacidad de pago del solicitante, a un plazo de 12 años, con un interés del 11% anual.

- **Prestamos Vacacionales:** tiene como objetivo el financiamiento de las vacaciones de los asociados, con un monto máximo del 100% del ah personal y el 75% del ah patronal a un plazo de 3 años, con un interés del 13% anual.
- **Ahorro a la vista:** este ahorro tiene la facilidad de que se deposita 3 veces a la semana, por lo que es de rápido acceso para imprevistos, la cuota mínima es de 1,000 colones semanales, y genera un 3% de interés anual.
- **Ahorro navideño:** este ahorro se entrega la primera semana de diciembre de cada año y tiene como finalidad generar un ingreso extra en esa época, la cuota mínima es de 1,000 colones semanales, y genera un 6% de interés anual.
- **Ahorro escolar:** este ahorro se entrega la primera semana de enero y tiene como finalidad generar un ingreso extra que ayude en la entrada a clases o estudios personales. la cuota mínima es de 1,000 colones semanales, y genera un 6% de interés anual.
- **Ahorro vivienda:** este ahorro se entrega contra la presentación de una factura proforma para la compra de materiales para el hogar, así como el pago de trámites formales de una vivienda. la cuota mínima es de 1,000 colones semanales, y genera un 7% de interés anual.
- **Ahorro Voluntario:** este ahorro se entrega la primera semana de noviembre de cada año, este va por porcentaje de ahorro, que va desde

1% hasta el 30% semanales y genera un interés del 6% anual. No permite modificaciones de cuota en el periodo.

- **Ahorro de gastos médicos:** tiene la finalidad de tener un ahorro para cualquier imprevisto médico familiar o personal, se entrega contra la presentación de algún documento que compruebe el uso para este fin. La cuota mínima es de 1,000 colones semanales y genera un interés del 6% anual.
- **Ahorro a plazo a 3,6 y 12 meses:** tienen la finalidad de una CDP para la inversión y resguardo de un dinero en determinado plazo y que genere rendimientos. A 3 y 6 meses paga un 5% anual y a 12 meses un 7% anual.

A continuación, se muestra el monto aproximado de los préstamos hipotecarios, para el período comprendido entre el 01 de enero del 2020 y el 31 de diciembre del 2020, así como la cantidad de préstamos otorgados, según línea de crédito:

Figura 2 Créditos Hipotecarios

** Cartera de Crédito														
Filtros:														
Formato # 1, Fecha desde : 01/01/2020 00:00:00 hasta 31/12/2020 23:59:59, Sin bloqueo de planillas, Sin bloqueo de tasas, Créditos vigentes. Ordenado por : Prestamo Moneda : Colones														
Operación	Línea	Asociado	Gestión	Monto Aprobado	Monto Refund.	Saldo	Tasa	Fecha Inicio	Fecha Ult Pago	Fecha Pago Real	Fecha Venc	Plazo	Cuotas Pagada	Cat Ext.
HIPO000173	HIPO 3117	RODRIGUEZ UMAÑA	0000	29,156,117.86	0.00	28,171,615.86	11.00	03/03/2020	14/01/2021	09/01/2021	14/02/2032	631	45	86,944.47 A
HIPO000174	HIPO 4146	GARCIA RIZO RAFAEL	0000	25,402,608.20	1,557,757.39	24,582,357.20	11.00	03/03/2020	14/01/2021	09/01/2021	14/02/2032	634	45	75,534.03 A
HIPO000175	HIPO 2133	MEZA CERDAS ELVIA MARIA	0000	28,625,252.11	26,801,288.06	27,944,072.38	11.00	04/06/2020	14/01/2021	02/01/2021	18/05/2030	541	31	92,679.80 A
HIPO000176	HIPO 3853	LOPEZ TORREZ MARCIA	0000	14,235,410.61	13,637,482.25	13,414,692.61	11.00	12/06/2020	14/01/2021	09/01/2021	29/05/2027	366	31	57,028.58 A
HIPO000177	HIPO 3745	ROJAS FONSECA GERARDO	0000	28,970,582.81	28,754,494.99	28,057,810.25	11.00	18/06/2020	14/01/2021	02/01/2021	01/06/2030	520	29	95,222.85 A
HIPO000178	HIPO 4335	CASTILLO ACUÑA ANA	0000	11,399,637.69	294,075.32	11,205,029.69	11.00	06/08/2020	14/01/2021	09/01/2021	17/07/2032	633	23	32,596.51 A
HIPO000179	HIPO 3314	OBREGON ALTAMIRANO	0000	37,266,325.60	34,814,197.09	36,724,366.60	11.00	11/09/2020	14/01/2021	02/01/2021	21/08/2032	630	17	110,877.26 A
HIPO000180	HIPO 5451	PIZARRO ABARCA ALEXIS	0000	14,175,232.92	11,896,649.22	13,957,700.92	11.00	29/09/2020	14/01/2021	15/01/2021	15/09/2030	241	7	99,744.17
HIPO000181	HIPO 5000	CASTILLO VARGAS JOSE	0000	28,093,512.30	2,724,372.81	27,874,666.30	11.00	29/10/2020	14/01/2021	15/01/2021	15/10/2032	289	5	182,602.81 A
HIPO000182	HIPO 5574	SANZ MORA ANA ISABEL	0000	33,206,923.81	33,206,923.80	32,689,176.81	11.00	06/11/2020	14/01/2021	15/01/2021	15/10/2029	216	5	248,077.76 A
Total de Registros:				10	250,531,604.91	153,687,240.93	244,622,488.62							1,082,308.24

Fuente: Sistema Codeas, ASDEPSA

Esta imagen muestra la cantidad de créditos hipotecarios para vivienda que fueron aprobados durante el año 2020.

Como se puede observar se aprobaron más de 250, 000,000 de colones durante el 2020.

A. Venta de artículos en tienda Pozuelo:

Dentro de la oficina de ASDEPSA en Pozuelo, se tiene una serie artículos para la venta, tales como tecnología, perfumería, maquillaje, joyería, artículos de salón de belleza, bolsos, sombrillas, tarjetas de regalo de Walmart y Pricesmart, productos de higiene personal etc., los cuales pueden ser adquiridos por los asociados a crédito a partir de los 3 meses de afiliación. El plazo del crédito va de 3 meses Tasa 0 hasta 36 meses plazo como máximo.

B. Convenios:

Con el propósito de ampliar los beneficios a los asociados, ASDEPSA suscribió varios convenios de servicio en diversos ámbitos, entre los cuales se destacan los siguientes: salud, educación, recreación, tiendas y supermercados; es importante señalar que estos convenios los utiliza aproximadamente el 90,00% de los asociados.

A continuación, se presentan algunas empresas e instituciones con las cuales la Asociación mantiene los convenios citados:

a) Educación:

- EDISA
- U. HISPANOAMERICANA
- U. FIDELITAS
- U. LATINA
- U. POLITECNICA

- U. CENTRAL.
- U. CASTRO CARAZO
- INTENSA
- CONVEXA

b) Hogar y tecnología:

- EL BODEGON DE LA CERAMICA
- CASA BLANCA
- ARTELEC
- WALMART
- PRICESMART
- SOL Y LLUVIA
- TERMINALES EXPRESS
- JOYERIA STERLING
- TECCELL
- COMPUFAX
- CELMARKET
- NOVA TECH
- TIENDA CHAYFER
- DULER MUEBLERIA
- IMPORTADORA MONGE
- GOLLO
- EL VERGUDO
- TIENDA EKONO

- CEMACO

c) Servicios médicos:

- ASEMBIS
- Ópticas Munkel
- Ópticas Visión
- Ópticas Jiménez
- Odontología a su alcance

d) Funeraria y Camposanto

- Valle de Paz

e) Zapatería

- Zapatería Meneses

f) Entretenimiento

- Parque de Diversiones

g) Servicios Profesionales

- Coopealianza
- Coopeservidores
- Alex Chaves Fotografía
- Comer de Seguros

h) Vacacional o recreación

- Agencia CC Travels, brinda servicios para los hoteles a nivel nacional
- ADOBE RENT A CAR
- ECONOMY RENT A CAR

2.2. CONTEXTO TEÓRICO

2.2.1. Definiciones

Es importante contar con un plazo de los créditos que sea competitivo con el mercado, para así siempre ser la primera opción de nuestros asociados, máxime en una cantidad tan importante de más de 1,400 asociados activos. Se debe analizar los riesgos y beneficios que puede traer el aumento del plazo en 8 años para los créditos de vivienda y así no poner en riesgo el capital de los asociados.

- **La Tasa de Rendimiento**

(Hirt, D.), (2016) Afirman: determina el mercado, o sea la tasa de descuento, depende del nivel de riesgo que perciba el mercado en relación con un determinado valor. (p.248)

- **Rendimiento Sobre el Capital**

Cuenta con una relación directa con las utilidades, el crecimiento y los dividendos de la empresa. El rendimiento sobre el capital mide el rendimiento para los accionistas de la empresa al relacionar las utilidades con el capital de los accionistas.

- **Sistema de administración de riesgos**

(Quesada y Salinas), (2016) Afirman: es un conjunto de prácticas y procedimientos llevados a cabo por una organización para identificar, evaluar, controlar y mitigar todas aquellas circunstancias que de un modo u otro impidan el cumplimiento de sus objetivos y mejoramiento continuo de sus procesos. (p.34)

- **Riesgos de crédito**

El riesgo de crédito se mide por medio de la normativa “Acuerdo SUGEF 1-05 Reglamento para la Calificación de Deudores. Este reglamento tiene por objetivo cuantificar el riesgo de crédito de los deudores y constituir las estimaciones correspondientes con el fin de salvaguardar la estabilidad y solvencia de las entidades y conglomerados financieros” (SUGEF)

Esta normativa fija los parámetros para calificar el riesgo de cada cliente con el propósito de fijar el monto de las provisiones necesarias para hacerle frente a ese riesgo. Las provisiones son reservas que la entidad realiza para la eventualidad que el cliente no pague. Estas provisiones van desde un 0,5% del crédito hasta el 100,00% del monto del crédito dependiendo de una serie de parámetros que miden el riesgo.

De acuerdo con la regulación local, mediante el Acuerdo SUGEF 1-05 Reglamento para la Calificación de Deudores, se debe incluir una serie de aspectos cualitativos en el análisis de crédito con el fin de valorar potenciales factores que incrementen el riesgo de crédito en la empresa que se está analizando.

- **Medición de la situación económica financiera**

Se lleva a cabo por medio de la “normativa SUGEF 24-00, Reglamento para Juzgar la Situación Económica-Financiera de las Entidades Fiscalizadas. Esta normativa otorga una calificación numérica a la entidad conocida como CAMELS (C: capital, A: Activos, M: Manejo o Gestión, E: Evaluación del Rendimiento, L: Liquidez y S: Sensibilidad a Riesgos de Mercado)” (SUGEF)

Esta normativa incluye los riesgos de solvencia, liquidez, tasas de interés, tipo de cambio, créditos y operación, así como la valoración de elementos tales como compromiso patrimonial, pérdidas esperadas en la cartera de crédito, eficiencia del activo y de la operación de la entidad, rendimientos, calce de plazos (balance de plazos entre activos y pasivos bancarios), riesgo cambiario y tasa de interés.

En concreto, si bien la supervisión no solo considera la administración y gestión de la cartera de crédito, es también uno de los elementos claves en la sostenibilidad del negocio tanto de cara a los accionistas como ante el regulador, por lo cual, una gestión adecuada que inicia con el control del riesgo de crédito en el otorgamiento de facilidades crediticias es vital para cumplir con este objetivo.

- **Requerimiento de Capital**

Se tiene principalmente el “Acuerdo 03-06 Reglamento sobre la Suficiencia Patrimonial de Entidades Financieras, el cual, tiene por objeto establecer la metodología para el cálculo de la suficiencia patrimonial de las entidades financieras y establecer el requerimiento mínimo de capital, disposiciones que están dirigidas para ser aplicadas a las entidades financieras supervisadas por la SUGEF, excepto casas de cambio.” (SUGEF).

De conformidad con el artículo 4 de este Reglamento, el Superintendente debe emitir los Lineamientos Generales que deben definir los aspectos necesarios para la aplicación de esta normativa, cuyo objetivo es presentar la metodología de cálculo del Valor en Riesgo (VeR) con simulación histórica, la metodología para la homologación de las escalas de calificación

otorgadas por agencias calificadoras de riesgo autorizadas por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) a las escalas de calificación de las agencias calificadoras de riesgo internacionales, presentar las cuentas contables y datos adicionales utilizadas en el cálculo de la suficiencia patrimonial y las deducciones al resultado del periodo que corresponde.

La suficiencia patrimonial según el artículo 32 del Acuerdo 03-06 se calcula con la siguiente fórmula:

$$SP_E = \frac{CB}{RC + 10 * (RP + R\lambda + RO)} * 100 [\%]$$

Donde:

SPE=Suficiencia patrimonial de la entidad.

CB=Capital base.

RC=Activos y pasivos contingentes ponderados por riesgo de precio de liquidación en operaciones con derivados cambiarios.

RO=Requerimiento patrimonial por riesgo operacional.

RP=Requerimiento de capital por riesgo de precio más requerimiento de capital por riesgo de variación de tasas de interés en operaciones con derivados cambiarios.

$R\lambda$ =Requerimiento de capital por riesgo cambiario.

En el siguiente cuadro se detallan la calificación por suficiencia patrimonial según el artículo 33 del Acuerdo 03-06:

Tabla 1 Calificación por Suficiencia Patrimonial

Categoría de riesgo	Rango de coeficiente
Normal	$SP_E \geq 10\%$
Grado 1	$9\% \leq SP_E < 10\%$
Grado 2	$8\% \leq SP_E < 9\%$
Grado 3	$SP_E < 8\%$

Fuente: SUGEF Acuerdo 03-06.

Según el artículo 34 del Acuerdo 03-06, la calificación global de la entidad supervisada es igual a la de mayor riesgo entre aquella determinada según el artículo anterior y la determinada según el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la Situación Económica Financiera de las Entidades Fiscalizadas”. Las medidas de saneamiento requeridas en cada uno de los grados de inestabilidad financiera se rigen según lo dispuesto en el Capítulo III del Acuerdo de SUGEF 24-00.

Para juzgar dicha situación económica – financiera de las entidades supervisadas, la Superintendencia, incluye del Acuerdo 24-00 los siguientes riesgos: el riesgo de solvencia, riesgo de liquidez, riesgo por variaciones en las tasas de interés, riesgo cambiario, riesgo de créditos y riesgo operacional.

- **Inversión**

Las inversiones, a diferencia de los valores negociables, representan los fondos comprometidos a plazos más largo (por lo menos a un año). Podrían incluir acciones, bonos o inversiones en otras corporaciones. (*Hirt, D., 2016, p.27*).

2.2.2 Generalidades de las Asociaciones Solidaristas

Las asociaciones solidaristas son entidades sin fines de lucro, de duración indefinida con personalidad jurídica propia, cuyos recursos están conformados por el ahorro mensual de los asociados, el aporte patronal, ahorros voluntarios de los asociados, y cualquier otro ingreso lícito, según las operaciones que realicen.

Las Asociaciones Solidaristas dentro de su organización cuentan con una Junta Directiva, responsable de supervisar que las operaciones se realicen de acuerdo con normas y procedimientos vigentes. La Junta Directiva de una Asociación Solidarista está integrada por uno o más representantes de cada centro o área de la empresa donde laboran los solidaristas. Ellos tienen voz y voto a favor de los solidaristas, informan sobre las nuevas operaciones o proyectos por realizar a corto, mediano y largo plazo.

Así, la Asociación Solidarista llega a todos sus afiliados, es su canal de comunicación directa cada uno de los representantes que integran la Junta Directiva. Dentro de la Junta Directiva existe un Fiscal Laboral y un Fiscal Patronal, quien se encarga de velar por los intereses de los trabajadores y por los intereses de la empresa correspondientemente.

En cuanto a su regulación legal, se toma como base fundamental el artículo N°25 en combinación con el artículo N°50 de la Constitución Política que se refiere de la siguiente manera al derecho de asociación:

- Artículo 25: “Los habitantes de la República tienen derecho de asociarse para fines lícitos. Nadie podrá ser obligado a formar parte de asociación alguna.”

- Artículo 50 “El Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza.”

Las asociaciones solidaristas, están reguladas específicamente por:

- La Ley de Asociaciones Solidaristas No 6970 promulgada en noviembre de 1984 la cual tiene un Reglamento en vigencia publicado en julio de 1991.
- El Código de Comercio en lo que respecta al artículo 197 referente a las facultades y obligaciones de los fiscales.
- La Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No.7558 del 3 de noviembre de 1995, en lo referente al artículo 117 el cual establece que las asociaciones solidaristas están sujetas a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras y a las potestades de control monetario del Banco Central.
- La Ley de Protección al Trabajador No 7983 y su Reglamento, la cual introdujo cambios sustanciales en el esquema Solidarista, dado que modificó el porcentaje de aplicación de la cesantía.

2.2.3. Créditos Hipotecarios:

El crédito hipotecario es un tipo de crédito que tiene como respaldo una garantía hipotecaria, es decir un bien; esto quiere decir que, si en determinado momento el deudor no se hace responsable de la cancelación de su deuda, el acreedor puede hacer valer la garantía y reclamar el bien.

Este tipo de garantía generalmente son casas, lotes o propiedades de alto valor que tenga una salida accesible para el acreedor y así poder recuperar el dinero prestado.

Los créditos hipotecarios en su mayoría de casos se solicitan para la adquisición de un bien, ya sea una casa o terreno, sin embargo, también pueden ser solicitados, para remodelación, ampliación o incluso fines personales, tienen como tope máximo el valor que el perito determina para la garantía.

Para que sean factibles se solicitan a medianos y largos plazos, ya que por lo general son sumas muy grandes de dinero que al corto plazo generan cuotas muy altas a pagar.

En las asociaciones solidaristas estos créditos son muy buscados ya que son un poco más accesibles en cuanto a tramites a realizar que si se realiza en una entidad bancaria, ya que en la asociación sirve como respaldo los ahorros del asociado para en su debido momento hacer una compensación o incluso recuperar un poco del dinero prestado cuando se dé la salida de este.

A continuación, se detallan los pasos y requisitos para solicitar un crédito hipotecario para vivienda en ASDEPA,

Como primer requisito, el asociado debe tener 2 años de ser asociado activo.

El monto máximo para prestar será de un 35% del salario neto del deudor y el codeudor.

Dentro de los requisitos personales están:

- Solicitud de crédito debidamente llenada
- Constancia salarial como menos de 1 mes de emitida
- Orden patronal
- Copia de la cedula

Requisitos de la propiedad:

- Estudio registral
- Plano Catastro
- Cedula de propietario actual
- Certificado de impuestos municipales al día
- Avaluó de la propiedad
- Póliza del INS (en caso de ser necesaria)
- Opción de compra venta (opcional)

Con todo lo anterior se hace el estudio de la capacidad de pago del posible deudor y del estado de la garantía para determinar cuánto será el monto máximo para prestar, que generalmente ronda entre el 70% y el 80% del monto del avaluó de la garantía.

2.3. HIPÓTESIS

“La palabra hipótesis deriva del griego hypotthesis, que significa suposición de una cosa posible, de la que se saca una consecuencia” (Hernández Sampieri, 2016).

“Una hipótesis es una suposición respecto de algunos elementos empíricos y otros conceptuales, y sus relaciones mutuas, que surge más allá de los hechos y las experiencias conocidas, con el propósito de llegar a una mayor comprensión de estos” (*Gómez Barrantes, 2016*)

El estudio de la viabilidad financiera mejora el control del riesgo así la Asociación solidaristas de empleados de compañía de galletas Pozuelo, pueda extender su cartera de créditos hipotecarios para vivienda.

2.3.1. Variable independiente:

- Rentabilidad o rendimiento.

(*González Vallejo, (2017)* Afirman: la rentabilidad es la capacidad de una empresa para generar un beneficio o ganancia económica a cambio de la inversión realizada. (p.159)

(*Urbina y Aranda, (2016)* Afirman: la ganancia anual que tiene cada inversionista se puede expresar como una tasa de rendimiento. (p.53).

(Hirt, D.), (2016) Afirman: la rentabilidad mide la capacidad de una empresa para ganar un rendimiento adecuado sobre las ventas, los activos y el capital contable. (p.63)

En este trabajo de investigación para el factor “A” utilizamos la variable número uno.

2.3.2. Variable dependiente:

- Riesgo

Según el Acuerdo 2-10 de SUGEF, Riesgo: es la posibilidad de pérdidas económicas debido a eventos adversos. Entre otros riesgos, pero no limitados a estos, las entidades financieras pueden enfrentar riesgos de crédito, riesgo de precio, riesgo de tasa de interés, riesgo de tipo de cambio, riesgo de liquidez, riesgo operativo, riesgo de tecnologías de información, riesgo legal, riesgo de reputación, riesgo de legitimación de capitales y riesgo de conglomerado (SUGEF 2-10)

(González Vallejo), (2017) Afirman: es el grado de incertidumbre asociado con una actividad financiera o con el resultado de una inversión, de forma que, a mayor incertidumbre, mayor riesgo (p.355).

(Hirt, D.), (2016) Define: el riesgo como la variabilidad potencial de los resultados de una inversión. Cuanto menos predecible sean los resultados, tanto mayor será el riesgo. (p.63)

En este trabajo de investigación para el factor “B” utilizamos la variable número uno.

2.4. OPERACIONALIZACION DE LAS HIPÓTESIS

Es detallar la variable en indicadores por medio de un proceso de deducción lógica.

Figura 3 Operacionalización de Hipótesis

Hipótesis	Conceptos	Variables	Indicadores
El estudio del comportamiento de la rentabilidad mejora el control del riesgo financiero para la Asociación Solidarista de Empleados de la Pozuelo	La Rentabilidad: es la capacidad de una empresa para generar un beneficio o ganancia económica a cambio de la inversión realizada.	Rentabilidad	Margen Bruta Margen Operacional Margen Neta Utilidades Operacional
	El Riesgo: es la posibilidad de pérdidas económicas debido a eventos adversos.	Riesgo	Mercado Liquidez Operacional Financiero

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

En el presente capítulo se establece la forma como será desarrollado el proyecto de investigación donde se incluyen aspectos como: finalidad, dimensión temporal, marco de la investigación, naturaleza, carácter, sujetos y fuentes de investigación, selección de muestreo y las técnicas e instrumentos para la recolección de la información necesaria.

Definiciones de la naturaleza de la investigación:

- **Investigación cuantitativa:**

Según (*Sampieri, Fernández, & Baptista, 2016*) señala que el enfoque cuantitativo usa la recolección de datos para probar hipótesis, con base en la medición numérica y el análisis estadístico, para establecer patrones de comportamiento y probar teorías. “Es secuencial y probatorio”. (p.4)

- **Investigación cualitativa:**

La investigación cualitativa ha sido muy utilizada especialmente para las disciplinas de las ciencias sociales, pues se halla impregnado de la matriz de subjetividad de los participantes, porque los datos se hallan influenciados por su experiencia, vivencias, sensaciones y prioridades. (*González. L. Et, al, 2017*).

Según la información anterior, esta investigación se basa en un análisis cuantitativo ya que se basa en la medición de ciertas características por medio de encuestas de preguntas cerradas y recolección de datos con el fin de tomar decisiones para poder actuar.

- **Investigación Mixta:**

Los métodos mixtos representan un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias producto de toda la información recabada (metainferencias) y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio (*Hernández Sampieri y Mendoza, 2016*)

3.2 ALCANCE DE LA INVESTIGACION

Existen diferentes clasificaciones de métodos de investigación; sin embargo, los que más se usan en el área de las ciencias sociales, según el modelo de Hernández Sampieri, son: exploratorio, descriptivo, correlacional y explicativo. (*González. L. Et, al, 2017*).

A continuación, se procederá a describir cada una.

- **Exploratorio:**

Ésta se utiliza cuando existe poca información, dado que la búsqueda evidencia que no existen antecedentes acerca del problema investigado; o bien lo que hay no es aplicable al contexto en el que se hará, por lo que la investigación tiene la finalidad de aportar más conocimiento. (*González. L. Et, al, 2017*).

Se selecciona este cuando los estudios han sido poco abordados, estudios que se hacen desde un enfoque nuevo, estudios similares, pero en otro contexto, o bien, un fenómeno desconocido o novedoso.

- **Descriptivo:**

Éste se realiza cuando se explora cómo es una situación, fenómeno, objeto o grupo humano y cómo se manifiesta; tiene la finalidad de especificar las características y propiedades de las situaciones, así como los perfiles de los grupos humanos. Se llevan a cabo midiendo, evaluando y recolectando datos. (*González. L. Et, al, 2017*).

El investigador se limita a registrar los datos producto de la observación y contextualizarlos. Se suele dar, en mayor medida, en el enfoque cuantitativo. Sin embargo, si el investigador utiliza los datos recolectados para analizar situaciones, entrelaza el tipo descriptivo con el correlacional.

- **Correlacional:**

Éste se realiza cuando la literatura deja ver que existe relación entre alguna de las características o condiciones propias del objeto investigado; no se mide la relación ni establece la magnitud. Solo se incursiona en cómo se comporta una característica (variable) en tanto se encuentra relacionada con otra, de la cual ya se conoce su comportamiento. (*González. L. Et, al, 2017*).

Conduce a explicar las razones por las cuales se dan determinados comportamientos y, cuanto mayor sea el número de características o condiciones (variables) correlacionadas, más completa es la explicación, desde el enfoque

cuantitativo. Asimismo, cuanto mayor sea el número de conceptos involucrados, mejor se entiende la explicación de una situación o fenómeno, desde el enfoque cualitativo.

- **Explicativo o casual**

Ésta se da cuando existen varias teorías aplicables al problema de la investigación y el estudio implica hallar la causa o el porqué de las situaciones o fenómenos. Es muy estructurado porque involucra lo descriptivo y lo correlativo. Existe la posibilidad de que un estudio presente características descriptivas, correlacionales y explicativas. (*González. L. Et, al, 2017*).

Dado lo anterior, esta investigación es de carácter descriptivo, pues como indica *Barrantes (2016)*, pretende especificar las propiedades importantes de personas, grupos o comunidades, integrando mediciones. Además, se indicarán los beneficios que conlleva el análisis de la viabilidad financiera, así como los riesgos y rendimientos del aumento del plazo de los créditos hipotecarios de vivienda para ASDEPSA.

3.3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

En cuanto a la dimensión o alcance temporal, existen básicamente dos tipos de investigaciones, a saber, la transversal y la longitudinal. (*González. L. Et, al, 2017*).

La investigación longitudinal analiza un tema o el desarrollo de la conducta de un grupo de sujetos investigados, en diversos momentos y a lo largo del tiempo, a fin

de poder identificar y comparar los diversos comportamientos del tema o del grupo social investigado. En este tipo de investigación, el tiempo es una variable central, ya que se asume la hipótesis de que los temas y hechos investigados se pueden explicar mejor tomando la influencia que el tiempo tiene sobre ellos.

“La investigación transversal, estudia aspectos de desarrollo de los sujetos en un momento dado” (*Barrantes, 2016, p.64*). Es decir, recorta, el tiempo, en sentido metafórico, para investigar un tema específico y en profundidad en un momento específico. En la investigación transversal, lo más importante es la profundidad y el gran detalle con que se trata el tema, más que la gran amplitud temporal de la investigación.

Por otra parte, la dimensión transversal, recolecta datos en un momento dado en un tiempo único y el propósito es describir variables y su interrelación en un momento único, esto según *Sampieri (2016)*.

Por lo tanto, la presente investigación es de dimensión transversal ya que analiza los beneficios que conlleva determinar el rendimiento de aumentar el plazo de los créditos hipotecarios para vivienda, así como el comportamiento de estos dentro de los asociados.

3.4 UNIDADES DE ANÁLISIS U OBJETOS DE ESTUDIO

3.4.1 Población

Se define población como el universo total sobre el cual se hace la investigación y puede estar conformada por comunidades, grupos, personas, situaciones, organizaciones. (*González. L. Et, al, 2017*).

Dado lo anterior, la población seleccionada, son los asociados de planta, funcionarios y directivos de la ASDEPSA, ya que poseen perfiles idóneos para el trabajo los cuales van a determinar el objeto de estudio, siendo más de 500 personas.

3.4.2 Tipo de muestra

La muestra constituye un subgrupo representativo de la población, idéntico en todos sus extremos, su tamaño no implica que una investigación sea mejor, porque se lleve a cabo con grupos grandes; sino que la calidad radica en que se describan claramente las características de la muestra, para evitar ambigüedades o confusiones. Puede ser de dos tipos: probabilística y no probabilística. (*González. L. Et, al, 2017*).

Muestra probabilística:

En esta cada unidad estadística elemental, o elemento, de la población debe de tener una probabilidad conocida, no nula, de ser incluida en la muestra (p. 10). *Sampieri R., et al (2016)*

Muestra No probabilística:

La selección de los elementos no se realiza asignando una probabilidad conocida, no nula, a cada elemento, sino utilizando procedimientos en los que interviene el juicio del investigador, la conveniencia de tomar ciertos elementos en lugar de otros (p. 11) *Sampieri R., et al (2016)*.

Por lo tanto, para este trabajo de investigación se aplicará la muestra no probabilística, por las características de la investigación no ser realiza por medio de selección de datos, siendo únicamente a funcionarios de la ASDEPSA así como algunos miembros de la Junta Directiva que cuentan con el conocimiento y la experiencia sobre el funcionamiento de la Asociación, por lo tanto, para la muestra se trabajará con un total de 8 personas correspondientes a 6 funcionarios de ASDEPSA y 2 miembros de la Junta Directiva, los cuales desempeñan los cargos de presidencia y tesorería.

3.4.3 Criterios de inclusión y exclusión

Se puede definir los sujetos como...” todas aquellas personas físicas o corporativas que brindarán información. Debe especificarse con claridad cuál es la población o universo (pueden ser uno o varios) y la muestra (si se utilizara) en cada caso” (*Barrantes Echavarría, 2016, pág. 92*).

Según lo anterior, en el desarrollo del trabajo de investigación, se toma como sujetos de investigación a asociados, directivos y funcionarios de ASDEPSA.

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

Los datos para desarrollar la presente tesis identifican cifras, pero no son de índole públicos por lo que no se publicaran los nombres de los asociados, colaboradores y demás participantes que brinden información necesaria.

3.5. INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCION DE LA INFORMACIÓN

Para la recolección de los datos necesarios para el desarrollo de esta tesis, se tomarán de documentos tales como:

- Balances generales
- Indicadores anuales
- Entrevistas
- Estados financieros
- Análisis de documentos, entre otros.

3.6 VARIABLES (estudio cuantitativo) O CATEGORIAS (estudio cualitativo)

Las numerosas formas con que se pueden examinar las características de un objeto de estudio llevan a determinar las dimensiones de una variable. Las variables pueden definirse de manera conceptual, instrumental y operacional.

Definición conceptual:

“La definición conceptual: percepción de la meta departamental en cuanto a claridad, naturaleza visionaria, grado en que es posible alcanzarla y medida en que

puede ser compartida, y que representa una fuerza motivacional para el trabajo”.
(Hernández 2016, p.222).

Definición operacional:

Se refiere a traducir en indicadores, que permitan la observación directa de la variable; es decir, la observación empírica donde la medición se realiza en aspectos concretos. Se indica con una escala gráfica, en la que se establece a partir de qué valor se toma como positivo, se establece previamente. (González. L. Et, al, 2017).

Definición instrumental:

Se especifican las técnicas e instrumentos por utilizar para la recolección de la información, según las variables abordadas y los resultados esperados, se indican las preguntas que miden los indicadores de las variables. Ejemplo: Técnica observación, instrumento listo de cotejo, observaciones de la 1 a la 8 para el primer factor o variable independiente. (González. L. Et, al, 2017).

A continuación, se procede a definir las variables de acuerdo con los conceptos detallados anteriormente:

Variable #1: Rentabilidad

- **Definición conceptual:**

Es una variable importante en la decisión de inversión: nos permite comparar las ganancias reales o esperadas de diversas inversiones con los niveles de rendimiento que necesitamos.

- **Definición operacional:**

A través del análisis de datos para determinar la rentabilidad de aumentar el plazo de los créditos hipotecarios de vivienda en ASDEPSA se espera expandir mucho más esta cartera de créditos para generar un mayor rendimiento anual que beneficie tanto a la administración como a todos los asociados.

- **Definición instrumental:**

Entrevistas, análisis de datos históricos suministrados por funcionarios de la ASDEPSA.

Variable #2: Riesgo

- **Definición conceptual:**

Se relaciona con las pérdidas potenciales que se puede sufrir en un portafolio de inversiones

- **Definición operacional:**

A través del comportamiento de los intereses de los créditos, la evaluación de indicadores financieros y las tasas de rendimientos.

- **Definición instrumental:**

Medición de riesgos relacionados a las inversiones, tasas de interés indicadores financieros, políticas por medio de opinión de expertos y entrevistas y análisis de datos históricos.

Para el desarrollo del presente trabajo, se utilizan diversos instrumentos para la recolección de información tales como entrevistas, cuestionarios y análisis de contenido entre otros.

A continuación, se detalla la matriz de las variables:

Figura 4Matriz de Variables

Objetivos específicos	Variables	Definición conceptual	Indicadores	Instrumentos	Definición operacional
Proponer el aumento del plazo de los créditos hipotecarios	Rentabilidad	Variable que permite comprobar las ganancias reales o esperadas	-Margen bruto -Margen operacional -Margen neta de utilidades	-Análisis de diferentes escenarios financieros	Informe final con propuesta de la investigación de las variables del aumento de plazo
Establecer los rendimientos a través de los intereses que generaría un crédito a 20 años plazo	Riesgo	Perdidas potenciales que puede sufrir la cartera de créditos de vivienda	-Liquidez -Mercado -Financiero	-Análisis de diferentes escenarios financieros	Análisis de datos de las demás asociaciones o entidades financieras
Determinar cuántos asociados tendrían la oportunidad de acceder a un crédito para vivienda con el nuevo plazo	Asociados activos	Se refiere a las personas que forman parte de una institución de manera continua.	-Renuncias internas - Salidas de la empresa	-Datos proporcionados por la población y los trabajadores de ASDEPSA	-Análisis de las salidas de personal de los últimos 2 años.
Comprobar si el plazo es la mayor problemática para el acceso a estos créditos o hay variables que también inciden	Liquidez	Capacidad que tiene una persona, una empresa o una entidad bancaria para hacer frente a sus obligaciones financieras	-Capacidad de pago -Edad -Condición laboral	-Análisis de los datos históricos de los créditos de vivienda en ASDEPSA	-Entrevista a la población interesada

Fuente: Elaboración propia

3.7 ANALISIS DE DATOS

Un instrumento es adecuado, es decir, pertinente, cuando recoge los datos que reflejan bien la realidad estudiada. (*González. L. Et, al, 2017*).

Con el fin de la recolección de datos e información que sirvan como insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, las técnicas e instrumentos por utilizar serán:

A. Cuestionarios

Está conformado por una serie de preguntas, las cuales se deben contestar por escrito, así obtener la información necesaria para la realización de una investigación.

Para el desarrollo de la investigación, los cuestionarios se aplicarán a los expertos y encargados de la Asociación que brinden información sobre la situación de la empresa y el manejo actual de los portafolios de inversión.

Se utilizarán preguntas estructuradas que se puedan aplicar a diferentes profesionales o expertos en el tema (sin que ello excluya cierta flexibilidad) tiene la ventaja de poder comparar las preguntas comunes que se formulan a los entrevistados.

Para efectuar el tratamiento, procesamiento y análisis de la información en la presente investigación, en relación con el cuestionario por aplicar, se procederá a tabular los resultados y seguidamente se elaborarán tablas y gráficos mediante la utilización de herramientas de Word y Excel y herramientas estadísticas básicas.

B. Recopilación documental

La recopilación documental es una herramienta o práctica de investigación social, para conseguir datos de información de la población por medio de documentos escritos y no escritos para luego procesarla, con el propósito de llegar a utilizarlos en investigaciones.

A. Método de Encuesta

El método de encuesta es una de las técnicas de recolección de información más usadas, a pesar de que cada vez pierde mayor credibilidad por el sesgo de las personas encuestadas. La encuesta se fundamenta en un cuestionario o conjunto de preguntas que se preparan con el propósito de obtener información de las personas. (*González. L. Et, al, 2017*).

Éstas deben ser cuidadosamente preparadas en relación con el problema que se investiga y las hipótesis que se quieren comprobar. Las respuestas son reflejadas en el mismo cuestionario.

B. Método de Entrevista

Cabe indicar que la entrevista es una técnica que se utiliza para obtener datos que consisten en un diálogo entre dos personas: El entrevistador "investigador" y el entrevistado; el mismo se realiza, con el fin, de obtener información de parte de éste, que es, por lo general, una persona entendida en la materia de la investigación.

Sampieri R., et al (2016) Afirma "En la entrevista, a través de las preguntas y respuestas se logra una comunicación y la construcción conjunta de significados

respecto a un tema. Las entrevistas se dividen en estructuradas, semiestructuradas y no estructuradas o abiertas”. (p. 403).

C. Método de Observación

Sampieri R., et al (2016) Afirma “No es mera contemplación (“sentarse a ver el mundo y tomar notas”); implica adentrarnos profundamente en situaciones sociales y mantener un papel activo, así como una reflexión permanente. Estar atento a los detalles, sucesos, eventos e interacciones”. (p. 399).

Figura 5 FODA ASDEPSA

FODA	
FORTALEZAS • Estabilidad financiera • Alto porcentaje de afiliación • Ambiente moderno y tecnológico • Personal capacitado	DEBILIDADES • Asociados fuera del GAM • Comunicación interna • Poco personal • Espacio físico
OPORTUNIDADES • Generación de nuevos negocios • Mayor presencia dentro de la empresa • Alcanzar el 100% de afiliación • Mejoras en las condiciones de los créditos	AMENAZAS • Despidos debido a la pandemia • Asociados con bajos salarios • Situación económica del país • Nuevas regulaciones

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO IV: RESULTADOS

4.1 GENERALIDADES

Para el presente capítulo se va a desarrollar los objetivos generales B, C y D, el objetivo A se va a realizar dentro del capítulo número 7 como parte de la propuesta.

Dentro de los objetivos a desarrollar están:

- b) Establecer los rendimientos a través de los intereses que generaría un crédito a 20 años plazo.**
- c) Determinar cuántos asociados tendrían la oportunidad de acceder a un crédito para vivienda con el nuevo plazo.**
- d) Comprobar si el plazo es la mayor problemática para el acceso a estos créditos o hay variables que también inciden**

4.1.1 Establecer los rendimientos a través de los intereses que generaría un crédito a 20 años plazo

Para desarrollar este objetivo, se va a presentar la información de los intereses, plazo, requisitos y demás variables que tienen instituciones bancarias, como Banco Nacional, Banco de Costa Rica, Banco Popular, BAC Credomatic, así como las Asociación Solidarista de empleados de cía. de galletas (ASDEPSA)

4.1.1.1. BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Crédito de Vivienda con el Banco Nacional:

Requisitos del cliente

- Cédula de identidad o de residencia en caso de extranjeros.
- Constancia salarial (personas asalariados) o certificación de ingresos emitido por un
- CPA (personas con actividad económica propia/trabajador independiente).
- Factura proforma o factura a cancelar, del bien o servicio que se financiará.

Requisitos de Garantía: en caso de brindar garantía hipotecaria

- Plano catastrado.
- Estudio registral.
- Copia de impuestos municipales al día.

Condiciones crediticias

- Moneda y plazo: Los créditos se tramitan en colones y dólares con
- Plazos de hasta 30 años.

-Monto máximo: Hasta \$300,000.00 o su equivalente en colones en vivienda habitada por el deudor, hasta ¢100 millones en segundas viviendas y hasta ¢50 millones en lotes.

Garantías

-Hipoteca común tomada en un máximo del 80% de responsabilidad.

-Para los casos de primera vivienda en colones por montos hasta ¢100 millones, se puede financiar hasta un *90%, para lo cual el cliente deberá brindar una garantía adicional (Fiador con capacidad de pago o Pagaré firmado por el deudor).

-Financiamiento de hasta 300 mil dólares o su equivalente en colones.

Tasa de interés en colones: 8.95%

Tasa de interés den dólares: 9%

Figura 6 Cálculo de cuota BNCR

Moneda

Dólares Colones

Monto a solicitar

1,000,000.0

Plazo estimado en años

1 5 10 20 30

Tasa (%)

8.9

Cuota mensual 7,974.38

Fuente: Página oficial del BNCR <https://www.bncr.fi.cr/>

4.1.1.2 BANCO DE COSTA RICA

BCR VIVIENDA ACCESIBLE permite a nuestros clientes obtener un crédito con ingresos mínimos de **¢538.644 hasta ¢1,615,932.**

Condiciones Vivienda Accesible:

- Valor máximo de la vivienda a financiar: ¢65.801.000 (de acuerdo a lo establecido por el BANHVI)
- Monto máximo financiamiento: ¢62.510.950
- Hasta 30 años plazo.

-Tasa de Interés: TBP + 2%

-0.75% Comisión de formalización.

Tipos de financiamiento

- Financiamiento Sin Bono.
- Financiamiento Con Bono: Debido a un acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI; el BCR tendrá a cargo de la aprobación de los bonos de vivienda. Lo anterior hará más expedito el trámite y los ejecutivos del Centro de Soporte Interés Social atenderán las dudas de los compañeros a la extensión 12120 con Julio Villalobos.

Porcentaje máximo de aceptación (financiamiento) y cobertura:

Para clientes sólo crédito:

95% del avalúo

5%: Mediante Aporte del Cliente.

Para clientes Crédito, Bono 100%:

Aplicará el monto del Bono aprobado por el BANHVI, y sus reformas, como prima.

Banco financiará el porcentaje restante sin sobrepasar el 95% del valor de la propiedad

Planes de inversión:

- Compra de Primer Vivienda (Casa, apartamento o condominio).
- Compra de Lote y Construcción.
- Construcción en lote propio.
- Mejora de Casa propia.
- Construir en Lote Familiar

Costo del avalúo

- Hasta el 31-08-2019, que cuenten con la cotización Sales Force, el beneficio de nopago de avalúo, ni honorarios se mantendrá.
- A partir del 01-09-2019: Todos los Clientes deben pagar el avalúo y los honorarios. Excepción, los casos que se tramiten con abogados de las Empresas Desarrolladoras que mantengan Convenio con el BCR.

Figura 7 Cálculo cuota BCR

Calculadora Colones BCR:

Monto:

Vivienda Accesible BCR

Plazo:

Calcular mensualidad

Resultado

Última actualización 27-Ene-2021

Fuente: Página oficial del BCR <https://www.bancobcr.com/wps/portal/bcr/bancobcr/personas/creditos>

4.1.1.3. BANCO POPULAR

Dentro de los requisitos para solicitar un crédito para vivienda están:

- Rebajar primera cuota.
- Suscribir Póliza de vida, de incendio y de desempleo (cuando correspondan).
- Propiedad libre de gravámenes y anotaciones.
- No se aceptarán propiedades de uso agrícola, propiedades ubicadas en áreas restringidas, propiedades sin el plano debidamente registrado, propiedades con liquidez muy baja.
- Se aceptará lotes en garantía, siempre que el mismo sea apto para construcción

Documentos por solicitar:

- Constancia de salario o Certificación de ingresos por CPA (detalle de ingresos y egresos).
- Fotocopia y original de la cédula de identidad.
- Orden patronal digital emitida por la CCSS (si es asalariado).
- Certificación del Registro Público del bien inmueble a hipotecar. (Aquellos clientes que gestionen esta certificación con un abogado particular, podrán presentar el pin del certificado en el Centro de Negocios, para que este sea emitido directamente a través de Internet).

-Certificación de bienes. (Aquellos clientes que gestionen esta certificación con un abogado particular, podrán presentar el pin del certificado en el Centro de Negocios, para que este sea emitido directamente a través de Internet).

1. Copia del plano catastrado.
2. Recibo o constancia del pago de los impuestos municipales al día.
3. Fotocopia y original de documento con la dirección del domicilio.
4. Autorización de consulta ante SUGEF (para los casos donde no posee la autorización ante SUGEF, si ya tiene la autorización se emite la actualización).
5. Opción de compra venta firmada tanto por quienes compran, como por quienes realizan la venta.
6. En caso de construcción presentar planos constructivos debidamente autorizados por los entes correspondientes, presupuesto firmado por el o la responsable de la obra y permiso de construcción emitido por la Municipalidad respectiva.
7. Política conozca a su cliente” actualizada.

Tasas de intereses:

VIENDA EN COLONES: 10.50% a un plazo de 360 meses

VIEVIENDA EN DOLARES: 8% a un plazo de 360 meses

4.1.1.4 BAC SAN JOSE

Condiciones

Monedas:

- Colones (tasa de interés: 11% fija un año, luego TBP + 7.40 pp tasa piso 11.50%) y
- dólares (tasa de interés: 7.25% tasa fija 3 años, luego libor + 5.70 pp tasa piso 7%).

Financiación mínima:

Desde los \$10.000.

Porcentaje de financiación máxima:

Hasta el 80% del valor del avalúo de la garantía.

Propósito:

Financiamiento de casa propia.

Prima:

Depende del valor de la garantía.

Plazo máximo:

Hasta los 30 años para vivienda y hasta los 15 años para consumo.

Plazo mínimo:

Desde los 10 años.

Tipo de interés:

Interés anual, calculado con cuota nivelada, tasa básica pasiva.

Garantía:

Casa de habitación.

Requisitos

Requisitos para Asalariado:

- Formularios de solicitud de crédito y carta SUGEF
- Fotocopia del documento de identificación vigente
- Constancia de salario
- Estudio de Salario de la CCSS 12 meses
- Copia legible del plano catastro
- Certificación de impuestos municipales al día
- Evidencia de prima en caso de compra de lote o casa

Requisitos para Trabajador Independiente:

- Formularios de solicitud de crédito y carta SUGEF
- Fotocopia del documento de identificación vigente
- Copia legible del plano catastro
- Certificación de impuestos municipales al día
- Evidencia de prima en caso de compra de lote o casa
- CPA emitido por un Contador Público Autorizado
- Estados de cuentas bancarias e inversiones de los últimos seis meses
- De acuerdo con su actividad económica específica su ejecutivo le solicitará información adicional.

4.1.1.5. ASDEPSA

ASDEPSA tiene como monto máximo el disponible según el 35% del salario neto tanto del asociado como del codeudor, el plazo máximo es a 12 años, con una tasa de interés del 11%

Dentro de los requisitos para solicitar un crédito para vivienda están:

1. Tener mínimo 2 años de ser asociado activo
2. Constancia salarial, de menos de 1 mes de emitida
3. Orden patronal
4. Cedula vigente y en buen estado
5. Capacidad salarial del 35% disponible

Documentos de la propiedad:

1. Estudio registral
2. Plano catastro
3. Cedula del propietario actual
4. Certificación de impuestos municipales al día
5. Avalúo de la propiedad
6. Póliza del INS (en caso de aplicar)
7. Opción de compra venta (opcional)

Tabla 2 Muestra de análisis de crédito ASDEPSA

Análisis del crédito:		
NOMBRE ASOCIADO:	xxx xxxx xxxx	29/1/2021
# EMPLEADO	3489	
TIEMPO DE ASOCIADO:	5/8/2009	11 años 5 meses 24 días
OBSERVACIONES		
AHORROS TOTALES	1 000 000,00	
SALDO CREDITOS ACTUALES	500 000,00	
DIFERENCIA	500 000,00	
CUOTA ACTUAL	1 500,00	
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	500 000,00	
SALARIO SEMANAL	115 473,44	
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	40 415,70	
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	38 915,70	
GARANTIA HIPOTECARIA		
FINCA: _____	PLANO: _____	
PROPIETARIO: _____	CEDULA: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	30 000 000,00	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0,00	
90% A PRESTAR	27 000 000,00	
MONTO SOLICITADO	10 000 000,00	
GASTOS LEGALES	800 000,00	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	108 880,00	1,00%
AVALUO	88 000,00	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPOTECARIA	0,00	
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)		
FINANCIAMIENTO TOTAL	10 996 880,00	
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	16 003 120,00	
TASA DE INTERES	11,00%	
PLAZO EN SEMANAS	624 12 AÑOS	
CUOTA SEMANAL SIN POLIZAS	31 758,20	
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL NETO		0,00
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	27,50%	0,00
CUOTAS NO REFUNDIDAS	1 500,00	38 915,70
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% max)	28,80%	
Observaciones:		

APROBACIONES

SÍ

NO

FIRMA N° 1

FIRMA N° 2

FIRMA N° 3

Fuente: Oficina de crédito ASDEPSA

Tabla 3 Tasas de interés de cred. Hipotecarios

ENTIDAD	TASA DE INTERES	PLAZO MAXIMO
BANCO NACIONAL	8.95%	360 MESES
BANCO DE COSTA RICA	TBP + 2%	360 MESES
BANCO POPULAR	10.50%	360 MESES
BAC CREDOMATIC	TBP + 7.40%	360 MESES
ASDEPSA	11%	144 MESES

Fuente: elaboración propia.

Tabla 4 Rendimientos de intereses

ENTIDAD	MONTO SOLICITADO	TASA INTRES	PLAZO MAXIMO EN MESES	CUOTA MENSUAL	MONTO AL FINAL DEL PLAZO	INGRESO COMERCIAL
BANCO NACIONAL	₡1 000 000,00	8,90%	360	₡7 974,38	₡2 870 776,08	₡1 870 776,08
BANCO COSTA RICA	₡1 000 000,00	5,6%	360	₡5 709,30	₡2 055 348,14	₡1 055 348,14
BANCO POPULAR	₡1 000 000,00	10,50%	360	₡9 147,39	₡3 293 061,46	₡2 293 061,46
BAC SAN JOSE	₡1 000 000,00	10,95%	360	₡9 485,47	₡3 414 769,87	₡2 414 769,87
ASDEPSA	₡1 000 000,00	11%	144	₡12 535,55	₡1 805 119,57	₡805 119,57

* Cuota a pagar por millón solicitado

* Tasa basica pasiva al 29/1/2021: 3.55

* BAC TBP +7.40%

* BCR TBP +2%

Fuente: Elaboración propia

4.1.2 Determinar cuántos asociados tendrían la oportunidad de acceder a un crédito para vivienda con el nuevo plazo

Para el desarrollo de este objetivo, se va a presentar una tabla de los salarios de la compañía Pozuelo del 2019 al 2020.

También se analizará las proyecciones de los salarios inferiores a 400,000 colones en el escenario de solicitud de un crédito para vivienda, con un único salario, con un Codeudor y con la cancelación de una hipoteca en segundo grado.

Con lo anterior se reflejar las posibilidades con el plazo actual y la comparación con el mayor plazo propuesto y como beneficiaría esto a los asociados actuales de ASDEPSA.

Los datos expuestos fueron tomados del sistema de planillas de compañía Pozuelo que son compartidos con ASDEPSA para los respectivos cálculos de rebajos por parte de esta última.

Tabla 5 Salarios 2019-2020

PUESTO	SALARIO PROMEDIO MENSUAL EN COLONES
OPERARIO PRODUCCIÓN	¢341 000,00
MERCADERISTA	¢395 360,00
OPERARIO DE SERVICIO	¢403 000,00
TECNICO EN MANTENIMIENTO	¢503 358,00
AUXILIAR GENERAL	¢623 710,00
ASESOR COMERCIAL	¢881 000,00
ANÁLISTA GENERAL	¢890 894,00
COORDINADORES	¢1 098 000,00
JEFES	¢1 912 000,00
DIRECTORES	¢2 717 497,00
GERENTES	¢4 305 000,00

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se presenta una serie de escenarios donde se podrá observar la variación que tendrían los créditos con el plazo actual y aumentado a 20 años, para los asociados con salarios inferiores a¢400,000 colones mensuales, asimismo con las variantes de codeudor o pagos de hipotecas en segundo grado.

RANGOS DE SALARIOS ₡80,000 A ₡250,000
SALARIO PROMEDIO MENSUAL
₡201 643,84

Tabla 6 Préstamo a 12 años con salario mínimo

MONTO APROBADO DEL CREDITO	5 550 000,00
CUOTA SEMANAL	16 042,44
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	201 643,84
SALARIO SEMANAL	46 569,02
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	16 299,16
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	16 299,16
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	0,00
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0,00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	5 500 000,00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	55 000,00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPO	0,00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	5 555 000,00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11,00%
PLAZO EN SEMANAS	624
CUOTA <u>SEMANAL</u> SIN POLIZAS	16 042,44
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL NETO	
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	34,45%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0,00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% r	34,45%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

Tabla 7 Préstamo a 20 años con salario mínimo

PROPUESTA NUEVO PLAZO	
MONTO APROBADO DEL CREDITO	5,550,000.00
CUOTA SEMANAL	13,339.26
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	201,643.84
SALARIO SEMANAL	46,569.02
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	16,299.16
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	16,299.16
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0.00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	5,550,000.00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	55,500.00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPOTECARIA	0.00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	5,605,500.00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11.00%
PLAZO EN SEMANAS	1040
CUOTA <u>SEMANAL</u> SIN POLIZAS	13,339.26
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL NETO	
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	28.64%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0.00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% max)	28.64%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

RANGOS DE SALARIOS ₡251,000 A ₡4000,000

SALARIO PROMEDIO MENSUAL ₡323,683.16

Tabla 8 Préstamo con salario promedio de 323,683.16 a 12 años

MONTO APROBADO DEL CREDITO	8,850,000.00
CUOTA SEMANAL	25,813.75
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	323,683.16
SALARIO SEMANAL	74,753.62
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	26,163.77
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	26,163.77
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0.00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	8,850,000.00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	88,500.00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPOTEC	0.00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	8,938,500.00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11.00%
PLAZO EN SEMANAS	624
CUOTA <u>SEMANAL</u> SIN POLIZAS	25,813.75
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL NETO	
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	34.53%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0.00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% ma	34.53%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

Tabla 9 Préstamo con salario promedio 323,683.16 a 20 años

PROPUESTA A 20 AÑOS	
MONTO APROBADO DEL CREDITO	8,850,000.00
CUOTA SEMANAL	21,270.71
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	323,683.16
SALARIO SEMANAL	74,753.62
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	26,163.77
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	26,163.77
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0.00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	8,850,000.00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	88,500.00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPOTECARIA	0.00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	8,938,500.00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11.00%
PLAZO EN SEMANAS	1040
CUOTA <u>SEMANAL</u> SIN POLIZAS	21,270.71
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL NETO	
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	28.45%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0.00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% max)	28.45%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

ESCENARIO CON UN CODEUDOR DE ₡350,000 SALARIO NETO MENSUAL
RANGOS DE SALARIOS ₡80,000 A ₡250,000

Tabla 10 Préstamo con salario mínimo y Codeudor a 12 años

SALARIO PROMEDIO MENSUAL	201 643,84
ACTUAL MENTE A 12 AÑOS	
MONTO APROBADO DEL CREDITO	15 000 000,00
CUOTA SEMANAL	43 752,12
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	201 643,84
SALARIO SEMANAL	46 569,02
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	16 299,16
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	16 299,16
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0,00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	15 000 000,00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	150 000,00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPO	0,00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	15 150 000,00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11,00%
PLAZO EN SEMANAS	624
CUOTA SEMANAL SIN POLIZAS	43 752,12
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIO	350 000,00
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	34,34%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0,00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% r	34,34%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

Tabla 11 Préstamo con salario mínimo y Codeudor a 20 años

PROPUESTA A 20 AÑOS	
MONTO APROBADO DEL CREDITO	15,000,000.00
CUOTA SEMANAL	36,052.05
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	201,643.84
SALARIO SEMANAL	46,569.02
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	16,299.16
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	16,299.16
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0.00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	15,000,000.00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	150,000.00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPOTECARIA	0.00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	15,150,000.00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11.00%
PLAZO EN SEMANAS	1040
CUOTA <u>SEMANAL</u> SIN POLIZAS	36,052.05
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL NETO	350,000.00
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	28.30%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0.00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% max)	28.30%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

**ESCENARIO CON UN CODEUDOR DE ₡350,000 SALARIO NETO MENSUAL,
RANGOS DE SALARIOS ₡250,000 A ₡4000,000**

**Tabla 12 Préstamo con salario promedio de 323,683.16 y con
codeudor a 12 años**

MONTO APROBADO DEL CREDITO	18,500,000.00
CUOTA SEMANAL	53,960.95
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	323,683.16
SALARIO SEMANAL	74,753.62
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	26,163.77
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	26,163.77
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0.00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	18,500,000.00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	185,000.00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPOTEC	0.00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	18,685,000.00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11.00%
PLAZO EN SEMANAS	624
CUOTA <u>SEMANAL</u> SIN POLIZAS	53,960.95
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL	350,000.00
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	34.68%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0.00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% ma	34.68%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

Tabla 13 Préstamo Salario promedio de 323,683.16 y con codeudor a 20 años

PROPUESTA A 20 AÑOS	
MONTO APROBADO DEL CREDITO	18,500,000.00
CUOTA SEMANAL	44,464.20
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	323,683.16
SALARIO SEMANAL	74,753.62
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	26,163.77
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	26,163.77
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0.00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	18,500,000.00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	185,000.00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPOTECARIA	0.00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	18,685,000.00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11.00%
PLAZO EN SEMANAS	1040
CUOTA <u>SEMANAL</u> SIN POLIZAS	44,464.20
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL NETO	350,000.00
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	28.58%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0.00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% max)	28.58%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

**ESCENARIO CON UN CANCELACION DE HIPOTECA SEGUNDO GRADO
DE ₡2,000,000.00**

Tabla 14 Préstamo con salario mínimo y Canc. Hipoteca a 12 años

MONTO APROBADO DEL CREDITO	3 500 000,00
CUOTA SEMANAL	15 984,68
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	201 643,84
SALARIO SEMANAL	46 569,02
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	16 299,16
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	16 299,16
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	0,00
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0,00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	3 500 000,00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	35 000,00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPO	2 000 000,00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	5 535 000,00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11,00%
PLAZO EN SEMANAS	624
CUOTA SEMANAL SIN POLIZAS	15 984,68
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL NETO	
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	34,32%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0,00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% r	34,32%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

Tabla 15 Préstamos con salario mínimo y Canc. Hipoteca a 20 años

MONTO APROBADO DEL CREDITO	3,500,000.00
CUOTA SEMANAL	13,171.49
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	201,643.84
SALARIO SEMANAL	46,569.02
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	16,299.16
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	16,299.16
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0.00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	3,500,000.00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	35,000.00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPOTECARIA	2,000,000.00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	5,535,000.00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11.00%
PLAZO EN SEMANAS	1040
CUOTA <u>SEMANAL</u> SIN POLIZAS	13,171.49
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL NETO	
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	28.28%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0.00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% max)	28.28%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

Tabla 16 Préstamo con salario de 323,683.16 y Canc. Hipoteca a 12 años

SALARIO PROMEDIO MENSUAL	323 683,16
ACTUAL MENTE A 12 AÑOS	
MONTO APROBADO DEL CREDITO	16 500 000,00
CUOTA SEMANAL	53 903,19
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	323 683,16
SALARIO SEMANAL	74 753,62
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	26 163,77
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	26 163,77
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0,00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	16 500 000,00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	165 000,00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPO	2 000 000,00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	18 665 000,00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11,00%
PLAZO EN SEMANAS	624
CUOTA <u>SEMANAL</u> SIN POLIZAS	53 903,19
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIO	350 000,00
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	34,65%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0,00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% r	34,65%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

Tabla 17 Préstamo con salario de 323,686.16 y Canc. Hipoteca a 20 años

PROPUESTA A 20 AÑOS	
MONTO APROBADO DEL CREDITO	16,500,000.00
CUOTA SEMANAL	44,416.60
SALARIO MENSUAL NETO PROMEDIO	323,683.16
SALARIO SEMANAL	74,753.62
CAPACIDAD DE PAGO MAXIMA 35%	26,163.77
CAPACIDAD DE PAGO ACTUAL	26,163.77
GARANTIA HIPOTECARIA	
FINCA: _____ PLANO: _____	
VALOR DE LA PROPIEDAD (AVALUO)	
AHORROS / GARANTÍA FIDUCIARIA	0.00
90% A PRESTAR	
MONTO SOLICITADO	16,500,000.00
GASTOS LEGALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	165,000.00
AVALUO	
SEGUNDO GRADO O CANCELAC. HIPOTECARIA	2,000,000.00
SALDO A REFUNDIR (DEUDAS ASDEPSA)	
FINANCIAMIENTO TOTAL	18,665,000.00
DIRENCIA SOBRE GARANTIA	
TASA DE INTERES	11.00%
PLAZO EN SEMANAS	1040
CUOTA SEMANAL SIN POLIZAS	44,416.60
INGRESO FAMILIAR MENSUAL ADICIONAL NETO	350,000.00
CAPACIDAD DE PAGO HIPOTECARIO	28.55%
CUOTAS NO REFUNDIDAS	0.00
% CAPACIDAD DE PAGO TOTAL (35% max)	28.55%

Fuente: Elaboración propia.

*Todos los números están expresados en colones costarricenses

4.1.3 Comprobar si el plazo es la mayor problemática para el acceso a estos créditos o hay variables que también inciden

Para esta comprobación se realizó en conjunto con el departamento de crédito una revisión de las demás variables; inscritas en el reglamento de crédito; a considerar, tales como, liquidez, edad, género y destino del préstamo.

Y se llega a la conclusión que solo la liquidez tiene una afectación directa en la aprobación de un crédito hipotecario, ya que las demás variables mencionadas no tienen relevancia para la Junta Directiva, quienes aprueban estos créditos.

Por lo que este caso, la única limitante que tienen los asociados es la liquidez asociada al corto plazo actual, ya que este genera cuotas altas a pagar mensualmente y es lo que los descalifica de la posibilidad de adquirir una vivienda.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS

5.1 Análisis de datos

Los datos que fueron utilizados en el capítulo 4 para los supuestos realizados son los salarios menores a 400,000 colones mensuales.

Se escogieron estos ya que representan más del 60% de la población que trabaja en Pozuelo, específicamente en el área de Planta y al devengar salarios bajos, tampoco son sujetos de créditos en entidades bancarias públicas o privadas.

Es justamente pensado en ellos que se propone el cambio de plazo para que se aumente a 20 años y esto ayude a tener cuotas mensuales más accesibles, que ayuden a esta población a tener mayores y mejores posibilidades de tener una vivienda propia o bien de hacer alguna renovación en la vivienda actual.

Extendiendo el plazo, la asociación ganaría más intereses con el paso del tiempo y también podría ampliar la cartera de estos créditos con la nueva colocación que tendría.

Se analiza que la recuperación del dinero se tardaría 8 años más, sin embargo, al obtener mayores intereses, la asociación siempre obtiene una ganancia positiva y un aumento en la parte de dividendos a repartir al final del periodo, lo cual siempre es beneficioso para los asociados activos.

5.2 Hallazgos

En este punto es importante recalcar que el objetivo A, se va a desarrollar en el capítulo 7 como parte de la propuesta.

- Ahora bien, de acuerdo con el objetivo B, que pretende establecer los rendimientos a través de los intereses que genera un crédito a 20 años plazo, obtuvimos como resultado, que extendiendo el plazo 8 más, en el caso de los créditos que se dan actualmente y los de la propuesta se generar hasta un 38% más de ganancia en los intereses, lo cual se puede traducir en un aproximado de ₡10,000,000.00 de colones más por crédito colocado, los cuales entran como ingreso comercial directo a los fondos de la asociación beneficiando a los asociados y la parte administrativa.
- Adicional también se tuvieron resultados positivos en cuando al aumento de los montos a prestar a los asociados los cuales aumentan desde un 20% hasta un 34% dependiendo del escenarios y las condiciones que presente cada asociado, esto expresado en colones es una diferencia promedio de ₡2,500,000.00 lo cual ayudaría aún más al asociado a completar su meta de comprar o mejorar una vivienda, ya que al aumentar el plazo, la cuota baja y esto ayuda a liberar la capacidad de pago y así el 35% de capacidad de pago, les alcanza para un poco más de lo que tendrían acceso actualmente.

Dentro del objetivo C, que pretende determinar cuántos asociados más tendrían la oportunidad de acceder a un crédito de vivienda con el nuevo plazo de 20 años,

- Se determina que alrededor del 45% al 50% más de asociados podrían acceder a un crédito para vivienda con el nuevo plazo, ya que las nuevas cuotas serían más accesibles y también se facilita más si tienen la opción de presentar un codeudor que les ayude a sumar en la capacidad de pago.
- Dados estos resultados es que se lograron obtener, es que se ve la necesidad de hacer el cambio en plazo y así obtener ganancia en dos vías, primero el asociado que tendrá una mejor opción para acceder a la vivienda propia o bien para remodelaciones que sean de carácter urgente y que afecten o comprometan la calidad de la vivienda; así como también para la asociación que logra colocar más cantidad de créditos hipotecarios que le generen un aumento en los intereses a ganar por medio de esta línea de crédito, los cuales ya vimos en el apartado anterior que son bastante rentables.

De acuerdo con el último objetivo, el D, el cual pretende comprobar si el plazo es la mayor problemática para el acceso a estos créditos o bien si hay otras variables que también inciden.

- Con respecto a esto se determina que en efecto el plazo es actualmente la mayor restricción que tienen los asociados de la compañía Pozuelo, ya que, según el reglamento de crédito vigente, no hay afectación en cuanto a edad, genero, color ni si esta pronto a jubilarse.
- Los únicos requisitos son cumplir el tiempo mínimo de 2 años siendo asociado activo y que tenga una capacidad de pago del 35% del salario neto disponible.
- Actualmente, más del 70% de la población de Pozuelo afiliada a ASDEPSA supera los 2 años de afiliación por lo que este requisito no es problema.

De acuerdo con la capacidad de pago que tenga cada asociado y las condiciones que presente como un posible codeudor o el pago de una hipoteca en segundo grado, es que se realiza el estudio del crédito de vivienda al que puede acceder y la cuota mensual a pagar, la cual es rebajada por medio de las planillas, ya sean semanales o quincenales.

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

Las asociaciones solidaristas se rigen por los aspectos enunciados en la Ley 6970 denominada “Ley de Asociaciones Solidaristas y su Reglamento”. Como importancia para regir su funcionamiento se desprende lo que se refiere en su artículo n°4, en el cual establece que las asociaciones para lograr sus fines pueden adquirir toda clase de bienes, celebrar contratos de toda índole y realizar toda especie de operaciones lícitas encaminadas al mejoramiento del nivel socioeconómico de sus afiliados y afiliadas.

En este sentido, es clara la ley en indicar que las asociaciones solidaristas están facultadas para efectuar operaciones de ahorro, de crédito y de inversión, así como cualesquiera otras que sean rentables. Sin embargo, todo este tipo de transacciones las podrán llevar a cabo siempre y cuando no comprometan los fondos necesarios para realizar las devoluciones y pagos de cesantía que establece la misma ley.

Dado lo anterior y con base en la investigación realizada en esta Tesis, se concluye que la Junta Directiva de ASDEPSA cuenta con la autoridad y la capacidad de aumentar el plazo de los créditos hipotecarios de vivienda sin ver afectado el capital de los asociados y más bien generando mayores rendimientos para distribuir al final de cada periodo.

6.1.2 Conclusión general

Se logro determinar la rentabilidad que generaría un crédito a 20 años plazo, realizando supuestos con base en los salarios menores a ₡400,000.00 que son más del 60% de la población de la Compañía Pozuelo, los cuales dieron como resultado que las ganancias superan el 34% de lo que actualmente está generando, lo cual también ayuda a compensar el tiempo de 8 años adicionales que le tomara a la asociación recuperar el dinero prestado.

Adicional también con este cambio en el plazo, ASDPESA quedaría en iguales condiciones comparada con la mayoría de las asociaciones importantes, tales como la de Cervecería, Intel y Wal-Mart, las cuales tienen plazos de 20 a 30 años para los créditos hipotecarios para vivienda.

6.1.3 Conclusiones específicas

- Se logro determinar que, con el aumento del plazo, aproximadamente entre un 45% y 50% de la población de asociados activos de ASDEPSA tendrían la oportunidad de acceder a un crédito para vivienda, ya sea para compra o bien para remodelación o mejoras de la vivienda existente.

Lo cual sería muy beneficioso para ASDEPSA ya que esta es una de la mayor queja que presentan actualmente los asociados, ya que tampoco tienen la opción de acceder en instituciones bancarias privadas o públicas y la asociación seria su opción más viable y que a la vez sea de rebajo automático por medio de la planilla.

- También, con el aumento del plazo y la colocación de más créditos de vivienda, se crearía una fidelidad más fuerte de los asociados ya que por el plazo que tengan el crédito no se puede salir de la asociación, lo que significa que la asociación tenga ingresos más fijos mensualmente y las afiliaciones sigan creciendo debido a los buenos servicios de ahorro y crédito que tiene ASDEPSA.
- Adicional, se hizo un estudio con el Banco Nacional, Banco Costa Rica, Banco Popular y Bac San José, esto para comparar tasas y poder ver en qué posición estaba la asociación con respecto al mercado bancario, en el cual se logró determinar que ASDEPSA si es competente ya que las tasas rondan entre el 9% y el 11% anualmente, esto también es un gancho y beneficio para los asociados así no tienen la necesidad de recurrir a otras instituciones por tasas más bajas.

6.2 Limitaciones

- a) Disposición Junta Directiva y del personal administrativo para conocer los rendimientos obtenidos y realizar la variación en el reglamento de los créditos.
- b) Desconocimiento de cuantos asociados estarían interesados en adquirir una deuda de 20 años para vivienda.
- c) Poca cercanía con la población interesada (debido a la pandemia) y el poco uso o conocimiento tecnológico de estos.

6.3 Recomendaciones

Las asociaciones solidaristas para su funcionamiento adoptaron criterios de la empresa privada, pero su aporte es el componente social. Las empresas no especialmente están obligadas a asistir las necesidades de los trabajadores, por ello el solidarismo es una oportunidad fundamental que cubre ese sector, en convivencia con la gestión empresarial.

Las asociaciones solidaristas logran su desarrollo en la medida que estructuran sus componentes administrativos y de funcionamiento, como, por ejemplo: sistemas contables, control interno, políticas y procedimientos, normas, inversiones, equipo, calidad administrativa. Las asociaciones solidaristas se consolidan en la medida que sus miembros se forman a nivel técnico y a nivel social.

A continuación, se mencionan las recomendaciones resultantes del análisis efectuado:

- Se recomienda la revisión y actualización del reglamento de crédito, donde se pueda extender el plazo de los créditos hipotecarios para vivienda, para pasarlos de 12 a 20 años plazo.
- Se recomienda además a realizar una revisión de tasas del mercado al menos cada 6 meses, esto con el fin de comprobar si se sigue siendo una institución competente en cuanto a créditos en general
- Adicional también se sugiere la constante capacitación del personal administrativo para que este brinde siempre el mejor servicio y con información al día.
- Asimismo, se recomienda una mayor comunicación de la Junta Directiva y Personal Administrativo con los asociados para conocer quienes tienen alguna necesidad y puedan optar por los créditos hipotecarios con el nuevo plazo.

CAPÍTULO VII: PROPUESTA

7.1 Nombre de la propuesta:

Aumento del plazo de los créditos hipotecarios para vivienda a 20 años en la para vivienda en la Asociación Solidarista de empleados de Cía. de Galletas, Pozuelo.

7.2 Institución, organización o población en la cual se desarrollará

Se desarrolla en la Asociación Solidarista de la Compañía de Galletas Pozuelo, ubicada en Uruca, San José, con la población de planta que tenga salarios menores a los 400,000 colones.

7.3 Objetivo general y específicos de la propuesta

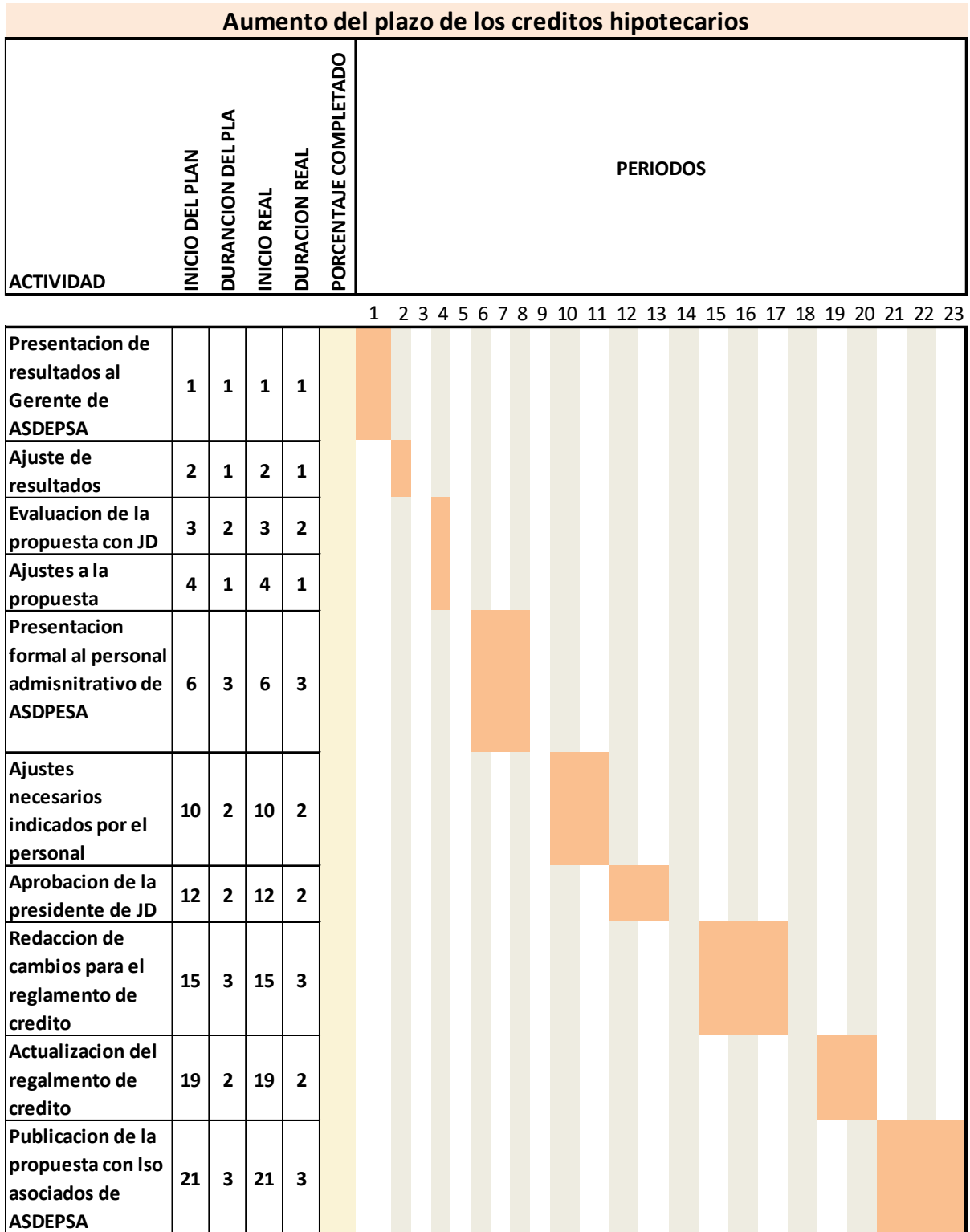
7.3.1 Objetivo General

Ofrecer un producto financiero más competente y con mejores condiciones para los asociados activos de ASDEPSA.

7.3.2 Objetivos específicos

- Ser la primera opción de los asociados activos en cuanto a compra o renovación de una vivienda
- Tener un plazo competitivo con las demás asociaciones del sector nacional
- Generar mayores rendimientos para la asociación con la recolección de intereses.

7.4 Cronograma de actividades y responsables



Fuente: Elaboración propia.

7.5 Presupuesto necesario para su implementación

El presupuesto para ASDEPSA para la implementación sería 0.00 colones, ya que sería implementado por mi persona y el departamento de crédito, como parte de las actividades diarias de la asociación.

7.6 Descripción detallada de las fases de la propuesta

Actividad 1: Presentación de resultados al Gerente de ASDEPSA

Luego de analizar los resultados del plan piloto y con los resultados arrojados, se procede a realizar la presentación de estos al Gerente de ASDEPSA con el objetivo de mostrar los efectos que tendría una extensión del plazo en los créditos hipotecarios para vivienda.

Se le muestra mediante los supuestos realizados, los rendimientos que tendría la asociación, así como el beneficio para los asociados.

Actividad 2: Ajustes de resultados

Una vez analizados los resultados con el Gerente de ASDEPA se proceder a realizar los ajustes que se vieron en la presentación, esto con el fin de dejar lo más clara y nítida la propuesta con el fin de presentarlo a la Junta Directiva, personal administrativo y asociado.

Actividad 3: Evaluación de la propuesta con Junta Directiva

Aprobada la propuesta por el Gerente de la asociación, se realizar la presentación a todo el personal de Junta Directiva para que sea conocida por estos, este punto es uno de los más importantes ya que es la Junta Directiva quien decide o

no, si se aplica la propuesta, por lo que es vital que todo este de fácil entendimiento y mostrando los puntos más fuertes e importes para que ellos conozcan por qué se plantea la propuesta.

Actividad 4: Presentación formal al personal administrativo de ASDPESA

Luego que la propuesta fue conocida por la Junta Directiva de ASDEPSA, se procede hacer la presentación con todo el departamento administrativo, esto incluye Contabilidad y Tesorería, ya que es importante que todos conozcan por qué se quiere hacer el cambio y cuáles serían los resultados para que al final sea más sencillo de traspasar la información a los asociados quienes son los que se buscan beneficiar.

En este punto el personal tendrá la posibilidad de sugerir cambios o ajustes que consideren necesarios y que tal vez no se hayan evaluado.

Actividad 5: Ajustes necesarios indicados por el personal

Una vez finalizada la presentación a todo el equipo administrativo, se recopilan las sugerencias, cambios o demás comentarios que hayan aportado para la propuesta, con esto vuelve a trabajar en la propuesta final para que quede lo más clara y práctica posible y así sea un instrumento para su aplicación.

Actividad 6: Aprobación de la presidente de Junta Directiva

Al finalizar con los cambios o ajustes que se obtuvieron del personal administrativo, se vuelve a presentar ante la Junta Directiva, pero en esta ocasión únicamente en presencia de la señora presidenta quien la que nos da el visto bueno para poner en marcha la propuesta. Y es ella quien da los lineamientos de que

cambios requiere el reglamento y como se debe hacer la introducción con los asociados.

Actividad 7: Redacción de cambios para el reglamento de crédito

Una vez aprobada la propuesta por la Junta Directiva, se procede con la elaboración del borrador que contiene los cambios a los que se debe someter el reglamento de crédito para que estos sean conocidos por el Gerente y por todo el personal administrativo y en especial en el área de servicios al cliente quienes son los que de primera mano les darán la información a los asociados y toda la información debe estar clara.

Actividad 8: Actualización del reglamento de crédito

Luego de que el borrador con los cambios necesarios sea conocido y aprobado se proceder con la implementación formal en el reglamento de crédito para que este quede en firme y pueda ser conocido por todos los interesados.

Este se debe revisar muy detalladamente ya que cualquier error puede ser perjudicial para la asociación y los interesados.

Actividad 9: Publicación de la propuesta con los asociados de ASDEPSA

Este último paso es sin duda uno de los más importantes y de los que mayor tiempo llevara, ya que se debe realizar una campaña para dar a conocer en forma y tiempo a los asociados los cambios en el crédito hipotecario para vivienda y todos los beneficios que tendrán con esta nueva apertura de plazo, así como los beneficios que va a tener la asociación en cuanto a rendimiento.

En este paso se hará uso de todas las herramientas tecnologías que tienen Pozuelo y ASDEPSA para que la información llegue clara y fluida y se pueda sacar el máximo provecho a este cambio tan importante.

7.7 Referencias

- *(Hernández, Fernández y Baptista), (2016)* afirman: “De nada sirve contar con un buen método y mucho entusiasmo, sino sabemos que investigar. En realidad, plantear el problema no es sino afinar y estructurar más formalmente la idea de investigación” (p.36).
- “Además de los objetivos y las preguntas de investigación, es necesario justificar el estudio mediante la exposición de sus razones (el para qué del estudio o por qué debe efectuarse). La mayoría de las investigaciones se ejecutan con un propósito debe ser lo suficientemente significativo para que se justifique su realización. Además, en muchos casos se tiene que explicar por qué es conveniente llevar a cabo la investigación y cuáles son los beneficios que se derivaran de ella...”. (p40).
- *(Hernández, Fernández y Baptista), (2016)* afirman: “Los objetivos de investigación señalan a lo que se aspira en la investigación y deben expresarse con claridad, pues son las guías del estudio” (p.37).
- Consiste en lo que pretendemos realizar en nuestra investigación; es decir, el enunciado claro y preciso de las metas que se persiguen en la investigación realizada. Para el logro del objetivo general nos apoyamos en la formulación de objetivos específicos. *(González. L. Et, al, 2017)*.
- El objetivo general da origen a objetivos específicos que indican lo que se pretende realizar en cada una de las etapas de la investigación. Estos

objetivos deben ser evaluados en cada paso para conocer los distintos niveles de resultados. (González. L. Et, al, 2017)

- “Los objetivos específicos son enunciados que señalan la submetas por alcanzar en la investigación, así, el objetivo general se logra si se van concretando los objetivos específicos” (Barrantes, 2016, p.118).
- Según lo establecido en el Acta Constitutiva de la Asociación Solidarista de Empleados de Compañía de galletas de Pozuelo y afines (1986): *“la Asamblea General, legalmente convocada es el órgano supremo de la Asociación y expresa la voluntad colectiva de los materiales de su competencia”* (p. 5).
- (Hirt, D.), (2016) Afirman: determina el mercado, o sea la tasa de descuento, depende del nivel de riesgo que perciba el mercado en relación con un determinado valor. (p.248)
- (Quesada y Salinas), (2016) Afirman: es un conjunto de prácticas y procedimientos llevados a cabo por una organización para identificar, evaluar, controlar y mitigar todas aquellas circunstancias que de un modo u otro impidan el cumplimiento de sus objetivos y mejoramiento continuo de sus procesos. (p.34).
- El riesgo de crédito se mide por medio de la normativa “Acuerdo SUGEF 1-05 Reglamento para la Calificación de Deudores. Este reglamento tiene por objetivo cuantificar el riesgo de crédito de los deudores y constituir las estimaciones correspondientes con el fin de salvaguardar la estabilidad y solvencia de las entidades y conglomerados financieros” (SUGEF)

- Se lleva a cabo por medio de la “normativa SUGEF 24-00, Reglamento para Juzgar la Situación Económica-Financiera de las Entidades Fiscalizadas. Esta normativa otorga una calificación numérica a la entidad conocida como CAMELS (C: capital, A: Activos, M: Manejo o Gestión, E: Evaluación del Rendimiento, L: Liquidez y S: Sensibilidad a Riesgos de Mercado)” (SUGEF).
- “Reglamento para juzgar la Situación Económica Financiera de las Entidades Fiscalizadas”. Las medidas de saneamiento requeridas en cada uno de los grados de inestabilidad financiera se rigen según lo dispuesto en el Capítulo III del Acuerdo de SUGEF 24-00.
- Según el artículo 34 del Acuerdo 03-06, la calificación global de la entidad supervisada es igual a la de mayor riesgo entre aquella determinada según el artículo anterior y la determinada según el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la Situación Económica Financiera de las Entidades Fiscalizadas”.
- Las inversiones, a diferencia de los valores negociables, representan los fondos comprometidos a plazos más largo (por lo menos a un año). Podrían incluir acciones, bonos o inversiones en otras corporaciones. (*Hirt, D., 2016, p.27*).
- “La palabra hipótesis deriva del griego *hypotthesis*, que significa suposición de una cosa posible, de la que se saca una consecuencia” (Hernández Sampieri, 2016).
- “Una hipótesis es una suposición respecto de algunos elementos empíricos y otros conceptuales, y sus relaciones mutuas, que surge más allá de los

hechos y las experiencias conocidas, con el propósito de llegar a una mayor comprensión de los mismos” (*Gómez Barrantes, 2016*)

- (*González Vallejo*), (2017) Afirman: la rentabilidad es la capacidad de una empresa para generar un beneficio o ganancia económica a cambio de la inversión realizada. (p.159)
- (*Urbina y Aranda*), (2016) Afirman: la ganancia anual que tiene cada inversionista se puede expresar como una tasa de rendimiento. (p.53).
- (*Hirt, D.*), (2016) Afirman: la rentabilidad mide la capacidad de una empresa para ganar un rendimiento adecuando sobre las ventas, los activos y el capital contable. (p.63)
- Según (*Sampieri, Fernández, & Baptista, 2016*) señala que el enfoque cuantitativo usa la recolección de datos para probar hipótesis, con base en la medición numérica y el análisis estadístico, para establecer patrones de comportamiento y probar teorías. “Es secuencial y probatorio”. (p.4)
- La investigación cualitativa ha sido muy utilizada especialmente para las disciplinas de las ciencias sociales, pues se halla impregnado de la matriz de subjetividad de los participantes, porque los datos se hallan influenciados por su experiencia, vivencias, sensaciones y prioridades. (*González. L. Et, al, 2017*).
- Los métodos mixtos representan un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias producto de toda la información recabada

(metainferencias) y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio
(*Hernández Sampieri y Mendoza, 2016*)

- Existen diferentes clasificaciones de métodos de investigación; sin embargo, los que más se usan en el área de las ciencias sociales, según el modelo de Hernández Sampieri, son: exploratorio, descriptivo, correlacional y explicativo. (*González. L. Et, al, 2017*).
- Esta se utiliza cuando existe poca información, dado que la búsqueda evidencia que no existen antecedentes acerca del problema investigado; o bien lo que hay no es aplicable al contexto en el que se hará, por lo que la investigación tiene la finalidad de aportar más conocimiento. (*González. L. Et, al, 2017*).
- Éste se realiza cuando se explora cómo es una situación, fenómeno, objeto o grupo humano y cómo se manifiesta; tiene la finalidad de especificar las características y propiedades de las situaciones, así como los perfiles de los grupos humanos. Se llevan a cabo midiendo, evaluando y recolectando datos. (*González. L. Et, al, 2017*).
- Éste se realiza cuando la literatura deja ver que existe relación entre alguna de las características o condiciones propias del objeto investigado; no se mide la relación ni establece la magnitud. Solo se incursiona en cómo se comporta una característica (variable) en tanto se encuentra relacionada con otra, de la cual ya se conoce su comportamiento. (*González. L. Et, al, 2017*).
- Ésta se da cuando existen varias teorías aplicables al problema de la investigación y el estudio implica hallar la causa o el porqué de las

situaciones o fenómenos. Es muy estructurado porque involucra lo descriptivo y lo correlativo. Existe la posibilidad de que un estudio presente características descriptivas, correlacionales y explicativas.

(González. L. Et, al, 2017).

- En cuanto a la dimensión o alcance temporal, existen básicamente dos tipos de investigaciones, a saber, la transversal y la longitudinal. (González. L. Et, al, 2017).
- “La investigación transversal, estudia aspectos de desarrollo de los sujetos en un momento dado” (Barrantes, 2016, p.64)
- Por otra parte, la dimensión transversal, recolecta datos en un momento dado en un tiempo único y el propósito es describir variables y su interrelación en un momento único, esto según Sampieri (2016).
- Se define población como el universo total sobre el cual se hace la investigación y puede estar conformada por comunidades, grupos, personas, situaciones, organizaciones. (González. L. Et, al, 2017).
- La muestra constituye un subgrupo representativo de la población, idéntico en todos sus extremos, su tamaño no implica que una investigación sea mejor, porque se lleve a cabo con grupos grandes; sino que la calidad radica en que se describan claramente las características de la muestra, para evitar ambigüedades o confusiones. Puede ser de dos tipos: probabilística y no probabilística. (González. L. Et, al, 2017).

- Muestra probabilística: en esta cada unidad estadística elemental, o elemento, de la población debe de tener una probabilidad conocida, no nula, de ser incluida en la muestra (p. 10). *Sampieri R., et al (2016)*
- Muestra No probabilística: La selección de los elementos no se realiza asignando una probabilidad conocida, no nula, a cada elemento, sino utilizando procedimientos en los que interviene el juicio del investigador, la conveniencia de tomar ciertos elementos en lugar de otros (p. 11) *Sampieri R., et al (2016)*
- Se puede definir los sujetos como...” todas aquellas personas físicas o corporativas que brindarán información. Debe especificarse con claridad cuál es la población o universo (pueden ser uno o varios) y la muestra (si se utilizara) en cada caso” (*Barrantes Echavarría, 2016, pág. 92*).
- “La definición conceptual: percepción de la meta departamental en cuanto a claridad, naturaleza visionaria, grado en que es posible alcanzarla y medida en que puede ser compartida, y que representa una fuerza motivacional para el trabajo”. (*Hernández 2016, p.222*).
- Se refiere a traducir en indicadores, que permitan la observación directa de la variable; es decir, la observación empírica donde la medición se realiza en aspectos concretos. Se indica con una escala gráfica, en la que se establece a partir de qué valor se toma como positivo, se establece previamente. (*González. L. Et, al, 2017*).
- Se especifican las técnicas e instrumentos por utilizar para la recolección de la información, según las variables abordadas y los resultados esperados, se indican las preguntas que miden los indicadores de las

variables. Ejemplo: Técnica observación, instrumento listo de cotejo, observaciones de la 1 a la 8 para el primer factor o variable independiente. (González. L. Et, al, 2017).

- Un instrumento es adecuado, es decir, pertinente, cuando recoge los datos que reflejan bien la realidad estudiada. (González. L. Et, al, 2017).
- El método de encuesta es una de las técnicas de recolección de información más usadas, a pesar de que cada vez pierde mayor credibilidad por el sesgo de las personas encuestadas. La encuesta se fundamenta en un cuestionario o conjunto de preguntas que se preparan con el propósito de obtener información de las personas. (González. L. Et, al, 2017).
- Sampieri R., et al (2016) Afirma “En la entrevista, a través de las preguntas y respuestas se logra una comunicación y la construcción conjunta de significados respecto a un tema. Las entrevistas se dividen en estructuradas, semiestructuradas y no estructuradas o abiertas”. (p. 403).
- Sampieri R., et al (2016) Afirma “No es mera contemplación (“sentarse a ver el mundo y tomar notas”); implica adentrarnos profundamente en situaciones sociales y mantener un papel activo, así como una reflexión permanente. Estar atento a los detalles, sucesos, eventos e interacciones”. (p. 399).

DECLARACIÓN JURADA

Yo Sharon Vanessa Brown Arroyo , cédula de identidad número 4-0216-0390, en condición de egresado de la carrera de administración de empresas de la Universidad Hispanoamericana, y advertido de las penas con las que la ley castiga el falso testimonio y el perjurio, declaro bajo la fe del juramento que dejo rendido en este acto, que mi trabajo de graduación, para optar por el título de Licenciatura titulado " Analizar la viabilidad financiera de aumentar el plazo de los créditos hipotecarios para vivienda a 20 años en la Asociación solidarista de empleados de Cía. de galletas Pozuelo, durante el primer cuatrimestre del 2021" es una obra original y para su realización he respetado todo lo preceptuado por las Leyes Penales, así como la Ley de Derechos 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, especialmente el numeral 70 de dicha ley en el que se establece: "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, que conozco y acepto que la Universidad se reserva el derecho de protocolizar este documento ante Notario Público. Firmo, en fe de lo anterior, en la ciudad de Heredia, el 20 de marzo de 2021.

 4-0216-0390.
Sharon Brown Arroyo

CARTA DE APROBACIÓN DEL TUTOR

CARTA DEL TUTOR

San José, 20 de marzo de 2021.

Señores
Carrera de Administración de Negocios
Universidad Hispanoamericana

Estimado señor:

La estudiante Sharon Vanessa Brown Arroyo, cédula de identidad número 4-0216-0390, me ha presentado, para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado ANALIZAR LA VIABILIDAD FINANCIERA DE AUMENTAR EL PLAZO DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA A 20 AÑOS EN LA ASOCIACION SOLIDARISTA DE CIA DE GALLETAS POZUELO, DURANTE EL PRIMER CUATRIMESTRE DEL 2021, el cual, ha elaborado para optar por el grado académico de licenciatura.

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 TEÓRICO	20%	20
	TOTAL		100

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

Atentamente,
ALEXANDER
CORDERO
 CESPEDES (FIRMA)
MBA. Alexander Cordero C., Lic.
Cédula identidad N. 1 732 096
Carné Colegio Profesional N. 5813

Firmado digitalmente por
 ALEXANDER CORDERO
 CESPEDES (FIRMA)
 Fecha: 2021.03.20 19:23:16
 -06'00'

CARTA DE LECTOR

San José, 06 de mayo del 2021

**Señores
Servicios Estudiantiles
Universidad Hispanoamericana**

Estimado señor

La estudiante **Sharon Brown Arroyo**, cédula de identidad **0402160390** me ha presentado para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado **"Analizar la viabilidad financiera de aumentar el plazo de los Créditos Hipotecarios para vivienda a 20 años en la Asociación Solidarista de Compañía de Galletas Pozuelo, durante el primer cuatrimestre del 2021"**, el cual ha elaborado para obtener su grado de **Bachillerato en Administración de Negocios con énfasis en Gerencia**.

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: 2021.05.06 17:29:44
-06'00'

Lic. Luis Vargas Zúñiga.

Cédula de identidad 0107090057

Número carné 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, 19 de mayo 2021

Señores:
Universidad Hispanoamericana
Centro de Información Tecnológico (CENIT)

Estimados Señores:

El suscrito (a) **Sharon Brown Arroyo** con número de identificación **402160390** autor(a) del trabajo de graduación titulado "**Analizar la viabilidad financiera de aumentar el plazo de los créditos hipotecarios para vivienda a 20 años en la Asociación Solidarista de Cía. de Galletas Pozuelo**" presentado y aprobado en el año 2021 como requisito para optar por el título de **Licenciatura en Administración de empresas, con énfasis en Gerencia**, 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,

 **4216 390**
Firma y Documento de Identidad