

UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS**

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

**ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA
CÁMARA REGIONAL DE ADMINISTRADORES DE BIENES
INMUEBLES EN EL CANTÓN DE ALAJUELA PARA EL
PERÍODO 2017-2019.**

Autor: Diana Palacios Mena

Tutor: Msc. Ronald Ortiz Ramírez

Heredia, Costa Rica

Febrero, 2018

DECLARACIÓN JURADA

Yo DIANA PALACIOS MENA, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número 206390628 egresado de la carrera de ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS CON ENFASIS EN GERENCIA de la Universidad Hispanoamericana, hago constar por medio de éste acto y debidamente apercibido y entendido de las penas y consecuencias con las que se castiga en el Código Penal el delito de perjurio, ante quienes se constituyen en el Tribunal Examinador de mi trabajo de tesis para optar por el título de LICENCIATURA, juro solemnemente que mi trabajo de investigación titulado: **ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA CÁMARA REGIONAL DE ADMINISTRADORES DE BIENES INMUEBLES EN EL CANTÓN DE ALAJUELA PARA EL PERÍODO 2017-2019**, es una obra original que ha respetado todo lo preceptuado por las Leyes Penales, así como la Ley de Derecho de Autor y Derecho Conexos número 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte; artículo 70. Es permitido citar a un autor, transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que puedan considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original. Asimismo, quedo advertido que la Universidad se reserva el derecho de protocolizar este documento ante Notario Público. en fe de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a los 05 días del mes de febrero del año dos mil dieciocho.



Firma del estudiante

Cédula

2639628.

CARTA DEL TUTOR

Heredia, 18 de octubre del 2017.

Universidad Hispanoamericana
Sede Heredia
Facultad de Ciencias Económicas

Estimados señores:

La estudiante Diana Carolina Palacios Mena, cédula de identidad número 2-0639-0628, me ha presentado, para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado "ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA CÁMARA REGIONAL DE ADMINISTRADORES DE BIENES INMUEBLES EN EL CANTÓN DE ALAJUELA PARA EL PERÍODO 2017-2019". El cual ha elaborado para optar por el grado académico de Licenciatura en Administración de Negocios con Énfasis en Gerencia.

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

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

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

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

Atentamente,

MSc. Ronald Ortiz Ramirez
Cedula 1-591-178

CARTA DEL LECTOR

11 de enero del 2018

Universidad Hispanoamericana
Sede Llorente
Administración de Negocios

Estimado señor

La estudiante Diana Palacios Mena cedula 2-0639-0628 me ha presentado para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado "ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA CÁMARA REGIONAL DE ADMINISTRADORES DE BIENES INMUEBLES EN EL CANTÓN DE ALAJUELA PARA EL PERÍODO 2017-2019...", el cual han elaborado para obtener su grado de Licenciatura 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.

Atte.

Licda. Jessica Laguarda Marin
Ced 9-0106-0748



CARTA FILÓLOGO

29 de enero del 2018

Señores
Comisión de Trabajos Finales de Graduación
Universidad Hispanoamericana
Carrera de Administración de Negocios
Énfasis en Gerencia

Estimados señores:

Yo, Noel Molina Blanco, cédula ocho cero cuarenta y seis cero quinientos ochenta y siete, vecino de San Juan de Tibás, de profesión Licenciado en Filología clásica, y que cuento con conocimientos y experiencia en revisión filológica de textos, doy fe de haber revisado el trabajo final de graduación de la sustentante Diana Palacios Mena Cedeño, cédula de identidad dos - cero seiscientos treinta y nueve- cero seiscientos veinte y ocho, titulado, "Estudio de viabilidad para la creación de una cámara regional de administradores de bienes inmuebles en el cantón de Alajuela para el período 2017-2019", para optar por el grado de Licenciado en Administración de Negocios, con énfasis en Gerencia.

Después de la revisión y corrección de los estudiantes, considero que el Informe del Trabajo Final de Graduación indicado anteriormente, cuenta con la revisión y corrección filológica en aspectos fundamentales que lo hacen apto para ser presentado al proceso de evaluación de los Trabajos Finales de Graduación en el nivel de Licenciatura.

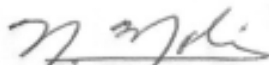
Quedo a su disposición para cualquier consulta en:

Email: noelmolina16@hotmail.com

Teléfono celular: 84199224

Carné Colypro 57465

De ustedes muy atentamente,



Noel Molina Blanco
Carné Colypro 57465

AGRADECIMIENTO

Agradecer a mi tutor Sr. Ronald Ortiz, quien me guio en todo este proyecto y se involucró con el tema casi como si fuera suyo.

Gracias don Sr. Roy Delgado y al Sr. Minor Alfaro colaboradores de la Municipalidad de Alajuela del departamento de catastro quien colaboraron y brindaron información indispensable y sensible, apoyo que ninguna otra organización hizo.

DEDICATORIA

Quiero agradecer y dedicar en primera instancia a Dios por permitirme llegar hasta acá y poner a personas buenas a mi lado, y darme salud y sabiduría.

En segunda instancia dedico este logro a mis padres Fidelia Palacios Mena y Roberto Vásquez Chinchilla y a mi pareja Juan José Garita Calvo quien con su paciencia me apoyó en los tramos difíciles, sacrificó tiempo de familia cuando tuve que asistir a clases y asistió en este largo camino.

TABLA DE CONTENIDOS

CARTA DEL TUTOR	2
CARTA DEL LECTOR	3
CARTA FILÓLOGO	4
DECLARACIÓN JURADA.....	5
DEDICATORIA	6
AGRADECIMIENTO	7
TABLA DE CONTENIDOS.....	8
ÍNDICE DE GRÁFICOS	12
ÍNDICE DE TABLAS	12
CAPÍTULO I: MARCO CONTEXTUAL.....	14
1.1. Planteamiento del problema:.....	15
A. Antecedentes del problema.....	15
B. Problematicación del problema de investigación.....	16
C. Justificación del problema	17
1.2. Formulación del Problema	19
1.3. Objetivo de la investigación.....	20
1.3.1. Objetivo general.....	20
1.3.2. Objetivos específicos	20
1.4. Alcances y limitaciones	21
1.4.1. Alcances	21
1.4.2. Limitaciones	22
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	23
2.1. El contexto histórico.	24

2.1.1. Reseña Histórica del Cantón de Alajuela	26
2.2. El contexto teórico-conceptual.	40
2.2.1. Reglamentación de condominios y propiedades	40
2.2.5. Figuras asociativas en Costa Rica	45
2.2.2. Administración	63
2.2.3. Proceso Administrativo	65
2.2.4. Factibilidad del proyecto	66
2.3. Hipótesis	68
Descriptiva:	68
Causal:	69
Hipótesis:	69
2.4. Operacionalización de la hipótesis; categorización de indicadores.	70
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO.....	71
3.1. Tipo de investigación:	72
3.1.1. Finalidad	72
3.1.2. Marco Dimensional Temporal	73
3.1.3. Marco.....	74
3.1.4. Fuentes de Estudio	75
3.1.5. Carácter	76
3.1.6. Naturaleza	79
3.2. Sujetos y fuentes de investigación	80
3.2.1. Sujetos y fuentes de información:	81
3.3. Selección población y muestra.....	82
3.3.1 Población.....	82
3.3.2 Muestra.....	83

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.	83
3.4.1. Observación.....	83
3.4.2. La encuesta	84
3.4.3. Entrevista.....	84
3.5. Definición conceptual, operativa e instrumental de las variables.	85
3.5.1. Definición Conceptual	86
3.5.2. Definición Operativa.....	86
3.5.3 Definición Instrumental.....	87
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS	88
4.1. Análisis e interpretación del mercado costarricense de la Administración de propiedades en condominio	89
4.1.1. Condiciones del mercado costarricense de la Administración de propiedades en condominio del Cantón de Alajuela.....	89
4.1.2 Análisis de Entrevistas:	94
I. Entrevista con Lizette Gamboa, Coordinadora del departamento de Condominio del Registro Inmobiliario	95
II. Entrevista con Débora Picado Campos del departamento de Registro Inmobiliario del CFIA.....	95
III. Entrevista con Jesús Castellón Prado del departamento de Planificación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU.....	96
4.1.3. Resultados obtenidos de la encuesta generada acerca del mercado de la Administración de propiedades en condominio del Cantón de Alajuela	97
Pregunta 1	98
Pregunta 2:	100
Pregunta 3:	102
Pregunta 4:	104

Pregunta 5:	105
Pregunta 6:	107
Pregunta 7:	109
Pregunta 8:	110
Pregunta 9:	112
Pregunta 10:	113
4.2. Experiencia en el Exterior de figuras de Administradores de Condominios..	114
Cámara de Administración Inmobiliaria de Guatemala (CADIG)	114
Cámaras en México	116
Cámara en Chile	118
Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces	119
4.3. Presupuesto de operación de la Cámara Regional para estimar el costo de afiliación y cuota mensual	120
4.3.1 Inversión Inicial	120
4.3.2 Gastos operativos	121
4.3.3 Relación-Costo comparativo de los Ingresos y Gastos	123
4.4. Reflexiones para constituir la Cámara como mecanismo regulador	125
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y recomendaciones	131
5.1 Conclusiones	132
5.2 Recomendaciones	134
6.1 Propuesta	136
6.1 Objetivo General	138
6.2 Datos Generales del Diplomado	138
ANEXOS.....	143
Encuesta.....	143

Bibliografía citada	146
Bibliografía electrónica.....	147

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Mapa del Cantón de Alajuela	32
Ilustración 2: Principales servicios, costos y requisitos de Cámaras en CR	94

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Variación relativa de la población en el periodo intercensal	35
Gráfico 2: Densidad de la población por kilómetro cuadrado	37
Gráfico 3: Respuesta de la pregunta 1 de encuesta realizada	99
Gráfico 4: Respuesta de la pregunta 2 de encuesta realizada	101
Gráfico 5: Respuesta de la pregunta 3 de encuesta realizada	103
Gráfico 6: Respuesta de la pregunta 4 de encuesta realizada	104
Gráfico 7: Respuesta de la pregunta 5 de encuesta realizada	106
Gráfico 8: Respuesta de la pregunta 6 de encuesta realizada	108
Gráfico 9: Respuesta de la pregunta 7 de encuesta realizada	109
Gráfico 10: Respuesta de la pregunta 8 de encuesta realizada	111
Gráfico 11: Respuesta de la pregunta 9 de encuesta realizada	112
Gráfico 12: Respuesta de la pregunta 10 de encuesta realizada	113

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Población total por distrito del cantón de Alajuela	34
Tabla 2: Densidad de la población por distrito entre el censo 2000 y 2011	36
Tabla 3: describe las viviendas Individuales ocupadas por distrito	38

Tabla 4: categoría ocupacional de personas empleadas por distrito del cantón de Alajuela.....	39
Tabla 5: Procesos de la plataforma apc para los formularios y requisitos que se requieren los Condominios	51
Tabla 6: Datos estadísticos del sector construcción con base a los metros cuadrados tramitados durante un período 2014-2015-2016 en comportamiento del período enero a diciembre	52
Tabla 7: Crecimiento de la demanda constructiva por tipología de obra en los períodos 2014-2015 y 2015-2016	53
Tabla 8: Detalle de las Subcategorías de la tipología constructiva, parte 1	54
Tabla 9: Detalle de las Subcategorías de la tipología constructiva, parte 2	55
Tabla 10: Detalle de las Subcategorías de la tipología constructiva, parte 3	56
Tabla 11: Detalle de las construcciones en la provincia de Alajuela.....	57
Tabla 12: Respuesta de la pregunta 1 de encuesta realizada	98
Tabla 13: Respuesta de la pregunta 2 de encuesta realizada	100
Tabla 14: Respuesta de la pregunta 3 de encuesta realizada	102
Tabla 15: Respuesta de la pregunta 4 de encuesta realizada	104
Tabla 16: Respuesta de la pregunta 5 de encuesta realizada	105
Tabla 17: Respuesta de la pregunta 6 de encuesta realizada	107
Tabla 18: Respuesta de la pregunta 7 de encuesta realizada	109
Tabla 19: Respuesta de la pregunta 8 de encuesta realizada	110
Tabla 20: Respuesta de la pregunta 9 de encuesta realizada	112
Tabla 21: Respuesta de la pregunta 10 de encuesta realizada	113
Tabla 22: inversión inicial necesaria para desarrollar el proyecto	120
Tabla 23: Total gastos operativos necesaria para desarrollar el proyecto	122
Tabla 24: Total ingresos posibles a desarrollar el proyecto.....	124

CAPÍTULO I: MARCO CONTEXTUAL

1.1. Planteamiento del problema:

A. Antecedentes del problema

Costa Rica a lo largo de su historia ha modificado la manera de vivir, entre las razones que han influenciado dichos cambios están: inmigración de otras nacionalidades, crecimiento en el sector industrial, etc.; trayendo con esto una aceleración de los índices demográficos, acceso a mejores salarios, profesionalismo del sector laboral y todo esto a su vez ha generado crecimiento del sector constructivo.

Se conocen problemáticas evidentes como la mala planificación territorial, ya que esta se concentró sin ningún estudio de manera natural, por hechos históricos que fueron marcando el asentamiento de la población, al punto de conformar lo que hoy se conoce como el GAM (Gran Área Metropolitana), que abarca cuatro áreas zonas: San José, Heredia, Alajuela y Cartago y que específicamente convergen 31 cantones de los 82 que existen.

Históricamente la provincia de San José, específicamente su cabecera central, ha sido la de mayor concentración de población, sin embargo, presentó un declive de crecimiento anual sobre todo a partir de la década de los cincuentas, lo que permitió que los cantones adyacentes a San José impulsaran su crecimiento.

El impacto industrial y el aumento de la población modificaron la vida rural ya que generó cambios en los patrones de vida rural a urbana. Las estadísticas municipales muestran que, en la primera mitad de la década, se dio un auge en la construcción, luego, llegó la crisis global y el desplome del sector inmobiliario. Rodríguez, Oscar (08 de junio del 2015). 20 cantones concentran el 55% de la construcción de viviendas en Costa Rica.

(Recuperado de http://www.nacion.com/economia/empresarial/cantones-concentran-construccion-viviendas_0_1492450755.html)

Los sectores de construcción e inmobiliaria son estratégicos para el crecimiento de la economía del país, ya que a partir de estos se generan las bases para el desarrollo de los sectores económicos (manufactura, comercio, actividades inmobiliarias, entre otros). Juega un papel fundamental en los procesos de crecimiento y desarrollo nacional. Los cambios que se han originado producto del alto crecimiento en el sector de la construcción costarricense han obligado al mercado de bienes raíces a suplir los distintos servicios según las necesidades de sus agentes, dentro de lo que se destaca la administración de bienes inmuebles.

B. Problematicación del problema de investigación

En los últimos años, el sector de administración de alquileres de propiedades ha reflejado un aumento en la demanda de estos servicios, ya que los propietarios no desean lidiar con los problemas propios relacionados con el alquiler de propiedades, tanto de la parte legal como del mantenimiento del bien. A esto se le une que muchos de los propietarios de los bienes son extranjeros no residentes en el país y necesitan contar con presencia, acompañamiento y asesoría sobre este mercado.

Al ser el mercado de bienes raíces tan dinámico, ha generado un incremento de proveedores en la administración de condominios sin un control o regulación específica, ya que no se posee normativas que regulen dicho nicho. ¿Cuáles son las condiciones del mercado de la administración de propiedades en Costa Rica?

El desempeño de los administradores afecta la seguridad jurídica de los usuarios, en este caso de los propietarios. Muchos de estos proveedores operan sin el conocimiento y experiencia necesaria, en algunos casos hasta incumplen con la legislación respectiva, creando una serie de contingencias legales a sus propietarios.

¿Cómo identificar las fortalezas y debilidades del mercado de la administración de propiedades en Costa Rica?

El problema que engloba esta investigación radica en determinar la viabilidad de crear una Cámara de Administradores de Bienes Inmuebles, como mecanismo regulador para generar mayor seguridad y competitividad en el sector, por medio del análisis de las condiciones, fortalezas y debilidades del mercado de la administración de propiedades en Costa Rica. ¿Existe la viabilidad de crear una Cámara de Administradores de Bienes Inmuebles en el país?

Todas las interrogantes anteriores se encierran en una única pregunta final que es: ¿Se puede generar mayor seguridad y competitividad en el mercado inmobiliario costarricense por medio de una Cámara de Administradores de Bienes Inmuebles?

C. Justificación del problema

Dentro del mercado de bienes raíces, se incluye la gestión en administración realizada por empresas fiduciarias, administradores de condominios y administradores de alquileres de propiedades. Se seleccionó este sector, a raíz del cambio en el ritmo de crecimiento del desarrollo inmobiliario y del tipo de construcción en el mercado costarricense, principalmente en el tipo de construcción. Este tema de crecimiento es de actualidad, ya que, según datos del Cámara Costarricense de la Construcción, para enero-febrero 2015, la construcción de viviendas representó un 50.8% de los permisos tramitados (Informe Económico del Sector Construcción, 2015, p. 21).

Asimismo, se puede verificar el grado de importancia que ha adquirido la industria de los condominios en el país, ya que, si se compara el primer semestre del 2015 con el 2016, se evidencia un crecimiento de un 29.5% en la construcción de viviendas (El Financiero, 2016). Esto refleja una necesidad de regular este mercado por medio de una Cámara de Administradores de Bienes Inmuebles, para brindar seguridad jurídica a

los propietarios de bienes inmuebles y que, a su vez, también genere competitividad entre los proveedores de los servicios de administración respectivos.

La investigación para la creación de una Cámara incluye tres grandes sectores de la administración de bienes inmuebles es un aporte novedoso a la sociedad. En primer lugar, el sector de condominios, por cuanto Costa Rica ha presentado un gran crecimiento en los últimos 15 años, a pesar de la crisis que afectó al sector en el 2008, lo cual se manifiesta en el auge de construcciones de condominios horizontales y verticales. Esta modalidad es la más preferida por los costarricenses por la seguridad y tranquilidad que le brinda a sus residentes o propietarios; unido a otra serie de amenidades como piscinas, casa club, ranchos, canchas de juegos al aire libre, entre otros, dependiendo del tipo de condominio. En el sector de fideicomisos por cuanto esta modalidad se ha incrementado en forma acelerada, debido a que los bancos ofrecen y promueven esta opción como un mecanismo para que los futuros compradores puedan adquirir el bien en forma más rápida, ya que no se necesita contar con el dinero de los gastos de traspaso de la propiedad, permitiendo a su vez al banco asegurarse un control inmediato de los bienes en caso de incumplimiento, ya que el fiduciario puede ejecutar en forma más rápida y eficiente la garantía que recae sobre el mismo bien. Es por esta razón, que esta modalidad debe ser analizada e incluida dentro de las competencias de la Cámara, por la función que ejerce el fiduciario como administrador del bien.

Por lo anterior, el estudio de las condiciones, fortalezas y debilidades de este mercado permiten determinar la necesidad de contar con una cámara especializada que fiscalice la labor de los distintos administradores de bienes inmuebles, lo que, a la vez, permite desarrollar competencias para el enfoque de la administración, toma de decisiones, generación de rendimientos, lo cual, eventualmente, permitirá eliminar paulatinamente el informalismo, para asegurar la prestación de servicios competitivos de acuerdo con las necesidades del mercado. Asimismo, el estudio comparativo con otros países, específicamente de México y Colombia, en los cuales opera una cámara

profesional de administradores de bienes inmuebles, permitirá contar con un marco de base referencial para proyectar sus posibles efectos en Costa Rica.

Por esta razón, la presente investigación resulta oportuna desde la perspectiva de la Administración Gerencial, debido a que permitirá aplicar aspectos teóricos sobre análisis de mercado, toma de decisiones, planes estratégicos, búsqueda de la eficiencia y eficacia del su personal por medio del liderazgo y una adecuada capacitación, lo que permitirá expandir los conocimientos sobre el mercado de la administración de bienes inmuebles en Costa Rica. De igual forma, la investigación resulta oportuna porque permitirá aplicar esos aspectos teóricos en la práctica, al servir de base para el plan de creación de la Cámara de Administradores de Bienes Inmuebles en Costa Rica, lo que generará un mayor nivel de competitividad y seguridad en el sector.

1.2. Formulación del Problema

¿Estará Costa Rica preparada para la creación de una Cámara Regional de Administradores de bienes inmuebles, que incida en el desempeño, competitividad y profesionalización de las empresas administradoras del sector inmobiliario costarricense en el período del primer semestre del 2017?

El estudio se realiza con los condominios creados en Costa Rica en la provincia de Alajuela de los trece distritos del cantón de Alajuela. Además, abarca el primer semestre del 2017.”

1.3. Objetivo de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Desarrollar un estudio administrativo de viabilidad para crear la Cámara Regional de Administradores de Bienes Inmuebles en Costa Rica, en el período del 2017-2019.

1.3.2. Objetivos específicos

1. Estudiar las condiciones del mercado de la administración de propiedades en condominio ubicada en los trece distritos del cantón central de Alajuela.
2. Conocer el comportamiento de las Cámaras de Administradores de Bienes Inmuebles en el mercado de México, Guatemala, Chile y Panamá, para tomarlo como base ante una posible implementación en Costa Rica.
3. Realizar el presupuesto de operación de la Cámara Regional para estimar el costo de afiliación y cuota mensual con el fin de sostener el proyecto.
4. Proponer recomendaciones que permitan analizar la posibilidad de establecer la Cámara Regional de Administradores de Bienes Inmuebles, como mecanismo regulador para generar mayor seguridad y competitividad en el sector.

1.4. Alcances y limitaciones

1.4.1. Alcances

El estudio de viabilidad busca como propósito fomentar el desarrollo de la industria de bienes inmuebles, por medio de mejoras en técnicas que perfeccionen el campo empresarial, profesional y trabajador. Promover capacitaciones en las áreas contabilidad, *servicio al cliente, manejo de emociones, legal, constructivo entre otros.*

El estudio deberá ampliar los campos y rango de trabajo con miras a una nueva visión de la sociedad costarricense. Procura participar con planteamientos, ideas y acciones que sugieran la solución de los problemas que aquejan a la comunidad inmobiliaria.

Facilitar base de datos tipo directorio telefónico de consulta para los demandantes del sector, para que puedan comparar, tener marcos de referencia, recomendación de las empresas y biografía de las empresas que ofrecen el servicio de administrar en el territorio costarricense.

El estudio contribuirá a mejorar el desempeño de los administradores ya que esto afecta la seguridad de los usuarios, en este caso de los propietarios. Muchos de estos proveedores operan sin el conocimiento y experiencia necesaria en administración de condominios y en algunos casos hasta incumplen con la legislación respectiva, generando una serie de contingencias legales a sus propietarios y en contra del condominio. Por medio del estudio por realizar, se busca justificar la viabilidad de crear la Cámara Nacional de Administradores de Bienes Inmuebles.

Buscará crear una plataforma que sirva de guía para diversos proyectos futuros de administración en busca de optimizar recursos y espacio para así transformar la forma en que se construyen y administran las diferentes edificaciones, con base en los

estudios de mercado, para conocer los distintos puntos de vistas y necesidades, para lograr unificarlos en un proyecto viable y provechoso.

Optimizar el trabajo de los ingenieros, constructores e inversionistas brindándoles un estudio de referencia que señale los puntos favorables al administrar los inmuebles.

1.4.2. Limitaciones

Como principal limitante puede tomarse en cuenta que es un tema muy novedoso, con ausencia de estudios similares que permitan realizar comparaciones.

Alguna información es escasa por lo que se tendrá que redoblar esfuerzos para recopilar la información.

La disposición de las personas a realizar entrevistas es una fuerte limitante ya que de ellas depende el desarrollo del proyecto, y en este ambiente laboral los profesionales poseen agendas muy restringidas.

El factor tiempo será una limitante ya que no depende completamente del investigador para generar entrevistas, visitas a sitios, organizaciones, que las personas dispongan del tiempo necesario para realizar las consultas.

Como otra limitante pueda tomarse en cuenta el hecho de que la información es un poco confidencial, con datos personales, registros de bienes, empresas que no quieran verse expuestas al escándalo.

Las instituciones gubernamentales como el INVU, Registro Público, CFIA, Cámaras de Comercio, Cámara de Construcción, Municipalidades e instituciones privadas tal vez no deseen brindar colaboración con datos estadísticos de los condominios y administraciones conformadas en el país, cantón y distrito.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. El contexto histórico.

Los antecedentes históricos de la propiedad en condominio no son totalmente claros, la doctrina al respecto no ha sido uniforme, se discute si la propiedad de casas divididas en planos horizontales estuvo presente en el derecho romano o incluso antes, como es el caso del Derecho Babilónico. Racciatti, H. (1982). Propiedad por Pisos o por Departamentos, tercera edición, Buenos Aires, Depalma.

La existencia de la propiedad en condominio en el derecho romano es igualmente incierta, el dato que hace suponer que así fue es la Lex Icilia o Icinia de Aventino que permitió a los plebeyos poblar el Monte Aventino, “en donde según Niebuhr, muchas familias construyeron en común por falta de medios suficientes y dividieron las casas por pisos. Sotelo Monte (Rogelio) La Propiedad, La propiedad Horizontal en Costa Rica Fundación Internacional de Derecho Agrario Comparado, p 239.

Tras la caída del Imperio Romano de Occidente, surge la Edad Media, periodo caracterizado por el oscurantismo y los extremos en las clases sociales, sea la más grande riqueza o la absoluta pobreza; Europa se ve envuelta en el desconcierto y la inseguridad, la solución que se impone ante esa situación es la construcción de murallas alrededor de las ciudades, quien vivía dentro de ellas encontraba la protección deseada. Quesada, Yocelin. (2011). Desarrollos condominales y prehorizontalidad en Costa Rica, problemática jurídica y soluciones (Tesis de Licenciatura, Universidad de Costa Rica, San Ramón).

Recuperado de http://ijj.ucr.ac.cr/sites/default/files/documentos/t11-desarrollos_condominales_y_prehorizontalidad_en_costa_rica.pdf

La aceptación que la propiedad condominal encontró en las ciudades francesas provocó que el Código de Napoleón, promulgado en Francia en 1804, regulara la propiedad horizontal. Lo hace de manera escasa y lo ubica en el capítulo de las servidumbres, específicamente en el artículo 664; esto permitió que muchos otros ordenamientos que han tomado el Código de Napoleón como texto base regularan

igualmente el régimen horizontal. En el caso de España, no sólo lo regula, sino que lo ubica en la parte de la comunidad de los bienes, mucho más acertado que considerar la horizontalidad como una servidumbre.

Sin embargo, Costa Rica no es ajena a esa necesidad de espacio para construir que se constituye como elemento común a cada intento de regular la propiedad horizontal a través de la historia; la Ley 3670 de 1966, llamada Ley de Propiedad Horizontal, fue creada para facultar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo a crear viviendas de bien social bajo la modalidad de propiedad horizontal.

La Ley 3670, constituye un gran paso en el derecho nacional, encaminado a la regulación de la propiedad en condominio, pero no alcanza a normar aspectos importantes propios de ese régimen, nace en un momento de urgencia, para dotar de agilidad la Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. En ese contexto, el legislador creó una norma muy limitativa de las posibilidades que posee la propiedad en condominio, se tutelaron construcciones verticales con las características de los conocidos “multifamiliares” creados Por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, la ley solo se aplicaba a edificios (Artículo seis de la Ley 3970 de 22 de marzo de 1966 derogada por la Ley 7933 de 25 de noviembre de 1999.), no se pronuncia sobre los condominios constituidos por parcelas en verde o construidas, nada que se construyera horizontalmente podía ser regulado bajo las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal; el tipo de construcción que se podía crear bajo sus disposiciones era de edificios de indeterminada cantidad de pisos construidos hacia arriba, los condominios de construcciones unidas al suelo, por su naturaleza, permiten la existencia de aéreas comunes que son imposibles en un régimen de tipo vertical; cuando los desarrollos son sobre el suelo, se permite la existencia de un condominio de condominios, los cuales se pueden combinar con construcciones horizontales; ese abanico de posibilidades estaba negado en Costa Rica a partir de la Ley 3670.

2.1.1. Reseña Histórica del Cantón de Alajuela

Para el desarrollo de este apartado, los datos fueron tomados del Plan Desarrollo Cantonal 2013-2023, emitido por la Municipalidad de Alajuela. Con este informe busca colocar la génesis y constitución del cantón de Alajuela en el marco de la historia costarricense a través de un recorrido historiográfico, se utilizaron como fuentes la información ofrecida por el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal, 1990, además de los procesos de Comunicación y Planificación de la Municipalidad de Alajuela del periodo 2006-2011, a su vez la revisión del sitio web <http://www.sitiosdecostarica.com/>.

En época precolombina el territorio que hoy corresponde al Cantón de Alajuela formó parte del llamado Reino Huetar de Occidente, el cual estuvo habitado probablemente por indígenas costarricenses, que a los inicios de la conquista eran súbditos del Cacique Garabito. En 1650 llegaron los primeros colonizadores españoles que ocuparon las tierras baldías de la región.

Recuperado de [file:///C:/Users/USER/Desktop/Plan Desarrollo Cantonal2013-2023.pdf](file:///C:/Users/USER/Desktop/Plan%20Desarrollo%20Cantonal2013-2023.pdf)

La primera vez que se cita el nombre de La Lajuela es en los protocolos de Cartago, en el testamento de doña Juana Vera y Sotomayor, viuda del sargento mayor García Ramiro Corajo otorgado en 1657. Posteriormente en una escritura de obligación otorgada en 1864 se vuelve a mencionar el paraje que denominan de La Lajuela en el Valle de Barva, cercano al río Canoa.

Durante el período colonial 1502-1821, el centro de la población más grande fue Cartago; de ahí partió el resto de la colonización hacia el Valle Central. Después, durante ese período para que una villa o asentamiento fuera reconocido como tal, debía constituirse en un oratorio o ayuda de parroquia.

En 1777 los vecinos de La Lajuela y las Ciruelas ante la obligación de trasladarse a la Villa Vieja (Heredia), solicitaron construir un oratorio público provisional, el cual se estableció en la casa de Don Dionisio Oconitrillo, de origen español, 30 metros al norte de donde hoy se encuentra La Catedral.

Al incrementarse la población de los cinco barrios existentes en aquel entonces: Targuás, Púas, Ciruelas, La Lajuela y Río Grande, éstos enfrentaron dificultades para cumplir con sus obligaciones religiosas por lo que optaron solicitar al Obispo de Nicaragua y Costa Rica, Monseñor don Esteban Lorenzo de Tristán, permiso para elegir una ayuda de parroquia a un oratorio público. Es así como en marzo de 1785 se nombra Cura de la ayuda de Parroquia al Presbítero don Juan Manuel López del Corral, quien se interesó en construir la iglesia. A comienzos de 1854 se inició la construcción del actual templo, el cual fue bendecido el 22 de diciembre de 1863. El 16 de febrero de 1921 se estableció la Provincia Eclesiástica de Costa Rica, mediante Bula "Praedecessorum", se erigió la Diócesis de Alajuela, siendo su primer obispo, Monseñor don Antonio del Carmen Monestel Zamora.

De acuerdo con La Constitución promulgada en las Cortes de Cádiz (España, 19 de mayo de 1812), el primer Ayuntamiento de Alajuela empezó a funcionar en 1813. El 18 de diciembre de ese mismo año, el barrio La Lajuela obtuvo el título de Villa y fue llamada Villa Hermosa, luego se llamó San Juan Neponuceno de Alajuela y finalmente se le otorgó el título de ciudad, el 20 de noviembre de 1824 conservando el nombre de Alajuela hasta hoy.

2.1.2.1 El Origen del Nombre

Según estudio efectuado por don Luis Felipe González Flores el origen del nombre se debe al río de La Lajuela, que por primera vez se cita en los protocolos de Cartago en 1657. Denominación que evolucionó, primero a La Lajuela, luego la costumbre popular posiblemente por razones de facilidad en la pronunciación le omite el artículo “La” quedando el topónimo “Alajuela”. Sobre el particular existen dos versiones populares; una se refiere a que el nombre Alajuela se deriva de “alahaja”; palabra que posteriormente se le omitió la “h” y se modificó a la voz actual; la otra explicación se basa en que el vocablo Alajuela se deriva de laja, que con el tiempo se transformó, agregándosele la terminación “uela” y se le antepuso la letra “a”.

2.1.2.2 Fundación

El Cantón de Alajuela se fundó el 07 de diciembre de 1848. Mientras que la ciudad de Alajuela se constituyó el 12 de octubre de 1782, aunque la declaratoria oficial se dio el 20 de noviembre de 1824 según decreto número veinte. Adicionalmente el 13 de mayo de 1824 se funda la Municipalidad de Alajuela.

2.1.2.3 Distritos:

201 01 Alajuela: Ciudad: Altitud: 952 m.

- Barrios: Acequia Grande (parte), Agonía, Arroyo, Bajo Cornizal, Brasil (parte), Cafetal, Canoas, Carmen, Cementerio, Concepción, Ciruelas, Corazón de Jesús, Cristo Rey, Gregorio José Ramírez, Guadalupe, Higuerones, Hospital, Llano, Llobeth, Molinos, Montecillos (parte), Montenegro, Montserrat (parte), Paso Flores, Providencia, Retiro, San Luis, Tomás Guardia, Tropicana, Villa Bonita (parte), Villa Hermosa.

201 02 San José: Villa: Altitud: 882 m.

- Barrios: Amistad, Botánica, Copablanca, Flores, Jardines, Jocote, Juan Santamaría, Lagunilla, Mandarina (parte), Maravilla (parte), Montesol (parte), Pueblo Nuevo, San Rafael, Santa Rita, Tigra, Torre, Trinidad, Tuetal Sur.
- Poblados: Coyol, Flores.

201 03 Carrizal: Villa: Altitud: 1 470 m.

- Poblados: Alto Pavas, Bambú, Cinco Esquinas, Concordia, Domingas, El Plan.
- 201 04 San Antonio: San Antonio de Tejar. Villa: Altitud: 870.m.
- Barrios: Acequia Grande (parte), Bajo Monge, Cañada, Montecillos (parte), Montserrat (parte), Puente Arena (parte), Tejar, Vegas, Villa Bonita (parte).
- Poblados: Ciruelas, Roble, Sánchez.

201 05 Guácima: Villa: Altitud: 807 m.

- Poblados: Bajo Tejar, Cacao, Cañada, Coco, El Bajo, Hacienda Los Reyes, Nuestro Amo, Rincón Chiquito, Rincón de Herrera, Rincón de Monge, Ventanas, Vueltas.

201 06 San Isidro: Villa: Altitud: 1 357 m.

- Barrios (Alajuela): Aguilar, Ceiba, San Martín.
- Poblados: Alto Pilas, Buríos, Carbonal, Cerrillal, Dulce Nombre, Espino (parte), Itiquís, Laguna, Loría, Maravilla (parte), Montaña, Pilas, Potrerillos, San Jerónimo, San Rafael, Tacacorí, Tuetal Norte (parte), Villas de la Ceiba.

201 07 Sabanilla: Villa: Altitud: 1 270 m.

- Poblados: Alto del Desengaño, Ángeles, Bajo Santa Bárbara, Cerro, Doka, Espino (parte), Fraijanes, Lajas, Poasito, San Luis, San Rafael, Vargas (parte).

201 08 San Rafael: Villa: Altitud: 845 m.

- Barrios: La Paz, Perla.
- Poblados: Cañada, Ojo de Agua, Paires, Potrerillos, Rincón Venegas.

201 09 Río Segundo: Villa: Altitud: 930 m.

- Barrios: Ángeles, Bajo Cañas (parte), Bajo La Sorda, Cacique, California, Cañas (parte), Guayabo, Montserrat (parte), Puente Arena (parte), Villalobos, Víquez.

201 10 Desamparados: Villa: Altitud: 1 010 m.

- Barrios: Bajo Cañas (parte), Bellavista, Brasil (parte), Calicanto, Cañas (parte), Erizo, Mojón, Pasito, Rincón, Rosales (parte), Targuases, Tres Piedras.

201 11 Turrúcares: Villa: Altitud: 638 m.

- Barrios: Bajo Pita, Granja, Morera, San Martín, Santa Rita, Turrucareña, Villa Cares.
- Poblados: Bajo San Miguel, Candelaria, Carrera Buena, Cebadilla, Cerrillos (San Miguel), Conejo, Juntas, Siquiares, Tamarindo.

201 12 Tambor: Villa: Altitud: 950 m.

- Poblados: Cacao, Calle Liles, González, Quebradas, Rincón Cacao, Tuetal Norte (parte), Vargas (parte).

201 13 Garita: Villa: Altitud: 693 m.

- Poblados: Animas, Cuesta Colorada, Copeyal, Horcones, Lagos del Coyol, Llanos, Mandarina (parte), Manolos, Mina, Montesol (parte), Monticel, Saltillo.

201 14 Sarapiquí: San Miguel. Villa: Altitud: 510 m.

- Poblados: Bajo Latas, Cariblanco, Cinchona, Corazón de Jesús, Isla Bonita, San Antonio, Paraíso, Punta Mala, Ujarrás, Virgen del Socorro (parte).

2.1.2.4 Indicadores Demográficos

2.1.2.4.1 Población

De acuerdo con los datos censales, en el año 2011 en el cantón habitan 254.567 personas, un 14.2% más que en el año 2000 en que se elaboró el censo anterior y en el cual la población ascendía a 222.853 personas. En el periodo intercensal de once años la población creció a una tasa promedio anual del 1.22%.

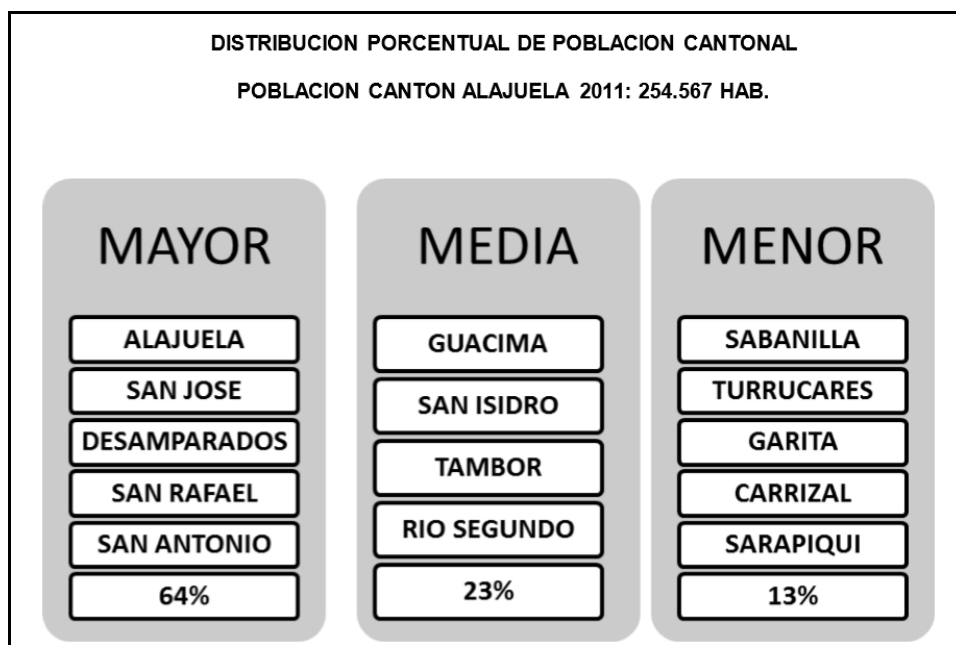
Dentro de los factores que explican esta baja tasa de crecimiento poblacional se encuentran los cambios en la cantidad de inmigrantes y en la tasa de nacimientos, los cuales explican también los resultados de la población total del país.

Los distritos más populosos son Alajuela, San José, San Rafael, Desamparados y San Antonio, que en conjunto representan el 64% de la población cantonal el año 2011. Los restantes distritos representan el 36%. De estos últimos, los menos poblados y por ende, con menor participación porcentual en cuanto a número de habitantes son Sarapiquí, Carrizal, La Garita, Turrúcares y Sabanilla (en conjunto tienen el 13% de la población cantonal), mientras que los otros cuatro que son los intermedios en población aportan el 23%. (Ver gráfico siguiente).

Cuadro No.1 Cantón de Alajuela: Población total 2000 Y 2011 por distrito.							
Distrito	Población 2000	Distribución porcentual	Población 2011	Distribución porcentual	VARIACION 2000-2011		Tasa de Crecimiento
					Absoluta	Relativa	
Alajuela	42.889	19,2%	42.970	16,9%	81	0,2%	0,02%
San José	35.405	15,9%	41.650	16,4%	6.245	17,6%	1,49%
Carrizal	6.455	2,9%	6.856	2,7%	401	6,2%	0,55%
San Antonio	22.094	9,9%	24.971	10,3%	2.877	13,0%	1,12%
Guácima	15.450	6,9%	20.183	7,9%	4.733	30,6%	2,46%
San Isidro	16.247	7,3%	17.358	6,8%	1.111	6,8%	0,60%
Sabanilla	8.335	3,7%	9.009	3,5%	674	8,1%	0,71%
San Rafael	19.162	8,6%	26.061	10,2%	6.899	36,0%	2,83%
Río Segundo	11.036	5,0%	10.661	4,2%	(375)	-3,4%	-0,31%
Desamparados	21.075	9,5%	26.108	10,3%	5.033	23,9%	1,97%
Turrúcares	5.986	2,7%	7.630	3,0%	1.644	27,5%	2,23%
Tambor	9.370	4,2%	10.992	4,3%	1.622	17,3%	1,46%
Garita	6.856	3,1%	7.276	2,9%	420	6,1%	0,54%
Sarapiquí	2.493	1,1%	2.842	1,1%	349	14,0%	1,20%
TOTAL CANTÓN	222.853	100,0%	254.567	100,4%	31.714	14,2%	1,22%

Fuente: Elaborado por CYDSA con base en datos del INEC, Censos 2000 y 2011 (datos preliminares)

Tabla 1: Población total por distrito del cantón de Alajuela



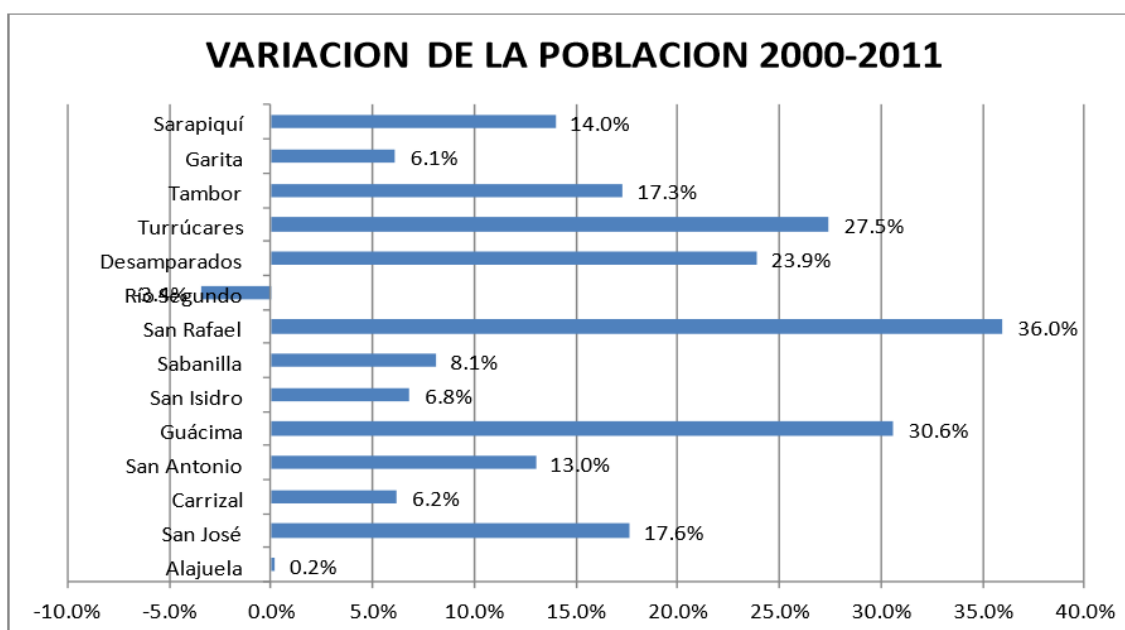
Fuente: Elaborado por CYDSA con base en datos del INEC, Censo 2000 y 2011 (datos preliminares).

Ilustración 2: Distribución de la población del cantón de Alajuela

En términos absolutos, los distritos en los que más aumentó la población fueron San Rafael y San José con 6.899 y 6245 nuevos habitantes, al cotejar los datos censales del 2011 con los del 2000. Por su parte Río Segundo mostró un descenso de 375 habitantes, mientras que en el distrito central de Alajuela la población prácticamente se mantuvo. En los distritos de Sarapiquí, Carrizal y La Garita, la población aumentó muy poco (menos de 420 personas).

En términos porcentuales sobresalen San Rafael y Guácima que en los once años del periodo intercensal crecieron en un 36% y 30.6% respectivamente. También muestran aumentos porcentuales importantes Turrúcares y Desamparados. Por su parte en Río Segundo la población disminuyó, Alajuela no creció, en tanto que La Garita y Carrizal alcanzaron una variación de la población de alrededor del 6% entre los años 2000 y 2011.

CANTÓN DE ALAJUELA



Fuente: Elaborado por CYDSA con base en datos del INEC, Censo 2000 y 2011 (datos preliminares).

Gráfico 1: Variación relativa de la población en el periodo intercensal.

2.1.2.5 Densidad de Población

El cuadro que sigue detalla la densidad de población mediante el indicador número de habitantes por Km², determinándose que entre el censo del 2000 y el del 2011, la densidad de población para todo el cantón pasó de 573.7 a 655.4 habitantes por Km², lo que muestra un crecimiento del 14.2%. Los distritos de Alajuela, San Antonio y San José poseen la mayor densidad poblacional en ambos censos, en tanto que los distritos de Sarapiquí, Sabanilla, Turrúcares y La Garita muestran una baja densidad de población.

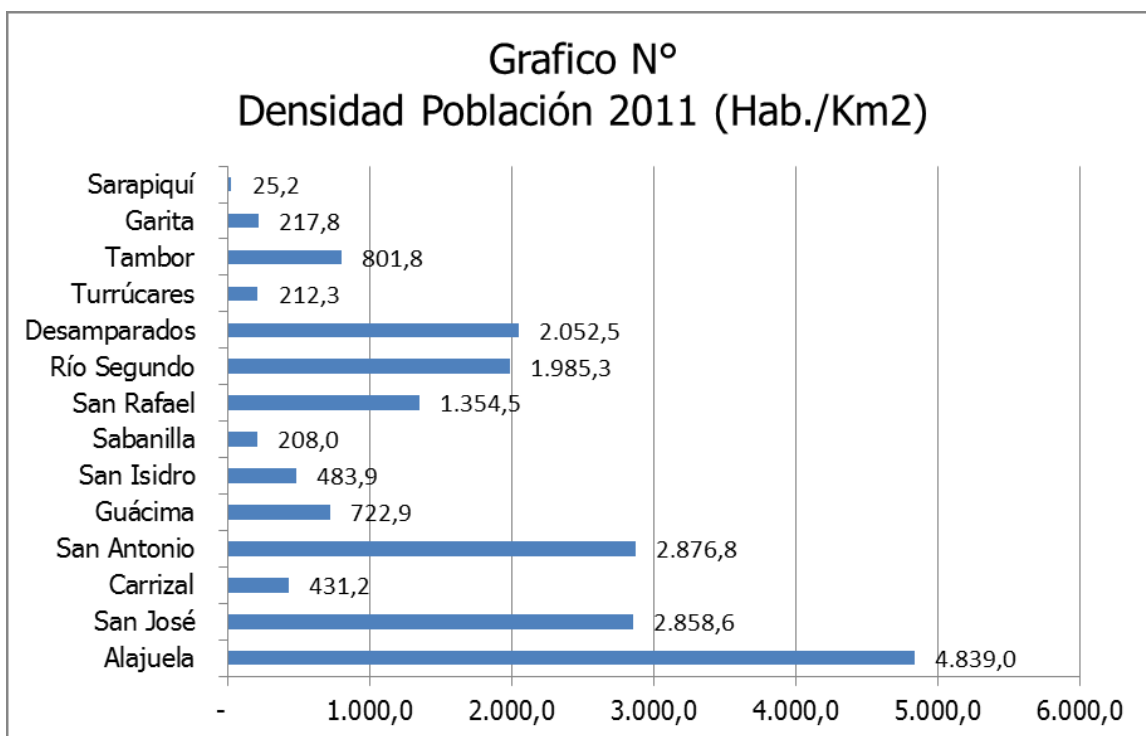
Los distritos con mayor aumento porcentual en la densidad de población entre ambos censos fueron San Rafael y Guácima, mientras los que presentan menor variación son Río Segundo y Alajuela, mostrando el primero de ellos un descenso motivado por la disminución en la población que tuvo.

Cuadro No.2						
Cantón de Alajuela: Densidad de población por distrito 2000 Y 2011						
Distrito	Área (KM2)	Población (2000)	Densidad de Población (Hab./Km2)	Población (2011)	Densidad de Población (Hab./Km2)	Densidad de Población % Variación 2000-2011
Alajuela	8,88	42.889	4.829,8	42.970	4.839,0	0,2%
San José	14,57	35.405	2.430,0	41.650	2.858,6	17,6%
Carrizal	15,90	6.455	406,0	6.856	431,2	6,2%
San Antonio	8,68	22.094	2.545,4	24.971	2.876,8	13,0%
Guácima	27,92	15.450	553,4	20.183	722,9	30,6%
San Isidro	35,87	16.247	452,9	17.358	483,9	6,8%
Sabanilla	43,32	8.335	192,4	9.009	208,0	8,1%
San Rafael	19,24	19.162	995,9	26.061	1.354,5	36,0%
Río Segundo	5,37	11.036	2.055,1	10.661	1.985,3	-3,4%
Desamparados	12,72	21.075	1.656,8	26.108	2.052,5	23,9%
Turrúcares	35,94	5.986	166,6	7.630	212,3	27,5%
Tambor	13,71	9.370	683,4	10.992	801,8	17,3%
Garita	33,41	6.856	205,2	7.276	217,8	6,1%
Sarapiquí	112,90	2.493	22,1	2.842	25,2	14,0%
Total Cantón	388,43	222.853	573,7	254.567	655,4	14,2%

Fuente: Elaborado por CYDSA con base en datos del INEC, Censos 2000 y 2011 (datos preliminares)

Tabla 2: Densidad de la población por distrito entre el Censo 2000 y 2011

En el Grafico que se presenta a continuación se detalla la densidad de población de los distritos que conforman el cantón de Alajuela, para el Censo del 2011. El distrito de Alajuela posee una densidad de población de 4.830 habitantes por Km². Los distritos siguientes son San Antonio y San José con una densidad de 2.877 y 2.859 habitantes por Km². Sarapiquí tiene una densidad población de solo 25.2 habitantes por Km².



Fuente: Elaborado por CYDSA con base en datos del INEC, Censo 2000 y 2011 (datos preliminares).

Gráfico 2: Densidad de la población por kilómetro cuadrado

2.1.2.6 Vivienda

Los datos censales de 2000 y 2011 que se presentan a continuación, muestran que el total de viviendas individuales ocupadas del cantón de Alajuela aumentó de 55.445 a 71.936, lo que representa un incremento de 29.74% en el periodo intercensal y una tasa de crecimiento de un 2.40% anual en promedio. Ambos resultados son de

destacar ya que superan en más del doble al crecimiento experimentado en la población del cantón, lo que significa que se ha dado un mayor incremento en la disponibilidad de viviendas, al ser más alta la variación porcentual en el número de viviendas individuales respecto al crecimiento relativo de la población. Los distritos de Alajuela. San José, Desamparados, San Antonio, San Isidro y San Rafael, son a su vez los que poseen más viviendas y en conjunto concentran el 64.4% del total.

En términos absolutos, los distritos de San José y San Rafael disponen de 3.050 y 2.604 viviendas individuales adicionales al comparar los datos censales del 2011 con los del 2000, mientras que en Río Segundo tiene el menor aumento absoluto de viviendas individuales con 247. En términos relativos es de destacar que el distrito de San Rafael muestra el mayor crecimiento porcentual en el número de viviendas individuales ocupadas entre el 2000 y el 2011 con un 67.41%, seguido por Guácima y Turrúcares, ambos con un 45%.

Cuadro No.19 Cantón de Alajuela: Viviendas Individuales Ocupadas 2000 y 2011 por distrito							
Distrito	Viviendas (2000)	Distribución % viviendas	Viviendas (2011)	Distribución % de viviendas	Variación 2000-2011		Tasa de Crecimiento
					Absoluta	Relativa	
Alajuela	11.584	20,9%	13.251	18,4%	1.667	14,39%	1,23%
San José	9.081	16,4%	12.131	16,9%	3.050	33,59%	2,67%
Carrizal	1.496	2,7%	1.828	2,5%	332	22,19%	1,84%
San Antonio	5.525	10,0%	7.165	10,0%	1.640	29,68%	2,39%
Guácima	3.793	6,8%	5.508	7,7%	1.715	45,21%	3,45%
San Isidro	3.961	7,1%	4.806	6,7%	845	21,33%	1,77%
Sabanilla	1.846	3,3%	2.344	3,3%	498	26,98%	2,19%
San Rafael	3.863	7,0%	6.467	9,0%	2.604	67,41%	4,80%
Río Segundo	2.845	5,1%	3.092	4,3%	247	8,68%	0,76%
Desamparados	5.315	9,6%	7.314	10,2%	1.999	37,61%	2,94%
Turrúcares	1.435	2,6%	2.087	2,9%	652	45,44%	3,46%
Tambor	2.316	4,2%	3.010	4,2%	694	29,97%	2,41%
Garita	1.754	3,2%	2.080	2,9%	326	18,59%	1,56%
Sarapiquí	631	1,1%	853	1,2%	222	35,18%	2,78%
TOTAL CANTON	55.445	100,0%	71.936	100,0%	16.491	29,74%	2,40%

Fuente: Elaborado por CYDSA con base en datos del INEC, Censos 2000 y 2011 (datos preliminares)

Tabla 3: describe las viviendas Individuales ocupadas por distrito

2.1.2.7 Empleo

Según los datos censales una vez excluidos los menores de 12 años, las personas con ocupación o empleo representan el 41.3 % de la población total del cantón de Alajuela, las desempleadas el 1.5% y las inactivas el 38.6%. Llama la atención que la tasa de desempleo menor se presente en Sarapiquí y que la mayor se ubique en San Rafael, que es uno de los distritos de mayor actividad económica.

Para las personas empleadas del cantón, la categoría ocupacional más importante es la empresa privada con 60.7%, seguida por trabajo por cuenta propia que representa el 16.8%, trabajo en el sector público con el 11.8%, patrono que tiene una participación del 6.1 %, trabajo en casas particulares con 4.1% y un 0.6% que labora como ayudante sin pago. El detalle se encuentra enseguida.

Cuadro No.30							
Cantón de Alajuela: categoría ocupacional de personas empleadas, por distrito							
Distrito	Patrono(a) (tiene empleados(as) fijos(as))	Trabajador(a) por cuenta propia	Empleado(a) de empresa privada	Empleado(a) del sector público	Empleado(a) de casas particulares	Ayudante sin recibir pago	Total
Alajuela	1335	3177	10140	3001	639	132	18424
San José	1035	3044	10456	2368	544	102	17549
Carrizal	102	387	1798	333	163	10	2793
San Antonio	541	1855	6653	1014	337	76	10476
Guácima	569	1381	5018	662	442	39	8111
San Isidro	342	1126	4322	629	378	34	6831
Sabanilla	186	593	2211	246	129	38	3403
San Rafael	656	1768	7116	768	468	55	10831
Río Segundo	184	678	2986	457	213	26	4544
Desamparados	700	1818	6515	1406	385	66	10890
Turrúcares	184	423	1656	543	146	23	2975
Tambor	266	770	2544	480	175	24	4259
Garita	255	434	1772	342	207	11	3021
Sarapiquí	53	190	644	127	37	15	1066
Cantón	6408	17644	63831	12376	4263	651	105173

Fuente: INEC. X Censo Nacional de Población y VI de Vivienda 2011

Tabla 4: categoría ocupacional de personas empleadas por distrito del cantón de Alajuela

2.2. El contexto teórico-conceptual.

Los condominios son un tema de suma importancia en la actualidad, ya que reflejan la coordinación y planificación de crecimiento de los proyectos habitacionales y con la convivencia de las comunidades. La propiedad en condominio es un régimen especial de propiedad constituido por lotes o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

2.2.1. Reglamentación de condominios y propiedades

Desde el inicio de la compra y segregación de una propiedad, y siempre que se cumpla con los requisitos que señala la Ley de Propiedades en Condominio, el dueño registral de un anteproyecto puede afectar dicha propiedad bajo el régimen respectivo, para posteriormente desarrollarlo como un condominio.

Esta reglamentación abarca a los condominios horizontales, verticales, mixtos (horizontal y vertical), combinado, de lotes y condo hotel. La novedad en esta nueva forma de vivienda radica en el derecho de copropiedad que posee cada condómino, es decir, de convertirse en dueños de un porcentaje de las zonas destinadas como comunes, las cuales incluyen los espacios de circulación, las áreas destinadas para la administración, la infraestructura de servicios públicos, almacenamiento, proceso, esparcimiento y cualquier otro uso necesario para su aprovechamiento.

Para los efectos de interpretación y aplicación de la presente investigación, los siguientes términos tienen el significado que se indica, del Reglamento a la Ley Regladora de la Propiedad en Condominio:

Administrador: es la persona física o jurídica que es nombrada por la asamblea de condóminos para realizar las tareas de administración del condominio.

Anteproyecto: es el plano general preliminar que muestra mediante un diseño de sitio como se propone desarrollar el condominio, pudiendo contener la descripción de cada etapa como una finca filial, que puede ser matriz de un nuevo condominio.

Área común: cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas. Se compone para efectos de este reglamento del área común libre y del área común construida.

Asamblea de condóminos: es el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.

Condominio: inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

Condominio vertical: modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

Condominio horizontal: la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.

Condominios de lotes: son aquellos cuyas fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo o cualquier otro propósito lícito. Pueden estar destinados a la prestación de servicios o para construir edificaciones. En los

condominios horizontales de lotes. Cada finca filial será denominada finca filial primaria individualizada (FFPI).

Finca filial matriz: es toda finca filial que, por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite constituir un nuevo condominio dentro del condominio inicial.

Finca matriz: inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes.

Reglamento de Condominio y Administración: es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el Reglamento a la Ley. Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio.

Régimen de propiedad en condominio: régimen especial de propiedad constituido por lotes o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

Artículo 1 de la Ley de la Propiedad en Condominio (7983), el régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:

“a) A los diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o construidos en una misma finca o en diversas, ya sea que pertenezcan estos a uno o varios propietarios o concesionarios. Al inscribirse la afectación de varias fincas, se reunirán de modo que resulte una sola finca matriz.

b) A las distintas edificaciones que se construyan en una sola finca, si habrán de pertenecer a propietarios diferentes.

c) A los bienes inmuebles aptos para la construcción, tanto para los lotes o las fincas rurales en que se divida el terreno, como para las construcciones que se levanten en ellos.

d) Cuando el propietario de un edificio o un desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, ya construido, decida someterlo al régimen de propiedad en condominio, siempre que existan elementos independientes y comunes indivisibles y cumplan todos los requisitos técnicos exigidos por esta ley.

e) Cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a las disposiciones de esta ley. En este caso, deberá contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión.

f) A los proyectos por desarrollarse en etapas, cuyas obras de urbanización o civiles sean sometidas al régimen de propiedad en condominio y donde las filiales resultantes sean, a su vez, convertidas en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder estas, por tal razón, su condición de filial del condominio original; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el proyecto y los planos originales debidamente aprobados, así como en el reglamento del condominio”.

Tal como lo indica el artículo 1 de la Ley de la Propiedad en Condominio (7983), el régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:

Artículo 2 de la Ley de la Propiedad en Condominio (7983), para acogerse al régimen establecido en la ley, el propietario, los copropietarios o los concesionarios de un inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública, en la que se hará constar:

a) La naturaleza, la situación, la medida y los linderos de la finca matriz; una descripción general del edificio, el desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles necesarios para su correcta identificación. Esta información se aportará con base en los planos de construcción y topográficos.

b) El destino general del condominio y el particular de cada filial.

c) Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.

d) Que el notario ha tenido a la vista los planos de construcción debidamente aprobados por las instituciones competentes.

e) La escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio establecerá las reglas que permitan reunir y dividir las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas y el frente a la salida pública o al área común que la permita.

f) El valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que este se divida, así como el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor total del condominio.

Artículo 5 de la Ley de la Propiedad en Condominio (7983), indica que la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deberá ser inscrita en la sección respectiva del Registro Público. Al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se cancelará la inscripción del inmueble en la Sección General de la Propiedad.

La escritura constitutiva que se presente al Registro para la inscripción debe ir acompañada del plano debidamente aprobado por las instituciones respectivas, en el

que constarán todos los datos pertinentes a la finca matriz, las fincas filiales o áreas privativas, las áreas comunes y las tablas de áreas y distribución.

2.2.5. Figuras asociativas en Costa Rica

2.2.5.1. Definición de Cámara:

Tal como lo indica la definición del sitio *web*: definición de Cámara con mayúscula inicial se refiere a un cuerpo u organismo del ámbito legislativo de un gobierno representativo. Así mismo, también se acepta como sinónimo de junta, en relación con la convocatoria o reunión de individuos que se propone tratar un determinado asunto o trabajo de manera conjunta. Recuperado de <http://definicion.de/camara/>

2.2.5.2. Cámara de Comercio

“Organización corporativa para defensa de los intereses de sus miembros en una determinada actividad” Según Real Academia Española del 2017. Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=6twACet>

Según Wikipedia (2017), una cámara de comercio “es una organización formada por empresarios o dueños de pequeños, medianos o grandes comercios con el fin de elevar la productividad, calidad y competitividad de sus negocios. Las personas que la conforman eligen a sus autoridades o consejo ejecutivo para definir las políticas de la cámara. El consejo o directorio contrata un presidente o director ejecutivo y empleados para administrar la organización. Una cámara de comercio no es un organismo o institución gubernamental, y no posee un rol directo en la escritura y aprobación de leyes o regulaciones que afecten a los negocios. Sin embargo, actúa como un grupo de *lobby* en un intento de influir sobre la promulgación de leyes que sean favorables para las empresas”.

Una cámara de comercio no es un organismo o institución gubernamental, y no posee un rol directo en la escritura y aprobación de leyes o regulaciones que afecten a los negocios. Sin embargo, actúa como un grupo de *lobby* en un intento de influir sobre la promulgación de leyes que sean favorables para las empresas. Es una forma de red de negocio, las personas que la conforman eligen a sus autoridades o consejo ejecutivo para definir las políticas de la cámara. El consejo o directorio contrata un presidente o director ejecutivo y empleados para administrar la organización.

2.2.5.3. Asociación

La Asociación debidamente constituida es una persona jurídica, es decir, una persona distinta de la de sus socios. Es un sujeto de derechos al igual que las personas físicas, salvo ciertos derechos ajenos a su naturaleza. Siendo la libertad de asociación un derecho individual que se ejercita colectivamente, se necesitan al menos dos personas para que se constituya. El Poder Ejecutivo es el encargado de autorizar la creación de asociaciones, de fiscalizar sus actividades y de disolverlas si persiguen fines ilícitos.

Recuperado de <file:///C:/Users/USER/Desktop/Ley%20asociaciones%20C.R..pdf>

El funcionamiento requiere de la existencia de una estructura compleja que regule las relaciones de los miembros y de terceros. Los estatutos de la asociación y la ley son los que definen los órganos encargados de velar por tales funciones. Recuperado de <file:///C:/Users/USER/Desktop/Ley%20asociaciones%20C.R..pdf>

2.2.5.4. Diferencia entre una cooperativa y una asociación

Una cooperativa es uno de los muchos tipos de asociación, de hecho, se llaman Asociaciones Cooperativas. Existen muchos tipos de asociaciones, entre ellas mutuales, asociaciones de desarrollo comunal, asociaciones solidaristas, entre otras. En Costa Rica, la Ley de Asociaciones Cooperativas, Ley 4179, es la que establece toda la normativa nacional en torno a las mismas.

Todas coinciden en la búsqueda del bien común, el desarrollo de todos y todas por igual, y en su énfasis sin fines de lucro. La diferencia principal de una asociación cooperativa respecto a las otras figuras es su carácter empresarial, ya que su estructura y funcionamiento están previstos para que sean una empresa en donde el beneficio económico sea en torno a su proyecto productivo con el fin de solventar necesidades sociales, económicas, de empleo, entre otras, siempre enfocándose en el servicio y no en el lucro.

Recuperado de http://www.infocoop.go.cr/preguntas_frecuentes.html

Las uniones, federaciones y confederaciones tienen como finalidad orientar y coordinar las asociaciones cooperativas; emprender todas aquellas actividades económicas y financieras que tiendan a promover a sus afiliados de toda clase de bienes y servicios; comprar y vender, en común, materias primas y productos de las asociaciones afiliadas, así como adquirir los elementos necesarios para su desarrollo y expansión y unos de los fines más importantes lo es el representar y defender los intereses de las asociaciones afiliadas.

2.2.5.5. Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

El 03 de julio de 1903 se genera la Fundación de la Facultad Técnica de la República mediante Decreto No. 34 firmado, con el “Ejecútese” de Ley, por el entonces Presidente de la República Don Ascensión Esquivel Ibarra y por su Secretario de Estado Don Leónidas Pacheco, pero el 23 de julio de 1912 se cambia al nombre de Facultad de Ingeniería de Costa Rica Mediante Decreto No. 19 del Congreso Constitucional y fue firmado el Despacho de la Institución Pública por el Presidente de la República Lic. Ricardo Jiménez Oreamuno y su Secretario de Estado don Nicolás Oreamuno. La Universidad de Costa Rica forma la escuela de Ingeniería y esta a su vez unos meses después crea el Colegio de Ingenieros el 12 de noviembre de 1941, bajo la Ley No. 22 y el 4 de julio de 1951 se cambia de nombre a Colegio de Ingenieros y de Arquitectos (C.I.A.) mediante Asamblea General. No es hasta el 17 de diciembre

de 1971 que se crea el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica Mediante la Ley No. 4925, firmada por el entonces presidente José Figueres Ferrer, su Primer Artículo es el siguiente:

“Se entenderá en esta Ley:

- a) Por “Colegio Federado”, al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.
- b) Por “Colegios”, los diferentes colegios que integran el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.
- c) Por “Asamblea de Representantes”, la Asamblea integrada por los Miembros de la Junta Directiva de los diferentes colegios y por los delegados nombrados por éstos.
- d) Por “Asamblea General”, la Asamblea de cada uno de los colegios.
- e) Por “Junta Directiva General”, la Junta Directiva del Colegio Federado formada por Miembros de la Junta Directiva de cada uno de los colegios.
- f) Por “Junta Directiva”, la de cada uno de los colegios.

El objetivo primordial del Colegio Federado es estimular el progreso de la Ingeniería y de la Arquitectura, así como de las ciencias, artes y oficios vinculados a ellas.

En la plataforma APC del Colegio Federado se cuenta con información y consulta en línea, así como los formularios y requisitos que se requieren para los Condominios. Los que se detallan a continuación:



Categoría: Anteproyecto Condominio Construidos



Institución que revisa: Ministerio de Salud - [AyA] Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados - [INVU] Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Requisito Documental	Tipo	Normas aplicables o sustento técnico/legal	Institución	ID
Uso del suelo debe indicar si el uso es conforme o no, según la certificación emitida por el Registro Nacional. En caso de estar vigente un plan regulador deberá indicar la zona donde se ubica la propiedad y la normativa como área mínima, frente mínimo, cobertura, retiros, altura, densidad y cualquier otra normativa que deba aplicarse. Debe indicar el # de plano catastrado y la vigencia del mismo. En caso de estar afectada la propiedad por dos zonas o más, presentar plano catastrado con la delimitación de las mismas. Para los proyectos ubicados en ZMT el uso del suelo, además de la información anterior, deberá indicar si se encuentra afectado por el Patrimonio Natural del Estado, emitido por el SINAC. Aplica también si aumenta la cantidad del número de Fincas Filiales primarias individualizadas, lotes ó viviendas.	Obligatorio	Art.28 Ley de Planificación Urbana(L.P.U)	INVU	66
Disponibilidad de agua obligatorio una de las tres siguientes opciones: a- Certificación de Disponibilidad de Servicios de Agua Potable otorgada por el AyA o de la institución encargada de dar el servicio de agua potable, o en su defecto, la Constancia de Capacidad Hídrica otorgada por el AyA para los casos en donde exista disponibilidad de recurso pero no exista infraestructura./ b- Si el abastecimiento es por pozos o manantiales disponibilidad de agua o concesión de aprovechamiento de aguas emitida por el Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE), Departamento de Aguas, Para el caso de pozos y nacientes, aportar pruebas físico químicas y bacteriológicas de la calidad del agua, que demuestran la potabilidad de la misma. /c- En caso de asadas adjuntar la carta de servicio de disponibilidad de agua o constancia de capacidad Hídrica de la ASADA. Se debe adjuntar certificación de estar inscrita como tal en el AyA y para urbanizaciones, condominios y fraccionamientos, adjuntar el criterio técnico de la Dirección de Acueductos Rurales, lo anterior según oficio DAR 1679-2007 . Aplica también si aumenta la cantidad del número de Fincas Filiales, lotes ó viviendas para modificaciones a urbanizaciones, condominios, conjuntos residenciales y transformaciones.	Obligatorio	Art.38 L.P.U, Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U / TOM 4	Min Salud- INVU - AyA	27

Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias obligatorio una de las tres siguientes opciones: a- Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias a colector existente del administrador del alcantarillado sanitario./b- Permiso de ubicación del Ministerio de Salud para sistema de tratamiento de aguas residuales cuando corresponda./c- En el caso de que se pretenda la construcción de tanque séptico y drenajes se debe presentar una copia de las pruebas de infiltración del suelo, memoria de cálculo de tanque séptico y sistemas de infiltración (Ministerio de Salud) y carta de Exoneración de construcción de la red de Alcantarillado Sanitario vigente, emitida por el AYA. Aplica también para Modificación de Condominio si aumenta la cantidad del número de Fincas Filiales, lotes ó viviendas y/o reubicación, cambio, o ampliación del sistema de tratamiento.	Obligatorio	Del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U). Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U /TOM 4. Decreto 31545, Arts. 4 y 8. Art. 26. Art. II.3.2.4	Min Salud- INVU - AyA	31
Plano catastrado de la propiedad. Se indica el amarre vial. Aplica también para Modificación a condominio sólo si cambia el número de plano por rectificación de medida o por actualización del mismo.	Obligatorio	Art.VI.2.3.b del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U)	Min Salud- INVU - AyA	62
Certificación original de la propiedad, o una copia certificada por un notario público de la opción de compra o en su caso una carta de autorización del propietario, cuya firma deberá venir debidamente autenticada por un notario público.	Obligatorio	Art.VI.3.1.7 y Art.3.1.8 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U)	INVU	17
Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público ó sistemas pluviales existentes, otorgado por la Municipalidad correspondiente; o el MOPT, cuando las aguas son desfogadas a cunetas de alguna carretera nacional. En caso de que el desfogue pluvial requiera pasar por propiedades vecinas para llegar al cuerpo de agua de dominio público, se presentará el visto bueno de los propietarios de las fincas afectadas por la servidumbre, autenticado por un Notario Público, para el caso de que se establezca una servidumbre pluvial hasta un cauce de dominio público. Debe indicarse la longitud y ancho de la servidumbre generada, o canal existente hasta su desfogue a un cauce de dominio público y presentación de los planos de catastro de las fincas involucradas. Aplica también cuando la evacuación pluvial no desfoga al sistema previsto en el condominio matriz, y si cambia el punto de desfogue.	Obligatorio	Art.III.3.10 , III.3.14 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U) / TOM-4, MEMORANDO DJ-2000-475, IMNDA 739-04.	AyA	12
Cédula de identidad para el caso de personas físicas, y personería jurídica del Propietario para los casos de personas jurídicas	Obligatorio	Art VI 3.1.8 R.C.N.F.U	INVU- Mins Salud	16
Memoria descriptiva del sistema de abastecimiento de agua potable/sistema de alcantarillado /sistema de alcantarillado pluvial y obras complementarias respectivas. (AyA)	según aplique	TOM-4	AYA	53
Alineamiento de carretera nacional o de proyectos viales del MOPT y de calles de la Municipalidad respectiva. Para los casos de accesos restringidos presentar diseño de interconexión entre calles y vías de acceso restringido aprobado por el MOPT	Obligatorio	Art. III.2.3; Art.III.2.6 del R.C.N.F.U;	Min Salud- INVU	2
Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE o de no afectación de líneas de alta tensión. No aplica para propiedades dentro de urbanizaciones ya establecidas. Aplica también si cambia el alineamiento original.	Obligatorio	Art.VI.3.1.6 del R.C.N.F.U	Min Salud- INVU	10
Alineamiento de Áreas de Influencia en Aeropuertos otorgado por la Dirección General de Aviación Civil- DGAC. Aplica también cuando aumenta las alturas en las edificaciones.	según aplique	Ley 5150 de Aviación Civil Artículo 96	Min Salud- INVU	1
Alineamiento de Cauce por INVU. Para proyectos de urbanizaciones y condominios dicho documento debe contar con plano de curvas de nivel sellado. Aplica también si cambian los alineamientos originales	según aplique	Gaceta # 181 del 16/09/2004. Art.33 Ley Forestal	INVU - Min. Salud	3
Alineamiento de zona de protección de nacientes, otorgada por el INVU, y el de pozos del Departamento de Aguas del Ministerio de Ambiente, Energía, para los casos en donde el radio del pozo sea menor de 40 metros. Aplica también si hay reducción del área de protección.	según aplique	La Gaceta N°88 del 7/5/10. Art 33 Ley Forestal	INVU- Min Salud- AYA	6

Alineamiento del ferrocarril por parte de INCOFER, en caso de que la propiedad colinde con una línea de tren, cuando aplica. Aplica también si cambian los alineamientos originales.	según aplique	Reglamento sobre las dimensiones de los derechos de vía en los ferrocarriles nacionales Decreto N°22483-MOPT artículo N 1. Art.III.2.7.6 R.C.N.F.U.	INVU - Min. Salud	7
Autorización de accesos de MOPT (INVU / Min Salud), cuando la carretera sea de acceso restringido	según aplique	Art. III.2.3; Art.III.2.6 del R.C.N.F.U;	Min Salud- INVU	13

EN CASO DE ESTAR UBICADO EN ZONA MARITIMO TERRESTRE:

Estudio de antecedentes de dominio por el ICT únicamente para propiedad privada cuando esta se ubique dentro de la zona costera	según aplique		INVU	100
Certificación del Registro Nacional donde se indique que la concesión es sujeta a someterse al régimen de propiedad horizontal.	según aplique	Punto 5.5.a de La Gaceta N°156 del 16/8/2002 (Requisitos para tramites INVU) Cap.VI, Art 3.7 del R.C.N.F.U. Art. 3° La Gaceta N° 199 del 17/10/2005 Modificación Art.10. 1.d. Art. 4° La Gaceta N° 199 del 17/10/2005 Modificación Art.10. bis.1.b	Min. Salud/ INVU	68
Certificación de la Concesión emitida por el Registro Nacional de Concesiones del Registro Nacional de la Propiedad vigente.	Obligatorio	Decreto N° 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR " Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre " artículo 3	Min. Salud	115

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

Tabla 5: Procesos de la plataforma APC para los formularios y requisitos que se requieren los Condominios

El Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), elabora una serie de estudios estadísticos en el sector construcción, con base en los metros cuadrados tramitados durante un período 2014-2015-2016 el comportamiento del período enero a diciembre.

Mes	2014	2015	2016
Enero	1 141 180	678 522	776 867
Febrero	660 671	787 510	941 508
Marzo	657 284	792 325	872 289
Abril	625 456	677 029	739 215
Mayo	559 497	634 109	980 385
Junio	528 655	654 857	976 220
Julio	619 619	840 094	747 200
Agosto	512 552	715 512	780 305
Septiembre	705 894	896 140	963 195
Octubre	708 937	963 214	964 365
Noviembre	604 799	872 015	1 091 400
Diciembre	713 628	672 217	555 436
Total general	8 038 173	9 183 545	10 388 384

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

Tabla 6: Datos estadísticos del sector construcción con base a los metros cuadrados tramitados durante un período 2014-2015-2016 en comportamiento del período enero a diciembre

En el siguiente cuadro se puede observar el incremento en la demanda constructiva de los últimos tres años del 2014 al 2016 de 1.145.372 en crecimiento anual del período del 2014 al 2015 y a su vez el incremento de 1.204.839 del período 2015 a 2016 en cantidad de metros cuadrados.

Tipo de obra	2014	2015	2016
Habitacional	3,580,122	3,935,645	4,251,329
Comercial	1,512,240	2,024,616	2,544,330
Urbanístico	1,390,622	1,360,479	1,676,396
Institucional	380,118	488,014	644,754
Industrial	657,082	824,370	579,398
Obras complementarias	259,482	275,346	330,473
Turístico	72,067	76,963	118,472
Sanitario	71,446	33,876	81,895
Religioso	703	17,635	59,161
Deportivo	76,229	88,933	47,590
Agroindustrial	16,893	18,589	29,254
Salud	21,168	39,078	25,333
Total general	8,038,173	9,183,545	10,388,384

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

Tabla 7: Crecimiento de la demanda constructiva por tipología de obra en los períodos 2014-2015 y 2015-2016

Del mismo, el rubro detallado del segmento de crecimiento, se observa en la tabla número 8, se detalla aún mejor cada sub categoría de la tipología constructiva. De manera análoga que posee un gran peso el segmento Urbanístico del 16.13% del total de la cartera de crecimiento, ya que para el 2016 generó 1,676,396 del total general. A su vez, ese mismo segmento creció diez veces más su crecimiento en comparación con el año 2014-2015 a 2015-2016.

Tipo de obra y sub obra	2014	2015	2016
Habitacional	3 580 122	3 935 645	4 251 329
Apartamento	515 251	388 980	427 639
Apartamento unifamiliar	2 711	10 665	152 586
Cabaña	7 600	7 355	2 883
Casa	1 747 261	2 038 346	2 277 622
Casa interés social-exonerada	468 610	545 443	633 552
Condominio	634 357	874 224	613 721
Transformación a condominio	204 332	70 631	143 326
Comercial	1 512 240	2 024 616	2 544 330
Abastecedor	483		
Aeropuerto	29 373	19 221	
Banco	1 794	3 176	973
Bar	75		
Centro comercial	115 713	29 050	125 019
Centros comunales	2 558	951	
Cine		3 121	
Colegio privado	78		
Edificio	8 035	43 741	4 044
Escuela privada		239	
Funeraria			2
Local	1 078 500	1 538 385	2 147 227
Lubricentro	143	265	445
Oficina	216 525	242 932	205 411
Redondel	28 244	36 241	15 338
Restaurante	10 171	14 108	10 618
Supermercado	18 828	91 756	35 224
Terminal de transportes	1 721		30
Tienda		54	
Universidad privada		1 377	
Urbanístico	1 390 622	1 360 479	1 676 396
Acueducto		60 091	9 250
Carretera	629 731	582 894	925 094
Condominios fincas filiales primarias	514 019	553 136	414 553
Demarcación	1 108	16 100	2 718
Fraccionamientos	66 058	1 008	
Puente	67 455	9 382	128 124
Túnel	6 197		
Urbanizaciones	106 054	137 868	196 658

Tabla 8: Detalle de las Subcategorías de la tipología constructiva, parte 1

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

Tipo de obra y sub obra	2014	2015	2016
Institucional	380 118	488 014	644 754
Aulas	9 079	15 511	7 171
Carretera nacional/municipal	87	1 951	44
Colegio	28 227	21 578	20 930
Edificio	217 933	250 742	388 678
Escuela	122 823	194 604	224 531
Universidad	1 970	3 628	3 400
Industrial	657 082	824 370	579 398
Bodega	567 932	694 291	514 640
Caldera	1 934	1 670	971
Estación de servicio	2 505	5 350	5 340
Fabrica		1 385	
Galerón	1 021	17 564	1 675
Planta de producción	8 497	40 296	26 327
Proyecto eólico	17 128	74	6 280
Proyecto fotovoltaico	53		
Proyecto hidroeléctrico	28 455	4 608	
Taller	8 728	1 583	1 622
Telecomunicaciones	20 829	57 550	22 542
Obras complementarias	259 482	275 346	330 473
Movimientos de tierras		320	9 865
Muro	945	1 825	1 082
Parque	37 022	20 959	31 247
Parqueo	119 940	150 985	177 154
Piscina	16 228	18 473	30 444
Tapia	100	1 339	427
Vallas publicitarias	85 247	81 446	80 254
Turístico	72 067	76 963	118 472
Bed & breakfast	262	184	
Canopy	35		
Hotel	48 304	59 475	93 327
Marina	2 528		3 668
Muelle	225	919	4 329
Palenque-rancho	582	29	
Sala de eventos	15 831	16 356	17 148
Teatro	4 300		
Sanitario	71 446	33 876	81 895
Planta de tratamiento	71 054	33 872	81 345
Relleno sanitario	392	4	550

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

Tabla 9: Detalle de las Subcategorías de la tipología constructiva, parte 2

Tipo de obra y sub obra	2014	2015	2016
Religioso	703	17 635	59 161
Capilla	222		
Cementerio	56	16 434	59 161
Salón de reuniones	140	190	
Templo	285	1 011	
Deportivo	76 229	88 933	47 590
Cancha	45 957	36 310	28 049
Estadio	2 381	765	5 510
Gimnasio	18 992	28 627	14 031
Piscina	1 124	3 078	
Pista de atletismo	350	19 495	
Polideportivo	7 425	658	
Agroindustrial	16 893	18 589	29 254
Cuadra	774	170	
Granja	5 881	18 107	28 372
Planta procesadora	8 160		471
Porqueriza	20	240	
Vivero	2 058	72	411
Salud	21 168	39 078	25 333
Clónica	12 009	31 469	3 923
Consultorio	1 419	1 316	15 016
Farmacia		200	
Hospital	7 740	6 093	6 394
Total general	8 038 173	9 183 545	10 388 384

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

Tabla 10: Detalle de las Subcategorías de la tipología constructiva, parte 3

La construcción total del país es de 10.388.384 m², de los cuales, entre la provincia de Alajuela y sus 16 cantones, el peso que posee en crecimiento constructivo es de un 22.84% del total de la construcción nacional. Internamente dentro del segmento de Urbanístico se puede observar el crecimiento acelerado del segmento de vivienda.

Cantón	2014	2015	2016
Alajuela	804.142	1.131.947	950.893
San Carlos	176.745	421.426	568.504
Grecia	150.287	182.739	191.478
San Ramón	81.376	116.897	154.414
Palmares	52.721	57.463	59.909
Naranjo	48.551	56.007	59.713
Sarapiquí	54.169	40.893	56.291
Upala	27.745	52.718	55.924
Los Chiles	46.370	18.357	55.639
Orotina	28.706	44.047	55.578
Atenas	39.393	31.851	47.587
Poas	35.515	27.191	39.033
Zarcero	9.203	18.303	20.618
Guatuso	7.948	14.999	20.089
Total General	1.562.871	2.214.838	2.335.670

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

Tabla 11: Detalle de las construcciones en la provincia de Alajuela

2.2.5.6. Colegio de Arquitectos de Costa Rica

Desde el inicio del siglo XX, los primeros profesionales en arquitectura que ejercieron su profesión en Costa Rica tenían a la Facultad de Ingeniería como ente de apoyo a su labor, conocida con el nombre de “Facultad de la República”. Casi medio siglo después, el 28 de junio de 1956, se fundó la Asociación Costarricense de

Arquitectos (ACA), cuyo primer presidente fue el Arq. Rafael Sotela Pacheco. Recuperado de <http://www.cacrarquitectos.com/A/cacr/QuienesSomos/15>

En 1971, se estableció el Colegio de Arquitectos de Costa Rica (CA). La idea de fundarlo se manifestó en el mismo seno de la ACA, cuyos miembros tenían plena conciencia de las limitaciones de una Asociación y de la necesidad de contar con un Colegio con las atribuciones que la ley le confiere.

Recuperado de <http://www.cacrarquitectos.com/A/cacr/QuienesSomos/15>

El Colegio de Arquitectos de Costa Rica (CACR) es en la actualidad miembro de la Federación Panamericana de Arquitectos (FPAA), en la que desempeña un papel activo y relevante, al igual que en la Federación Centroamericana de Arquitectos (FCA). En los últimos años, el país se ha beneficiado con la membresía del CACR en la Unión Internacional de Arquitectos (UIA), destacándose su participación a nivel mundial en las comisiones del ejercicio profesional, educación y acreditación, entre otras.

Recuperado de <http://www.cacrarquitectos.com/A/cacr/QuienesSomos/15>

El CACR adquirió su autonomía por ley #4925 del 17 de diciembre de 1971 y forma parte de la gran familia que es el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

Recuperado de <http://www.cacrarquitectos.com/A/cacr/QuienesSomos/15>

2.2.2.7. Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

El 29 de marzo del año 1974, un grupo de corredores costarricenses de bienes raíces, se unen para crear la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces (CCCBR), con el fin de unir esfuerzos para velar por reglas claras en las transacciones del mercado inmobiliario en Costa Rica. Esta nace como una asociación privada sin fines de lucro y se encuentra inscrita ante el Registro Nacional de Asociaciones, en el expediente 255, en el mes de julio de 1974, con cédula jurídica número N.º 3-002-051042-11. Recuperado de <http://www.camara.cr/quienes-somos-2/>

Esta Asociación se rige por la Ley de Asociaciones –N.º 218 del 8/8/39- y sus reformas –4583 de 4/5/70, 5116 de 20/11/72 y 6020 de 3/1/77, por sus Estatutos y reglamentos internos, como son: Código de moral y ética profesional, Reglamento para uso del logotipo, Reglamento del Tribunal Electoral y otros.

Recuperado de <http://www.camara.cr/quienes-somos-2/>

La Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces ha posicionado al país a nivel internacional teniendo alianzas importantes con la National Association of Realtors (NAR), la Confederación Inmobiliaria Latinoamericana (CILA) y Federación de Cámaras de Bienes Raíces de América Central, Panamá y el Caribe (FECEPAC).

Recuperado de <http://www.camara.cr/quienes-somos-2/>

Así mismo, agrupa a los mejores profesionales inmobiliarios en diferentes especialidades: asesoría, avalúos, venta, compra y alquiler de propiedades: casas, quintas, lotes, condominios, apartamentos, desarrollos, industria, comercio, fincas y turismo quienes se distinguen por su capacitación, que garantiza a los clientes un mayor grado de seguridad y mejor servicio profesional, ya que la afiliación se logra después de cumplir con gran cantidad de requisitos de honorabilidad, capacitación y otros. Recuperado de <http://www.camara.cr/quienes-somos-2/>

Su Misión es fortalecer a la Cámara y a nuestros asociados para que puedan desempeñarse profesionalmente en la actividad inmobiliaria. Con estándares éticos y técnicos acorde con las máximas exigencias del mercado nacional e internacional en beneficio de nuestros asociados, nuestros clientes y la sociedad costarricense. Así como convertir a la institución en un ente de información y opinión pública. Recuperado de <http://www.camara.cr/quienes-somos-2/>

La Cámara cuenta con su propio Instituto de Capacitación que acredita académicamente a los Corredores; es la mayor generadora de negocios de correduría

de bienes raíces a nivel nacional y con una gran Bolsa de propiedades. Recuperado de <http://www.camara.cr/quienes-somos-2/>

La Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces realiza dos modalidades de cursos: los cursos diurnos se imparten en 4 días de martes a viernes de 08:30 a.m. a 05:30 p.m. y los cursos nocturnos se imparten en 8 días, por dos semanas, de lunes a jueves de 06:00 p.m. a 10:00 p.m. otro de los beneficios de la Cámara es que a través de la página se pueden ubicar los corredores oficiales, distribuidos por zonas geográficas, números de contacto y correo electrónico. Recuperado de <http://www.camara.cr/quienes-somos-2/>

2.2.2.8. Cámara Costarricense de la Construcción

El 26 de setiembre de 1966, un grupo de empresarios vinculados con el sector construcción fundaron la Cámara Costarricense de la Construcción, motivados por el deseo de tener representatividad en el quehacer nacional costarricense. Así como la posibilidad de superarse profesionalmente y velar por los intereses del gremio.

Recuperado de http://www.construccion.co.cr/index.php?option=com_content&view=article&id=79&Itemid=109

La CCC se ha propuesto: fomentar el desarrollo de la industria de la Construcción, apoyar el perfeccionamiento técnico de sus asociados empresarios, profesionales y trabajadores, pero además con una nueva visión amplió su campo de trabajo hacia la sociedad costarricense. Procura participar con planteamientos, ideas y acciones que sugieran la solución en los problemas que aquejan a la sociedad comprometidos con el bienestar de esta. Recuperado de http://www.construccion.co.cr/index.php?option=com_content&view=article&id=79&Itemid=109

La CCC pertenece a la Federación Interamericana de la Construcción (FIIC), institución que en el 2004 y 2010 presidimos, y la Organización Regional de Cámaras de la Construcción de Centroamérica y El Caribe (ORDECCCAC), teniendo participación afuera de nuestras fronteras.

2.2.2.9. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)

“Ser una organización autónoma y líder, reconocida por su impacto socioeconómico, dominio técnico y la generación de desarrollo en el sector vivienda y de ordenamiento territorial, todo ello desde una perspectiva de responsabilidad social y sostenibilidad ambiental.”

Recuperado de http://www.invu.go.cr/quienes_somos/index.html

En 1954 por Ley # 1788, se crea el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo como entidad autónoma especializada y con recursos jurídicos, administrativos, técnicos y financieros. Se coordina así, dentro de un mismo organismo, el binomio Vivienda – Desarrollo Urbano. Surge de esta forma una política integral basada en estudios externos e intensivos. Los recursos permiten continuidad en los planes y desarrollos progresivos, gracias a una adecuada política de adquisición de tierras.

La política de reserva de terrenos aumenta con los nuevos recursos disponibles, lo que produjo como resultado la creación de los primeros grandes conjuntos residenciales planteados, como, por ejemplo, Los Hatillos.

Dentro de su estructura social de ayuda, el INVU establece dos sistemas, uno que se destina a la solución urgente de falta de techo para la familia marginada y de escasos recursos otro es, el Sistema de Ahorro y Préstamo, que ofrece una serie de ventajas para las familias con capacidad de ahorro, único en el mercado de la vivienda con interés muy bajo. En 1969 se crea, dentro del INVU, el Sistema de Ahorro y Préstamo, con la ley N° 4348 reformada posteriormente en febrero de 1973 por Ley N° 5177.

Dentro del sector el INVU juega un papel importante ya que fue estructurado como un triángulo equilátero formado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y el INVU. El ministerio como ente que dicta las directrices y políticas en materia de vivienda; el BANHVI como organismo financiero que canaliza los fondos y dicta políticas financieras y el INVU ejecutor de los programas de vivienda.

El departamento de urbanismo se ocupa de la observación y análisis del territorio mediante la planificación y el ordenamiento territorial, buscando la mejor manera de organizar las ciudades, de dotar de los servicios e infraestructuras necesarios a la población de la manera óptima, tomando en cuenta transportes, vivienda, servicios sanitarios, parques públicos y zonas industriales como aspectos primordiales en la ciudad; se centra en encontrar una solución racional y equitativa al impacto que produce el desarrollo social.

Los planos donde actúa la ciencia del urbanismo, construcción y ordenamiento de las ciudades son:

Diseño Urbano: Diseña el espacio público y la estructura edilicia.

Planificación Urbana: Desarrolla el modelo de la ciudad y lo define

Gestión Urbana: Analiza posibles ejecuciones del plan hasta alcanzar el único método ejecutable, así como el trabajo ubicado dentro de la dimensión jurídica del urbanismo

Los documentos asociados a la solicitud de revisión de proyectos son:

- a) Ley Reguladora Propiedad en Condominio #7933 Gaceta #229 del 25/11/99
- b) Ley de Igualdad para Personas con Discapacidad # 7600
- c) Ley de construcciones N°833 del 4/11/1949 y sus reformas
- d) Reglamento de Construcciones
- e) Reglamento de condominios, Decreto N° 32303, publicado en La Gaceta 74 del 19/4/2005

f) Decreto N° 36550 del 28/4/2011

g) Guía de requisitos para la presentación de planos y documentos ante la ventanilla Única de la Dirección de Urbanismo publicada en La Gaceta N°156 del 16/8/2002

2.2.2. Administración

La administración está constituida por lineamientos que sigue una organización para lograr sus objetivos, los cuales consisten en aprovechar el conjunto de diligencias que se realizan para lograr un fin determinado. Munch, (2010) afirma: "La administración es un proceso por medio del cual se coordinan y optimizan los recursos de un grupo social con el fin de lograr la máxima eficacia, calidad, productividad y competitividad en la consecución de sus objetivos" (p.3)

Por tal razón, administrar es un proceso, ya que consiste en una serie de actividades, implica estructurar y utilizar recursos (humano, financiero, materiales, información, etc.); en síntesis, actuar en dirección hacia el logro de una meta.

2.2.2.1. Administración Financiera

Comúnmente se asume que el objetivo principal de la Administración Financiera radica en la maximización de las utilidades, pero, en la práctica, es mucho más que eso, ya que, pese a la importancia de la utilidad, existen factores tales como la sostenibilidad y el crecimiento, que hacen que el objetivo básico financiero trascienda el corto plazo.

Recuperado de <https://www.abcfinanzas.com/administracion-financiera/que-es-administracion-financiera>

Por definición, la Administración Financiera dentro de una organización, consiste en la planificación de los recursos económicos, para definir y determinar cuáles son las fuentes de dinero más convenientes, para que dichos recursos sean aplicados en

forma óptima, y así poder asumir todos los compromisos económicos de corto, mediano y largo plazo; expresos y latentes, que tenga la empresa, reduciendo riesgos e incrementando el valor de la organización, considerando la permanencia y el crecimiento en el mercado, la eficiencia de los recursos y la satisfacción del personal.

Recuperado de <https://www.abcfinanzas.com/administracion-financiera/que-es-administracion-financiera>

2.2.2.2. Administración de fideicomisos

El fideicomiso, es considerado hoy en día una de las herramientas jurídicas más útiles. Da solución a una amplia gama de necesidades personales y comerciales a personas físicas y morales. Específicamente, es un contrato por medio del cual una persona llamada fideicomitente, transmite ciertos bienes o derechos a la Institución Fiduciaria, para que éste los administre en los términos pactados, haciendo llegar los beneficios del mismo a un tercero llamado fideicomisario. Scotiabank. (2017) Que es un Fideicomiso y como contratarlo en Scotiabank. Recuperado de <http://www.scotiabank.com.mx/es-mx/personas/otros-productos/productos/fideicomiso>.

Tal como lo indica el Banco Scotiabank, en su página de internet, existen ventajas al contratar fideicomiso, según sea la necesidad: Genera productividad ya que, al invertir los recursos dentro del mismo grupo financiero del fiduciario, existe la garantía de una amplia experiencia en el manejo de inversiones. También disminuye la carga administrativa ya que la institución fiduciaria, es la responsable de realizar los actos encomendados en el contrato de fideicomiso, liberando al cliente y beneficiarios de carga o trabajo administrativo. Adicionalmente se protege el patrimonio, ya que mientras esté vigente el fideicomiso, la institución fiduciaria es la única que puede disponer de los bienes que se encuentran en el fideicomiso.

2.2.3. Proceso Administrativo

Lourdes Munch en su libro titulado Administración Gestión Organizacional, enfoques y proceso administrativo (2010) expresa que “La administración es el proceso de coordinación de recursos para obtener la máxima productividad, calidad, eficacia, eficiencia y competitividad en el logro de los objetivos de una organización”. (pág. 23)

Koontz (2012) afirma que la administración es un “Proceso mediante el cual se diseña y mantiene un ambiente en el que individuos, que trabajan en grupos, cumplen metas específicas de manera eficaz” (p. 31).

Dessler y Varela (2011) definen cada uno de los procesos de la administración de la siguiente manera:

Planeación. Establecer metas y normas, elaborar reglas y procedimientos, desarrollar planes y pronósticos.

Organización. Asignar una tarea específica a cada subordinado, establecer departamentos, delegar funciones en los subordinados, determinar canales de autoridad y comunicación, coordinar el trabajo de los subordinados.

Integración. Determinar qué tipo de personal se debe contratar, reclutar a posibles empleados, seleccionarlos, establecer normas de desempeño para ellos, remunerarlos, evaluar su desempeño, asesorarlos, capacitarlos y hacer que se desarrollen.

Dirección. Encargarse de que otros cumplan su trabajo, mantener un buen estado de ánimo y motivar a los subordinados.

Control. Establecer normas como cuotas de ventas y estándares de calidad con niveles de producción, comparar el desempeño real con esos estándares y tomar las medidas correctivas necesarias (p. 3).

En resumen, en la planeación se establecen anticipadamente las metas y objetivos, procedimientos y estrategias, en la organización se selecciona, y se obtienen los recursos necesarios para un buen funcionamiento de la planeación, en la dirección se actúa y se usa la influencia interpersonal del administrador para lograr que los subordinados consigan los objetivos; en la toma de decisión, la motivación, la comunicación y coordinación de esfuerzo, por último, el control se establecen sistemas para medir los resultados y corregir los errores que se presentan para poder así lograr los objetivos que se establecieron.

2.2.4. Factibilidad del proyecto

Sapag (2011), describe que los niveles de factibilidad son esencialmente dinámicos; es decir, proyectan los costos y beneficios a lo largo del tiempo y los expresan mediante un flujo de caja estructurado en función de criterios convencionales previamente establecidos (p. 33)

Factibilidad se refiere a la disponibilidad de los recursos necesarios para llevar a cabo los objetivos o metas señaladas. Estos estudios van de la mano con la factibilidad económica, comercial, operacional, tecnológica, ecológica, organizacional, legal, política y de tiempo.

Recuperado de (<https://es.wikipedia.org/wiki/Factibilidad>)

2.2.4.1. Estudio Financiero

El estudio financiero hace referencia a una proyección de ingresos, gastos, costos e inversión inicial del proyecto que se elaborará. De acuerdo con Gitman, Chad, Zutter (2012), el objetivo del estudio financiero es determinar, por medio de indicadores, la

rentabilidad del proyecto para lo cual es necesario estimar en detalle los ingresos, así como los costos de inversión inicial y los costos de operación del proyecto (p. 45)

Inversión

“Una inversión es simplemente cualquier instrumento en el que se pueden colocar unos fondos con la esperanza de que generarán rentas positivas y su valor se mantendrá o aumentará” (Gitman, Chad, Zutter, 2012, p. 4).

Ingreso

Según criterios de Romero (2010), el ingreso es el importe de las ventas realizadas por una empresa. Es lo que recibe una persona o una empresa u organización, depende del tipo de actividad que realice un trabajo, un negocio, una venta, etc. (p. 235).

Rentabilidad

Sapag (2011) dice que el estudio de la rentabilidad de una inversión busca determinar, con la mayor precisión posible, la cuantía de las inversiones, los costos y beneficios de un proyecto para posteriormente compararlos y decidir la conveniencia de emprender dicho proyecto (p. 36).

Valor Actual Neto o Valor Presente Neto

Gitman, Chad y Zutter (2012) lo define como “...el método usado por la mayoría de las grandes empresas para evaluar proyectos de inversión se conoce como valor presente neto. El método del VPN descuenta los flujos de efectivo de la empresa del costo de capital, este es el rendimiento mínimo que se debe ganar en un proyecto para satisfacer a los inversionistas de la empresa” (p. 368).

Estado de resultados

Según el criterio de Gitman (2012), “El estado de pérdidas y ganancias proporciona un resumen financiero del resultado de operación de la empresa durante un periodo específico” (p. 53)

2.2.4.2. Estudio Técnico

Cuando se habla de viabilidad técnica, se refiere a determinar si es posible desarrollar el proyecto de forma eficiente y eficaz, para generar resultados satisfactorios para la Cámara Nacional de Administradores de Condominios.

Hernández, Fernández, Baptista (2010), argumentan que en el estudio técnico se define y se justifica el proceso de producción y la tecnología por emplear para obtener el producto; además, se define el tamaño del proyecto y los costos relacionados con la producción, la operación y el monto de las inversiones por realizar para que el proyecto inicie su operación. Contempla aspectos, tales como: localización, tamaño del proyecto, inversiones, materia prima, costos de operación y producción y plan de ejecución (p. 42).

2.3. Hipótesis

Descriptiva:

La administración de propiedades en condominios del territorio costarricense se ha visto afectada en los últimos años por el aumento de empresas administradoras que operan sin la experiencia y estudios de respaldo, lo que significa un aporte negativo para el sector inmobiliario.

Para cumplir con lo estipulado en la legislación, cada condominio debe contar con un(a) administrador(a), con la Junta Directiva de condóminos y la Asamblea General de Condóminos.

Causal:

Los condominios permiten gozar de una serie de privilegios, pero a su vez, les otorga una serie de responsabilidades, de acatamiento obligatorio a sus propietarios y arrendatarios y que son establecidas y podrían ser reguladas en la legislación de condominios costarricense por medio de un ente rector.

Hipótesis:

La creación de la Cámara Nacional de Administradores de bienes inmuebles del cantón de Alajuela proporcionará a las empresas administradoras, a los proveedores y desarrolladores de proyectos, mejorar significativamente la calidad de los servicios. También regulará a las empresas administradoras para generar seguridad y la tranquilidad de los usuarios finales

2.4. Operacionalización de la hipótesis; categorización de indicadores.

Hipótesis	Conceptos	Variables	Indicadores
Afectada en los últimos años por el aumento de empresas administradoras que operan sin la experiencia y estudios de respaldo, lo que significa un aporte negativo para el sector inmobiliario	Calidad del servicio mediante el requisito de experiencia	Experiencia, servicio al cliente Estudios	Cantidad y calidad de información y formación
Para cumplir con lo estipulado en la legislación, cada condominio debe contar con un administrador, con la Junta Directiva de condóminos y la Asamblea General de Condóminos	Determinar la estructura organizacional y los aspectos legales que se requieren para el buen desempeño de la empresa	Estudio técnico	Conocer la materia legisladora Conocer e identificar las obligaciones y derechos Cumplir con la ley
Privilegios, pero a su vez, les otorga una serie de responsabilidades, de acatamiento obligatorio a sus propietarios y arrendatarios y son establecidas y podrían ser reguladas en la legislación de condominios costarricense mediante la intervención de un ente rector.	Legalidad de servicio ofrecido	Estudio Legal	Se requiere toda normativa del reglamento y la ley de condominios Para verificar que el proyecto cumpla con los requisitos.
Las empresas administradoras para generar seguridad y la tranquilidad de los usuarios finales	Imagen proyectada: Nivel de rigurosidad, pertinencia y satisfacción que tiene un servicio ofrecido.	Servicio al cliente. Imagen.	Calidad del trato Cantidad de información Pertinencia de la información.

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo de investigación:

Las investigaciones se pueden clasificar en seis grandes grupos, los cuales son: finalidad, dimensión temporal, marco, condición en la que se hace, carácter y naturaleza. Las mismas a su vez se subdividen en varios grupos, que se detallan a continuación:

3.1.1. Finalidad

El primer tipo de investigación es por su finalidad, que se divide en básica (teórica o pura), aplicada (práctica) o una combinación de ambas. La investigación básica, teórica o pura, se define como aquella actividad orientada a la búsqueda de nuevos conocimientos y nuevos campos de investigación sin un fin práctico específico e inmediato. Se caracteriza porque parte de un marco teórico y radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes.

Nicolás Llanos Marulanda. (2011). Clases y Tipos de Investigación y sus características. Disponible en su página de internet:

http://www.academia.edu/5075869/CLASES_Y_TIPOS_DE_INVESTIGACION_Y_SUS_CARACTERISTICAS “...Investigación básica: es aquella investigación formal en la que no es interés directo del investigador buscar sus aplicaciones prácticas o consecuencias que pudiera generar, se limita a descubrir una situación basándose en el desarrollo de una teoría...”

En el caso de la investigación aplicada, se le puede llamar también como investigación práctica o empírica. Su fin como el nombre lo expresa es aplicar o utilizar los conocimientos obtenidos para resolver un problema en concreto y conocer las consecuencias de esa aplicación. Según lo indica Felipe Pardinás es aquella que pone en práctica las leyes, teorías modelos en la investigación pura.

Nicolás Llanos Marulanda. (2011). Clases y Tipos de Investigación y sus Características. Disponible en:

http://www.academia.edu/5075869/CLASES_Y_TIPOS_DE_INVESTIGACION_Y_SUS_CHARACTERISTICAS "...Investigación aplicada: Depende de los descubrimientos y avances de la investigación básica, pero se caracteriza por su interés en la aplicación, utilización y puesta en práctica de los conocimientos..."

En el caso de esta investigación será aplicada y teórica, es decir mixta ya que el objetivo central se concentra en resolver la problemática existente, pero a su vez es teórica ya que previamente se deben conocer los factores que interfieren para poder solucionarlos.

Sin embargo, aunque la investigación tiene como fin recolectar información para ponerla en práctica, el enfoque que tienen las investigaciones por su finalidad es más profundo, y no puede ser clasificada como una investigación por su finalidad.

3.1.2. Marco Dimensional Temporal

El alcance temporal es la segunda clasificación, se divide en investigación transversal, longitudinal y mixta.

Hernández (2014) expresa que "Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos de un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado". (pág.151)

Mientras tanto, Roberto Hernández Sampieri, Metodología de la Investigación, 2014, página 159 "...longitudinales Estudios que recaban datos en diferentes puntos del tiempo, para realizar inferencias acerca de la evolución del problema de investigación o fenómeno, sus causas y sus efectos..."

Esta investigación presenta un alcance transversal, ya que tomará las dimensiones de los eventos a lo largo de un período, enfatizando las causas, manifestaciones y comportamientos de sus atributos.

3.1.3. Marco

La tercera clasificación es el marco espacial, que a su vez se divide en mega, macro y micro. La investigación mega es un estudio que se realiza en todo el universo. Esto para conocer los límites del trabajo investigativo.

En este caso lo mega es un estudio del tema que se realiza en todo el universo de la investigación es el estudio de factibilidad de creación de la cámara.

El aspecto macro es el estudio del tema realizado en una población, es decir, los condominios y empresas administradoras de Costa Rica que permiten valorar la factibilidad mercadológica, técnica y financiera de la cámara.

Por último, el marco espacial llamado micro y en el cual se desenvuelve la investigación es que el fin principal de estos estudios de factibilidad es conocer si la cámara resulta rentable o no, es decir se toma en cuenta el mercado, aspectos técnicos y financieros para un único fin, que es conocer la rentabilidad financiera y sostenible, ya que contemplará empresas administradoras y todos los condominios inscritos en el Registro Nacional del cantón de Alajuela.

3.1.4. Fuentes de Estudio

Las condiciones de las fuentes de estudio en que se hace la investigación es la cuarta clasificación, la misma se divide en campo, laboratorio y mixta.

Roberto Hernández Sampieri, Metodología de la Investigación, 2014, página 150 "...Experimentos de campo Experimento en una situación más real o natural en la que el investigador manipula una o más variables...". La investigación de campo se realiza el estudio en estado natural, el lugar donde sucede, esto se hace para poder identificar los atributos del fenómeno de la forma más natural posible.

La segunda clasificación del método condición es la investigación de laboratorio, para estudiar el comportamiento y efecto de un fenómeno en un ambiente controlado, creando un ambiente artificial. Roberto Hernández Sampieri, Metodología de la Investigación, 2014, página 150 "...Experimentos de laboratorio Experimento en que el efecto de todas o casi todas las variables independientes influyentes no concernientes al problema de investigación se mantiene reducido lo más posible..."

La tercera clasificación es la investigación mixta, la cual reúne las características de ambas investigaciones, de campo y la del laboratorio.

En la presente investigación se realizará un trabajo de campo (ya que mucha de la instigación será adquirida de primera fuente, sin manipulación de opiniones) y a su vez tendrá de laboratorio, pues también tendrá de otras fuentes como tesis propuestas, informes del mercado, ensayos, etc.

3.1.5. Carácter

La quinta clasificación son las investigaciones por carácter de la investigación, la misma se divide en nueve tipos:

3.1.5.1. Causal:

Esta se presenta cuando existe un problema y se pretende identificar las causas que lo provocan. Se busca dar explicaciones sobre las características encontradas en fenómeno, por qué se dio, como pasó, considerando los factores que influyeron en la génesis del fenómeno.

3.1.5.2. Exploratoria:

La investigación exploratoria se define como: “Una investigación que se realiza para obtener un primer conocimiento de una situación para luego realizar una posterior más profunda, por eso se dice que tiene un carácter provisional”. (Barrantes, 2012, p 64).

Otros autores indican que la investigación exploratoria es cuando la investigación se está realizando por primera vez y que nunca se ha hecho en ese lugar o sobre el mismo objeto de estudio. Se aporta información para que otras personas profundicen sobre el estudio. Palella y Martins (2012) afirma: *se realiza especialmente cuando el tema elegido ha sido poco examinado, es decir cuando no hay suficientes estudios previos y es difícil de formular la hipótesis. Se aplica cuando el tópico ha sido tratado escasamente, cuando no existe suficiente información o cuando no se dispone de medios para lograr mayor profundidad. (pag.92)*

3.1.5.3. Prospectiva:

Esta tiene como propósito, investigar el fenómeno actual a fin de aportar información que permita tomar decisiones y evitar futuros problemas.

3.1.5.4. Participativa:

Consta de investigar un fenómeno incluyendo a los sujetos afectados de forma directa en la identificación, el análisis y la solución del problema. Las personas e instituciones que darán información también serán involucradas en las soluciones, como lo son las empresas administradoras, los desarrolladores y la lista de los condominios registrados.

3.1.5.5. Correlacional:

Relaciona dos o más factores en una investigación, con el fin de conocer el grado de relación e influencia que hay entre ellos.

3.1.5.6. Retrospectivo:

Estudia un fenómeno en el presente, pero considerando ampliamente los antecedentes de dicho fenómeno y la influencia que ello tiene en el presente.

3.1.5.7. Evolutivo:

Estudia el comportamiento que ha tenido un fenómeno a lo largo del tiempo, identificando, los cambios, su dinámica, sus contradicciones y su dirección.

3.1.5.8. Descriptivo-Analítico:

Señala y reflexiona sobre características y atributos que presente el fenómeno estudiado.

Según, Mario Bunge, La ciencia. Su método y su filosofía (s.f):

La investigación comienza descomponiendo sus objetos a fin de descubrir el “mecanismo” interno responsable de los fenómenos observados. Pero el desmontaje del mecanismo no se detiene cuando se ha investigado la naturaleza de sus partes; el próximo paso es el examen de la interdependencia de las partes, y la etapa final es la tentativa de reconstruir el todo en términos de sus partes interconectadas (pág. 13).

3.1.5.9. Experimental:

Roberto Hernández Sampieri, Metodología de la Investigación, 2014, página 91 “...Estudios exploratorios Se emplean cuando el objetivo consiste en examinar un tema poco estudiado o novedoso...”

Es un proceso investigativo que consiste en escoger uno o varios grupos de individuos o elementos sobre los que se está realizando la investigación, a este o estos se les somete a una serie de pruebas, preguntas, entre otros y se estudian sus reacciones ante estas evaluaciones.

3.1.6. Naturaleza

La última clasificación es por su naturaleza, que se divide en: cualitativa, cuantitativa y mixta. La investigación por su naturaleza tiene que ver con el tipo de datos que se recolectan, el método para recolectarlos, los instrumentos para procesarlos y el tipo de análisis que se hacen de ellos.

3.1.6.1. Cualitativa:

La investigación cualitativa recolecta y analiza datos cualitativos, relativos a opiniones, percepciones, juicios, sentimientos, apreciaciones, conductas, actitudes, símbolos entre otros. Ethel Pazos Jiménez, Federico Gutiérrez M., Manual para el Curso de Métodos de Investigación, 2011, página 29 "...se halla impregnado del matiz de subjetividad de los participantes considerando que los datos estarán influenciados por su experiencia y prioridades..."

3.1.6.2. Cuantitativa:

La investigación de naturaleza cuantitativa según Pazos y Gutiérrez, (2012) se da cuando "se halla relacionada con los experimentos, las encuestas de preguntas cerradas, la recolección de datos y la medición estandarizada" (pág. 31). Está relacionada con la finalidad aplicada de la investigación. Se miden características, variables y esto se convierte en valores numéricos los cuales se analizan con técnicas estadísticas.

3.1.6.3. Mixta:

En la investigación mixta se realiza la investigación recolectando y analizando datos tanto cuantitativos como cualitativos. Ethel Pazos Jiménez, Federico Gutiérrez M., Manual para el Curso de Métodos de Investigación, 2011, página 30, "...Ambos enfoques permiten tener una visión integral que le da mayor nivel de profundidad a la investigación..."

Para efectos de esta investigación su naturaleza es de enfoque cualitativo, ya que con este se determinan técnicas de decisiones, así como las estrategias empleadas para el desarrollo del proyecto, y la aprobación de factibilidad para establecer e implementar.

Pretende llegar a la respuesta que indique si es viable el proyecto de crear una Cámara Nacional de bienes e inmuebles en el cantón de Alajuela, o no, por medio del cual se realizara el estudio detallado de los factores y variables que intervienen en esta investigación, de manera que se llegue a la conclusión para cada una de las variables que se presentan durante el desarrollo del proyecto

3.2. Sujetos y fuentes de investigación

Las fuentes de información son diversas herramientas que una vez aplicadas, arrojan datos importantes y útiles para el investigador, pues recolectan datos que sustentan la investigación.

Morales (2012) lo define como aquella entidad, institución o persona que recopila, procesa y pone a disposición del investigador elementos sistemáticos de juicio con la realidad que le interesa conocer (p. 52).

Los sujetos se definen como son las personas que formarán parte de la investigación, por medio de distintas consultas o entidades, considerándose como fuentes de investigación como aporte para el desarrollo de este.

3.2.1. Sujetos y fuentes de información:

A. Fuentes primarias:

Hurtado (2010) señala la definición de la siguiente manera, "Son todas aquellas de las cuales se obtiene información directa, es decir, de donde se origina información. Es también conocida como información de primera mano o desde el lugar de los hechos" (p. 176).

- ❖ Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933
- ❖ Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo No. 32303-MIVAH-MEIC-TUR
- ❖ Entrevista con Marlene Méndez Portugués, directora de la Cámara Costarricense de Construcción
- ❖ Entrevista con Enrique Egloff, presidente de la Cámara de Industrias de Costa Rica
- ❖ Entrevista con Yolanda Fernández Ochoa, presidenta de la Cámara de Comercio de Costa Rica
- ❖ Entrevista con Lizette Gamboa Araya, coordinadora del departamento de Propiedad en Condominio del Registro Inmobiliario del Registro Público de Bienes e inmuebles de Costa Rica

B. Fuentes secundarias

Morales (2012) define las fuentes secundarias como "...todas aquellas fuentes que ofrecen información, sobre el tema por investigar, pero que no son la fuente original de los hechos o las situaciones, sino que solo los referencian. Las principales fuentes secundarias para la obtención de datos son los libros, revistas, noticiarios y medios de información" (p. 176).

- ❖ Informes y datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, CFIA
- ❖ Informes y datos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, INVU
- ❖ Informes y datos del Registro Público Nacional República de Costa Rica
- ❖ Estadísticas de la Municipalidad del cantón de Alajuela, así como datos de registro de los inmuebles

C. Fuentes terciarias:

- ❖ Tesis titulada Desarrollos condominales y prehorizontalidad en Costa Rica, problemática jurídica y soluciones, realizada por Yocelin Quesada Porras en el 2011.
- ❖ Ensayos de periódicos nacionales e internacionales
- ❖ Revistas
- ❖ Documentales
- ❖ Boletines informativos

3.3. Selección población y muestra.

3.3.1 Población

Ethel Pazos Jiménez, Federico Gutiérrez M., Manual para el Curso de Métodos de Investigación, 2011, página 66, "...define una población constituye el universo total sobre el cual se hace la investigación y puede estar conformada por comunidades, grupos, personas; situaciones, organizaciones, etc..."

La población seleccionada será los bienes inmuebles, para los que la muestra estará constituida por los condominios registrados en el Cantón Central de Alajuela. Se utilizará esta muestra relevante, que aporte la suficiente información para llegar a formar un criterio de análisis que ayude a proponer la viabilidad de la Cámara.

3.3.2 Muestra

Ethel Pazos Jiménez, Federico Gutiérrez M., Manual para el Curso de Métodos de Investigación, 2011, página 66, "...Un subgrupo representativo de la población constituye una "muestra" que pretende sea un reflejo fiel de la población..."

Del total de los condominios inscritos en el país, empresas administradoras y personas físicas administradoras, en este estudio se utilizará el método de muestreo por juicio, llamado también discrecional y es un método no probabilístico, ya que los sujetos encuestados se seleccionaron con base en el conocimiento y juicio personal, con el criterio personal basada en la experiencia laboral de la sustentante en el sector condominios.

Este muestreo fue un esfuerzo deliberado para obtener muestras muy representativas. Además, este método fue elegido ya que se cuenta una población reducida y de con la facilidad de contar con los datos de los encuestados.

Se utilizará esta muestra relevante, que aporte la suficiente información para llegar a formar un criterio de análisis que ayude a proponer dentro del sector la ejecución de la Cámara.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Para lograr alcanzar las técnicas adecuadas para el desarrollo de esta investigación se logra su identificación mediante, observación, encuesta, entrevista y análisis de procedimientos.

3.4.1. Observación

La observación es de gran importancia para cualquier investigación, porque por medio de la esta facilita información útil para comprender la realidad, así como la

búsqueda de respuestas y soluciones a un problema. Creando información importante para darle validez a la investigación, generando bases para llegar a análisis del problema

3.4.2. La encuesta

Es una de las técnicas de recolección de información más utilizadas, en la presente investigación, se aplicará a los sujetos de información ya descritos, para recopilar y obtener información mediante una serie de preguntas afines al tema de estudio. Según criterios de Morales (2012).

“La encuesta es una técnica destinada a obtener datos de varias personas cuyas opiniones impersonales interesan al investigador. Para ello, a diferencia de la entrevista, se utiliza un listado de preguntas escritas que se entregan a los sujetos, para que las contesten igualmente por escrito. Ese listado se denomina cuestionario. Es impersonal, porque el cuestionario no lleva el nombre ni otra identificación de la persona que lo responde, porque no interesan esos datos” (p.22).

3.4.3. Entrevista

La entrevista es una conversación que tiene como finalidad la obtención de la información por medio de dos actores como mínimo, el entrevistado y el entrevistador; Ethel Pazos Jiménez, Federico Gutiérrez M., Manual para el Curso de Métodos de Investigación, 2011, página 77, “... las preguntas de los cuestionarios pueden ser cerradas o abiertas. Las cerradas ofrecen a la persona respuestas definidas previamente, por lo que algunos casos no limitan la respuesta y no recogen exactamente lo que el encuestado piensa...” Por lo anterior, como medio de investigación será eficaz en el presente estudio para obtener datos relevantes, para averiguar hechos, fenómenos o situaciones sociales.

Existen varias opciones para realizar una entrevista entre ellas están: laborales, investigativas, informativas y de personalidad entre otras. A su vez, también podrían citarse las estructuradas, no estructuradas y el diálogo.

Para efectos del presente estudio se emplea este instrumento como técnica de Investigación por medio del tipo estructurado, que se basa en una serie de preguntas predeterminadas e invariables, claras y enfocadas en el sujeto de estudio; existirá una guía predeterminada para el proceso de recolección de información, pero queda la opción abierta de realizar más cuestionamientos en el desarrollo de la conversación.

Durante esta investigación se realizarán entrevistas con Lizette Gamboa, Coordinadora del departamento de Condominio del Registro Inmobiliario; Débora Picado Campos del departamento de Registro Inmobiliario del CFIA; Jesús Castellón Prado del departamento de Planificación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU.

3.4.4. Análisis de Contenido

El análisis de contenido es una actividad muy importante, ya que se analizan y se interpretan los resultados que se obtienen para desarrollar la respuesta del tema investigado. “El objetivo fundamental del análisis de contenido era leer de un modo sistemático textos publicados por los medios de comunicación de masas, concretamente por los periódicos, para obtener datos empíricos con los que evaluar las hipótesis científicas” (Alonso, Volkens, Gómez, 2012, P.11).

3.5. Definición conceptual, operativa e instrumental de las variables.

Morán y Cervantes (2010) definen la operacionalización de variables como “...qué actividades u operaciones deben de realizarse para medir una variable o recolectar datos o información respecto a ésta”. (pág. 42)

La investigación se lleva a cabo con diferentes variables, “Una variable es una propiedad que puede variar (adquirir diversos valores) y cuya variación es susceptible a medirse” (Hernández et al., 2010, p. 77).

En este apartado se exponen las variables que se toman en cuenta para la investigación.

3.5.1. Definición Conceptual

La definición conceptual se refiere a la definición teórica de una variable identificada como objeto de análisis, la cual se extrae del marco teórico. La definición conceptual es requerida cuando se trata de elementos no cuantitativos de tipo discreto como edad, peso, estatura, intervalos, etc., y que no son objetos o términos de uso común, por lo cual el significado preciso de la variable conceptual debe ser explicado con detalle en el marco teórico.

“Las variables conceptuales son generalmente expresadas en términos generales, teóricos, cualitativos o subjetivos; asimismo son importantes en el proceso de construcción de hipótesis, se apoyan en conceptos tipo diccionario” (Oviedo, 2016, p. 110).

3.5.2. Definición Operativa

La definición operativa consiste en los indicadores que permiten observar y medir las variables de manera empírica.

Oviedo (2016) señala al respecto: Está constituida por una serie de procedimientos o indicaciones para realizar la medición de una variable definida conceptualmente. La definición operacional obliga tener en cuenta que se intenta obtener la mayor información posible de la variable seleccionada, de modo que se

capte su sentido y se adecue al contexto. Se deberá hacer una cuidadosa revisión de la literatura disponible sobre el tema de investigación (p. 111).

3.5.3 Definición Instrumental

Oviedo (2016) menciona en cuanto a la definición instrumental: “Son los medios o instrumentos para recoger la información. Se definen y elaboran los instrumentos y medios con que se recolectará la información” (p. 111).

A continuación, se presenta la definición de las variables que se incluyen en el presente estudio, por utilizar en cada uno de los objetivos específicos:

Implementación: El diccionario de la Real Academia Española define el concepto de Implementar como “...poner en funcionamiento aplicar métodos, medidas, para llevar algo a cabo”.

Viabilidad Financiera: Variable que informa sobre la disponibilidad de recursos monetarios en los momentos en que la ejecución o la operación del proyecto lo necesita, e intenta predecir el éxito o fracaso del proyecto.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS

4.1. Análisis e interpretación del mercado costarricense de la Administración de propiedades en condominio

En este capítulo se rendirán todos los estudios necesarios para determinar la factibilidad de crear una Cámara Regional de Administradores de Bienes Inmuebles. Por lo tanto, se presentará el estudio técnico, legal y financiero, realizado para tal fin.

En el estudio técnico, se establecerá todo lo necesario para la puesta en marcha, desde inversión inicial hasta costos operativos y productivos; se evaluará lo referido en cuanto a la logística y generalidades del negocio.

La elaboración del estudio legal contempla toda la información relacionada con las normativas, permisos, requisitos necesarios para la apertura de una cámara y aspectos legales en general, para la creación de esta.

Por último, en el estudio financiero, mediante el uso de distintas herramientas, se determinará la viabilidad del proyecto, de igual manera, se determinarán aspectos de gran importancia, tales como el capital requerido para la operación y el margen de ganancia por percibir, beneficios a la sociedad, probabilidad de éxito.

4.1.1. Condiciones del mercado costarricense de la Administración de propiedades en condominio del Cantón de Alajuela

El estudio de las condiciones del mercado de las empresas administradoras se da por la nueva demanda de los costarricenses de invertir en propiedades privadas en condominios, conjuntos residenciales, torres de apartamentos y edificios de oficinas o comercios. Los propietarios y habitantes esperan una oferta muy concreta: seguridad, calles limpias y bien iluminadas, jardines o áreas verdes y, en general, una buena apariencia. Mediante esta diferencia, las empresas desarrolladoras han podido ganar terreno en las preferencias de los consumidores y convertirse en proyectos altamente

demandados y estos a su vez han permitido que las empresas administradoras puedan crecer con la industria.

Con el nacimiento de nuevas empresas de administración también surgieron empresas técnicas relacionadas con el diario vivir de los condominios, como las empresas de seguridad; empresas dedicadas a la construcción, mejoras y mantenimiento de plantas de tratamiento de aguas residuales; empresas experta en pozos de agua, tanques de almacenamiento, presión, filtros y salubridad del agua; empresas con experiencia en cercas eléctricas; cámaras; accesos automáticos, reductores de velocidad, mantenimiento de piscinas, jacuzzi; así como empresas de mantenimiento de zonas verdes, entre otras empresas dedicadas a la electromecánica.

El concepto de administradores no es nuevo, sin embargo, el mercado y las exigencias de los consumidores han evolucionado, de lo que tradicionalmente se encargaba el portero del edificio, se pasó a la contratación de un administrador a tiempo parcial, luego vino uno dedicado a tiempo completo y hasta que finalmente, el empleo de todo un *staff* de trabajadores.

Ante esta realidad, nació el *outsourcing*, que inició hace un par de décadas en hospitales, oficinas, clubes deportivos y grandes comercios. El beneficio en la disminución de los gastos de operación y mayor control sobre los servicios prestados. La tendencia indica que esta modalidad se está extendiendo rápidamente al sector residencial.

Green Condos es una de las muchas empresas creada para la administración de Condominio en el país. En su página principal de internet explica muchos temas relacionados con los condominios y expresa lo siguiente: La legislación sobre propiedad en régimen de condominios en Costa Rica establece la figura del administrador de condominio, quien tiene a cargo el cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y los servicios generales. El éxito de una administración de condominios radica en los medios de

comunicación, la ejecución de reglas y proyectos, así como del compromiso y participación activa de los condóminos.

Recuperado de http://www.greencondoscr.com/2012/administracion_de_condominios/

En el caso de la página del Doctor Condominio proporciona servicios legales y de capacitación especializados en condominios para mejorar la rentabilidad y calidad de vida de condóminos y administraciones de los mismos, desde la constitución, tramitología y organización inicial, hasta el mantenimiento o recuperación de la vida en común lesionada por años de dificultades administrativas o por deterioros en las relaciones.

Esta página cuenta con una lista de empresas administradoras de condominios de mayor reconocimiento y que el Doctor Condominio puede referir, así como personas físicas que se dedican al mismo fin, entre estas se pueden citar a: Habitat: (<http://www.condominios.co.cr/>); Naret (<http://www.naret.cr/>); FLOREM (<http://www.florem.cr/>); entre otras más. Así también como algunos particulares: Alejandra Rojas Salazar; Amaya Artiñano; Johanna Grant; entre otros más.

A continuación, se brinda un resumen de los principales servicios de algunas cámaras en Costa Rica, los requisitos y el costo de afiliación según la opinión de Joanna Nelson Ulloa, el 23 de febrero del 2015 en el periódico El financiero:

Cámara	Requisitos de Afiliación	Algunos beneficios	Costo
Cámara de Industrias de Costa Rica.	La empresa debe estar inscrita y formalmente establecida. Debe completar un formulario de afiliación que aprueba la Junta Directiva.	Asesoría técnica en temas energéticos, financieros, ambientales, comercio exterior y legislación laboral. Actividades de capacitación, como desayunos ejecutivos.	La membresía para pymes varía entre ¢16.000 y ¢63.000 al mes, según la cantidad de empleados del negocio.
Cámara de	Se completa un	Capacitación, asesoría	Desde \$44 a \$220

<p>Tecnologías de Información y Comunicación.</p>	<p>formulario en línea y se deben remitir documentos como el acta legal de creación de la empresa, copia de la personería jurídica, se debe llenar un formulario para que la empresa tenga un perfil web. La Dirección Ejecutiva revisa y aprueba la afiliación. La empresa debe firmar una carta de compromiso.</p>	<p>participación en eventos, uso de salas de reunión (con reservación previa), recepción de información del gremio a través de su boletín, participación en grupos de trabajo especializados.</p>	<p>mensuales, según la empresa.</p>
<p>Cámara de Exportadores de Costa Rica</p>	<p>La pyme debe cumplir con todos los permisos y certificaciones de funcionamiento y debe estar registrada como pyme ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC).</p> <p>Se debe completar un formulario y, luego, la Junta Directiva de la Cámara emite la aprobación.</p>	<p>Representación y defensa gremial, actualización y capacitación, programas técnicos, evaluación para obtener la marca país, acceso a información y estudios del sector, asesoría, entre otros.</p>	<p>Desde \$50 a \$100 por mes, según el número de empleados de la empresa.</p>

Cámara de Comercio de Costa Rica	Completar un formulario de afiliación, adjuntar copia de la cédula o pasaporte del representante legal y adjuntar la personería jurídica.	Apoyo y asesoría económica, legal y comercial, se realizan actividades de <i>networking</i> , eventos, ferias. Se cuenta con un área especializada en formación empresarial, entre otros.	Si la empresa es pequeña (1 a 50 empleados) se pagan ¢78.000 trimestralmente, si es mediana (51 a 100 empleados) ¢114.000 trimestralmente y si es grande (de 100 a más empleados) se pagan ¢153.000 trimestralmente.
Cámara Costarricense de Restaurantes	Debe ser una empresa legalmente constituida y con todos sus documentos al día. Se debe llenar un formulario de afiliación	Se ofrecen descuentos a agremiados por parte de proveedores de bienes y servicios, envío de información de su interés, presencia en el sitio web de la cámara, convenios con institutos para actividades de capacitación, asesoría.	Oscila entre ¢12.000 y ¢24.000 por mes.
Cámara Nacional de Turismo	Copia de la personería jurídica, copia de la cédula del representante legal, entregar dos cartas de recomendación por parte del sector turismo, llenar un formulario de inscripción, pagar cuota de inscripción, entre otros.	Reconocimiento del sector turístico, poder participar en premios a la industria turística, participación en ferias internacionales y nacionales, alianzas estratégicas con diferentes instituciones y empresas, asesoría, capacitación.	Entre \$30 y \$200 al mes.

Cámara Nacional de Comerciantes Detallistas y Afines	Tener un negocio legalmente establecido, dirigido a atender al consumidor final y que tenga su respectiva patente.	Asesoría legal, comercial y tributaria gratuita, convenios con instituciones, realización de seminarios y actividades de capacitación gratuita, envío mensual del periódico El Detallista, entre otros.	Se debe pagar la membresía mensual, la cual oscila entre ¢10.000 y ¢15.000.
Cámara Costarricense de la Industria Alimentaria (Cacia)	Debe ser una empresa formalmente establecida. Su actividad debe ser afín a la industria de alimentos, bebidas y materias primas.	Busca resguardar los intereses del sector, se ofrece asesoría gratuita, se brinda apoyo a la exportación, capacitación.	Entre \$20 y \$350 al mes, según el número de trabajadores que tenga la empresa.
Cámara Nacional de Agricultura y Agroindustria	Se debe llenar un formulario de afiliación.	Asesoría, circulación de información de interés, defensa de los intereses del sector.	La cuota oscila entre \$75 y \$200 al mes. El monto final lo define la Junta Directiva de la cámara.

Fuente: Cámaras consultadas, 2015

Ilustración 2: Principales servicios, costos y requisitos de Cámaras en CR

4.1.2 Análisis de Entrevistas:

El siguiente análisis tiene como objetivo la evaluación de los datos que fueron recopilados acerca de cómo se maneja el tema de las propiedades en condominios, legislaciones, empresas gubernamentales ligadas a este sector, entre otras características. Se localizaron instituciones muy relacionadas con esta industria, que interfieren desde su inicio hasta su conclusión en el proceso constructivo y de permisos antes de iniciar un proyecto.

I. Entrevista con Lizette Gamboa, Coordinadora del departamento de Condominio del Registro Inmobiliario:

Explica que la propiedad en condominio más que ser la propiedad del futuro es el presente. Ante la situación que históricamente fue presentando el Registro Nacional debió modificar sus procedimientos, para mantener la eficiencia y eficacia, los requerimientos del mercado inmobiliario. Para el 2013, se realizan una serie de cambios y revisión de la Guía de Calificación del Área Registral del Registro Inmobiliario con el fin de unificar criterios y especializar dicho documento de afectación y sometimiento del régimen, por medio de una comisión revisora, así como la participación de colaboradores del Partido de Propiedad en Condominio.

Dentro de las mejoras para la constitución de un condominio, previamente a la declaratoria de la escritura pública (cumpliendo con todo lo estipulado en el artículo 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio) se solicitó elaborar los planos constructivos o de diseño de sitio del condominio.

II. Entrevista con Débora Picado Campos del departamento de Registro Inmobiliario del CFIA:

Existen dependencias entre cámaras e instituciones, para la creación de un condominio. En virtud del incremento de construcciones en condominio, las instituciones estrechamente relacionadas con el tema de aprobación de planos han llevado a cabo cambios para agilizar el desarrollo de la escritura.

El 20 de setiembre del 2011 se crea el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, donde se establece un nuevo proceso de revisión simplificada de planos mediante la plataforma digital, conocida como Administración de Proyectos en Construcción APC, en la que el trámite de visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), la autorización del Ministerio de Salud y la aprobación de la Municipalidad respectiva, se logran llevar a cabo en una sola institución y que está

presente la solicitud a las todas las demás internamente. Otro de los cambios originados desde el CFIA, fue lograr que las Municipalidades se adscriben al sistema APC.

Tomar la decisión y escoger que tipo de organización se quiere fundar dependerá de los parámetros legales que se quieran abarcan con esta figura, pues cada organismo de divide por sus usos. Un ejemplo claro de esta disposición la vivió el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos durante su transición, transformación, y proceso de creación desde sus inicios como Asociación, pasando después a Colegio de Arquitectos de Costa Rica hasta culminar como Colegio Federado, albergando otros entes relacionados todos entre sí y a su vez genera la evidencia que Costa Rica ha evolucionado de gran manera en temas constructivos

Este órgano alberga a miembros de valioso aporte como lo son Colegio de Ingenieros Civiles de Costa Rica, al Colegio de Arquitectos de Costa Rica, al Colegio de Electricista, mecánicos e Industriales, al Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica, así como al Colegio de Ingenieros Tecnólogos de Costa Rica.

III. Entrevista con Jesús Castellón Prado del departamento de Planificación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU:

Don Jesús indica que esta institución es la pionera en la construcción e implementación de los Condominios verticales, ya que mediante los desarrollos de vivienda para la clase social de bajos recursos, se fueron originando torres de apartamentos y viviendas, así como vivienda horizontales originando residenciales organizados mediante proyectos de fideicomisos.

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) utiliza fideicomisos para impulsar la construcción de viviendas y reactivar sus finanzas. Los fideicomisos se

harían con un banco estatal, que tendría la facultad de desarrollar los proyectos según los lineamientos establecidos por el INVU.

Los edificios son de diseño vertical, pero con más espacio compartido del que se acostumbra a utilizar. Cada proyecto beneficia a cerca de 100 familias, dependiendo de las condiciones de la tierra, del tamaño del terreno disponible y del Plan Regulador.

Entre los proyectos más populares dentro del Gran Área Metropolitana están: Calderon Muñoz, condominio Luis Alberto Monge ubicado por el Centro Comercial del Sur, otro por el Barrio Cuba, Condominio los Hatillos en Hatillo 5 y Hacienda Vieja ubicado en Curridabat. El anteproyecto ubicado en Hacienda Vieja, Curridabat, en la vecindad de los apartamentos multifamiliares construidos por el INVU hace 27 años.

4.1.3. Resultados obtenidos de la encuesta generada acerca del mercado de la Administración de propiedades en condominio del Cantón de Alajuela

Con el fin de lograr los objetivos planteados durante esta tesis, se realizó un cuestionario de diez preguntas para su análisis e interpretación. Se realizaron mediante gráficas y cuadros de datos en el programa Excel para una mejor descripción de los datos e interpretación de los resultados.

La encuesta ha sido enviada por correo electrónico a las direcciones electrónicas de bases de dato referentes a condominios que se han administrado por Smart Property, así como por la colaboración de la empresa Green Condos, utilizando una herramienta informática para la elaboración de encuestas *on line* llamada <https://es.surveymonkey.com/> y a su vez mediante formularios físicos, siempre garantizando la confidencialidad. Adicionalmente se trabajó consulta directa en línea con el Registro Público para obtener el nombre, cédula jurídica, número de finca, administradores registrados, en el periodo de los condominios citados por la Municipalidad de Alajuela.

Entre las ventajas de realizar las encuestas por correo electrónico está que el método es más barato, le permite al encuestado pensar la respuesta y garantiza el anonimato. Sin embargo, genera baja tasa de respuestas y se requiere mayor tiempo para obtener más cantidad de información.

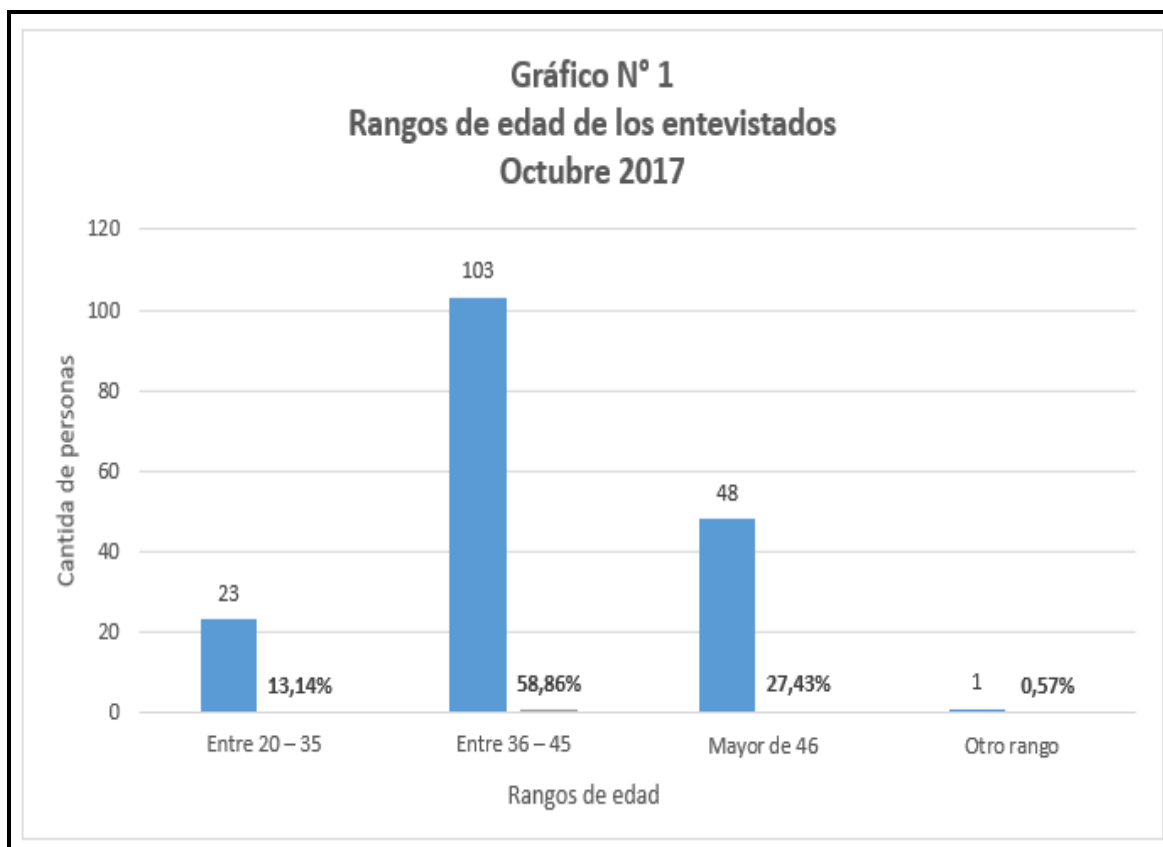
El cuestionario se ha realizado a una población de 500 personas que viven, trabajan o desarrollan proyectos condominales de condominios del Cantón de Alajuela, de los cuales contestaron un total de 175 personas. La distribución y características de los encuestados se describirán a lo largo de las diez preguntas citadas a continuación:

Pregunta 1: ¿Cuál es su Rango de Edad?

Cuadro N° 1		
DESCRIPCIÓN DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA, SEGÚN EDAD		
Valores y Absolutos		
¿Cuál es su Rango de Edad?		
Costo	Absolutos	Relativos
Entre 20 – 35	23	13,14%
Entre 36 – 45	103	58,86%
Mayor de 46	48	27,43%
Otro rango	1	0,57%
Total	175	100%

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017

Tabla 12: Respuesta de la pregunta 1 de encuesta realizada



Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017

Gráfico 3: Respuesta de la pregunta 1 de encuesta realizada

Análisis del gráfico N° 1:

Entre las variables consideradas antes de constituir una cámara, es necesario conocer qué tipo de población es la interesada para agremiarse, ya que con esto se pueden enfocar los esfuerzos y redoblar los necesarios para atraer al público meta que verdaderamente le interese, y no gastar los recursos en lo que no va a generar frutos.

La edad es un dato cuantitativo, pero de suma importancia, ya que con esto se pueden determinar estrategias de mercadeo. La población encuestada fue de 175 personas distribuidas en 103 personas entre los 36 y 45 años, 48 individuos con edades mayor a los 46 años, 23 personas entre los 20 y 35 años y 1 persona con otro rango de edad.

Entre la población encuestada se encontró que un 59% se concentra en el grupo de personas entre los 36 y 45 años de edad, la cual será la población objetivo.

La población en segundo lugar es la del grupo mayor a los 46 años, el cual representa un 27%. El tercer grupo porcentual lo tiene el rango de edad entre 20 y 35 años con un 13% del total de la población encuestada.

Pregunta 2: ¿Cuál es su grado académico?

Cuadro N° 2		
DESCRIPCIÓN DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA, SEGÚN NIVEL ACADÉMICO		
Valores y Absolutos		
¿Cuál es su grado académico?		
Grado académico	Absolutos	Relativos
Primaria completa	5	3%
Secundaria completa	55	31%
Estudios Superiores	97	55%
Otros estudios	18	10%
Total	175	100%

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017

Tabla 13: Respuesta de la pregunta 2 de encuesta realizada

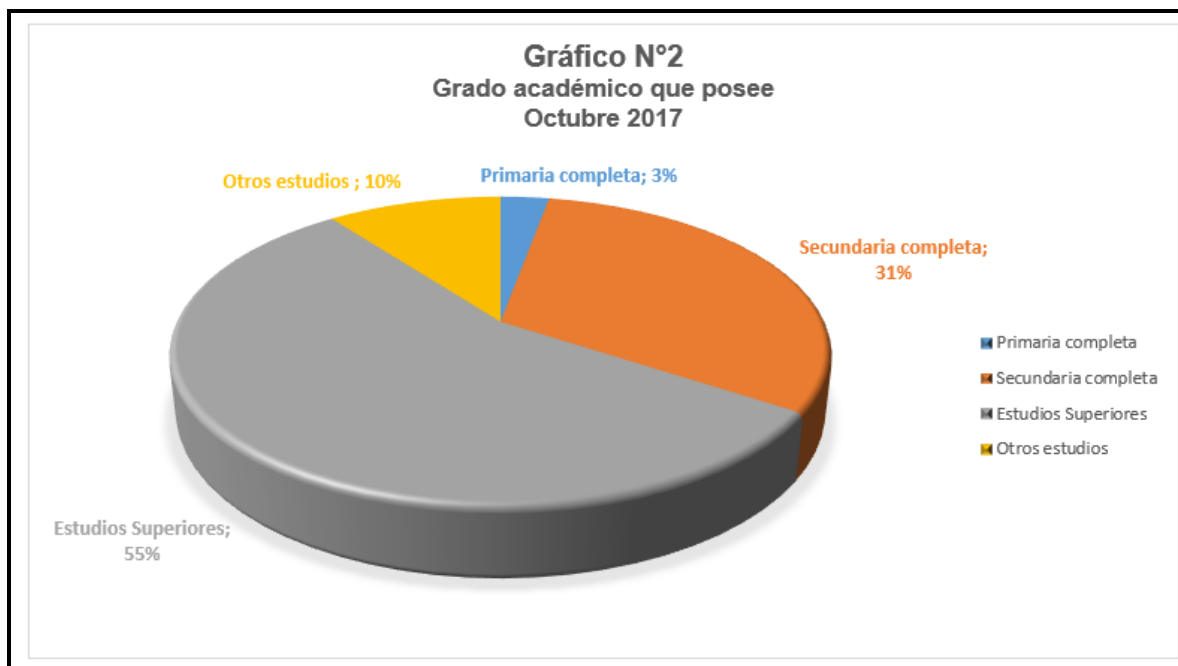


Gráfico 4: Respuesta de la pregunta 2 de encuesta realizada

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017

Análisis del gráfico N° 2:

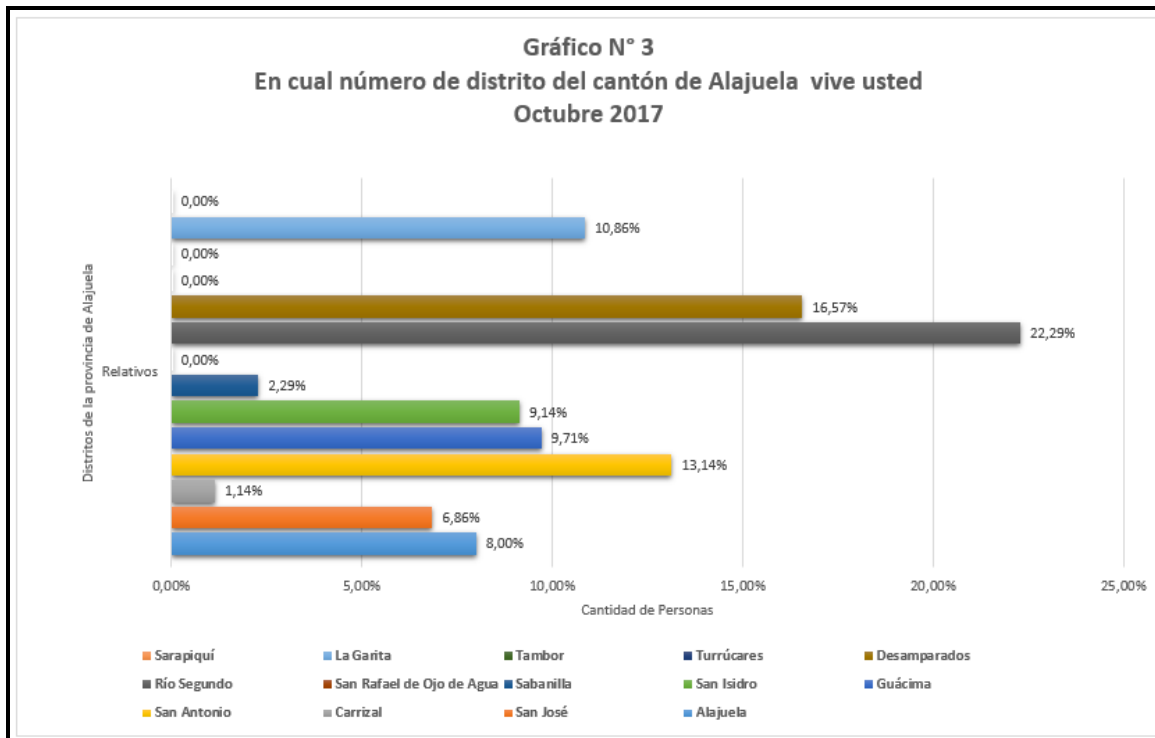
Manteniéndose en los datos demográficos encuestados, dentro de las 175 personas encuestadas se pudo determinar el grado académico mediante la pregunta número dos. En términos de educación se encontró que la mayor parte de los encuestados cuentan con estudios superiores universitarios (55%), seguida de un 31% que únicamente cuenta con secundaria concluida, cabe mencionar que el 3% de la población solo cuenta con educación primaria y un 10% en otros estudios complementarios técnicos.

Pregunta 3: ¿En cuál número de distrito del cantón de Alajuela vive usted?

Cuadro N° 3		
DESCRIPCIÓN DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA, SEGÚN DISTRITO DE ALAJUELA		
Valores y Absolutos		
¿En cuál número de distrito del cantón de Alajuela vive usted?		
Distritos	Absolutos	Relativos
Alajuela	14	8,00%
San José	12	6,86%
Carrizal	2	1,14%
San Antonio	23	13,14%
Guácima	17	9,71%
San Isidro	16	9,14%
Sabanilla	4	2,29%
San Rafael de Ojo de Agua	0	0,00%
Río Segundo	39	22,29%
Desamparados	29	16,57%
Turrúcares	0	0,00%
Tambor	0	0,00%
La Garita	19	10,86%
Sarapiquí	0	0,00%
Total	175	100%

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017

Tabla 14: Respuesta de la pregunta 3 de encuesta realizada



Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017

Gráfico 5: Respuesta de la pregunta 3 de encuesta realizada

Análisis del gráfico N° 3:

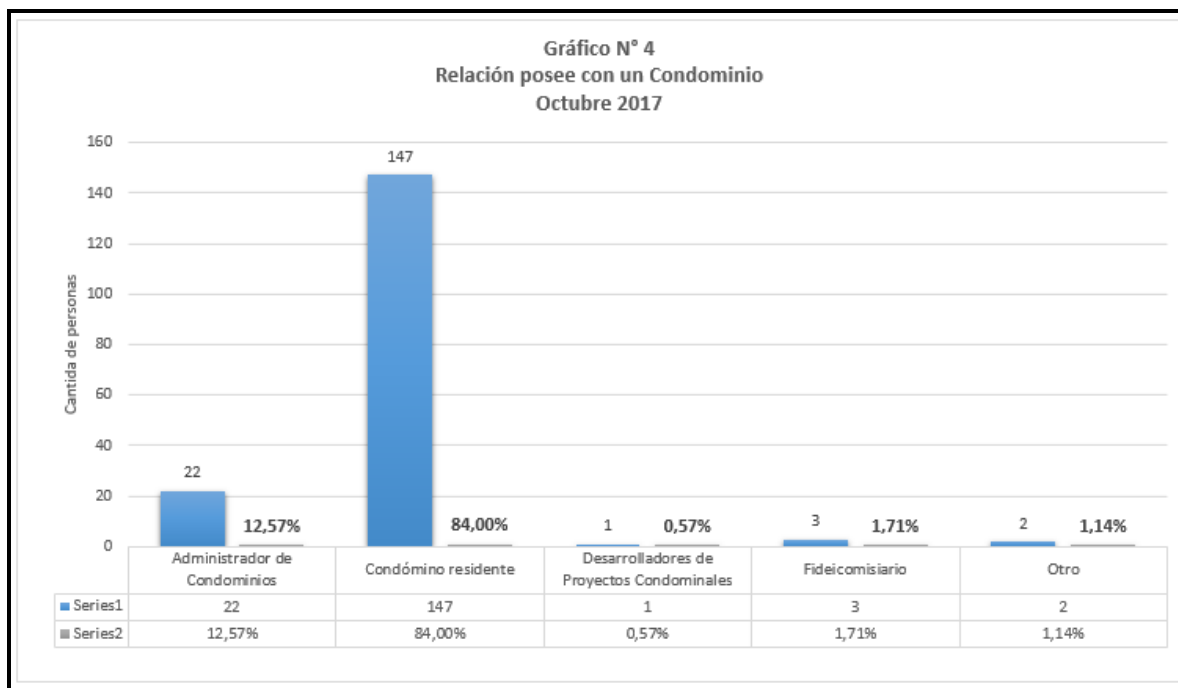
Para la procedencia de los 175 encuestados se determinó que, de los catorce distritos del cantón de Alajuela, cuatro no participaron en la encuesta: San Rafael de Ojo de Agua, Sarapiquí, Turrúcares y Tambor. También se determinó que 39 personas viven en el distrito número diez correspondiente a Río Segundo (22%), 29 personas al distrito número diez del cantón llamado Desamparados (16.57%), 23 personas en San Antonio (13.14%), 19 en La garita (10.86%), 17 en la Guácima (9.71%), 16 individuos en San Isidro (9.14%), catorce en Alajuela lo que equivale a un 8%, doce en el distrito de San José (6.86%) y finalmente Carrizal con dos personas.

En la segunda parte del cuestionario aplicado, se incluyeron preguntas cerradas acerca de la relación, razones, frecuencia, preferencias y aspectos importantes por considerar de los entrevistados, con ello se conforma el perfil en cuanto a dominio y mejoras de decisiones de la Cámara para condominios.

Pregunta 4: ¿Qué relación posee con un condominio?

Cuadro N°4		
DESCRIPCIÓN DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA, SEGÚN RELACIÓN CON CONDOMINIAL		
Valores y Absolutos		
¿Qué relación posee con un condominio?		
Detalle	Absolutos	Relativos
Administrador de Condominios	22	12,57%
Condómino residente	147	84,00%
Desarrolladores de Proyectos Condominales	1	0,57%
Fideicomisario	3	1,71%
Otro	2	1,14%
Total	175	100,00%

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Tabla 15: Respuesta de la pregunta 4 de encuesta realizada



Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Gráfico 6: Respuesta de la pregunta 4 de encuesta realizada

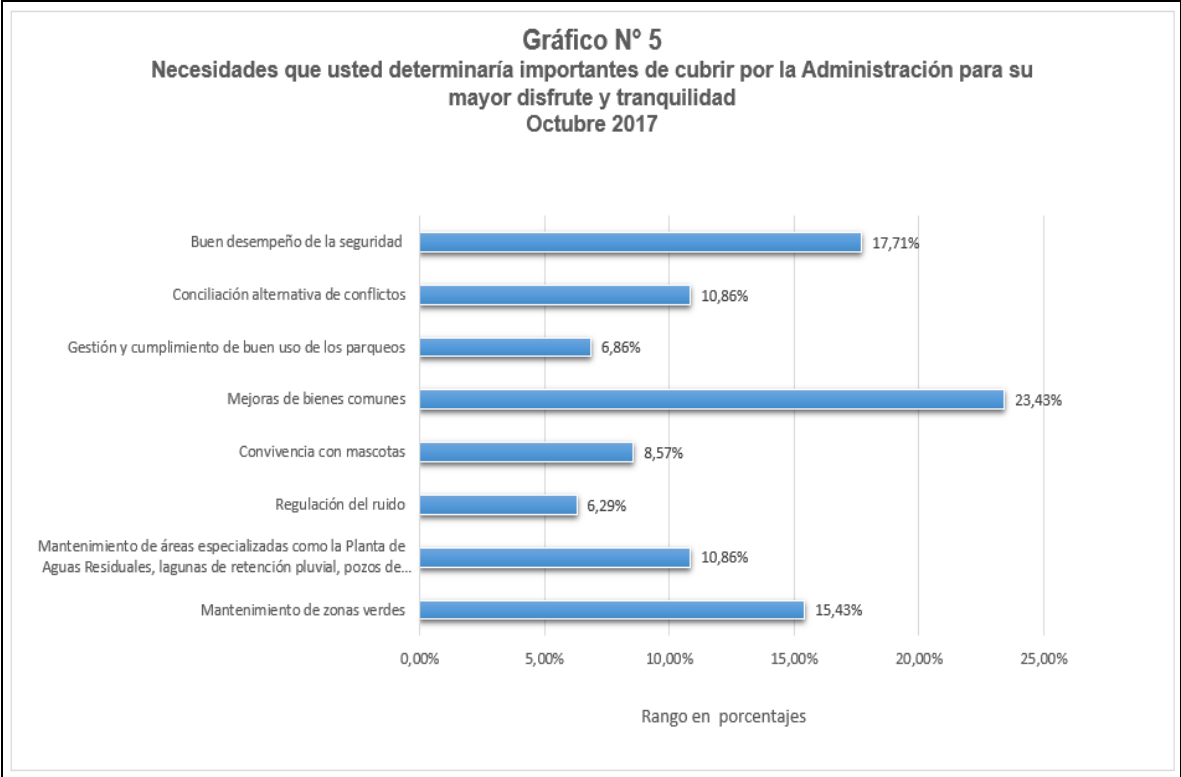
Análisis del gráfico N° 4:

Se preguntó a la población la relación que poseen con condominios: de los 175 encuestados, 147 personas son condóminos, lo que representó un 84%; 22 fueron administradores de condominios, 3 fideicomisarios (1.71%) y como otros se registraron dos personas.

Pregunta 5: Marque las opciones que usted considere como necesidades importantes de cubrir por la Administración para su mayor disfrute y tranquilidad:

Cuadro N° 5		
OPINION DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA PARA LA CREACIÓN DE CÁMARA REGIONAL		
Valores y Absolutos		
Marque las opciones que usted considere como Necesidades importantes de cubrir por la Administración para su mayor disfrute y tranquilidad:		
Necesidades	Absolutos	Relativos
Mantenimiento de zonas verdes	27	15,43%
Mantenimiento de áreas especializadas como la Planta de Aguas Residuales, lagunas de retención pluvial, pozos de agua	19	10,86%
Regulación del ruido	11	6,29%
Convivencia con mascotas	15	8,57%
Mejoras de bienes comunes	41	23,43%
Gestión y cumplimiento de buen uso de los	12	6,86%
Conciliación alternativa de conflictos	19	10,86%
Buen desempeño de la seguridad	31	17,71%
Total	175	100,00%

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
Tabla 16: Respuesta de la pregunta 5 de encuesta realizada



Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Gráfico 7: Respuesta de la pregunta 5 de encuesta realizada

Análisis del gráfico N° 5:

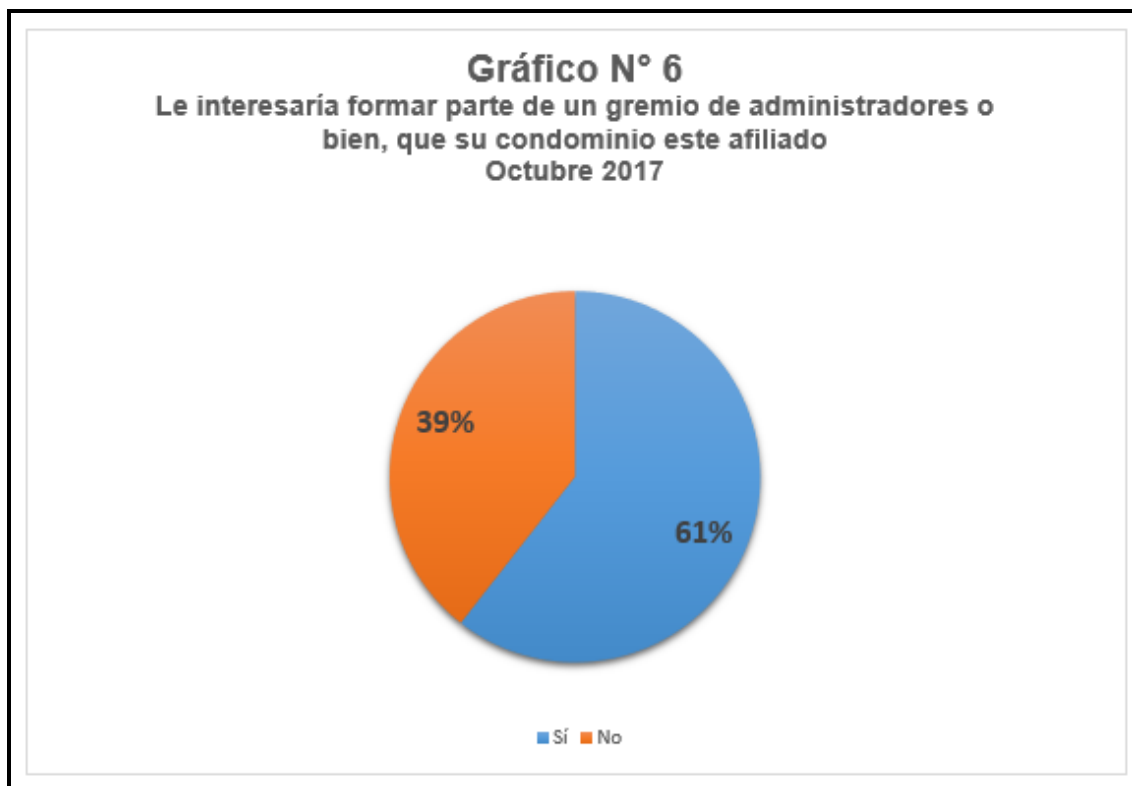
Existe una serie de factores que los condóminos toman en cuenta al seleccionar una empresa de administración de condominios, la población encuestada encuentra a las necesidades de mejoras de bienes comunes como el principal factor para elegir una empresa administradora, el segundo factor es la seguridad, el tercero es el mantenimiento de zonas verdes con 27 votos, conciliación interna de conflictos así como el factor de mantenimiento de las zonas especializadas comparten el cuarto pilar con un 10.86% cada uno.

En la tercera parte del cuestionario se incluyeron preguntadas relacionadas con el interés que mostraría para afiliarse o agremiarse a una organización similar a una cámara o bien sí le interesaría, importaría o agregara valor si la empresa de administración contratada estuviera agremiada, esto con el fin de sacar las conclusiones necesarias para la viabilidad de la Cámara Regional de Administradores de Bienes Inmuebles del cantón de Alajuela.

Pregunta 6: ¿Le interesaría formar parte de un gremio de administradores o bien, que su condominio este afiliado?

Cuadro N°6		
OPINIÓN DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA PARA LA CREACIÓN DE CÁMARA REGIONAL		
Valores y Absolutos		
¿Le interesaría formar parte de un gremio de administradores o bien, que su condominio este afiliado?		
Conocimiento	Absolutos	Relativos
Sí	106	61%
No	69	39%
Total	175	100%

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Tabla 17: Respuesta de la pregunta 6 de encuesta realizada



Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Gráfico 8: Respuesta de la pregunta 6 de encuesta realizada

Como respuesta a esta pregunta, se obtuvo, con respecto a tener interés en la Cámara que un 61%, o sea que de las 175 personas encuestadas 106 dijeron que sí y 69 personas que no, lo que acerca a tener éxito de aceptación la propuesta.

Entre las respuestas que dijeron que no se encuentran interesados o que no les interesa sí su condominio cuenta con los beneficios, basaron su respuesta en que perciben la afiliación como costosa, lo que representó un 59% y 72 personas dijeron que no perciben necesario la afiliación.

Pregunta 7: Sí su respuesta anterior fue negativa ¿Por qué no le gustaría formar parte de un gremio de Administradores o bien que su condominio forme parte?

Cuadro N° 7		
OPINIÓN DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA PARA LA CREACIÓN DE CÁMARA REGIONAL		
Valores y Absolutos		
Sí su respuesta anterior fue negativa ¿Porque no le gustaría formar parte de un gremio de Administradores o bien que su condominio forme parte?		
Respuesta	Absolutos	Relativos
Es costoso	103	59%
No lo necesita	72	41%
Total	175	100%

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017

Tabla 18: Respuesta de la pregunta 7 de encuesta realizada



Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017

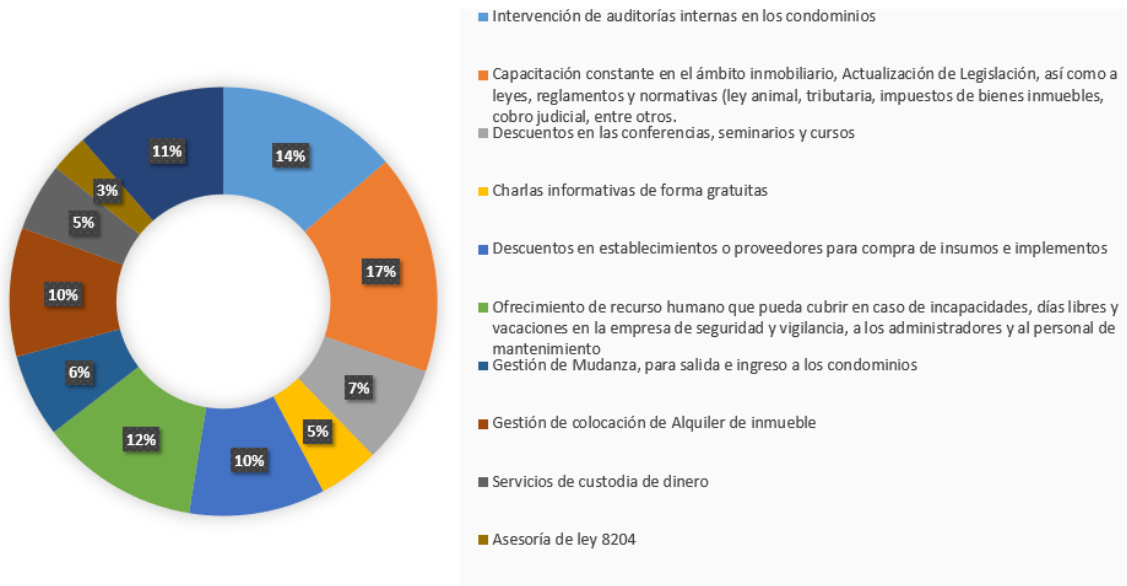
Gráfico 9: Respuesta de la pregunta 7 de encuesta realizada

Pregunta 8: Determine las funciones que usted consideraría importantes que una Cámara de condominios deba cumplir:

Cuadro N° 8		
OPINIÓN DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA PARA LA CREACIÓN DE CÁMARA REGIONAL		
Valores y Absolutos		
Determine las funciones que usted consideraría importantes que una Cámara de condominios deba cumplir:		
Funciones	Absolutos	Relativos
Intervención de auditorías internas en los condominios	24	14%
Capacitación constante en el ámbito inmobiliario, Actualización de	29	17%
Descuentos en las conferencias, seminarios y cursos	13	7%
Charlas informativas de forma gratuitas	8	5%
Descuentos en establecimientos o proveedores para compra de insumos e implementos	18	10%
Ofrecimiento de recurso humano que pueda cubrir en caso de incapacidades, días libres y vacaciones en la empresa de seguridad y vigilancia, a los administradores y al personal de mantenimiento	21	12%
Gestión de Mudanza, para salida e ingreso a los condominios	11	6%
Gestión de colocación de Alquiler de inmueble	17	10%
Servicios de custodia de dinero	9	5%
Asesoría de ley 8204	5	3%
Asesoría legal	20	11%
Total	175	100%

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Tabla 19: Respuesta de la pregunta 8 de encuesta realizada

Gráfico N° 8
 Determine las funciones que usted consideraría importantes para que una asociación de condominios deba cumplir
 Octubre 2017

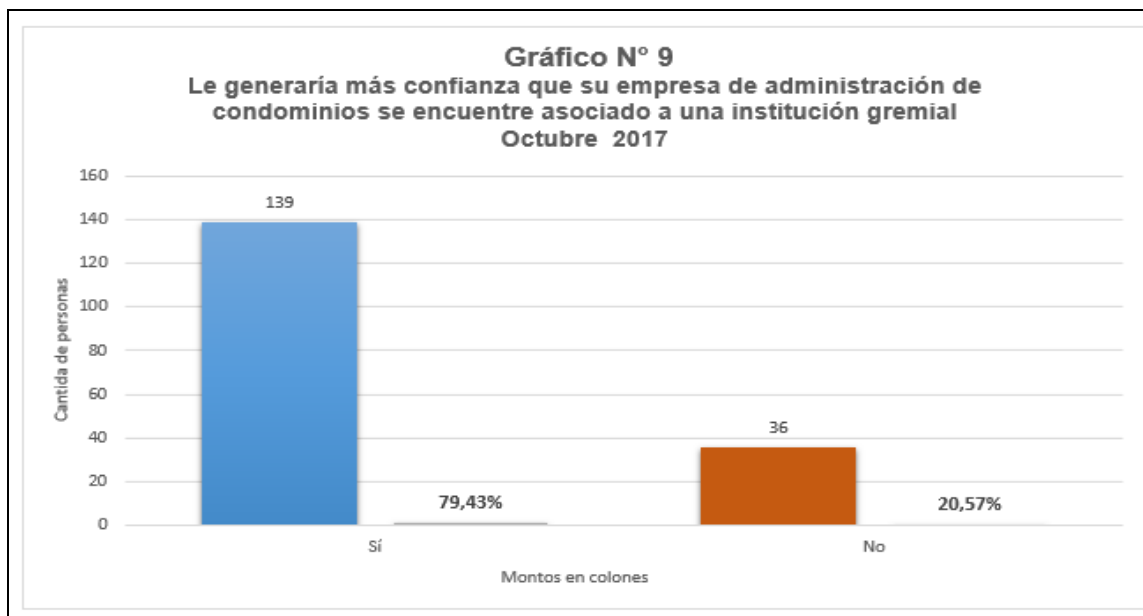


Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Gráfico 10: Respuesta de la pregunta 8 de encuesta realizada

Pregunta 9: ¿Le generaría más confianza que su empresa de administración de condominios se encuentre asociado a una institución gremial?

Cuadro N° 9		
OPINIÓN DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA PARA LA CREACIÓN DE CÁMARA REGIONAL		
Valores y Absolutos		
¿Le generaría más confianza que su empresa de administración de condominios se encuentre asociado a una institución gremial?		
Valor	Absolutos	Relativos
Sí	139	79,43%
No	36	20,57%
Total	175	100%

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Tabla 20: Respuesta de la pregunta 9 de encuesta realizada



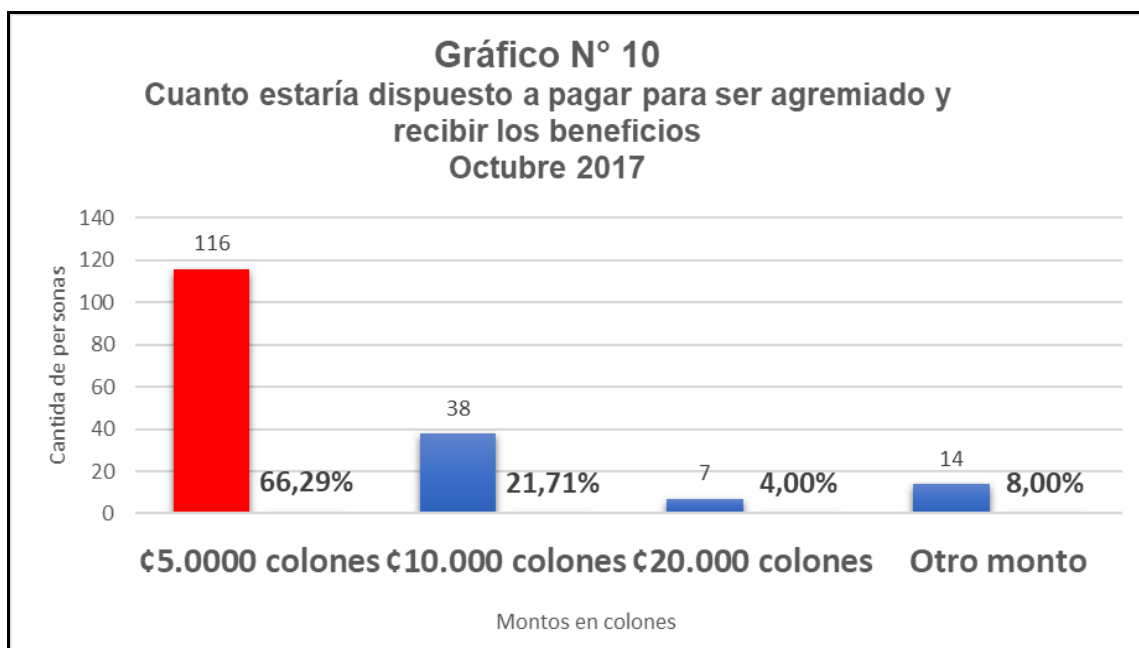
Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Gráfico 11: Respuesta de la pregunta 9 de encuesta realizada

Con esta pregunta se intentó indagar más acerca de las preferencias del público para con la creación de la Cámara. El factor confianza involucra un valor agregado que, aunque no es tangible es significativo para las personas. De las respuestas 139 contestaron que sí aportaría mayor confianza a la empresa y solo 36 personas dijeron que no.

Pregunta 10: ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar para ser agremiado y recibir los beneficios?

Cuadro N° 10		
OPINIÓN DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA PARA LA CREACIÓN DE CÁMARA REGIONAL		
Valores y Absolutos		
¿Cuanto estaría dispuesto a pagar para ser agremiado y recibir los beneficios?		
Costo	Absolutos	Relativos
¢5.0000 colones	116	66,29%
¢10.000 colones	38	21,71%
¢20.000 colones	7	4,00%
Otro monto	14	8,00%
Total	175	100%

Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Tabla 21: Respuesta de la pregunta 10 de encuesta realizada



Fuente: Elaborado por Diana Palacios Mena, octubre 2017
 Gráfico 12: Respuesta de la pregunta 10 de encuesta realizada

Finalmente, en la última pregunta a los encuestados, se consultó la disposición de cuánto pagarían para recibir los beneficios de la cámara, clasificando los montos en cuatro grupos, de las cuales 116 personas contestaron cinco mil colones, lo que representa el mayor público con un 66.29% de la participación. Seguidamente de diez mil colones con un 21.71% de la población, un 8% dijo que otro monto y solamente un 4% el rubro más alto. Del grupo clasificado como otro monto cabe la posibilidad de ser mayor que veinte mil o menor que cinco mil colones, por lo que se deberá indagar más sobre este segmento de población.

4.2. Experiencia en el Exterior de figuras de Administradores de Condominios

Cámara de Administración Inmobiliaria de Guatemala (CADIG)

Es una Asociación de carácter privado, no lucrativa, gremial y educativa, enfocada en el desarrollo integral de la Administración Inmobiliaria. Las actividades se iniciaron en el año 2012 y gracias al esfuerzo de un grupo de profesionales lograron el reconocimiento legal en abril del 2015.

Esta Asociación surge de la necesidad de agrupar a los Administradores de Edificios y Condominios del territorio nacional de Guatemala. Esta institución ha participado en jornadas de Trabajo, Organismos Técnicos del Ámbito Público, Privado e internacional, logrando Importantes Alianzas que han cambiado el concepto de Gestión y Administración Inmobiliaria. CADIG está formada por destacados profesionales que están ligados a la Gestión y Administración Inmobiliaria, para maximizar el desarrollo del gremio en el país. Recuperado de: <http://www.guatemalagbc.org/directorio/camara-de-administracion-inmobiliaria-en-guatemala-cadig/>

La página de CADIG <http://www.cadig.net> muestra publicidad de algunos beneficios de afiliarse a la Cámara, tales como: capacitación constante en el ámbito inmobiliario, descuento del 50% en las conferencias, seminarios y cursos, precio especial en el Diplomado de Administración Inmobiliaria, charlas informativas de forma gratuita, descuentos en establecimientos o proveedores para compra de insumos e implementos, descuento del 50% en promocionarse por medio de la página Web de CADIG; comunicación bilateral para la administración y gestión inmobiliaria, acceso a material informativo relacionado a la administración inmobiliaria, así como a leyes y normativas, respaldo de CADIG en el funcionamiento de sus actividades y la utilización del logotipo CADIG, entre otros más.

CADIG ha realizado una serie de reuniones de trabajo con diferentes instituciones que, al igual que ella, actúan para fomentar el cambio en pro del sector inmobiliario y fortalecer la industria inmobiliaria en el país. Es por ello por lo que a partir del año 2014 se logra la creación del Grupo de Desarrollo Inmobiliario Integral de Guatemala **GDI Guatemala**, conformado por:

- Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de Guatemala (**ADIG**)
- Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala (**CCBRG**)
- Guatemala Green Building Council (**GGBC**)

CADIG ha sido invitada a Congresos Internacionales y ha participado en diversos países. Además, cuenta con el reconocimiento a nivel internacional de las más prestigiosas organizaciones mundiales de Administración de Propiedades, entre ellas:

- Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (**CAPHAI**)
- Asociación Inmobiliaria Edificios Renta Horizontal (**AIERH**)
- **SECOVI** Rio de Brazil
- Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria en Chile (**CGAI**)
- Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá (**CAPH**)
- Cámara Paraguaya de Empresas Inmobiliarias (**CAPEI**)

- Unión Latinoamericana de Administradores Inmobiliarios (**ULAI**)

Cámaras en México

Aunque la propiedad con espacios de uso común no es tan reciente, sí lo es el normativo régimen jurídico al respecto. En 1972, el régimen de propiedad en condominio comenzó a aplicarse en todo su apogeo en la ciudad de México en construcciones verticales, horizontales o mixtas, siempre que dichas construcciones se hallen dentro de un inmueble en el que se destinen espacios de uso común o que los departamentos o casas cuenten con salida a esos espacios comunes.

A partir de esa misma década de los años setenta los mexicanos comenzaron a acostumbrarse con ciertos elementos del régimen de propiedad en condominio. Empezaron a ser familiares ciertos personajes, a veces pintorescos, de la vida cotidiana del condominio y del barrio, y que fueron incorporados al entretenimiento por los medios masivos de comunicación, especialmente por la televisión. Conocidos con las figuras de inquilino y administrador en el “Chavo del 8”, representadas por Don Ramón y el Sr. Barriga.

Recuperado de <http://www.ruba.com.mx/blog-detalle.php?YXQ9MTk2>

Infonavit promueve programas de operación o mantenimiento de conjuntos habitacionales basados en la historia del régimen de propiedad en condominio en México. En 1972 se funda el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (Infonavit) de México. La visión de este instituto es llegar a ser de las mejores instituciones del Estado mexicano, reconocida por su autonomía de gestión, solidaridad social y modelo de gobierno tripartita, que ofrezca productos financieros a la medida de las necesidades de vivienda y para el retiro de cada derechohabiente, buscando en todo momento consolidar un sistema que aspire en el tiempo a lograr los rendimientos más competitivos a su ahorro, con servicios de calidad, transparencia y rendición de cuentas. Recuperado de:

http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/El+Instituto/Perfil_institucional/Vision_mision_objetivos_institucionales_y_valores

Algunos conjuntos residenciales grandes o edificios de oficinas prefieren contratar a personas morales con una determinada antigüedad y experiencia en el mercado. "Esta es una rama aún poco explotada por nuestro gremio", dice Noé Silva Rodríguez, presidente en el Estado de México de la Asociación de Profesionales Inmobiliarios, A.C. (www.ampi.org). "Pero creo que vamos camino a la especialización, considerando las fortalezas de cada empresa desde las áreas industriales hasta las corporativas".

En México existe la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, la cual ante los problemas cada día más complejos que conlleva la administración de los condominios, desde el año 2013 ha trabajado para que en Julio del 2017 el Congreso del Estado trámite una Iniciativa de una nueva Ley que ayudará a resolver los problemas actuales.

Recuperado de <http://www.elfinanciero.com.mx/monterrey/administrando-el-condominio.html>

Tal como lo afirma el señor Paredes, quien es experto del sector inmobiliario en México. Es presidente de la firma de bienes raíces líder en el País, Realty World México, y preside además la Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias, FIABCI, Capítulo México, el primer condominio en México fue en la Ciudad de México y la primera ley se publicó en 1954. En el estado de Nuevo León la primera Ley se publicó en 1955 y la segunda ley que abrogó la primera entró en vigor el 1 de abril de 1993, que es la actualmente vigente "Ley de Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Nuevo León". Recuperado de <http://www.elfinanciero.com.mx/monterrey/administrando-el-condominio.html>

Tal como lo menciona don Jorge Paredes Guerra en su publicación al diario El Financiero en México, el 17 de Julio del 2017; "Con la explosión del crecimiento de

desarrollo de proyectos habitacionales y comerciales sujetos a régimen de condominio en las principales ciudades del país, paralelamente se hace necesario que existan Administradores Externos profesionales para planear, organizar, ejecutar y controlar que se lleven a cabo todas las tareas para el mantenimiento adecuado de los desarrollos. Indica el señor Paredes, que fue a partir de finales de la Segunda Guerra Mundial que surgieron las Leyes de Condominio por la emigración masiva del campo a la ciudad. Recuperado de <http://www.elfinanciero.com.mx/monterrey/administrando-el-condominio.html>

En México se cuenta con un alto desarrollo en temas de administración de Condominios, existe una alianza estratégica con la Cámara de Administración Inmobiliaria de Guatemala (CADIG) y por el Instituto de Administradores de Inmuebles, A. C. de México y el cual ofrecen Diplomado en Administración de Inmobiliaria. Recuperado de <http://www.cadig.net/diplomado-de-administracion-inmobiliaria/>

Cámara en Chile

Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile El CGAI ha procurado el perfeccionamiento y la especialización profesional de sus asociados mediante la capacitación y el entrenamiento permanente dentro del país y en el extranjero

El Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile (CGAI), es una asociación gremial que nace el 15 de septiembre de 1999. Surge de la necesidad de agrupar a los administradores de edificios y condominios del territorio nacional bajo un organismo que represente a la actividad y a sus asociados. Hoy está compuesta por los administradores y empresas de administración más destacadas del país.

Según don Sebastián Ruiz Alsina Gerente General CGAI A.G, en sus años de actividad, ha procurado el perfeccionamiento y la especialización profesional de sus asociados mediante la capacitación y el entrenamiento permanente dentro del país y en el extranjero. Para ello ha desarrollado en forma periódica importantes seminarios,

foros, conferencias, jornadas educativas y difusión de sus conocimientos a través de medios de prensa y publicaciones técnicas. Del mismo modo, ha fomentado la cooperación entre las empresas relacionadas a la actividad de la gestión y administración inmobiliaria. Por lo mismo, es natural que, con el tiempo, el CGAI haya logrado un sólido prestigio en el sector inmobiliario y autoridades. Ha realizado jornadas de trabajo con organismos técnicos del ámbito público y privado, logrando importantes alianzas, que han cambiado el concepto de gestión y administración inmobiliaria. Es a partir de estas experiencias que se ha posicionado como el único referente que tienen hoy los administradores de edificios y condominios, lo que llena de orgullo y satisfacción a sus asociados.

El CGAI está compuesto por destacados profesionales ligados por más de 40 años a la gestión y administración inmobiliaria, aquilatando experiencia y conocimientos, lo que maximiza su fuerte desarrollo gremial. Gracias a esta asociación y al trabajo de todos, el colegio ha demostrado que, con seriedad, responsabilidad, compromiso, respeto a sus estatutos y código de ética, más la fuerte unión de todos sus asociados, los objetivos propuestos han sido alcanzados. Para ser un socio CGAI hay que cumplir con los estándares de calidad exigidos por la organización y cumplir a cabalidad el código de ética de la institución. Recuperado de <http://cgai.cl/home/publicaciones/CGAI-Revista-1.pdf>

Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces

La Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (**ACOBIR**) fue creada a finales de 1973, por su primer presidente, el empresario Jaime R. Correa. La misma está integrada por las empresas más antiguas y prestigiosas del país dedicadas a la industria del corretaje y promoción de bienes inmuebles, lo cual constituye una importante fuerza económica que beneficia directa e indirectamente a todo el país. Recuperado de <http://www.acobir.com>

De un total de tan solo 18 miembros fundadores afiliados inicialmente, hoy día **ACOBIR** agrupa a más de 200 pujantes empresas y personas naturales de la industria del Corretaje, el avalúo y la promoción de bienes raíces y una membresía corporativa cuya actividad se relaciona directamente con aquella de los bienes raíces, tales como los bancos hipotecarios y empresas de corretaje de hipotecas. Todas en un conjunto, constituyen una importante fuerza económica que beneficia directa e indirectamente a nuestro país. Recuperado de <http://www.acobir.com>

4.3. Presupuesto de operación de la Cámara Regional para estimar el costo de afiliación y cuota mensual

Se detallan los costos necesarios para poner en marcha el proyecto de creación de cámara Regional del de Administradores de bienes inmuebles en el cantón de Alajuela tal como lo son: alquiler de local, compra de mobiliario, permisos y tramitología legales, costo de inscripción entre otras más.

4.3.1 Inversión Inicial

Para conocer la suma económica con la que va a empezar el proyecto, debe efectuarse el cálculo de la inversión inicial, pues se deben establecer los costos y cualquier otra obligación económica en que se vaya a incurrir.

Gasto Operativos			
Cod	Cuenta	-	
0-001	Inversión Inicial	Monto	
0-001-01	Depósito de alquiler	₡	650.000
0-001-02	Mobiliario y equipo	₡	5.000.000
0-001-03	Remodelación y acondicionamiento del local	₡	750.000
0-001-04	Gastos de publicidad empuje en medios locales	₡	400.000
0-001-05	Software página internet	₡	750.000
	Total Inversión Inicial	₡	7.550.000

Fuente: Datos recolectados durante la investigación

Tabla 22: inversión inicial necesaria para desarrollar el proyecto

4.3.2 Gastos operativos

Los gastos operativos de la Cámara permitirán mantener la actividad diaria de la misma, que no suelen estar vinculadas de manera directa con la producción. Se distribuye en gastos financieros, gastos administrativos, gastos generales y gastos de representación. Los cuales se determinan como sueldos, comisiones, viajes, honorarios, transporte, servicios de oficina, beneficios para trabajadores, emisión de cheques, pago de intereses, arrendamientos y alquileres, seguros, impuestos, reparación y provisiones.

El local alquilado se ubicará en el distrito de Desamparados de Alajuela, 100 metros norte del colegio INVU Las Cañas, en el centro comercial Plaza Estrella y que además es un lugar donde se puede encontrar entretenimiento, ricas comidas, repostería, alquiler de películas, gimnasio, salud dental y clínica veterinaria. Buscado estratégicamente por la cercanía de la zona de Condominios ya existentes en Alajuela y de proyectos venideros.

0-002	Gastos Fijos:	Mensual	Anual
0-002-01	Alquiler del local	₡ 650.000	₡ 7.800.000
0-002-02	Hosting de página	₡ 30.000	₡ 360.000
0-002-03	Telefonía e internet	₡ 100.000	₡ 1.200.000
0-002-04	Servicios públicos: agua y electricidad	₡ 150.000	₡ 1.800.000
0-002-05	Gastos de mantenimiento y oficina	₡ 50.000	₡ 600.000
0-002-06	Total Gasto Fijos:	₡ 980.000	₡ 11.760.000
0-003	Salarios fijos:		
0-003-01	Recepcionista	₡ 350.000	₡ 4.200.000
0-003-02	Servicio al Asociado	₡ 370.000	₡ 4.440.000
0-003-03	Director Ejecutivo	₡ 650.000	₡ 7.800.000
0-003-04	Auxiliar Financiero	₡ 550.000	₡ 6.600.000
0-003-05	Miscelánea	₡ 295.000	₡ 3.540.000
0-003-06	Servicio de Portería	₡ 305.000	₡ 3.660.000
	Total Salarios fijos	₡ 2.520.000	₡ 30.240.000
0-004	Previsión de cesantía y aguinaldos	₡ 610.167	₡ 7.322.000
0-005	Póliza de Riesgos del Trabajador	₡ 1.200.000	₡ 14.400.000
0-005	CCSS	₡ 1.200.000	₡ 14.400.000
0-006	Honorario de Junta Directiva		
0-006-01	Presidente	₡ 200.000	₡ 2.400.000
0-006-02	Vicepresidente	₡ 150.000	₡ 1.800.000
0-006-03	Secretario	₡ 150.000	₡ 1.800.000
0-006-04	Tesorero	₡ 175.000	₡ 2.100.000
0-006-05	Vocal 1	₡ 80.000	₡ 960.000
0-006-06	Vocal 2	₡ 80.000	₡ 960.000
0-006-07	Fiscal	₡ 100.000	₡ 1.200.000
	Total Honorarios Junta Directiva	₡ 935.000	₡ 11.220.000
	Total Gastos Operativos	₡ 7.445.167	₡ 89.342.000

Fuente: Datos recolectados durante la investigación

Tabla 23: Total gastos operativos necesaria para desarrollar el proyecto

Los costos operativos totales en el período anual para mantener en funcionamiento la Cámara, ascenderían a 89,342.000 colones, equivalentes a 7,445.167 colones mensuales. Este rubro abarcará desde los salarios hasta pago de los recibos de servicios básicos como luz, agua, telefonía e internet.

El desglose de los salarios están reglamentados y acorde con el mínimo exigido por el Ministerio de Trabajo, en jornadas permitidas de ocho horas semanales de lunes a viernes de manera diurna. En el caso del presupuesto anual de cada uno de los salarios, la intención es no aumentar, solamente el mínimo de ley, en caso de haberlo.

Adicionalmente para las provisiones de cesantía, se considera mantener una reserva mensual igual al monto del salario recibido y un respaldo de liquidación con todos los derechos de vacaciones y aguinaldo tal y como lo indica el Ministerio de Trabajo en su página de internet de consulta gratuita.

4.3.3 Relación-Costo comparativo de los Ingresos y Gastos

En Costa Rica existen muchas organizaciones llamadas cámaras, asociaciones y colegios, de diferentes áreas y escenarios que permiten, con base en el pago de una inscripción y mensualidad, disfrutar de beneficios. Mediante la comparación de los precios de esta industria se puede generalizar que los costos individuales oscilan entre los 7 mil y 9 mil colones.

1-007	Ingresos Fijos:	Costo	# Afiliados	Mensual	Anual
1-007-01	Afiliación del Asociado	₡ 4.000	150	₡ 600.000	₡ 600.000
1-007-02	Mensualidad del Asociado	₡ 7.200	150	₡1.080.000	₡ 12.960.000
	Total Ingreso Fijo			₡1.680.000	₡ 13.560.000
1-008	Ingresos Variables:	Costo	Cantidad	Mensual	Anual
1-008-01	Asesorías legales	₡ 15.000	2	₡ 30.000	₡ 360.000
1-008-02	Cursos Libres	₡ 25.000	30	₡ 750.000	₡ 9.000.000
1-008-03	Servicio de Asambleas	₡ 150.000	1	₡ 150.000	₡ 1.650.000
1-008-04	Elaboración de Carnet	₡ 3.000	500	₡ 125.000	₡ 1.500.000
	Total Ingreso Variable:			₡1.055.000	₡ 12.510.000
	Total Ingresos:			₡2.735.000	₡ 26.070.000

Fuente: Datos recolectados durante la investigación

Tabla 24: Total ingresos posibles a desarrollar el proyecto

De acuerdo con los resultados arrojados en la encuesta, se logra determinar que ciento cincuenta personas están interesados en pertenecer a la Cámara y a su vez, que el monto proyectado de ingresos entre asesorías legales, cursos libres, servicios de asambleas, afiliación, carnet y mensualidades es de 2,735.000 colones mensuales, o sea, 26,070.000 por año.

Dadas las condiciones que anteceden, es menor el monto de recuperación e ingresos que los gastos proyectados de la Cámara, lo que conlleva a que no sea sustentable ni siquiera para arrancar o sostenerse en el primer mes.

4.4. Reflexiones para constituir la Cámara como mecanismo regulador

En este apartado se propondrán recomendaciones que permitan analizar la posibilidad de establecer la Cámara Regional de Administradores de Bienes Inmuebles, como mecanismo regulador para generar mayor seguridad y competitividad en el sector.

La Cámara deberá estar constituida de manera formal, legal y en regla, como cualquier otra institución similar de esta índole, ya que con ella se captarán recursos de terceras personas y se debe ser muy transparente para no perder credibilidad en el mercado.

Las personas elegidas para conformar la Junta directiva de la Cámara deberán ser personas con conocimientos del sector financiero, contable, de la legislación de condominios, arquitectónicos, capaces de tomar buenas decisiones, deben también ser personas éticas, correctas, honestas y sobre todo que quieran trabajar para sacar adelante a la institución y sus afiliados y no solo por obtener una remuneración. Además, sería importante contar con experiencia de personas que se hayan desenvuelto en el mercado y que contribuyan con su experticia y conocimientos en mercados similares externos.

Internamente, entre las cámaras constituidas en Costa Rica, sería importante apoyarse y conformar un órgano colaborador entre las instituciones, para que las nuevas organizaciones no fracasen por falta de experiencia.

El 25 de mayo del 2014 en el periódico el Semanario El Financiero, se publicó el artículo llamado: Pasos para comprar en condominio, en el que se indica una serie de recomendaciones prácticas que muchas veces ayudan a no perder la calma en cuanto a lo que conlleva comprar y vivir en condominio de cualquier índole (vertical, horizontal, comercial, en construcción, lote, etc.).

Ser parte de un condominio puede ser una inversión de muy buenos réditos en calidad de vida y financieros, o puede ser una fuente de pérdidas mucho más allá de lo esperado. Antes de adquirir o residir en un condominio, se deben observar algunas señales:

Orden y seguridad: La primera observación debe ser al ingresar al condominio. Si se es capaz de ingresar y nadie tiene ni idea de quién es usted – o si fue suficiente su palabra sin contrastarlo con un documento-, a qué vino, o si ha podido desplazarse por donde le plazca en el condominio, esa debe ser una bandera roja. Un deber primordial de la administración es velar permanentemente por la seguridad. Se ha desarrollado en exceso una costumbre de aceptare las fallas de seguridad.

Infraestructura: Un portón o un intercomunicador que no funcionan no es una bandera roja. La infraestructura y las máquinas fallan con alguna frecuencia. Lo importante es observar si hay una rutina o protocolo de conducta cuando algo falle. Las máquinas se corrigen fácilmente, las conductas no tanto.

Ornato y apariencia: Este es el elemento que más usualmente se observa, pero se hace de forma incorrecta. No hay que fijarse si se ve bien o no, sino qué elementos hay y qué tan complejo es su mantenimiento. Recuerde que gran cantidad de facilidades como piscinas con calefacción, gimnasios, elevadores, centros de negocios, una casa club con mobiliario abundante – o varias-, jardines con muchas flores o especies de alto mantenimiento, diversos puestos de seguridad o exceso de personal de mantenimiento tienen un costo importante, y ese costo le corresponderá a usted. Es muy necesario que el balance de la inversión contemple realistamente la cuota existente, y que ésta sea acorde con la infraestructura y personal disponible. No compare la cuota con otros condominios. Nunca acabará de encontrar diferencias. Compárela con el costo de mantener lo que hay.

Cantidad de filiales: Es frecuente que haya temor por condominios de muchas filiales, sin embargo, recuerde que de cada gasto que se haga, a usted le corresponderá una porción, por lo que es importante verificar el tamaño de la porción y el impacto real de su voto en una Asamblea.

Documentos legales: Posiblemente no estén disponibles para terceros ajenos al condominio, pero trate de obtener con su vendedor los documentos legales más importantes, que son copia de acuerdos de asamblea, disposiciones de la administración y otras reglamentaciones de los últimos tres años, así como el último estado de resultados y balance de situación, tanto el anual como de los últimos tres meses, y verifique que incluya datos sobre el porcentaje de morosidad. En este punto debe haber orden y agilidad por certeza jurídica y para custodia de los fondos.

Aprobaciones y otros permisos: Este es un punto que pocas veces se verifica, ya que se da por sentado que si está construido es porque tiene todos los permisos y que hay copia de ellos. Es posible que llegue un día futuro en que surja algún problema, y será reconfortante saber que usted es el único que tiene copia del permiso de construcción, planos constructivos, del registro del pozo, o de la autorización y reportes operacionales al día y en regla de la planta de tratamiento.

Calidad de vida: Hay un último elemento que es algo indeterminado pero muy importante, y es el estilo de vida. Observe a sus futuros vecinos, sus dinámicas y rutinas, las personas y edades que tienen, y visualícese en ellas. Si hay disonancias, posiblemente habrá conflictos. El día que quiera ampliar el horario de fiestas o, busque mayores facilidades para niños o adultos mayores, será muy importante que sus vecinos tengan las mismas necesidades y estilo de vida.

Tope de pérdida: Finalmente, aún si todo parece ir bien, determine claramente su tope de pérdida antes de comprar. Si usted sabe cuál es la máxima cuota de gastos comunes que asumiría, la máxima cantidad de molestias por soportar y de qué tipo, sabrá cuál es el momento de poner el rótulo a tiempo y vender con un precio alto.

Para mejorar el proceso de planificación es necesario desarrollar métodos de evaluación de vulnerabilidad y riesgo de los proyectos en desarrollo para que, de esta manera, en vez de lidiar con las consecuencias de los desastres naturales, los gobiernos puedan reducir las causas y mitigar los efectos post desastre. Actualmente, la ausencia de métodos e información limita la toma de decisiones ante los desastres y reducir los esfuerzos de mitigación.

El objetivo, cuando se planifica una inversión de un proyecto, debe ser reducir el riesgo al mínimo para que la inversión sea más sostenible, que cumpla con su vida útil. Por otro lado, a la hora de analizar el riesgo ante los eventos climáticos no basta con reducir el riesgo ante los eventos relacionados con la variabilidad climática, sino que deben considerarse los impactos del cambio (huracán, inundación, sequía, incendios), o en el caso de una carretera, para minimizar los efectos de torrenciales lluvias, se deberán construir sistemas de drenaje superficial como canales de agua lluvia, alcantarillas, sub drenaje para contrarrestar el nivel freático, protección de taludes con mallas de alta resistencia, construcción de bermas, muros de gaviones, estructuras de suelo reforzado, etc.

Actualmente, la provincia de Alajuela y en especial el cantón Central, ha presentado un alza en la cantidad de proyectos constructivos. La concentración de edificaciones de nuevos proyectos urbanísticos durante los últimos años se refleja en parte por la particularidad de la geografía y en parte por la forma paisajística que permite generar desarrollos habitacionales. Otra de las razones de concentración se debe a que en este cantón existe gran cantidad de propiedades con lotes de gran tamaño y porque están alrededor del perímetro de las fuentes de trabajo por lo que se vuelven puntos estratégicos para vivir.

Ante la necesidad de la creciente demanda de empresas administradoras, se presenta tanto las personas físicas, como los entes jurídicos. Estos sectores heterogéneos ayudan a formar parte de la económica productiva nacional.

Por otra parte, el Gobierno de la República debe tomar cartas también en este asunto y reaccionar ante la demanda que ejerce el mercado por parte del sector construcción y del desarrollo urbano con base en los Planes de Desarrollo Cantonal en Alajuela, que sean efectivos y se ajusten a la realidad económica nacional.

Para que un condominio se encuentre en vigencia debería existir una regulación obligatoria para que cada una de las filiales registradas cuenten con pólizas de riesgos por desastres naturales (como tormentas tropicales, huracanes, inundaciones, desbordamiento de ríos, lagunas o quebradas, erupciones volcánicas y cualquier otra complicación natural). Ya que, en la mayoría de los casos, los condominios cuentan si acaso con seguros para las áreas comunes, cuando las operadoras de seguros deberían negociar una cobertura colectiva que incluya a toda la población del condominio, y que, en caso de venta, no caduque hasta su vencimiento.

Otra recomendación sana y de buen juicio es establecer a la figura Administradora como ente recaudador de los impuestos de bienes inmuebles de cada dependencia municipal según corresponda. Esto porque a los condóminos se les confunde y constantemente consultan si ese es el ente, así como facilitaría que las viviendas se establezcan con los valores reales del bien y no se erogan responsabilidades, pero a su misma vez, se puedan generar exigencias como mejoras de calles aledañas al condominio.

Se debe exonerar el pago doble de cargo de servicios de basura, ya que, en el cantón de Alajuela, las propiedades cancelan rubro de alcantarilla y pluvial, así como recolección de basura, cuando este último no es proporcionado, al menos al ingresar al condominio, por lo que de cierta manera el condominio debe generar gastos para recolección interna hacia las afueras.

De acuerdo con los razonamientos que se han venido realizando, se debe tomar en cuenta otra mejora relacionada con las entidades municipales: relacionar en el

proceso de aprobación de permisos constructivos, el respeto a los lineamientos internos del condominio, de lo contrario, se rechazarán los proyectos y se enviarán nuevamente al proceso de CFIA. Esto con la intención que, cuando se revisen anteproyectos por parte de las figuras del condominio, a la hora de enviarse a los demás procesos, estos no sean alterados, ya que es entonces cuando empiezan los problemas generales para el condominio.

En el área de la seguridad, ya que va ligada a los colaboradores de las empresas de seguridad y las empleadas domésticas, trabajadores de construcción, jardinería y mantenimiento, pues, como Cámara se debería de mantener una lista actualizada y única de los perfiles y récords de honestidad con el fin de incentivar el trabajador honrado y de buenas costumbres.

El personal de Administración deberá cumplir con el diplomado de Administración de bienes inmuebles y portar con licencia para administrar condominios, tal como lo hacen los guías turísticos con el ICT.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

- I. No existen datos exactos de la cantidad de empresas administradoras registradas en el país, así como personas físicas haciendo la misma función, ni a nivel cantonal. El Registro Nacional no permitió obtener esta información y en realidad con certeza no se sabe si exista.

- II. La cámara de construcción arroja los datos de construcción respaldada en lo que emite el CFIA, sin embargo, en el proceso se repite información pues si un anteproyecto es rechazado este vuelve hacer contabilizado como gestión cuando lo vuelven a incluir.

- III. El Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos no genera informes con la exactitud de cada proyecto, ya que existen diferentes tipos de construcción y a su vez de tipología de condominios, todo se agrupa en segmentos generalizados y en el caso de requerir información específica no es posible obtenerla, lo mismo sucede con las provincias.

- IV. La administración de condominios es una de las profesiones que posee una variada mezcla de conocimientos y cimientos, por lo que podría cumplir con posibilidad de agremiarse al CFIA como otras instituciones lo hicieron. Sin embargo, para que un colegio se pueda agrupar al Colegio Federado debe existir como carrera Profesional, antes de eso, será muy complejo constituirse.

- V. En cuanto a los datos estadísticos de construcción en el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, están hasta el 2013 actualizados, después de esta fecha no se ha vuelto a actualizar esta información, se presencia una atmósfera tensa, de colaboradores desmotivados, que opinan que esta organización no es lo mismo que fue hace años, que ahora no tiene presencia y ya no es tomada en cuenta para los procesos constructivos.

VI. El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo a pesar de formar parte de los requisitos de permisos constructivos de cualquier condominio, no posee datos de cuántos se han conformado, cuántos son rechazados, cuántos vuelven a tramitarse. Se converso con los colaboradores de los departamentos: Ana Sancho Mcquindy de Fiscalización y Aprobaciones, Luz Eugenia Granados jefe de Planificación del INVU, sin embargo, no se logró obtener ninguna información.

VII. Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, es la primera y más importante institución de bienes raíces a nivel nacional. Se han venido gestando grandes cambios en la industria inmobiliaria, como es el proyecto de Ley Reguladora de los Contratos Inmobiliarios y de la Correduría de Bienes Raíces.

VIII. Existen otros países más avanzados en experiencia y conocimientos acerca de la administración de condominio, sin embargo, cada país es particular por la legislación existente y en el caso de Costa Rica es una de las limitantes, solamente se tiene la Ley 7933.

Para que un colegio se pueda agrupar al Colegio Federado debe existir como carrera Profesional, antes de eso, será muy complejo constituirse. Esto demuestra y apoya la noción de por qué puede, y es mejor iniciar como Asociación y no como una Cámara, tal cual fue la propuesta de la Tesis.

Los datos arrojados en la encuesta acerca de la población interesada en la creación de la cámara, a pesar de ser positivos no son suficiente para cubrir los costos de operación y arranque de la misma, sin embargo, cabe la posibilidad de que sí está en vez de conformarse a nivel regional se haga a nivel nacional, los datos podrían ser positivos para la misma.

5.2 Recomendaciones

- i. El condominio vertical se da en el marco de una transformación en la forma en que viven los ticos y se expanden las ciudades, pues cada vez hay menos terreno para crecer en forma horizontal por lo que se recomienda la especialización de los profesionales dedicados a las labores relacionadas de la Administración, defensa área legal, contabilidad especializada en este sector
- ii. La creación y conformación de una Cámara es más compleja y costosa que iniciar con una asociación, por lo que se recomienda iniciar las operaciones como una asociación y no como una cámara como se pretendió en el estudio de esta tesis, ya que la asociación no se dependerá de recaudación de una mensualidad para mantenerse activa.
- iii. Se recomienda independientemente de generarse o no la Cámara Regional de Administradores de Bienes Inmuebles promover la especialización y formación de las personas por medio de más cursos similares como los que imparte el CFIA, llamado Reglamento para Condominios.
- iv. Se recomienda, con base en las respuestas arrojadas por la población objeto de la entrevista, que la cuota deberá ser económica para que exista la posibilidad de crearse la Cámara en algún momento, ya que es una de las preferencias y de las razones posibles, se debe a que como condómino se debe cancelar un rubro por el mantenimiento general del condominio de manera obligatorio para poder operar, adicionalmente se deben pagar cuotas extraordinarias y también se deben sumar la cancelación periódica de los impuestos sobre bienes inmuebles.
- v. Dado los pocos resultados de interés por la creación de la cámara, se recomienda ampliar la investigación a nivel nacional con las siete provincias, aunque esto conlleve más tiempo, esfuerzos y recursos, pues está siempre fue la pretensión inicial de la investigación, no obstante, la limitante de tiempo, y factores de faltante

de información no fue posible y se tuvo que cerrar el estudio al cantón de Alajuela. Para sacar esta futura investigación deberá ser necesario generar manualmente, tal como se realizó con el cantón de Alajuela.

6.1 Propuesta

La propuesta que se realiza en este proyecto final de graduación no va de la mano con los objetivos citados al inicio de la misma investigación, ya que los resultados obtenidos en ella no alientan la conformación de la Cámara Regional de Administradores de Bienes Inmuebles del cantón de Alajuela, debido a la carencia de interés de agremiarse a una cámara Regional.

Dado los acontecimientos antes citados, se detecta que aún no es el tiempo de generar esa cámara sino de iniciar un primer acercamiento de educación y preparación a la población por medio de capacitaciones y cursos especializados de buena calidad y que cubran las mayores necesidades del sector, ya que las únicas fuentes de capacitaciones dadas al día de hoy no son de buena calidad, factibles y mucho menos de peso. Por lo que una de las soluciones puede ser asumida por un ente educativo de respaldo como lo es la Universidad Hispanoamericana, mientras la gente gana interés y se da a conocer más el tema hasta lograr convertirse en una carrera profesional.

En síntesis, los resultados del estudio de viabilidad para la creación de la cámara han llevado a reflexionar que el tema debe arrancar en Costa Rica, obligatoriamente con un programa de capacitación y formación de la Administración con el énfasis en Condominios y propiedades.

De acuerdo con los razonamientos que se han venido realizando, al presentarse un costo tan alto la creación y sostenibilidad de la Cámara y que a su vez es complicado formalizar alguna organización gremial, llámese asociación, se puede concluir que el mercado está empujando a aventurarse con proyectos privados sostenibles y viables, que guíen el mercado y lo especialicen, mientras transcurren cambios poblacionales.

La propuesta es presentar a la población costarricense el Diplomado en Administración de Propiedad en Condominios, mediante un selecto grupo de

docente en todas las áreas que conlleva del ser administrador como contables, legales, arquitectónicos, con el fin de proporcionar a la población estudiantil de los conocimientos necesarios para el buen ejercicio de esta profesión y aprovechar el recurso existente de la Universidad Hispanoamericana.

La especialización de esta carrera dará la oportunidad de obtener una profesión rentable y con permanentes oportunidades de empleo, y así como actualización y profesionalismo para los Administradores actuales de propiedades.

El Diplomado en Administración de Propiedades en Condominio será un esfuerzo en convenio con el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y La Universidad Hispanoamericana, con el fin de cerrar la brecha en la especialización que poseen entre sí los Administradores de propiedades en las diferentes modalidades de condominios presentes en Costa Rica y de las empresas administradoras.

El enorme crecimiento de la población hacia la zona metropolitana unido a la escasez cada vez más notoria de terrenos urbanizables, ha convertido a la propiedad en condominio en una de las mejores opciones al ser más rentable y práctica forma de construcción y desarrollo.

Por otra parte, este desarrollo acelerado de la Propiedad en Condominio demanda cada vez más Administradores idóneos (y una exigencia de la Ley 7933) capaces de llevar una gestión exitosa, como gerentes que deben ser de las responsabilidades que se les ha encomendado.

La enorme responsabilidad social que implica el manejo de comunidades, las grandes sumas manejadas, la seguridad del patrimonio, vida y bienes de los copropietarios y otros muchos factores que dependen en buena parte del administrador, exigen que la Administración de Propiedades en Condominios sea reconocida como una verdadera profesión y se capacite plenamente a quienes lo ejercen.

6.1 Objetivo General

Capacitar y actualizar a los administradores de propiedades en condominio, suministrándoles los conocimientos necesarios para su gestión, y desarrollando en ellos, los conocimientos y habilidades en el manejo y dirección de los recursos humanos y logísticos y en el manejo de las comunidades de copropietarios.

Igualmente, capacitar y actualizar a los contadores, fiscales de impuestos, constructores y de más profesionales vinculados de alguna manera con la Propiedad Horizontal.

Este Diplomado, que se iniciará en el primer cuatrimestre de cada año y será en modalidad presencial por cuatrimestre, en la sede de Heredia de la Universidad Hispanoamericana, posteriormente podría realizarse mixta (virtual u presencial), para quienes residen en otros lugares o quienes por alguna razón no pueden asistir a las aulas.

6.2 Datos Generales del Diplomado

1. **Cantidad de cupo:** 25 participantes.
2. **Inversión y descuentos:**
 - ✓ Inversión 2018: \$ 2.500
 - ✓ Aplicará la tarifa vigente al tipo de cambio del momento de pago.
 - ✓ 15% de descuento para egresados graduados en la Universidad Hispanoamericana.
 - ✓ Descuentos para grupos (dirigido a funcionarios de una misma empresa, afiliados o miembros del núcleo familiar; previa conformación y presentación del grupo desde el mismo momento de la admisión).
 - ✓ 10% de descuento para grupos de tres a cinco personas.
 - ✓ 13% de descuento para grupos de seis (6) o más personas.

- ✓ En ninguno de los casos los descuentos son acumulables ni aplican con retroactividad.

3. Horarios:

Martes, miércoles, jueves y viernes virtuales de las 18:30 a las 21:30 horas.

Modalidad Presencial: con cuatro materias por cuatrimestre, cada materia de 2.5 horas para un total de 37.5 horas por cuatrimestre.

4. Metodología:

El proceso pedagógico del diplomado se fundamenta en la experiencia de los profesionales del Colegio de Ingenieros y Arquitectos, lo que permitirá identificar las necesidades específicas y los vacíos existentes en la formación de los administradores de copropiedades, así como generar aptitudes gerenciales, el necesario liderazgo que permita un eficiente manejo de las comunidades a su cargo.

El Diplomado se estructura en módulos temáticos y secuenciales, combinando la catedra magistral, conferencias y clases presenciales con el ejercicio en el aula virtual, que permitirá a los participantes ampliar y reforzar los conocimientos adquiridos de manera presencial.

La plataforma virtual ofrece otra gran ventaja: desde ella los alumnos pueden descargar, Imprimir y guardar materiales de estudio y consulta, examinar y acceder a mucha información complementaria sin necesidad de incurrir en costos adicionales. Nada de libros, textos o fotocopias, todo ya estará disponible en el Aula Virtual.

5. Temario:

El temario está totalmente actualizado, con las nuevas disposiciones legales, reforma tributaria, ley de mascotas, etc. que afecta en especial a copropiedades Comerciales y Mixtas y es revisado permanentemente por un Coordinador Académico y por docentes para garantizar su permanente actualización, estos son algunos de los temas que conforman el Diplomado:

MÓDULO 1: LA PROPIEDAD (HISTORIA, ANTECEDENTES, LEGISLACIÓN EN COSTA RICA)

- DEFINICIÓN
- HISTORIA
- EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEFINICIÓN, CONTENIDO, REFORMAS Y CORRECCIONES
- LOS BIENES COMUNES
- EL ADMINISTRADOR: FUNCIONES Y ATRIBUCIONES
- LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
- EL QUÓRUM LAS MAYORÍAS SIMPLE Y CALIFICADA
- LAS ACTAS
- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA

MÓDULO 2: NORMAS LEGALES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

- LA LEY Y REFORMA TRIBUTARIA
- RECURSOS HUMANOS: INTRODUCCIÓN AL DERECHO LABORAL
- RECURSOS HUMANOS: LOS CONTRATOS
- TIPOS DE CONTRATOS Y LA CONTRATACIÓN DE PERSONAL
- CONTRATOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS
- RÉGIMEN FISCAL APLICADO A CONDOMINIOS
- OTRAS NORMAS LEGALES Y SU APLICACIÓN (CÓDIGO CIVIL, CÓDIGO DE COMERCIO, ETC.)

MÓDULO 3: GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE LA COPROPIEDAD

- EL CÓDIGO DE ÉTICA Y EL ADMINISTRADOR
- MANEJO DE SERVICIOS CONTRATADOS
- INTRODUCCIÓN, CAPACITACIÓN Y RECRUTAMIENTO DE PERSONAL

- MANEJO DE PLANILLAS E INS

MÓDULO 4: GESTIÓN FINANCIERA Y CONTABLE EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- LA CUOTA DE APORTE COMUNES
- CUOTA ORDINARIA Y CUOTA EXTRAORDINARIA
- INTERESES DE MORA, RECARGOS E INCENTIVOS POR PRONTO PAGO
- EL PRESUPUESTO DE GASTOS
- EL PRESUPUESTO DE INGRESOS
- LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL
- EL MANEJO Y MANTENIMIENTO DE UNA CARTERA SANA
- RECUPERACION DE LA CARTERA MOROSA
- LA CONTABILIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL:
- LOS LIBROS DE CONTABILIDAD
- LIQUIDACIÓN Y PAGOS A LA SEGURIDAD SOCIAL

MÓDULO 5: SEGURIDAD EN LA COPROPIEDAD

- LA SEGURIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL
- DELINCUENCIA Y TERRORISMO
- ANÁLISIS DE RIESGOS Y ÁREAS CRÍTICAS
- MEDIOS TECNOLÓGICOS
- EL BIENESTAR DE LA COMUNIDAD
- LOS DESSASTRES NATURALES
- LA ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

MÓDULO 6: HERRAMIENTAS PARA LA CONVIVENCIA

- LA TRANQUILIDAD Y LA SANA CONVIVENCIA

- LA INTEGRACIÓN DE LA COMUNIDAD CON SU ENTORNO
- HERRAMIENTAS PARA LA CONVIVENCIA
- EL MANUAL DE CONVIVENCIA:
- ALGUNAS PROHIBICIONES COMUNES
- LA CONCILIACIÓN EN LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

MÓDULO 7: MANTENIMIENTO DE EQUIPOS TÉCNICOS

- MANEJO DE SERVICIOS CONTRATADOS
- JARDINERÍA Y EQUIPOS
- SEGURIDAD
- MANEJO DE EQUIPOS (PINTAR, POZOS, PISCINAS, CERCAS ELECTRIFICADAS, ACCESOS AUTOMÁTICOS, CCTV, ETC.
- SUPERVISIÓN EN SITIO
- LOGÍSTICA OPERATIVA

MÓDULO 8: DISEÑO ARQUITECTÓNICO E INGENIERÍA

- DISEÑO
- REMODELACIONES
- GESTIÓN DE PERMISOS CONSTRUCTIVOS
- ASESORÍA
- LECTURA E INTERPRETACIÓN DE PLANOS CONSTRUCTIVOS

ANEXOS

Encuesta

Encuesta dirigida a: Administradores de Condominios, Condóminos residentes y Desarrolladores de Proyectos Condominales para conocer los aspectos varios de la convivencia dentro de un condominio.

Esta información es confidencial y será utilizada únicamente para aspectos académicos relacionados a la confección de trabajo final de graduación de Diana Palacios Mena en la Universidad Hispanoamericana.

1. Rango de Edad:
 - a. Entre 20 – 35
 - b. Entre 36 – 45
 - c. Mayor de 46
2. Grado académico
 - a. Primaria completa
 - b. Secundaria completa
 - c. Estudios Superiores
 - d. Otros estudios
3. Número de distrito del cantón de Alajuela donde Vive:
 - 1- Alajuela
 - 2- San José
 - 3- Carrizal
 - 4- San Antonio
 - 5- Guácima
 - 6- San Isidro
 - 7- Sabanilla
 - 8- San Rafael de Ojo de Agua
 - 9- Río Segundo
 - 10- Desamparados

- 11- Turrúcares
- 12- Tambor
- 13- La Garita
- 14- Sarapiquí

- 4. Relación que posee con un condominio:
 - a. Administradores de Condominios,
 - b. Condóminos residentes
 - c. Desarrolladores de Proyectos Condominales
 - d. Fideicomisos
- 5. Marque tres de las necesidades que usted determinaría importantes de cubrir por la Administración para su mayor disfrute y tranquilidad:
 - a. Mantenimiento de zonas verdes
 - b. Mantenimiento de áreas especializadas como la Planta de Aguas Residuales, lagunas de retención pluvial, pozos de agua potable, piscinas, etc.
 - c. Regulación del ruido
 - d. Convivencia con mascotas
 - e. Mejoras de bienes comunes
 - f. Gestión y cumplimiento de buen uso de los parqueos
 - g. Conciliación alternativa de conflictos
 - h. Buen desempeño de la seguridad
- 6. Le interesaría formar parte de un gremio de administradores o bien, que su condominio este afiliado
 - a. Si
 - b. No
- 7. Sí su respuesta anterior fue negativa, explique porque no le gustaría

- 8. Indique cuales de las siguientes funciones considera usted que una asociación de condominios deba cumplir
 - o Intervención de auditorías internas en los condominios

- capacitación constante en el ámbito inmobiliario, Actualización de Legislación, así como a leyes, reglamentos y normativas (ley animal, tributaria, impuestos de bienes inmuebles, cobro judicial, entre otros.
 - descuentos en las conferencias, seminarios y cursos,
 - charlas informativas de forma gratuitas,
 - descuentos en establecimientos o proveedores para compra de insumos e implementos,
 - ofrecimiento de recurso humano que pueda cubrir en caso de incapacidades, días libres y vacaciones en la empresa de seguridad y vigilancia, a los administradores y al personal de mantenimiento.
 - Gestión de Mudanza, para salida e ingreso a los condominios
 - Gestión de colocación de Alquiler de inmueble
 - Servicios de custodia de dinero
 - Asesoría de ley 8204
 - Asesoría legal
9. Le generaría más confianza que su empresa de administración de condominios se encuentre asociado a una institución gremial
- a. Si
 - b. No
10. Cuanto estaría dispuesto a pagar para ser agremiado y recibir los beneficios como tal:
- a. Cinco mil colones
 - b. Diez mil colones
 - c. Veinte mil colones
 - d. Otro monto

BIBLIOGRAFÍA CITADA

Alegre, J. (2006). *La gestión del conocimiento como motor de la innovación: Lecciones de la industria de alta tecnología para la empresa*. Castellón, España: Universitat Jaume.

Baca, G. (2006). *Evaluación de proyectos*. (5ª, ed.). México: Mc Graw-Hill, Interamericana.

Chain, R. (2008). *Preparación y evaluación de proyectos*. (5ª. ed.). México: McGraw-Hill Interamericana.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933

Gitman, L. J. & Nuñez, E. (2007). *Principios de administración financiera*. (11ª. ed.). México: Pearson Educación de México, S.A. de C.V.

Gitman, L.J. y Zutter, J. (2012). *Principio de administración financiera*. Editorial Pearson Educación.

Hernández, G. (2006). *Diccionario de Economía*. Medellín, Colombia: Editorial Universidad Cooperativa de Colombia.

Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P. (2010). *Metodología de la investigación*. (5ª. ed.). México: Mc Graw-Hill Interamericana de México, S.A.

Hurtado, J. (2010). *Metodología de la investigación Holística*. Caracas, Venezuela. Editorial Sypal.

Koontz, H. Wehrich, H. & Cannice, M. (2008). *Administración: Una perspectiva global y empresarial*. (13ª. ed.). México: Mc Graw Hill.

Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo No. 32303-MIVAH-MEIC-TUR

Robbins, S. & Coulter, M. (2005). *Administración*. (8ª. ed.). México, D.F. de C.V. Pearson Educación.

Robles, G. & Alcérreca, C. (2000). *Administración: un enfoque interdisciplinario*. México, D.F. de C.V. Pearson Educación.

Sapag, N. (2011). *Proyectos de inversión, formulación y evaluación*. Chile: Pearson.

[www.es.wikipedia.org/wiki/C%C3%A1mara de comercio](http://www.es.wikipedia.org/wiki/C%C3%A1mara_de_comercio), consultado en marzo del 2017.

<http://www.uccaep.or.cr/index.php/about/camaras-asociadas.html?start=30>

<http://www.mtss.go.cr/tramites-servicios/calculadoras.html>

<https://www.youtube.com/watch?v=Cs4aHzag7ig>

<file:///C:/Users/USER/Desktop/reporteAnual2016.pdf>

<https://www.abcfinanzas.com/administracion-financiera/que-es-administracion-financiera>