

Universidad Técnica Nacional

Sede Central

Licenciatura en Contaduría Pública

**Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares, para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las sedes en Alajuela, durante el periodo 2023 - 2024**

Trabajo final de graduación como requisito para optar por el grado académico de  
LICENCIATURA EN CONTADURÍA PÚBLICA

Sustentantes:

Diana Elizabeth Amador Alvarado

Rebeca Barrantes Molina

Mariana Chavarría Jiménez

Michael Andrés Loría Picado

Kevin José Quesada Agüero

Alajuela, 2024

Acta de Aprobación 05-2024



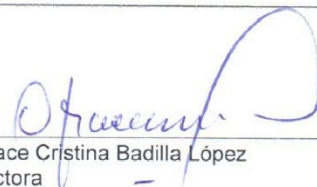
Universidad Técnica Nacional  
Sede Central

En la ciudad de Alajuela, el día dos de septiembre del dos mil veinticuatro, estando presentes los miembros de la Universidad Técnica Nacional, las personas: Henry Alvarado Chavarría como Director de Carrera, Ana Cristina Dall'Anese Ruiz como tutora, Grace Cristina Badilla López y Fernando Fabio Montero Cordero como lectores, en su condición de miembros del Tribunal Evaluador, para evaluar el Trabajo Final de Graduación para optar por el grado de Licenciatura denominado "Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las Sedes en Alajuela durante el periodo 2023 - 2024", de los estudiantes Amador Alvarado Diana Elizabeth cédula de identidad 702640563, Barrantes Molina Rebeca cédula de identidad 207080712, Chavarría Jiménez Mariana cédula de identidad 207510677, Loría Picado Michael cédula de identidad 207040472 y Quesada Agüero Kevin José cédula de identidad 207730693, reunido el Tribunal Evaluador y las aspirantes, éstas procedieron a defender su Trabajo Final de Graduación. Concluida la defensa del Trabajo Final de Graduación, el Tribunal Evaluador consideró que, de conformidad con la normativa en la materia, los estudiantes obtuvieron una calificación de 10 sujeta a la incorporación de las correcciones que hace el tribunal evaluador y que deben realizarse en un plazo máximo de 15 días hábiles de acuerdo con la directriz para conferir el grado de licenciados.

*Integrantes del Tribunal Evaluador*

Henry Alvarado Chavarría  
Director de carrera

Ana Cristina Dall'Anese Ruiz  
Tutora


  
 Grace Cristina Badilla López  
 Lectora


  
 Fernando Montero Cordero  
 Lector


*Nombre y firma de los estudiantes*

  
 Amador Alvarado Diana Elizabeth  
 Cédula de identidad 702640563

  
 Barrantes Molina Rebeca  
 Cédula de identidad 207080712

  
 Chavarria Jimenez Mariana  
 Cédula de identidad 207510677

  
 Loria Picado Michael  
 Cédula de identidad 207040472

  
 Quesada Agüero Kevin José  
 Cédula de identidad 207730693

**Observaciones:**

**Nota especial:** Para la emisión de actas serán formalizadas y remitidas únicamente con la firma digital del director de carrera y el tutor. Y los demás miembros del tribunal y los estudiantes que no cuenten con firma digital, remitan, desde sus correos electrónicos, constancia de la aceptación del contenido y los términos del acta. El acta se debe firmar físicamente a más tardar 15 días luego de su defensa (15 días hábiles).

Para la entrega de los ejemplares físicos del documento, debe hacerse la entrega el día que se presenta a firmar el acta (15 días hábiles luego de la defensa). Igualmente, se sugiere se envíen, según los plazos establecidos, los ejemplares digitales (15 días hábiles), incluyendo los datos de los estudiantes y un consentimiento informado de estos remitidos vía digital.

## Dedicatorias

*Dedico este trabajo, primeramente, a Dios por ser mi guía en este camino. A mis padres, Facundo Amador y Adonay Alvarado, por creer siempre en mí e impulsarme a estudiar, porque sabían que un día tendrían al primer profesional en la familia. A mis hermanas Sai y Kari, por hacerme reír cuando quería bajar los brazos. Finalmente, a mis compañeros de TFG, amigos, excompañeros y docentes que siempre me extendieron la mano. ¡Gracias!*

**Diana Elizabeth Amador Alvarado**

*Le agradezco de corazón a mi familia por el apoyo, comprensión y compañía en mi carrera profesional, especialmente a mis padres por el esfuerzo y sacrificios puestos desde el inicio; aunque mi padre ya no esté con nosotros presente, sé que está orgulloso, al igual que mi madre, de los logros adquiridos.*

**Mariana Chavarría Jiménez**

*Dedico este trabajo, primeramente, a Dios por ser quien me tiene en este camino. A mis padres Grace Picado Leiva y Walter Loría Villalobos por ser siempre ese apoyo incondicional y también ser quienes me impulsaron a retomar esta etapa, ya que sin ellos no sería el profesional que soy hoy en día. Además, a una guerrera de mil batallas que ha estado conmigo en los momentos buenos y malos, Margoth Soto Carrillo. Finalmente, a mis compañeros de TFG, ya que sin ellos esto no sería posible.*

**Michael Andrés Loria Picado**

*Dedico este trabajo, primeramente, a Dios, quien me dio la fortaleza para lograr este sueño. A mis padres, Yalile Molina Díaz y Rodrigo Barrantes, por ser mi apoyo incondicional durante estos años. A mi hijo Mathías Fonseca Barrantes, por ser la fuente de inspiración cada día. A mi compañero de vida, Brayan Cruz Pérez, por alentarme siempre y creer en mí. Y finalmente, a mis compañeros de TFG, por hacer que este sueño fuera posible.*

**Rebeca Barrantes Molina**

*Dedico este trabajo a la persona que más me apoyó desde los primeros meses de mi vida hasta este último año. Ahora me ve desde el cielo y espero que siga orgulloso de mí y de mis logros futuros: a mi padre, Martín Leonel González Carvajal, a quien amo más que a nada en este mundo.*

**Kevin Quesada Agüero**

## **Agradecimientos**

Primeramente, agradecemos por cada uno de los integrantes de este equipo que formamos para el inicio de este camino investigativo, ya que hemos sido dedicados, pacientes, compañeros, pero más que todo un apoyo mutuo, donde podemos ver plasmado en este trabajo, que todo el esfuerzo ha valido la pena.

A su vez, a nuestra querida Universidad Técnica Nacional por abrirnos las puertas durante todos estos años, junto con todos los docentes que nos transmitieron sus conocimientos, siendo parte de nuestra formación como profesionales. A la carrera de Contabilidad y Finanzas, especialmente a nuestros profesores MBA Henry Alvarado Chavarría y el Lic. David Quesada García, por guiarnos al inicio de este camino.

Además, quisiéramos expresar el más profundo agradecimiento a nuestra querida tutora MBA Cristina Dall'Anese Ruiz por su apoyo, ánimo, guía, paciencia, compromiso, dedicación y sobre todo por habernos acompañado durante este proceso hasta el final; asimismo a nuestros lectores, M. Sc. Grace Cristina Badilla López y Lic. Fernando Montero Cordero.

Finalmente, a cada uno de los estudiantes, representantes de las entidades bancarias y arrendadores que nos brindaron las entrevistas y fueron parte de este logro.

## Contenido

CAPÍTULO I.	13
1.1 Introducción	14
1.2 Tema	15
1.3 Justificación	15
1.4 Situación actual del conocimiento del tema	17
1.5 Planteamiento del problema	22
<i>1.5.1 Pregunta problema</i>	23
1.6 Objetivo general	23
1.7 Objetivos específicos	24
1.8 Alcances y limitaciones	24
<i>1.8.1 Alcances</i>	24
<i>1.8.2 Limitaciones</i>	24
1.9 Matriz de congruencia	25
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	27
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	34
3.1 Tipo de investigación	35
3.2 Tipo de enfoque de la investigación	35
3.3 Fuentes de información	37
<i>3.3.1 Fuentes primarias</i>	37
<i>3.3.2 Fuentes secundarias</i>	38
3.4 Población	38
3.5 Instrumentos y técnica de recolección de datos	39
<i>3.5.1 Guía de cuestionario</i>	39
<i>3.5.2 Guía de entrevista a entidades financieras</i>	40
<i>3.5.3 Guía de entrevista a arrendadores</i>	40
<i>3.5.4 Matriz de análisis</i>	40
3.6 Validación de los instrumentos	42
CAPÍTULO IV. ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	43

	8
4.1 Metodología	44
4.2 Guía de encuesta	51
4.3 Entrevistas realizadas a entidades financieras	55
4.3.1 <i>Entrevista al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)</i>	55
4.3.2 <i>Entrevista al Banco Popular y de Desarrollo Comunal</i>	56
4.3.3 <i>Entrevista al Banco de Costa Rica</i>	57
4.4 Entrevistas realizadas a los arrendadores de viviendas	61
4.4.1 <i>Entrevista, Las Delicias, San Carlos</i>	61
4.4.2 <i>Entrevista, Desamparados, Alajuela</i>	62
4.4.3 <i>Entrevista, Calle Loría, Alajuela</i>	62
4.4.4 <i>Entrevista, Balsa, Atenas</i>	62
4.5 Matriz comparativa	64
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	66
5.1 Conclusiones	67
5.2 Recomendaciones	72
Referencias	76
Anexos	82

## Índice de Tablas

Tabla 1. Cantidad de estudiantes matriculados por sede 2023. ....	22
Tabla 2. Matriz de congruencia de los objetivos. ....	25
Tabla 3. Muestra estructurada por sedes. ....	39
Tabla 4. Requerimientos solicitados por las entidades para apertura de préstamos. ....	59
Tabla 5. Resultados de entrevistas a arrendadores de las zonas de Alajuela. ....	63

## Índice de Figuras

Figura 1. Condición de hogares de Costa Rica. ....	16
Figura 2. Cálculo de muestra de estudiantes de la Universidad Técnica Nacional. ....	38
Figura 3. Situación actual de vivienda de los estudiantes. ....	45
Figura 4. Rango de edad de los encuestados. ....	45
Figura 5. Ingreso promedio mensual de los estudiantes de la UTN. ....	46
Figura 6. Grado universitario que se encuentra cursando actualmente en la Universidad Técnica Nacional. ....	46
Figura 7. Estado civil de los estudiantes. ....	47
Figura 8. Cantidad de hijos de los estudiantes UTN. ....	48
Figura 9. Provincia de residencia de los estudiantes UTN. ....	48
Figura 10. Sexo de los encuestados. ....	49
Figura 11. Cantidad de miembros con quienes conviven los estudiantes. ....	49
Figura 12. Situación laboral de los estudiantes encuestados. ....	50
Figura 13. Sede a la que pertenecen los encuestados. ....	51
Figura 14. Capacidad de endeudamiento por edad de los estudiantes. ....	52
Figura 15. Media de hijos de los estudiantes por edad. ....	52
Figura 16. Capacidad de endeudamiento e ingresos promedio en colones costarricenses por sexo de los estudiantes. ....	53
Figura 17. Capacidad de endeudamiento en colones costarricenses por grado académico actual de los estudiantes. ....	53
Figura 18. Capacidad de endeudamiento en colones costarricenses por situación de vivienda actual de los estudiantes. ....	54
Figura 19. Capacidad de endeudamiento contra ingresos promedios de los estudiantes por sede. ....	55
Figura 20. Matriz comparativa entre la decisión de compra, alquiler o convivencia con familiares. ....	64
Figura 21. Relación entre la edad de los estudiantes con la capacidad de pago. ....	68
Figura 22. Capacidad de pago por sexo en las sedes de la UTN. ....	69

## Índice de Anexos

Anexo 1. Carta de responsabilidad y compromiso. ....	82
Anexo 2. Guía de encuesta.....	84
Anexo 3. Carta de validación instrumentos investigación generales de TFG. ....	96
Anexo 4. Cantidad de estudiantes por sede y sexo, tercer cuatrimestre 2023. ....	97
Anexo 5. Entrevista, arrendadora Zoraida Alfaro.....	98
Anexo 6. Entrevista, arrendadora Adriana Jiménez Pérez.....	104
Anexo 7. Entrevista, arrendador Alejandro Ramos Joseph. ....	110
Anexo 8. Entrevista, arrendador Dianey Sánchez. ....	114
Anexo 9. Entrevista, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). ....	117
Anexo 10. Entrevista, Banco Popular y de Desarrollo Comunal.....	124
Anexo 11. Entrevista, Banco de Costa Rica. ....	131
Anexo 12. Total de viviendas ocupadas por zona y región de planificación según características de la vivienda, julio 2022.....	140
Anexo 13. Carta Comisión de Trabajos Finales de Graduación. Aprobación Tutora. ....	141
Anexo 14. Carta Transcripción Acuerdo 03-03-2024 . Cambio de títulos y objetivos. ....	142
Anexo 15. Carta Comisión de Trabajos Finales de Graduación. Aceptación de Lector Fernando Montero.....	144
Anexo 16. Carta Comisión de Trabajos Finales de Graduación. Aceptación de Lectora Grace Badilla. ....	145
Anexo 17. Carta de Revisión del Filólogo.....	146
Anexo 18. Carta de Revisión de la Lectora Grace Cristina Badilla López.....	147
Anexo 19. Carta de Revisión del Lector Fernando Montero Cordero.....	148
Anexo 20. Carta de Aval de la Tutora Cristina Dall' Anese Ruiz. ....	149
Anexo 21. Carta de Autorización para Uso y Manejo de los TFG en la UTN .....	150

## Resumen

Este seminario de graduación aborda los factores socioeconómicos que influyen en la decisión de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional de las sedes de Alajuela durante el periodo 2023-2024 al momento de alquilar, comprar vivienda o convivir con algún familiar o amigo.

La presente investigación se enfoca en analizar las diferentes opciones al momento de adquirir una vivienda, tomando en consideración los ingresos, gastos y capacidad de pago de cada uno de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional. Se consideran los diversos aspectos relacionados con la adquisición de vivienda, ya que comprar una casa mediante un crédito bancario suele representar una de las mayores inversiones de una persona durante su vida, una alternativa para la compra de vivienda para aquellos con menor capacidad de pago es el alquiler de una vivienda. Por último, se contempla la opción de convivir con algún familiar, como una alternativa para reducir gastos durante el periodo universitario.

Este estudio es relevante para las entidades financieras ya que brinda información sobre potenciales clientes para adquirir créditos de vivienda con capacidades de pago optimas. Además, de que proporciona a los estudiantes un panorama sobre la factibilidad de las diversas decisiones, de adquirir vivienda en relación con sus situaciones económicas.

Por último, esta investigación sirve como punto de partida para diversas investigaciones futuras.

# **CAPÍTULO I.**

## 1.1 Introducción

En el presente trabajo se desarrolla un estudio de los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares, de los estudiantes activos de la Universidad Técnica Nacional (UTN).

Definir dónde vivir es una decisión que involucra a todos los miembros de la familia y las preferencias y necesidades de cada uno de ellos; actualmente, hasta se ha convertido en oficina de trabajo para muchas personas. Es por esto que surge la siguiente interrogante: ¿alquilo, compro vivienda o convivo con algún familiar o amigo? No es una decisión sencilla, ya que abarca aspectos económicos, sociales, culturales y de seguridad, entre otros. El adquirir o comprar depende de la capacidad de pago de la persona y el bienestar financiero que desee.

Existen algunas dificultades para comprar casa, cómo dar una prima, adquirir un crédito hipotecario, costos de mantenimiento, los trámites son tediosos y extensos. Sin embargo, el arrendar vivienda también tiene inconvenientes, como decidir las zonas más accesibles a las actividades diarias, el espacio, las habitaciones, el costo mensual y el depósito del alquiler (garantía).

Al existir dudas con respecto de si es más factible comprar, alquilar vivienda o vivir con la familia brindando aportes económicos, se realiza un análisis estadístico de tendencias para conocer, mediante los resultados de encuestas, las opiniones y preferencias, tomando como población a los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las sedes de la provincia de Alajuela.

La investigación se distribuye en cinco capítulos: el primero introductorio, en donde se indica la situación actual del tema investigado, planteando el problema, los objetivos, alcances y limitaciones. En el segundo capítulo, se analiza los conceptos básicos para la comprensión del tema de investigación. En el tercer capítulo se determina la metodología del proyecto, el enfoque, los instrumentos a utilizar y las técnicas de recolección de los datos necesarias para llevarlo a cabo. En el cuarto capítulo donde se analiza, interpreta y se discuten los resultados de los instrumentos. Finalmente, en el quinto capítulo se brindan las conclusiones y recomendaciones obtenidas a partir de las respuestas de los estudiantes y la información adquirida a través de las entidades financieras y los arrendadores.

## **1.2 Tema**

Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las sedes en Alajuela durante el periodo 2023 - 2024.

## **1.3 Justificación**

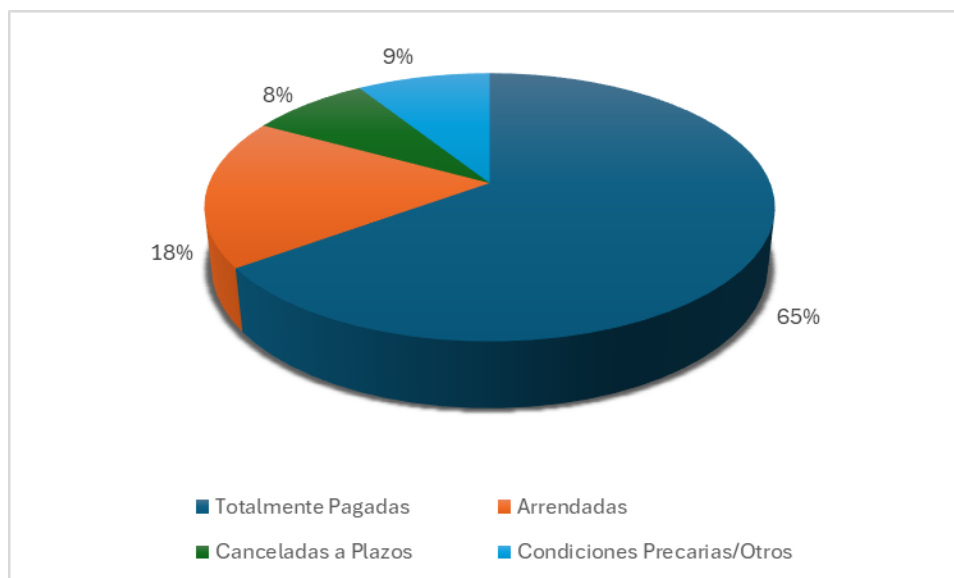
La presente investigación se enfoca en el tema de la vivienda de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las sedes de Alajuela. Es imperioso que dichos hogares sean dignos para los residentes. Según la Organización de las Naciones Unidas, estas infraestructuras deben contar con siete elementos específicos para ser habitables: seguridad de tenencia, disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. (ONU, 2019)

Asimismo, se determina la situación de vivienda actual de los aprendientes de la universidad, con la finalidad de analizar los factores que inciden a la hora de la decisión de comprar, arrendar o compartir vivienda con algún familiar. De acuerdo con el mercado inmobiliario, este influye directamente no solo en la economía del país, sino en la de las familias; en el pasado, la tendencia de Costa Rica era dada a la adquisición de vivienda mientras que solamente un 20% de los hogares eran arrendados. En la actualidad, estos datos han variado; según la Encuesta Nacional de Hogares, los resultados indican que existen 1.722.602 viviendas ocupadas, de las cuales 65% de estas viviendas son totalmente pagadas y el 8% canceladas a plazo, y del 18% que son arrendadas, el restante 9% están en condiciones precarias u otras tendencias. (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC], 2022)

Dichos resultados de la Encuesta Nacional de Hogares del INEC se pueden apreciar en la siguiente figura.

**Figura 1.**

*Condición de hogares de Costa Rica.*



*Nota:* INEC-Costa Rica (2022). *Encuesta Nacional de Hogares.*

Ahora bien, el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, en la oficialización de Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030, ratifica lo siguiente: “Se diseñarán y ejecutarán estrategias financieras innovadoras que faciliten la obtención de recursos sustentables, para ampliar las oportunidades de acceso a vivienda, por parte de la clase media” (Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica [MIDEPLAN], 2020, p. 21). Es decir, el propósito principal es brindar la oportunidad a la población costarricense de contar con un hogar digno, mejorando su calidad de vida, facilitando el acceso a créditos suficientes, adquisición de tierras o bien, de mejores ingresos para optar por casa de habitación.

Es por esto que la investigación detalla la relación existente entre la diferencia de ingresos de los estudiantes y la decisión que toman para adquirir vivienda. Según el informe emitido por el *Estado de la Nación* en el año 2022, Costa Rica presenta una tendencia creciente en la diferencia de ingresos, esto tras el golpe de la pandemia de 2019, donde muchos individuos todavía no se han recuperado económicamente, lo que ha llevado a numerosos recortes en la economía de estas personas. (Murillo, 2022)

En relación con la Ley Orgánica de la Universidad Técnica Nacional, Art. 4, indica que uno de los fines de la universidad es contribuir con la mejora de la vida social, cultural, política y económica del país. Es por esto por lo que el estudio analiza si las soluciones de compra de

vivienda se ajustan a las necesidades de los estudiantes o bien, si es más factible optar por arrendar o convivir con un familiar o amigo, analizando el impacto financiero de cada una de las opciones a elegir.

En conclusión, la investigación planteada brinda un panorama amplio sobre la economía de los estudiantes que decidan adquirir un hogar, siendo de sumo interés para los bancos y los universitarios. Es decir, el estudio busca incentivar a los bancos a conocer la tendencia de sus potenciales clientes, brindando informaciones actualizadas para la toma de decisiones con base en sus posibles créditos para hogar.

A su vez, dicho estudio brinda a los estudiantes un análisis sobre la decisión de comprar, alquilar o convivir con familiares o amigos, y este puede abrir puertas para que diferentes analistas y otros estudiantes puedan extender esta investigación, generando más conocimiento sobre el tema, y orientando de mejor forma a las generaciones venideras sobre la elección de vivienda, enfocándose en qué es más rentable en sus periodos de estudios universitarios.

Lo anterior se relaciona directamente con la línea de investigación de la subárea de Finanzas de la carrera de Contaduría Pública, titulada *Análisis financiero y ámbitos de aplicación*. A la fecha no se tiene un estudio a profundidad sobre esta situación, que indique qué es más rentable económicamente para los estudiantes en términos de vivienda, si comprar casa, alquilar o convivir con algún familiar o amigo durante el periodo de estudio universitario.

#### **1.4 Situación actual del conocimiento del tema**

A continuación, se presenta el análisis y recopilación de estudios elaborados a nivel internacional, regional y nacional, es decir, en Estados Unidos, Canadá, Europa y Latinoamérica, que abordan la temática de acceso a vivienda digna y sus variantes (alquiler, compra o convivencias con familiares). Para su recopilación se utilizó diferentes bases de datos, en la búsqueda de aportes y conocimientos existentes relacionados con el presente trabajo, tomando en cuenta las metodologías, líneas de investigación y las respectivas conclusiones a las que llegaron los autores, con el propósito de tener informaciones actualizadas y descubrir los vacíos que se pueden abordar en este estudio.

Inicialmente, con respecto a los análisis de los impactos de alquileres en el ámbito internacional, más concretamente en Estados Unidos, la revista *US Informa* realizó un estudio del incremento de los alquileres para los estadounidenses que tienen esta opción de vida, dando énfasis

principalmente en arriendos de la clase media y media baja de dicha población, empleando los datos inflacionarios del país. La investigación de Jay Parsons y Harvard University sostiene que gran parte de los hogares del territorio de Estados Unidos, destinan al menos un 30% de sus entradas de dinero en el pago de vivienda. (Bendix, 2022)

Además, se debe considerar que, para adquirir vivienda, existen factores que van más allá de las entradas de dinero, como se comenta en la revista *Economic Geography* de Canadá, donde el autor afirma que las modificaciones o reparaciones de un hogar, y el hecho de adquirir un hogar nuevo o que ya se encontraba en uso, puede ser uno de los factores más importantes en la decisión de una persona sobre la compra de una casa. (Buckley, 2019)

Asimismo, hay que destacar que, a nivel financiero, muchos hogares destinan gran parte de los ingresos en el pago de una vivienda, ya sea alquiler o bien compra; por esto es importante determinar qué decisión podrá ser más rentable y establecer el porcentaje real de gasto para el pago del inmueble.

Esto genera la siguiente interrogante: ¿cuándo es el momento idóneo para la compra de vivienda? Una pregunta difícil de definir, ya que está relacionada con variables como la solvencia económica del comprador, su capacidad de pago y, además, que probablemente la compra de vivienda es el desembolso más grande de una persona.

Lo importante es que comparemos las ofertas de diferentes bancos, las negociemos con toda la información disponible y tengamos en cuenta los requisitos o vinculaciones que nos puedan pedir, dado que algunas cláusulas pueden provocar que se incremente el pago de la hipoteca debido a estas variables. (Lezaún, 2022, p. 9)

Tomar la elección de comprar una casa en cualquier lugar del mundo es una de las decisiones más importantes de la vida de una persona. De acuerdo con Lezaún (2022), en su artículo indica los diferentes elementos que se deben considerar para la adquisición de una vivienda, ya que, dependiendo de la capacidad de pago que tenga una persona, puede ser la compra de vivienda una opción o tener que buscar otras alternativas.

En materia habitacional, el derecho a la vivienda digna es un tema de interés no solo en Costa Rica si no también alrededor del mundo; se deben analizar las opciones para no llegar a ser una víctima de las elecciones tomadas. En Europa, “España atraviesa uno de los mayores dramas sociales vinculados con el problema de la vivienda, suscitando la emergencia de diversos

conflictos que tienen como protagonistas a movimientos sociales y agrupaciones vecinales, quienes reclaman el derecho a la vivienda digna”. (Girado, 2022, p. 3)

Asimismo, y en relación con la materia habitacional, existe un fenómeno o movimiento llamado okupas, lo cual se puede definir como la ocupación ilegal de un inmueble. Los okupas suelen apropiarse física y simbólicamente de edificios abandonados o en desuso, este movimiento empezó más como una expresión de la filosofía hippie; sin embargo, se ha convertido en un verdadero problema. (Tutor y Hernández, 2023)

Es por esto que resulta idóneo que los gobiernos puedan velar porque se den las mejores condiciones para que los ciudadanos puedan ejercer este derecho. Debe existir un accionar colectivo para lograr el bien común. La vivienda digna está directamente relacionada con temas como pobreza y salud.

Cabe señalar que puede ser un buen negocio invertir en proyectos inmobiliarios de vivienda. La tesis de Malca y Quiroz (2022) analiza la factibilidad de inversión de un proyecto inmobiliario de alquiler de vivienda en Perú, en el cual se evalúa el crecimiento del mercado de arrendamiento; además, los cambios demográficos que enfrenta la población y los accesos de vivienda según edad, nivel socioeconómico y tamaño de hogar. Asimismo, realizan un análisis comparativo a nivel de Latinoamérica sobre la expansión urbana y la tendencia habitacional del 2007 al 2019:

El crecimiento del mercado de arrendamiento de viviendas se debe a cambios demográficos, como la reducción del tamaño promedio de los hogares y a cambios en la dinámica de vida de la población, que muestra preferencia por vivir en zonas con buena accesibilidad, cerca de puestos de trabajo y de lugares que ofrezcan una amplia variedad de servicios. (Malca y Quiroz, 2022, p. 2)

Según lo afirmado por estos autores, el aumento de personas que deciden alquilar vivienda puede ser por aspectos demográficos, los habitantes prefieren estar cerca del lugar de trabajo o de la institución educativa de la familia, vivir en zonas accesibles a su vida diaria sin incurrir en gastos elevados por traslados o alimentación; asimismo, el tamaño promedio de los hogares, con el paso del tiempo, ha disminuido, generando que no se necesiten casas grandes porque pueden vivir en departamentos pequeños y cómodos.

Por consiguiente, las autoras Rolnik, De Andrade y Marín (2021) realizan una revisión bibliográfica de documentos y políticas sobre el tema de vivienda, especialmente de arriendos a

nivel local, así como entrevistas a autores enfocados en los productos inmobiliarios enlazados al alquiler, en la búsqueda de poder descubrir y describir cómo se ha desarrollado y lo que ha estimulado la financiación por medio de la producción de vivienda en arriendo, desde las dinámicas de inversión en el alquiler lucrativo, los desalojos y las subvenciones del alquiler utilizando ejemplos de las experiencias chilenas y brasileñas, resaltando la relación directa que hay entre el mercado laboral y el acceso a la vivienda, siendo una problemática presente en toda América Latina.

Al respecto, las autoras sostienen que:

El aumento del acceso a la vivienda popular por medio del arriendo parece formar parte de una nueva coyuntura de cambios en el mercado laboral, (...). La flexibilidad del mercado laboral se relaciona con la flexibilidad del acceso a la vivienda, en particular en las clases populares, con un papel preponderante de las iniciativas de “emprendimiento individual” en la búsqueda del sustento cotidiano (...). (Rolnik *et al.*, 2021, p. 28)

Esto evidencia cómo el acceso a una vivienda en propiedad o arrendada, es determinado por la flexibilidad del mercado laboral, es decir, varía de acuerdo con los niveles de ingresos de las personas y la propuesta de crédito de las entidades financieras en la región central.

De acuerdo con lo expuesto por Hernández y Vindas (2022), se busca satisfacer de la mejor forma las necesidades de las familias costarricenses, esto dentro del mercado inmobiliario, incorporando en esta oferta alternativa de servicios y elementos que fomenten el bienestar general del núcleo familiar. No obstante, para obtener un financiamiento para un hogar, se debe contemplar diversos problemas para que las personas lo adquieran, que van desde dificultades de oferta de los hogares, cambios en los tipos de intereses, la burocracia existente entre las entidades, múltiples factores macroeconómicos del país, entre otros.

En perspectiva a lo afirmado por los autores, se brinda un criterio sobre los problemas que se tienen a nivel nacional, en su enfoque de financiamiento de vivienda y economía doméstica, que “es aquella que se caracteriza por regular, controlar, proveer y satisfacer a los miembros de una familia de los recursos suficientes para tener una calidad de vida” (Bertel, Rodelo y Feria, 2021, p. 54). Por lo cual, si se desea adquirir un crédito de vivienda en una entidad financiera, se deben contemplar las dificultades que la solicitud podría conllevar y, además, que el financiamiento puede tener un impacto socioeconómico en la vida de las familias.

Actualmente, una parte de la población joven en el país no desea obtener una deuda a largo plazo por compra de vivienda, esto porque al endeudarse con un costo de vida alto, genera inestabilidad económica por mucho tiempo, implicando dejar, en muchos casos, las actividades sociales que mantiene esta población.

Al respecto, la investigación de Jiménez (2022) se enfoca en comprender las necesidades específicas de dicha generación, acoplado esta propuesta a la situación actual alrededor del tema de vivienda y construcción, buscando adaptarse a las necesidades básicas, emocionales y económicas de las familias de dicha generación, utilizando principios innovadores y sostenibles de diseño y arquitectónicos.

El sueño de tener casa propia se ha ido desvaneciendo entre la generación *Millennial*, no solo por un cambio en el estilo de vida y aspiraciones de este grupo, sino por el alto costo del precio de las viviendas en la Gran Área Metropolitana (GAM). (Jiménez, 2022, p. 2)

De lo mencionado en la cita anterior se exalta el análisis y reflexión que quiere realizar la autora sobre la población que actualmente perdió el deseo de adquirir casa propia y su problemática para adquirir deudas a largo plazo y, a su vez, detalla una propuesta que brinde una solución en temas arquitectónicos y construcción de vivienda digna para la generación.

En conclusión, con respecto a las revistas y tesis existentes en Estados Unidos, Europa, Latinoamérica y en Costa Rica sobre la decisión de compra o arriendo de vivienda, se obtiene información enriquecedora para efectuar un análisis comparativo, esto debido a que no sólo en nuestro país, sino a nivel mundial, la adquisición de vivienda es una de las decisiones más importantes de los habitantes, estando, esta elección, directamente relacionada con la situación financiera del país.

De la misma manera, es importante recalcar que en las investigaciones anteriores brindan información sobre los diferentes requerimientos que deben considerarse para la compra o arriendo de hogar, lo cual afecta la decisión a tomar.

Sin embargo, a pesar de dichas investigaciones contempladas, no se evidencia que haya un estudio de los factores socioeconómicos entre las vertientes de compra o alquiler en Costa Rica u otra parte del mundo.

Además, brindan un panorama de cómo podría enfocarse la presente investigación, y cuáles métodos de recolección de información pueden servir para brindar información más clara y precisa.

### 1.5 Planteamiento del problema

De acuerdo con Arias (2020), el problema de investigación inicia describiendo cuál es el problema del estudio, es decir, lo que se quiere investigar, para posteriormente focalizar y analizarlo, y obtener como resultado posibles soluciones o recomendaciones a la pregunta problema. En otras palabras, en una investigación esto es fundamental, ya que ayuda a determinar el enfoque que se debe brindar al estudio y obtener resultados para el análisis de viabilidad de vivienda, en el caso del tema a investigar.

En la actualidad, existe un desconocimiento sobre qué puede llegar a ser más rentable, la adquisición de casa ya sea por medio de una compra adquiriendo alguna clase de crédito; arrendar a un tercero, o bien, la convivencia con algún familiar. Debido a esto, es importante el enfoque de esta comparativa a los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional, ya que es la población que planea contar con un futuro más adecuado en relación con los niveles académicos que están adquiriendo.

La Universidad Técnica Nacional es una institución estatal cuyo objetivo es la formación de profesionales en diferentes carreras que oferta; actualmente cuenta con cinco sedes en el país: Central en Alajuela, Sede Regional de Atenas, Pacífico, Guanacaste y San Carlos; además de su Centro Especializado en Formación Pedagógica y Tecnología Educativa, orientada a la formación de futuros docentes. Asimismo, ofrece diferentes modalidades de franjas horarias y grados académicos, ampliando la gama de posibilidades para acceder al estudio.

#### **Tabla 1.**

*Cantidad de estudiantes matriculados por sede 2023.*

<b>Sede</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Total</b>
Central	1,735	1,440	3,175
San Carlos	610	426	1,036
Atenas	324	198	522
Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa	31	14	45
<b>Total</b>	<b>2,700</b>	<b>2,078</b>	<b>4,778</b>

*Nota:* Universidad Técnica Nacional, Dirección de Registro Universitario, 03 de octubre de 2023.

Ahora bien, al enfocarse a esta población de la universidad de las sedes de Alajuela, de acuerdo con los datos a octubre 2023 es de 4.778 estudiantes, es notable que existen personas profesionales, en la mayoría de los casos, que podrían contar con capacidad de liquidez o con la necesidad de independizarse y adquirir vivienda.

Al existir una limitante de tiempo para efectuar la investigación, se decidió que la población idónea sería los estudiantes de las sedes de Alajuela de la Universidad Técnica Nacional, dado que cuentan con diversas edades, niveles educativos y situaciones económicas para ser potenciales clientes para las entidades financieras en materia de vivienda.

Por lo tanto, el interés surge con la finalidad de analizar los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de comprar contra arrendar una vivienda, tomando, a su vez, en consideración, los aportes brindados por parte de las personas que conviven con sus familias pero no son los responsables principales del gasto; siendo de suma importancia que se aborden las situaciones que pueden llevar a dichos estudiantes a las decisiones que toman y cómo las entidades financieras actúan para brindar los créditos en el caso de que se quisiera comprar vivienda.

Por ende, se realiza un estudio socioeconómico de los factores que inciden en la adquisición de vivienda mediante compra, el gasto que representa el alquilar y, a su vez, los aportes económicos que brindan en el hogar los estudiantes, en el caso de que no alquilen ni compren casa, sino quienes solo conviven con sus familias. De la misma manera, se realizó un análisis comparativo correlacionando los datos de la capacidad de pago de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las diferentes sedes de Alajuela, con sus ingresos, gastos y las diferentes situaciones de vivienda que presentan.

### ***1.5.1 Pregunta problema***

¿Cuáles son los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares, para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional pertenecientes a las sedes de Alajuela?

### **1.6 Objetivo general**

Analizar los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares, mediante un estudio de viabilidad para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional de las sedes de Alajuela, del periodo 2023-2024.

## **1.7 Objetivos específicos**

- Definir la situación socioeconómica de los estudiantes en las sedes de Alajuela de la Universidad Técnica Nacional para la decisión de vivienda.
- Calcular la capacidad de pago de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional pertenecientes a las sedes de Alajuela.
- Analizar los requerimientos de información que solicitan las entidades financieras para la apertura de préstamos de vivienda.
- Valorar la viabilidad de la compra, arriendo o convivencia familiar de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional de las sedes de Alajuela.

## **1.8 Alcances y limitaciones**

### ***1.8.1 Alcances***

El estudio determina la viabilidad de la decisión entre comprar, alquilar vivienda o convivir con algún familiar, para los estudiantes activos de la Universidad Técnica Nacional en las sedes de Alajuela, con el fin de brindar un análisis estadístico de tendencias sobre el planteamiento del problema; a su vez, determinando los requisitos de un préstamo hipotecario de vivienda, los costos del arrendamiento y los aportes económicos en la convivencia familiar.

### ***1.8.2 Limitaciones***

Una de las limitaciones del proyecto es establecer la población de estudio, ya que se debe delimitar para que la muestra sea la adecuada y factible para la recopilación de los datos, y que esta permita que el trabajo de campo sea óptimo y con tiempos adecuados. Es por esto por lo cual se recurrirá a diferentes consultas a profesionales, obteniendo criterios variados y seleccionando el óptimo, para implantar los diferentes instrumentos de investigación.

De la misma forma, se puede mencionar que una variable a considerar son las respuestas de los encuestadas, ya que en el Centro de Formación y Tecnología Educativa solo se obtuvo respuestas del sexo masculino, lo que conlleva a excluir en los resultados a la población femenina de dicha sede.

Otro criterio importante es la exactitud de la información referente a la decisión de comprar casa, arrendar o convivir en el hogar de un familiar en Costa Rica. Este punto dificulta poder

fundamentar el campo teórico, ya que se cuenta con diversas variables a estudiar, como ejemplo: las preferencias sociales, económicas, estructurales, de ubicación, la situación laboral, la capacidad de pago, si se aprueba o se rechaza el préstamo crediticio, entre otros.

### 1.9 Matriz de congruencia

En la siguiente tabla se aprecia la matriz de congruencia, donde se visualiza el título de la investigación, la pregunta problema, el objetivo general, los objetivos específicos y la pregunta para cada objetivo específico.

**Tabla 2.**

*Matriz de congruencia de los objetivos.*

Título	Problema	Objetivo General	Objetivos Específicos	Pregunta
Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares, para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional, en las sedes en Alajuela, durante el periodo 2023 – 2024.	¿Cuáles son los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares, para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional, en las sedes de Alajuela?	Analizar los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares, mediante un estudio de viabilidad para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional, de las sedes de Alajuela.	Definir la situación socioeconómica de los estudiantes en las sedes de Alajuela de la Universidad Técnica Nacional en la decisión de vivienda.	¿Qué necesidades habitacionales tienen los estudiantes actuales de la Universidad Técnica Nacional en las sedes de Alajuela?
			Calcular la capacidad de pago de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional pertenecientes a las sedes de Alajuela.	¿Cuál es la capacidad de pago que tienen los estudiantes actuales de la Universidad Técnica Nacional en las sedes de Alajuela?

Título	Problema	Objetivo General	Objetivos Específicos	Pregunta
			<p>Analizar los requerimientos de información que solicitan las entidades financieras para la apertura de préstamos de vivienda.</p>	<p>¿Cuáles son los requerimientos que solicitan las entidades financieras para otorgamiento de créditos de vivienda?</p>
			<p>Valorar la viabilidad de la compra, arriendo o convivencia familiar de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional de las sedes de Alajuela.</p>	<p>¿Cuáles son los resultados financieros en la decisión de adquirir vivienda para los estudiantes actuales de la Universidad Técnica Nacional en las sedes de Alajuela?</p>

## **CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO**

En esta sección de la investigación, se describen los términos fundamentales vinculados con la formulación del proyecto en cuestión. La información detallada de cada concepto se obtuvo a partir de diversas fuentes, tales como: Hernández y Vindas (2022), Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (2021), Ludeña (2021), Nontol y Maguiña (2022), Ruiz y López (2018), Malca y Quiroz (2022), Alva (2019), entre otros.

La Universidad Técnica Nacional promueve investigaciones que ayuden al mejoramiento del país, como lo indica la Ley Orgánica de la Universidad Técnica Nacional, en su artículo 4:

Crear, conservar y transmitir la cultura nacional y universal, en el marco de un esfuerzo integral y sostenido, orientado al mejoramiento integral de la sociedad costarricense, el fortalecimiento de su democracia y la creación de condiciones económicas y sociales más equitativas y justas para la convivencia social. (ALRCR, 2018)

Es así como la investigación se enfoca en brindar a las instituciones financieras, un panorama sobre las necesidades de la población de la Universidad Técnica Nacional para mejorar las condiciones económicas en temas de créditos para vivienda.

A su vez, resulta pertinente definir lo que es un estudiante: en este caso específico, las personas aprendientes de educación superior. Según Nontol y Maguiña (2022), se define estudiante como la persona o sujeto que tiene por actividad estudiar, es la adquisición de conocimientos disciplinarios o profesionales.

Como estudiantes, algunos toman la decisión de convivir con familiares durante el proceso de formación académica, esto debido a algunos factores, como el económico, donde el lugar de residencia se encuentre alejado de la universidad. Por ende, de acuerdo con lo expuesto por Bosquez *et al.* (2022), convivir con un familiar en paz dentro de una misma casa, logra un ambiente armonioso y placentero en el cual se comparten experiencias y actividades; la seguridad de vivir con familiares puede ser un factor determinante para que los estudiantes puedan terminar sus estudios de manera satisfactoria.

Por consiguiente, para la investigación, se debe definir que una vivienda, “Es todo local o recinto estructuralmente separado e independiente, que ha sido construido, hecho o convertido para fines de alojamiento permanente o temporal de personas, así como cualquier clase de albergue, fijo o móvil (...)” (Instituto Nacional de Estadística y Censo - Panamá, 2021, párr. 7). Es decir, sea para vivienda por medio de compra (permanente) o alquiler (temporal), ambas situaciones presentan la misma definición.

Cabe recalcar que la vivienda es la materialización de una deuda a largo plazo o, a su vez, la adjudicación de un servicio de alquiler. Asimismo, se convierte en el lugar de muchas familias y también sirve para respaldar, en dado caso, el préstamo adquirido, donde se debe cumplir con las cuotas establecidas por las entidades financieras o bien, el pago de alquiler.

Es por esto que la gestión financiera en los hogares es fundamental, permitiendo tener un panorama claro de los ingresos y egresos en la economía, y resulta de relevancia entender el significado de resultados financieros; en palabras simples, estos representan el balance entre las entradas y salidas de dinero, es decir, son las diferencias entre los ingresos menos los gastos, ya sea en un ámbito empresarial o personal (Ludeña, 2021). De esta manera, se analiza todos esos datos obtenidos de acuerdo con los niveles de ingresos de las personas encuestadas, brindando un análisis de la mejor opción a tomar.

Asimismo, cuando se refiere a compra de vivienda, se habla de una de las mayores inversiones a nivel económico para una familia o para el comprador, siendo esta de suma relevancia tanto para el presente como para el futuro de los involucrados, ya que representa una estabilidad y crecimiento personal, profesional y mejora para la familia; por lo cual, siempre que se dé este paso, se debe ser precavido antes de firmar cualquier contrato de compraventa. (Bravo, 2022)

Ahora bien, se puede ahondar más en la definición de lo que es principal para el presente estudio, siendo más concretamente, el contrato de compraventa. Sobre el particular, Ruiz y López (2018) indican que para la compra de una propiedad es “aquel contrato por el que uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro a pagar por ello un precio cierto en dinero o signo que lo represente” (p. 23). De esta manera, este concepto se relaciona con la presente investigación, ya que existe la necesidad de la compra en una de las decisiones por contemplar.

De igual manera, el alquiler resulta una alternativa para las personas que no tienen la capacidad económica para comprar una vivienda (Malca y Quiroz, 2022). Por lo tanto, en la comparativa de la investigación, se busca un análisis para las diversas opciones de adquisición de propiedad.

Por consiguiente, es importante considerar que aparte de la mensualidad para un alquiler, se debe tener un depósito en alquiler (garantía), y este se realiza una única vez al iniciar el contrato de arrendamiento. Como bien lo detalla la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos,

en su artículo 59: “Las garantías que acompañan el contrato de arrendamiento, cualquiera sea su naturaleza, responderán por el pago de los alquileres y por todas las demás obligaciones derivadas de la ley o del contrato, salvo pacto expreso en contrario”. (Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica [ALRCR], 1995)

Este apartado es de relevancia, ya que, aparte de representar un monto considerable, representa una obligación contractual con el dueño del inmueble y se debe tener cuidado con la infraestructura y el inmueble en general para conservarlo y, a futuro, que pueda ser devuelto el monto como se pagó inicialmente.

Debido a esto, la investigación determina los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de compra, arriendo o convivencia familiar definidos anteriormente. Se debe mencionar que la viabilidad financiera consiste en analizar los ingresos y costes o gastos con que cuenta un proyecto, y determinar que exista una rentabilidad positiva y aceptable (Benítez, 2019). Es decir, al realizar el análisis, se debe hacer énfasis en la cantidad de dinero que los estudiantes pueden invertir para el pago de una vivienda.

De la misma forma, es importante mencionar el significado de capacidad de pago. Generalmente las entidades financieras, para otorgar un crédito, realizan un análisis de la capacidad crediticia que tiene una persona, esta capacidad está directamente relacionada con los ingresos que una persona devenga y sus gastos. Además, la capacidad de pago “es la capacidad que tiene el deudor de generar por sí mismo ingresos (...). provenientes de (...). salarios u otras fuentes externas estables (...), que le permitan atender, oportunamente, el pago del capital y los rendimientos de sus obligaciones financieras” (Suprema Corte de Justicia, 2021, párr.1).

Una de las opciones que tienen los estudiantes es adquirir una casa mediante un crédito. Las entidades financieras, al analizar la capacidad que una persona tiene para pagar una deuda, se aseguran de que no esté por encima de sus posibilidades.

En la economía de mercado, las instituciones financieras son un apoyo fundamental para la adquisición de vivienda, ya que en muchos casos se requiere de ayuda financiera para poder cumplir con este objetivo; asimismo, estas entidades brindan asesorías para obtener información y tomar las mejores decisiones al adquirir un préstamo.

Es por esto que “las entidades financieras juegan un papel preponderante dentro de la distribución de recursos económicos, pues contribuyen al desarrollo económico mediante la participación en la provisión de fondos”. (Hernández y Vindas, 2022, p. 27)

Con estos recursos, el prestatario puede adquirir una vivienda o la inversión de un proyecto inmobiliario; sin embargo, se deben evaluar las condiciones de los préstamos, ya que estas se mantendrán a largo plazo.

Ahora bien, un préstamo debe ajustarse a la capacidad de pago de la persona que lo adquiera, ya que es una obligación el pago de este. Por ello se define el término préstamo como “entrega de dinero o cosa consumible que una persona hace a otra, en el entendido de que esta devolverá otro tanto de la misma especie y calidad, más el interés acordado” (Poder Judicial de Costa Rica, 2020, párr. 3); es decir, es una obligación monetaria que va a adquirir una persona para un objetivo determinado.

Dicho lo anterior, al adquirir un préstamo de vivienda se debe analizar detalladamente los requisitos y condiciones que se obtendrá, ya que, si se da el incumplimiento del pago, se puede perder la vivienda.

Para el otorgamiento de un préstamo está presente un concepto importante de definir, llamado prima. Este hace referencia al primer monto o pago que se aporta al banco por la compra de vivienda que se desea realizar, usualmente ronda entre un 10% o 20% del valor total; este es solicitado por los bancos con el objetivo de poder observar la capacidad de ahorro y responsabilidad en los pagos del crédito, importante tener claro que, a mayor monto de prima, menor será el monto de las cuotas establecidas para el pago total del préstamo. (Banco Nacional de Costa Rica, 2020)

No obstante, la presente definición es sin duda primordial, ya que se ve concretado todo el análisis crediticio y, lo más importante, la inversión que quisieran realizar los estudiantes y, por ende, desarrollan un cambio en sus finanzas personales. Este involucra la materialización del bien por el cual van a adquirir el préstamo.

Además, es relevante definir la palabra intereses, estos son el precio del monto a pagar por una persona, por utilizar una cantidad de dinero durante un tiempo determinado (Banco Nacional de Costa Rica, 2023). Su valor generalmente es expresado como un porcentaje anual sobre el monto prestado por parte de una institución financiera. Es importante conocer y consultar el monto de intereses a pagar a la hora de solicitar un crédito.

De la misma manera, se debe contemplar para la investigación, el aporte de las mensualidades ya sea por medio de pago del alquiler o para disminuir una deuda pendiente con la entidad financiera. (Alva, 2019)

La presente investigación se realizó con el fin de analizar los préstamos brindados por diversas entidades bancarias. Es oportuno mencionar que los bancos que se contemplaron son los regulados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef), ente que se encarga de supervisar, fiscalizar la estabilidad, solidez y eficiencia del funcionamiento del Sistema Financiero Nacional (Superintendencia General de Entidades Financieras, 2023). Es por esto por lo que se verificó previamente que las entidades se encuentren debidamente reguladas por la Sugef.

De acuerdo con la última actualización realizada por la Sugef (2023), se indica que cuenta con una serie de entidades que son reguladas por la superintendencia, dentro de estas están:

*Los bancos comerciales del estado* (Banco de Costa Rica y Banco Nacional de Costa Rica); *los bancos creados por leyes especiales* (Banco Hipotecario de la Vivienda y Banco Popular y de Desarrollo Comunal); *los bancos privados* (Banco BAC San José S. A., Banco BCT S. A., Banco Cathay de Costa Rica S. A., Banco CMB (Costa Rica) S. A., Banco Davivienda (Costa Rica) S. A., Banco General (Costa Rica) S. A., Banco Improsa S. A., Banco Lafise S. A., Banco Promérica de Costa Rica S. A., Prival Bank (Costa Rica) S. A. y Scotiabank de Costa Rica S. A.); *Empresas Financieras No Bancarias* (Financiera Cafsa S. A., Financiera Comeca S. A., Financiera Desyfin S. A., Financiera Monge S. A. y Financiera Multimoney S. A.); *Organizaciones Cooperativas de Ahorro y Crédito* (Coocique R. L., Coopavegra R. L., Coopealianza R. L., Coopeamistad R. L., Coopeande No. 1 R. L., Coopeaya R. L., Coopebanpo R. L., Coopecaja R. L., Coopecar R. L., Coopefyl R. L., Coopegrecia R. L., Coopejudicial R. L., Coopelecheros R. L., Coopemédicos R. L., Coopemep R. L., Coopenae R. L., Coopesanmarcos R. L., Coopesanramón R. L., Coopeservidores R. L., Coopeuna R. L. y Credecoop R. L.); *Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo* (Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda de Ahorro y Préstamo y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo); *Otras Entidades Financieras* (Caja de Ahorro y Préstamos de la ANDE); y *Entidades de Mercado Cambiario* (Casa de Cambio Teledólar S. A. y Global Exchange Casa de Cambio S. A.). (p. 1)

Es importante mencionar que también fue considerado para este estudio el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), como lo detalla la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo [INVU], en su artículo 9: “El Instituto estará sujeto a fiscalización por parte de la Contraloría General de la República” (Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica [ALRCR], 1954); es decir, que esta entidad no está regulada por la Sugef.

Las entidades mencionadas anteriormente son las principalmente encargadas de ofrecer los préstamos a los clientes que así lo soliciten, para este caso, con el objetivo de poder adquirir una vivienda; estas mostrarán cuáles son los requerimientos que se solicitan para otorgar los créditos bancarios.

Igualmente, para el entendimiento de la investigación, se analiza la situación socioeconómica de la población a tomar en cuenta, comprendiendo que el estatus socioeconómico "(...). es una condición que tiene importantes efectos en la calidad de vida (...). debido a las posibilidades que brinda para acceder a bienes y servicios esenciales para el desarrollo (...)" (Restrepo *et al.*, 2020, p. 55)

Ahora bien, las finanzas personales son las técnicas para administrar y gestionar los ingresos y egresos, sus flujos de efectivo, así como realizar inversiones inteligentes para crear un patrimonio personal, con el fin de aspirar a una vida llena de ilusiones cumplidas (Saucedo, 2020). Las finanzas personales fijan metas económicas a futuro, como adquirir una vivienda, ya sea propia o arrendada. Esto solo se logra si se lleva un buen manejo del dinero, con una adecuada educación económica en el hogar.

Igualmente, es importante definir "techo de cristal" o "brecha salarial", siendo esta última la diferencia desfavorable de salario que existe en la población femenina en relación con la masculina, una realidad presente en la actualidad de Costa Rica (Torres y Zaclicever, 2022), ya que la presente investigación cuenta con resultados de los salarios de los estudiantes por sexo. Este indicador se convierte en un factor determinante para la elección de vivienda, ya sea compra, alquiler o convivencia con familiares.

Es por esto, que cada uno de los conceptos anteriormente definidos, permite delimitar la perspectiva o el enfoque del estudio al lector, sin importar sus conocimientos técnicos, para un mejor entendimiento de la investigación

# **CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO**

En esta sección se explica en detalle la estrategia utilizada para el desarrollo de la investigación. Según indican Vásquez *et al.* (2023), la selección de la metodología para la investigación es uno de los procesos más importantes, ya que es esencial para la validez y fiabilidad de los resultados del estudio. Además, debe basarse en la naturaleza de la pregunta de investigación y los objetivos, tomando en cuenta los recursos y disponibilidad del tiempo.

### **3.1 Tipo de investigación**

El tipo de investigación se define de acuerdo con los niveles de explicación que se pueden deducir de los resultados de la investigación, algunos ejemplos de tipos de investigación son las exploratorias, descriptivas, correlacionales, documentales y explicativas.

Uno de los tipos de investigación que se empleó para el presente estudio es la correlacional, que se basa en examinar la relación que existe entre variables y sus resultados; sin embargo, no se explican las relaciones causales, es decir, no explica que una variable sea por causa de otra variable. En este tipo de investigación, el principal soporte es el uso de herramientas estadísticas. (Bernal, 2022)

Además, se seleccionó el tipo de investigación descriptivo, entendiendo que éste consiste en “describir con detalle una realidad educativa acotada, una situación determinada, o la actuación, el sentir o las percepciones de un grupo de personas en un contexto puntual”. (Valle *et al.*, 2022, p. 15)

Debido a la definición anterior, la investigación efectuada también es del tipo descriptiva, implicando que se realice una recolección y análisis integrado de los datos, tanto numéricos como características de objeto, con el fin de realizar una indagación de manera más concreta y puntual de la información que se desea analizar, brindando la oportunidad de estudiar a profundidad la problemática.

### **3.2 Tipo de enfoque de la investigación**

La presente investigación se ubica dentro del enfoque mixto, que permite analizar ampliamente no sólo lo cuantitativo sino, además, lo cualitativo de las personas que tengan deseos de adquirir una vivienda, así como de las entidades financieras que otorgan préstamos para la adquisición de casas. Los enfoques mixtos combinan elementos tanto del enfoque cuantitativo

como cualitativo (Vásquez *et al.*, 2023), por lo cual se considera oportuno definir por separado ambos enfoques.

Como bien afirma Azuero (2019) en relación con el enfoque cuantitativo, “el objetivo de la investigación cuantitativa pasa a ser la identificación de patrones generales que caracterizan a la totalidad de una población”. (p. 115)

Por ende, se obtienen y se analizan diversos datos numéricos, como los precios de las viviendas, intereses de préstamos o hipotecas, gastos y costos de los alquileres, así como los aportes económicos en la convivencia familiar. En el presente enfoque se basa en recopilar objetivos verificados y el análisis estadístico de cada uno, para las relaciones y tendencias que existen entre las variables.

En la investigación se detalla un análisis cuantitativo de la información que arrojó a partir de los estudiantes encuestados, sobre los ingresos, gastos y deudas pertenecientes a estos. Debido a este enfoque, se utilizan métodos estadísticos y financieros.

Sobre el modelo cualitativo, Pimienta *et al.* (2018) mencionan:

A diferencia del modelo cuantitativo, el cual orienta el esfuerzo del investigador a descifrar y responder las interrogantes: ¿qué, ¿cómo y cuándo ocurren los fenómenos que son objeto de estudio?, en el caso del método cualitativo existe mayor interés por identificar ¿por qué y cómo acontecen dichos fenómenos?

Este tipo de enfoque se apoya en la recolección y resumen de datos cualitativos por medio de actividades de campo, como la realización de entrevistas, así como la observación directa y el análisis documental. Sus objetivos principales son describir y explorar la conducta humana en contextos específicos con la finalidad de descubrir patrones, temas y cualidades comunes en todas las sociedades. (p. 37)

Es decir, el modelo cualitativo busca resultados que no precisen de datos numéricos específicos. En el enfoque brindado para el análisis de la adquisición, convivencia o renta de casa, se pueden analizar las situaciones del por qué lleva a las personas a tomar alguna de estas decisiones y se analizan los requerimientos solicitados por las entidades crediticias.

El tipo de enfoque seleccionado es el enfoque mixto; este enfoque se subdivide en dos tipos que representan el nivel de fases o tiempos en que el investigador lleva a cabo la ejecución de sus técnicas e instrumentos para la recolección de datos.

El primero de estos, llamado “secuencial”, consiste en recabar las informaciones en dos etapas, donde el investigador decide cuáles datos recolecta y analiza primero si los cualitativos o los cuantitativos, el que se escoja primero se convertirá en la primera etapa y el posterior en la segunda etapa. El segundo, llamado “concurrente”, a diferencia del anterior aplica ambos enfoques o métodos cualitativo y cuantitativo al mismo tiempo, o de forma separada, para recabar y analizar los datos de forma simultánea. (Hernández y Mendoza, 2018)

Debido a las explicaciones presentadas, en este estudio se implementó el enfoque mixto concurrente, en el que se recolectaron los datos tanto cuantitativos como cualitativos de manera simultánea, ya que permite tener una visión más completa del fenómeno de estudio.

En síntesis, se aplicó el enfoque mixto, ya que el estudio presenta variables cualitativas y cuantitativas, se pretende brindar un panorama más amplio, enfocándose en las variables numéricas y sociales en conjunto.

### **3.3 Fuentes de información**

En esta sección se establecen las fuentes de análisis para dicha investigación, pero antes de todo es importante indicar que una fuente de información es “Un aspecto central en el diseño de la investigación es explicar de quién o quiénes vamos a recoger la información, es decir, cuáles serán nuestras fuentes (...)” (Valle *et al.*, 2022, p. 33); es decir, es la evidencia empírica de cualquier investigación, esto incluye los datos de primera y segunda mano que respalden o afirmen lo investigado. Definido este término, es importante mencionar que por la naturaleza de la investigación se establecerán las fuentes primarias y secundarias.

#### **3.3.1 Fuentes primarias**

Consiste en la información principal o directa en la cual se constituye el objetivo y donde se originan los datos de la investigación, con el propósito de brindar un fundamento a dicho estudio. (Bernal, 2022)

Como fuentes primarias se trabaja aplicando encuestas a estudiantes activos de las sedes de Alajuela de la Universidad Técnica Nacional, además de aplicar entrevistas semiestructuradas a entidades financieras y a personas que arriendan viviendas en la provincia de Alajuela.

### 3.3.2 Fuentes secundarias

Son aquellas fuentes que ofrecen información sobre el tema planteado, pero no son la fuente original o directa de los hechos o las situaciones, son datos de referencia para la investigación. (Bernal, 2022)

En cuanto a la fuente secundaria de la presente investigación, se considera únicamente información brindada por la Oficina de Registro de la Universidad Técnica Nacional sobre datos generales de la población de estudiantes matriculados en los centros académicos.

### 3.4 Población

Se debe determinar la población a utilizar para contar con un resultado real, siendo esta el conjunto de unidades a estudiar y analizar. (Bologna, 2018)

Habiendo mencionado esto, la población corresponde a estudiantes de la Universidad Técnica Nacional, en las cuatro sedes de Alajuela, en los horarios de mañana, tarde y noche. En consideración, la cantidad de estudiantes de la UTN en las sedes de Alajuela son un total de 4.778 personas. (UTN, Dirección de Registro Universitario, 2023)

Se efectuó un muestreo no probabilístico, ya que se encuestó a estudiantes de la universidad de las sedes de Alajuela que arrienden, paguen un préstamo por una vivienda o, bien, brindan un aporte económico en convivencia familiar.

Conociendo el tamaño de la población (N) total de la universidad, se puede determinar el tamaño de muestra (n), siendo esta un subgrupo de la población total para que sean quienes participen en la investigación (Malhotra, 2020). Para dicho cálculo se utiliza el nivel de confianza (z) de un 95%, un porcentaje de inasistencia (p) del 50%, porcentaje complementario (q) de 50% y un error máximo permitido (e) de un 5%.

En la siguiente figura se puede apreciar la fórmula aplicada para determinar la muestra.

#### Figura 2.

*Cálculo de muestra de estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.*

$$n = \frac{4778 * 1.96^2 * 0.5 * 0.5}{0.05^2 (4778 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5} = 374.28$$

Se aprecia que la muestra de estudiantes a encuestar es un total de 375 personas; sin embargo, se logró encuestar un total de 426 personas, de las cuales se contó con 407 encuestas válidas para utilizar en la investigación.

De la misma manera, se obtuvo una muestra estructurada de las sedes: Central, Atenas, San Carlos y el Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa; distribuyendo la muestra de manera porcentual en relación con la cantidad de estudiantes de cada sede, apreciándose la muestra de la siguiente manera.

**Tabla 3.**

*Muestra estructurada por sedes.*

Sede	Total	Valor Porcentual	Muestra	Encuestados
Central	3,175	67%	250	271
San Carlos	1,036	22%	81	93
Atenas	522	11%	40	40
Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa	45	1%	3	3
<b>Total</b>	<b>4,778</b>	<b>100%</b>	<b>375</b>	<b>407</b>

En el cuadro anterior se evidencia que la muestra que se debía encuestar eran 250 estudiantes de la Sede Central, 81 de la Sede San Carlos, 40 de la Sede de Atenas y a 3 del Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa; no obstante, se encuestó 271 en la Sede Central, 93 en la Sede San Carlos, 40 en la Sede Atenas y en el Centro de Formación Pedagógica y Tecnológica Educativa se aplicaron 3 encuestas.

### **3.5 Instrumentos y técnica de recolección de datos**

Las técnicas y los instrumentos de investigación son herramientas y procedimientos que ayudan a los investigadores a obtener datos y guiar el camino de la recolección de información, que sirve de apoyo para lograr el propósito del estudio (Arias, 2020). Estos instrumentos se aplican a la población o muestra. Para el presente proyecto, son los medios de recopilación de datos de la población estudiantil de la Universidad Técnica Nacional. Para dicha recolección de información se procedió a aplicar el método de encuesta, tanto en cuestionario a los estudiantes, como en entrevistas a arrendatarios de la zona de Alajuela y a ejecutivos de entidades financieras.

#### **3.5.1 Guía de cuestionario**

En el proyecto de investigación es muy importante conocer la situación socioeconómica en relación con la decisión de vivienda. Este instrumento permite tener que conocer dónde viven,

cuántos son los miembros que habitan en el hogar, el tipo y las condiciones de vivienda, el nivel de escolaridad, si actualmente son asalariados, trabajador independiente, no trabaja; además, poder medir la capacidad de pago de los estudiantes conociendo sus ingresos y gastos aproximados.

Ante la necesidad de conocer la información de los estudiantes, se optó por el instrumento de investigación de cuestionario, siendo este una “Técnica estructurada para recolección de datos que consiste en una serie de preguntas, escritas o verbales, que responde un encuestado”. (Malhotra, 2020, p. 293)

Para medir la situación socioeconómica de los estudiantes, se aplicó un cuestionario con preguntas cerradas utilizando formularios virtuales; el que se utilizó fue Formularios de Google, en el cual se pueden crear alternativas de respuesta abierta, cerrada, de varias opciones, en escala, entre otras (Arias, 2020); esto con el fin de obtener los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de compra o el arrendamiento de vivienda, evaluando situación socioeconómica y calculando la capacidad de pago de los estudiantes activos de la Universidad Técnica Nacional en las sedes de Alajuela.

### ***3.5.2 Guía de entrevista a entidades financieras***

Uno de los objetivos del proyecto es dar a conocer los diversos requerimientos que solicitan las instituciones financieras para la apertura de préstamos de vivienda; por lo tanto, se efectuaron entrevistas a los representantes de entidades financieras para obtener información y se realizó el análisis de los datos adquiridos en el enfoque cualitativo.

Las entrevistas permiten obtener opiniones profesionales acerca de los requisitos que consideran los interesados al adquirir un préstamo de vivienda para valorar la aceptación o rechazo del financiamiento. (Arias, 2020)

### ***3.5.3 Guía de entrevista a arrendadores***

Para determinar el panorama actual sobre arriendo de viviendas en las zonas de Alajuela, se aplicó una serie de entrevistas a personas que rentan una casa o habitación.

### ***3.5.4 Matriz de análisis***

Una vez que se obtienen los requisitos solicitados por las instituciones financieras para la apertura de crédito de las personas que quieren adquirir casa, se analizó la información obtenida

con el fin de comparar los diferentes requisitos de las entidades financieras y brindar un panorama a las instituciones sobre los potenciales clientes para otorgar un crédito de vivienda, esto mediante una matriz de análisis que sirve para extraer información comparando, relacionando e interpretando las categorías del tema a investigar. (Useche *et al.*, 2019)

Por último, para valorar la viabilidad de la compra, el arriendo de vivienda o la preferencia de convivir con algún miembro de la familia, se analizó de forma estadística las tendencias arrojadas por las encuestas aplicadas a los estudiantes de la universidad de la muestra en estudio, y los datos brindados por las entidades financieras para medir la factibilidad de decisión de vivienda.

### 3.6 Validación de los instrumentos

La validación del instrumento asegura que la información utilizada para la recolección de datos sea adecuada para cumplir con los objetivos de la investigación; por lo tanto, se validaron dichos datos con el criterio de un experto para contar con la confiabilidad de la información, al disponer de una persona que lea y analice las entrevistas y el cuestionario, lo cual ayudó a disminuir errores de ortografía y gramática; además, analizar estos puntos ayuda a que los instrumentos se desarrollen con claridad y calidad. Asimismo, emplear la técnica de triangulación de métodos que, como define Bernal (2022), dicha triangulación consiste en recopilar datos de diferentes métodos de la información, ya que de esta manera se obtiene una mejor comprensión del problema.

Es importante recolectar cifras que brinden buenos resultados, ya que el estudio pretende analizar los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares. Si no se formulan bien las preguntas, disminuye la validez de los resultados.

Se analizó el instrumento con la Licda. Cristina Dall'Anese Ruiz, MBA, profesional en Administración de Empresas con énfasis en Mercadeo, ya que con su experiencia en el área se puede revisar que la información incluida en la encuesta y en la entrevista, sean la más apropiada para obtener resultados que cumplan con los objetivos de la investigación.

Inicialmente se optó por confeccionar una prueba piloto que consistió en un cuestionario de 35 preguntas a un pequeño segmento de la muestra, con el fin de determinar si dicho instrumento brindaba los resultados idóneos para la investigación. En la prueba, se determinó que lo más conveniente para la encuesta era realizar 15 secciones relacionadas con la situación en la que se encontraban los estudiantes al momento de ser encuestados; además, se cambió la redacción de las preguntas para un mejor entendimiento por parte del lector final.

**CAPÍTULO IV. ANÁLISIS,  
INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE  
RESULTADOS**

## 4.1 Metodología

Para la obtención de información para el presente estudio, se implementó una metodología compuesta por tres fases. En primer lugar, se elaboró un cuestionario y fue aplicado a estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las sedes de Alajuela, con el objetivo de obtener información detallada de la situación actual y real de los estudiantes en relación con las opciones de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares. A través de preguntas específicas, se recopilaron datos socioeconómicos, preferencias individuales y factores que inciden en sus decisiones habitacionales.

Posteriormente, se aplicó entrevistas a arrendadores de viviendas en la zona de Alajuela, con el fin de obtener información directa sobre los costos asociados al arrendamiento, incluyendo aspectos como el monto de alquiler, depósitos requeridos, características de las viviendas ofertadas y otros elementos relevantes. Esta fase permitió complementar la perspectiva de los estudiantes con la realidad del alquiler de casas, enriqueciendo así el análisis de los factores económicos que influyen en las decisiones de vivienda.

Finalmente, se llevaron a cabo entrevistas con representantes de entidades bancarias locales para recopilar información detallada sobre los préstamos ofrecidos para la compra de vivienda. Estas entrevistas proporcionaron datos esenciales sobre tasas de interés, plazos de pago, requisitos financieros y otras condiciones asociadas a los créditos de vivienda.

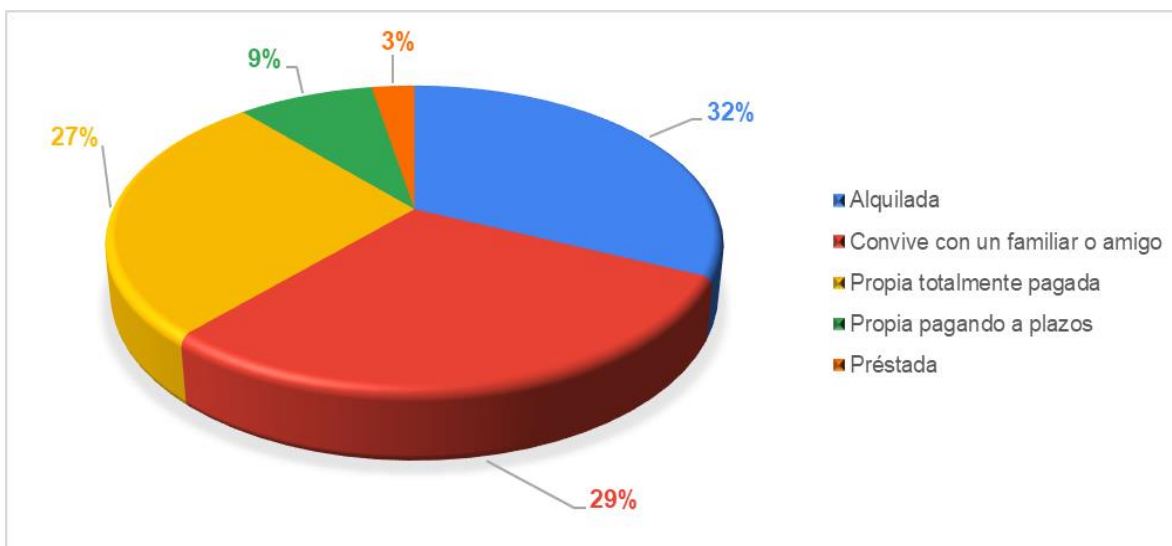
A continuación, se despliegan los datos obtenidos a partir de los cuestionarios y las entrevistas de manera agrupada y ordenada, mostrando los resultados por medio de gráficos, de acuerdo con cada objetivo específico de la investigación.

Seguidamente, se refresca el primer objetivo específico: “Definir la situación socioeconómica de los estudiantes en las sedes de Alajuela de la Universidad Técnica Nacional en la decisión de vivienda”.

Se consultó a los estudiantes en qué tipo de situación de vivienda se encuentran habitando actualmente.

**Figura 3.**

*Situación actual de vivienda de los estudiantes.*

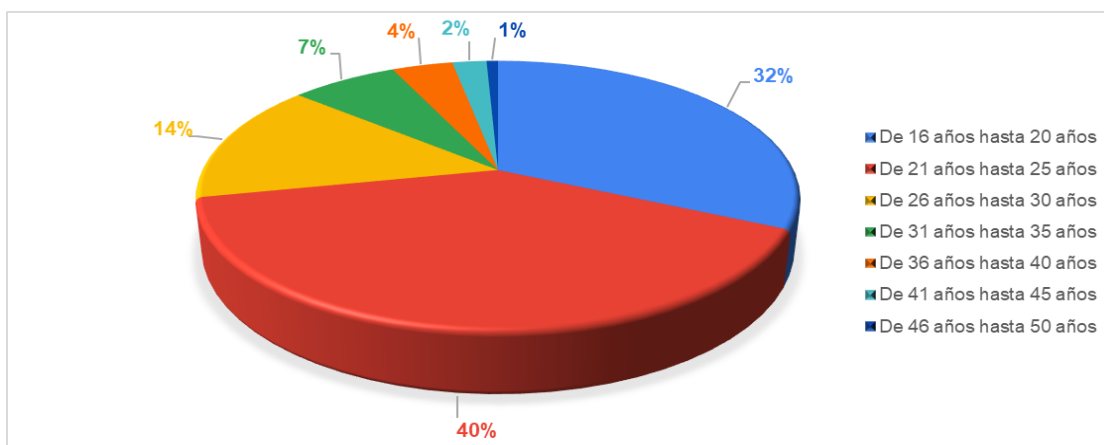


Como se puede observar en la figura anterior, el 61% de los estudiantes encuestados cuentan con una vivienda alquilada o conviven con un familiar o amigo, y el 39% restante se encuentran en una situación de vivienda propia totalmente pagada, propia pagando a plazos o prestada.

De la misma manera, en el instrumento se solicitó a los encuestados indicar el rango de edad que se encontraban al momento de realizar la encuesta.

**Figura 4.**

*Rango de edad de los encuestados.*



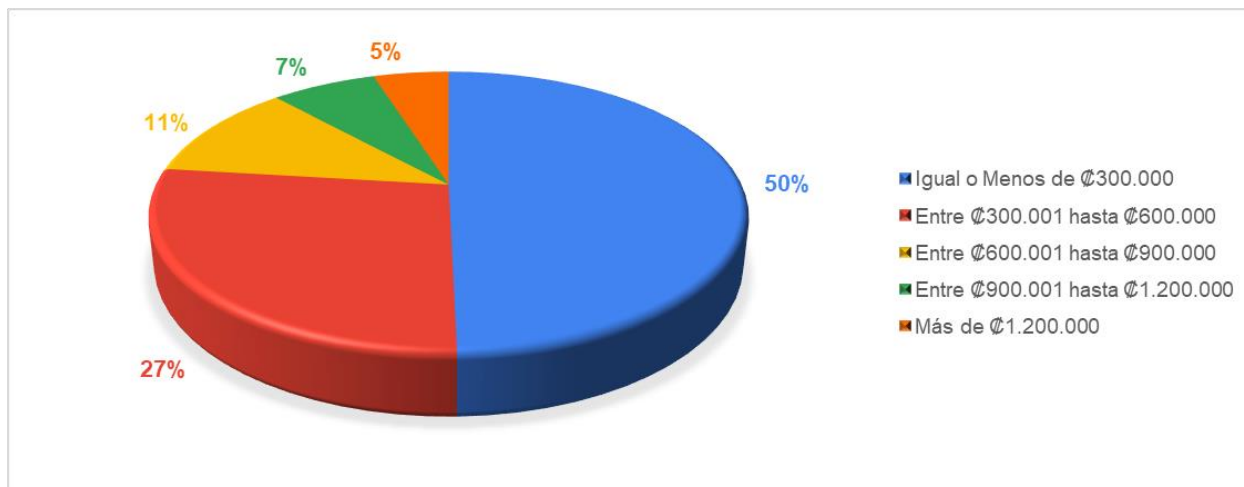
Según se refleja la figura 4, el 72% de los estudiantes tienen edades que van desde los 16 hasta los 25 años, el 21% cuentan con edades de los 26 a los 35 años, y el restante 7% tienen edades

de los 36 hasta los 50 años.

Se consultó sobre los ingresos promedios mensuales que poseen los aprendientes en el instante que completaron la encuesta.

**Figura 5.**

*Ingreso promedio mensual de los estudiantes de la UTN.*

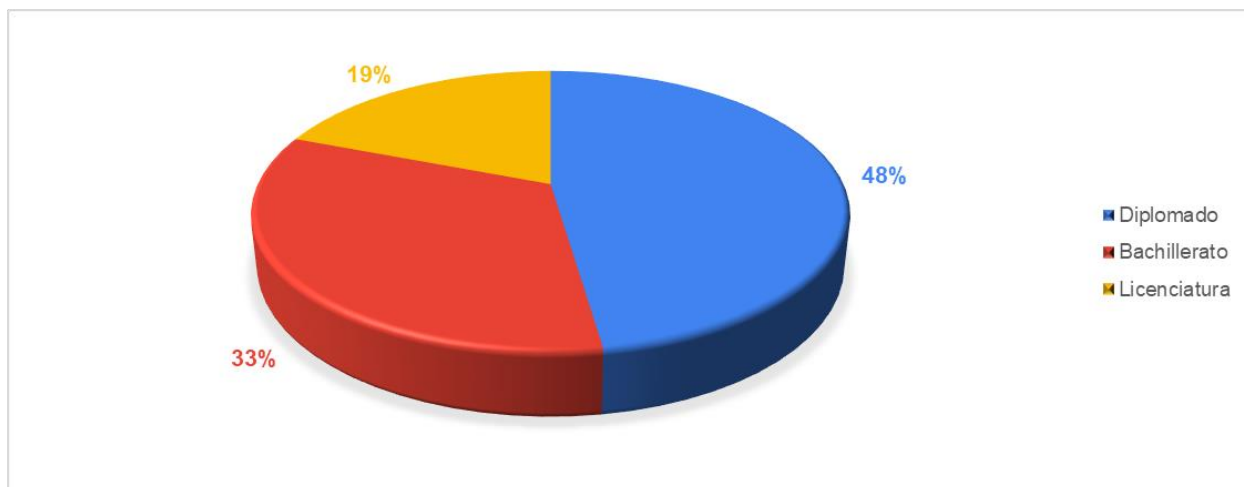


Se aprecia, en la figura 5, que el 77% de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional tienen ingresos promedio mensuales de seiscientos mil colones o menos (₡600.000), y el restante 23% tienen ingresos superiores a seiscientos mil un colones (₡600.001).

En la siguiente figura, se evidencia el grado académico que los alumnos encuestados.

**Figura 6.**

*Grado universitario que se encuentra cursando actualmente en la Universidad Técnica Nacional.*

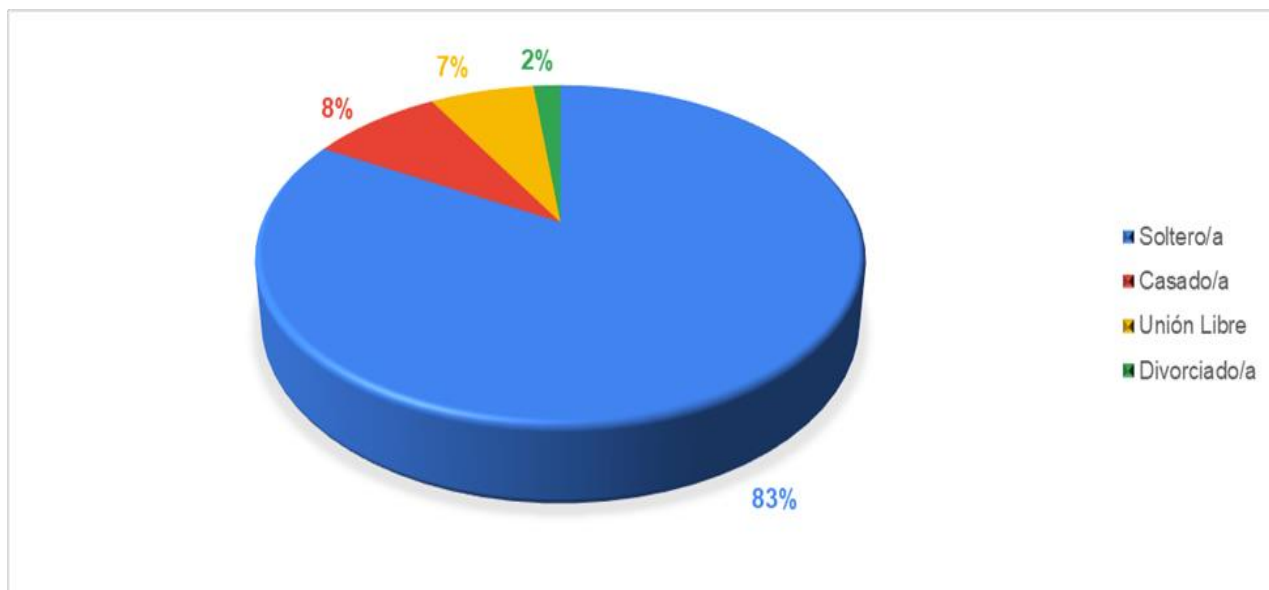


Según lo encuestado, un 81% de la población se encuentra cursando el grado de diplomado o bachillerato en la universidad, y un 19% de los estudiantes están cursando la licenciatura.

Para conocer el estado civil de los universitarios, se procedió a preguntar en la encuesta a qué categoría pertenecen, siendo cuatro categorías ilustradas en la siguiente figura.

**Figura 7.**

*Estado civil de los estudiantes.*

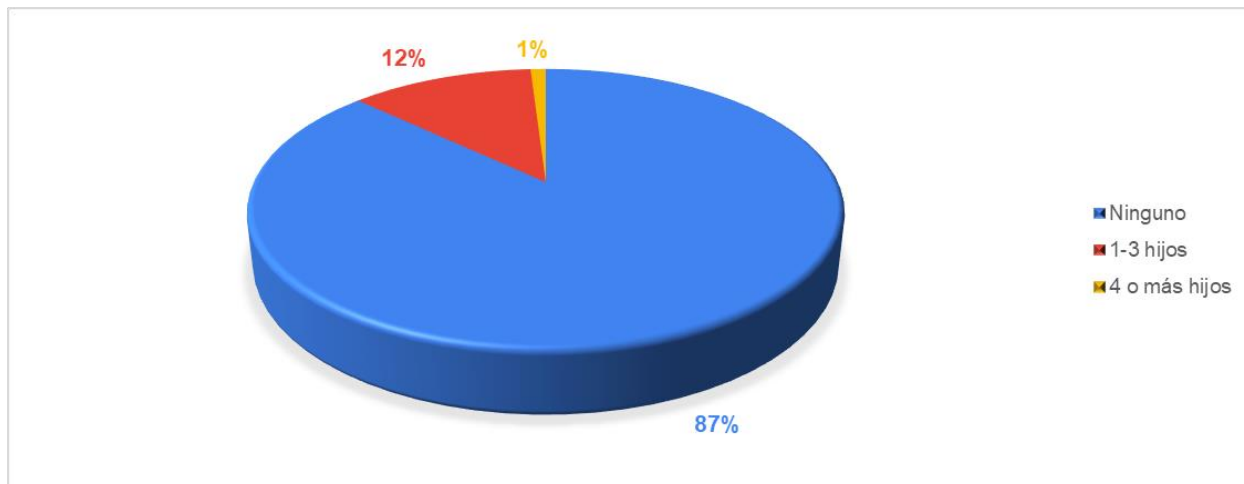


En la figura anterior se evidencia que un 83% de los estudiantes se encuentra en estado de soltería, el restante 17% de las personas encuestadas se encuentran casados, en unión libre o divorciados.

En la encuesta realizada se consultó la cantidad de hijos que poseen los aprendientes, y se evidencia, en la siguiente figura, los resultados.

**Figura 8.**

*Cantidad de hijos de los estudiantes UTN.*

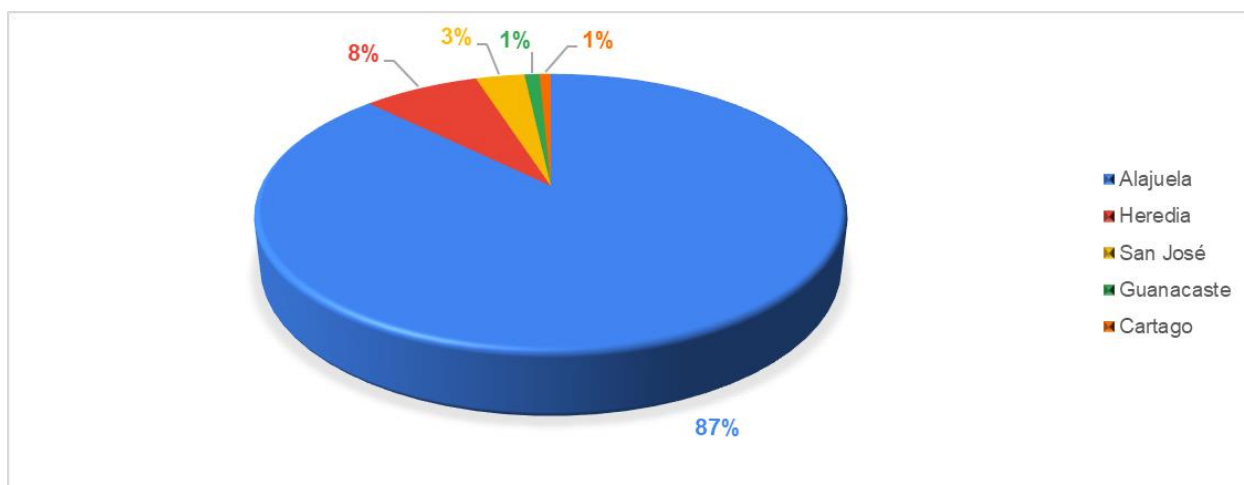


Se evidencia que un 87% de los estudiantes no tiene hijos, el 13% de los universitarios sí tienen uno o más hijos.

Para conocer la provincia de residencia de los alumnos que respondieron la encuesta, se planteó una pregunta con siete posibles respuestas. El resultado se puede apreciar en la siguiente figura.

**Figura 9.**

*Provincia de residencia de los estudiantes UTN.*



**Nota:** no se obtuvo respuestas de encuestados que habitan en las provincias de Limón o Puntarenas; por lo tanto, se excluyen dichas provincias en los gráficos.

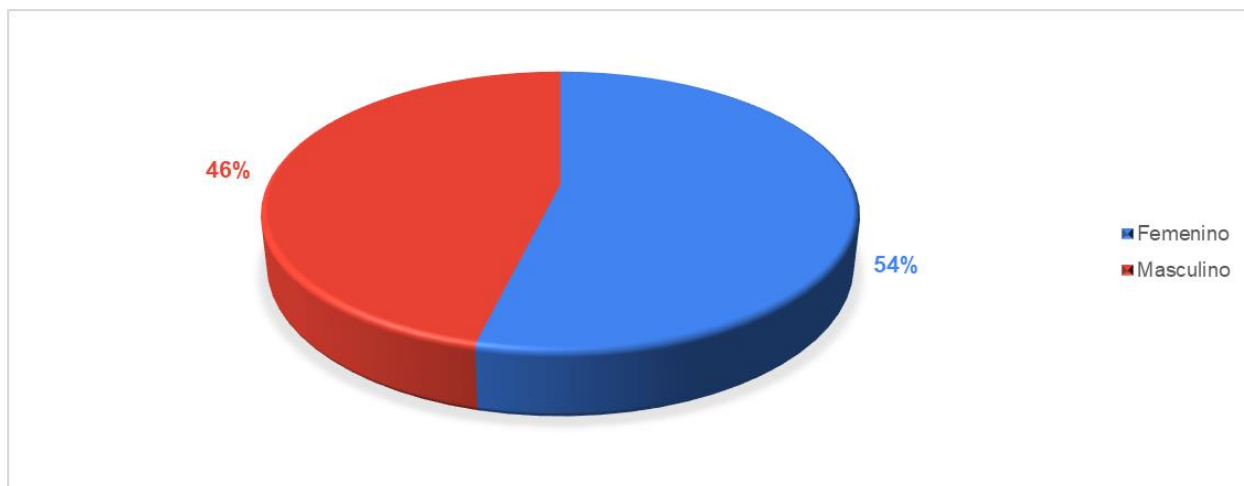
Según se aprecia en el gráfico anterior, un 87% de los estudiantes activos de la Universidad

Técnica Nacional residen en Alajuela, el restante 13% viven en las provincias de Heredia, San José, Guanacaste y Cartago.

Entre las respuestas de los universitarios se puede evidenciar el sexo de estos en el siguiente gráfico.

**Figura 10.**

*Sexo de los encuestados.*

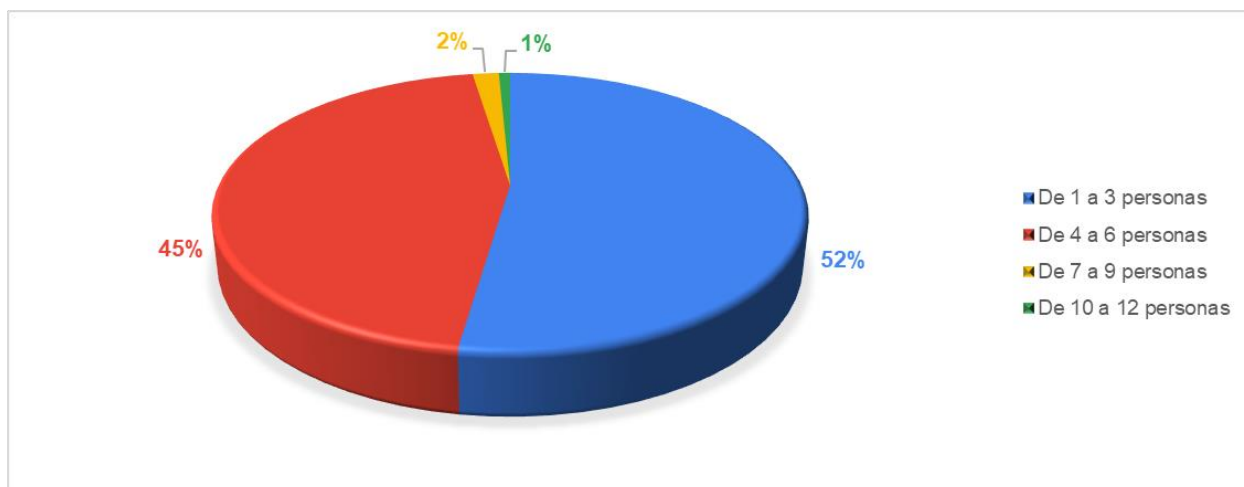


De acuerdo con la figura 10, un 54% de los estudiantes encuestados corresponden a personas del sexo femenino y un 46% del sexo masculino.

Una de las preguntas planteadas a los aprendientes fue la cantidad de miembros con quienes conviven en sus hogares.

**Figura 11.**

*Cantidad de miembros con quienes conviven los estudiantes.*

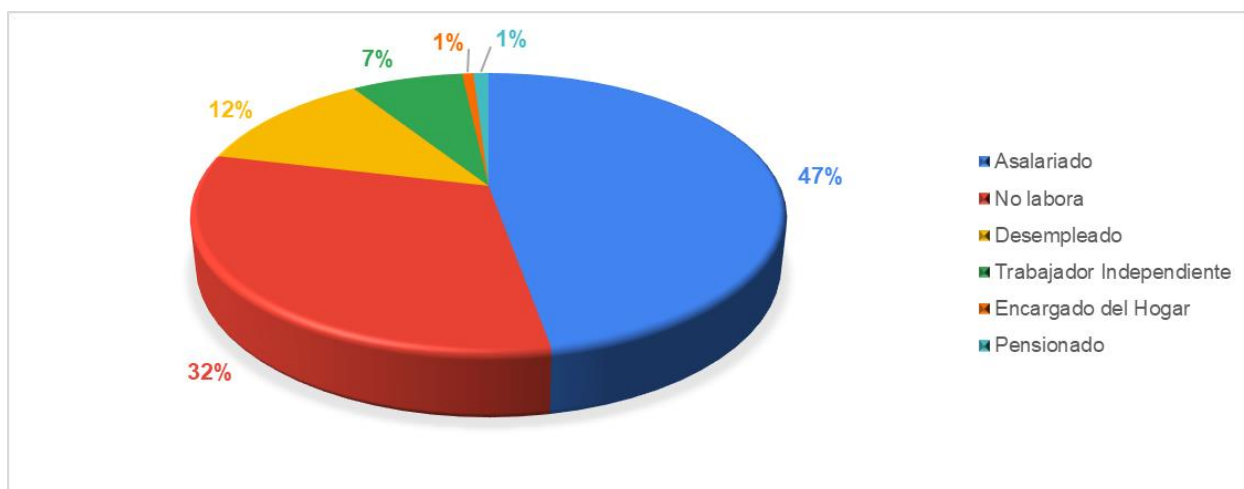


De acuerdo con los resultados de la encuesta aplicada a los estudiantes, un 52% afirmó que en sus hogares viven de entre una y tres personas, un 45% responde que conviven entre cuatro y seis personas en su hogar, y solo un 3% de los estudiantes afirmó que en su vivienda son entre siete y doce personas.

Se consultó a la muestra de la población sobre la situación laboral en la que se encontraban al momento de responder la encuesta.

### Figura 12.

*Situación laboral de los estudiantes encuestados.*

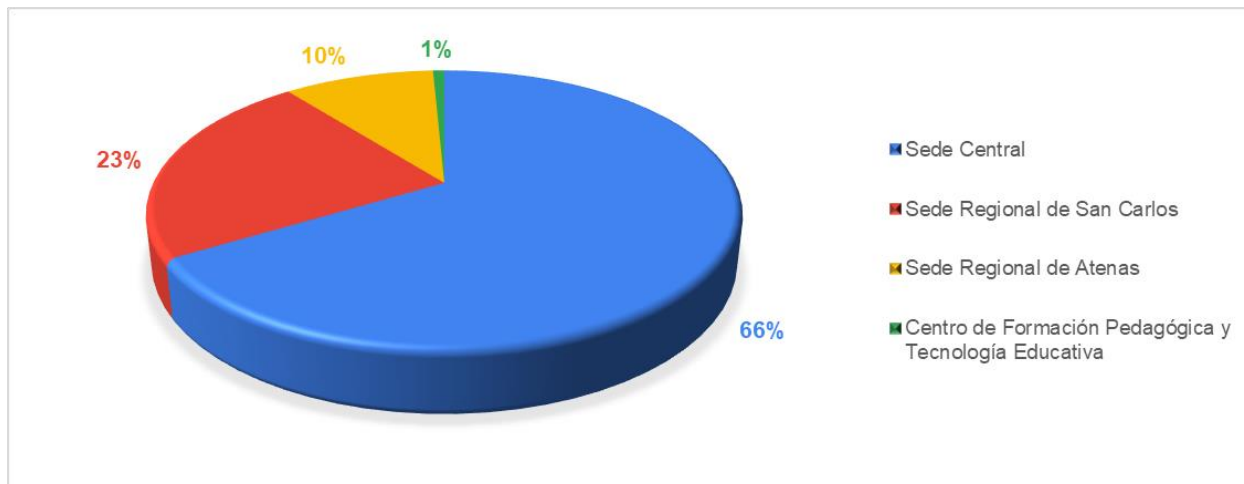


En la encuesta aplicada a los estudiantes se consultó por la situación laboral en la que se encuentran, y el 47% señala que son asalariados, un 44% no labora o se encuentra en situación de desempleo y un 9% que son trabajadores independientes, encargados del hogar o pensionados.

En la siguiente figura, se muestran las sedes a las que pertenecen los encuestados.

**Figura 13.**

*Sede a la que pertenecen los encuestados.*



Los resultados del cuestionario aplicado determinan que un 66% de los encuestados pertenece a la Sede Central de la Universidad Técnica Nacional, seguido de un 23% de los estudiantes de la sede de San Carlos, y un 11 % pertenecen a las Sedes de Atenas y el Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa.

A continuación, se mostrarán las gráficas que corresponden al segundo objetivo específico: “Calcular la capacidad de pago de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional pertenecientes a las sedes de Alajuela”.

Para calcular el segundo objetivo específico se utilizó el instrumento de guía de encuesta (anexo F), en cual se calculó la capacidad de pago de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

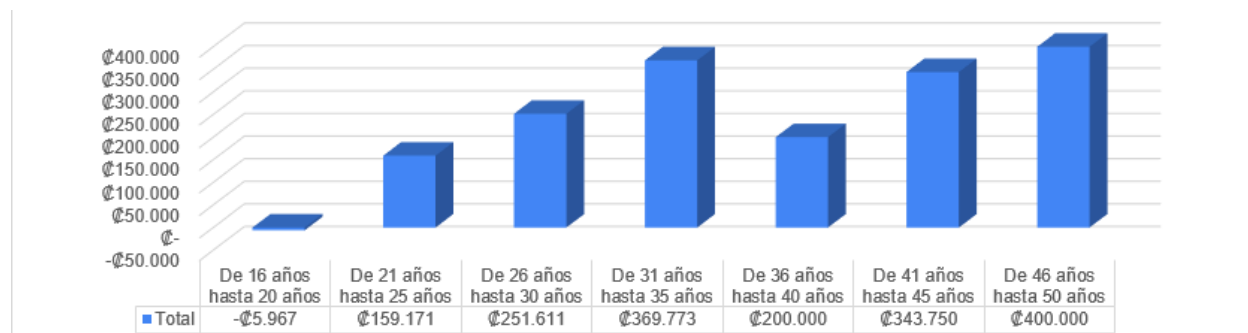
#### **4.2 Guía de encuesta**

Para calcular la capacidad de pago de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en Alajuela, se evaluó por medio de las encuestas, los ingresos y los gastos promedios de los alumnos al mes, lo cual les permite endeudarse dependiendo de su capacidad de pago, con el fin de evaluar los factores económicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares.

En la siguiente figura se refleja un gráfico de tendencia en relación con la capacidad de pago que poseen los estudiantes de acuerdo con sus edades.

**Figura 14.**

*Capacidad de endeudamiento por edad de los estudiantes.*

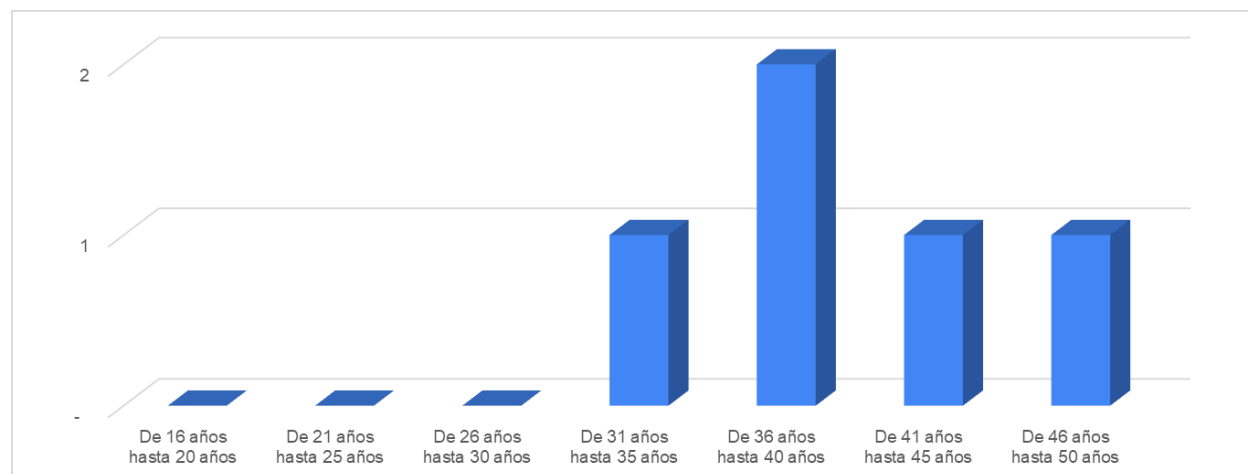


En la figura 14 se puede apreciar que la capacidad de pago tiene relación directa con las edades de los estudiantes, donde se visualiza que a mayor edad existe mayor capacidad para endeudarse. Los alumnos que tienen edades de entre 16 hasta 35 años cuentan con una capacidad de endeudamiento que va de cero colones (C\$0) a trescientos sesenta y nueve mil setecientos setenta y tres colones (C\$369.773), y los que tienen de 36 a 50 años poseen una capacidad de pago de doscientos mil colones (C\$200.000) a cuatrocientos mil colones (C\$400.000).

En relación con el gráfico anterior, la siguiente figura permite apreciar la media de hijos por rango de edad de los estudiantes.

**Figura 15.**

*Media de hijos de los estudiantes por edad.*

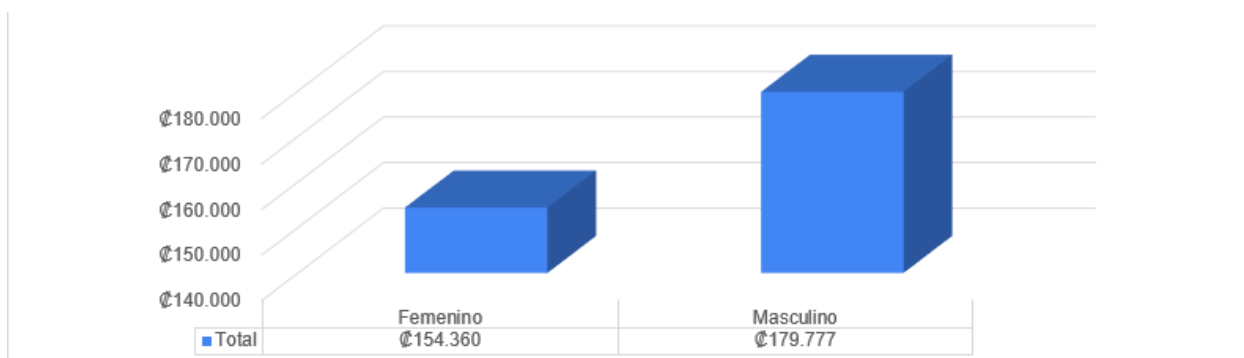


Como se evidencia en la figura anterior, la mayor edad con media de hijos de los estudiantes es de 36 a 40 años.

Se procedió a clasificar la capacidad de endeudamiento por el sexo de los estudiantes, los resultados se aprecian en la siguiente figura.

**Figura 16.**

*Capacidad de endeudamiento e ingresos promedio en colones costarricenses por sexo de los estudiantes.*

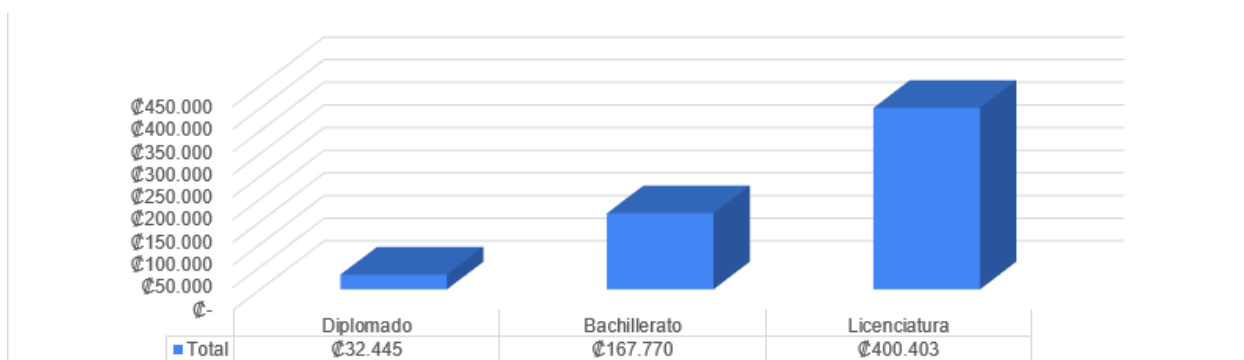


En la gráfica anterior, se analiza que la capacidad de endeudamiento está directamente relacionada con el sexo de los estudiantes. El sexo masculino posee una capacidad de pago promedio de ciento setenta y nueve mil colones (₡179.000), y el sexo femenino cuenta con una capacidad de pago de ciento cincuenta y cuatro mil trescientos sesenta colones (₡154.360).

En el siguiente gráfico se detalla la capacidad de deuda que poseen los estudiantes en relación con el grado académico que cursan al momento de responder la encuesta.

**Figura 17.**

*Capacidad de endeudamiento en colones costarricenses por grado académico actual de los estudiantes.*



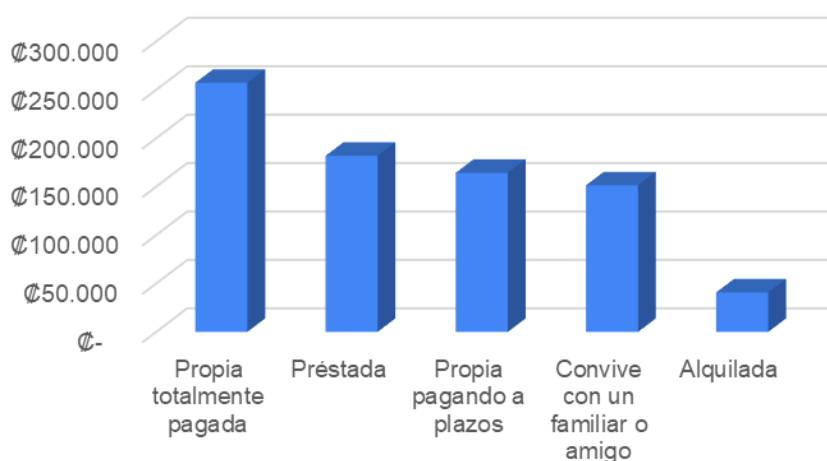
De acuerdo con la encuesta realizada, tal como se detalla en la figura anterior, los estudiantes de grado de licenciatura poseen un nivel de endeudamiento promedio de cuatrocientos

mil cuatrocientos tres colones (¢400.403), los aprendientes de grado de bachillerato o diplomado cuentan con una capacidad de deuda de menos de ciento sesenta y siete mil setecientos setenta colones (¢169.770).

En la siguiente figura, se aprecia la capacidad de endeudamiento relacionado con la situación de vivienda de los estudiantes al momento de responder la encuesta.

**Figura 18.**

*Capacidad de endeudamiento en colones costarricenses por situación de vivienda actual de los estudiantes.*

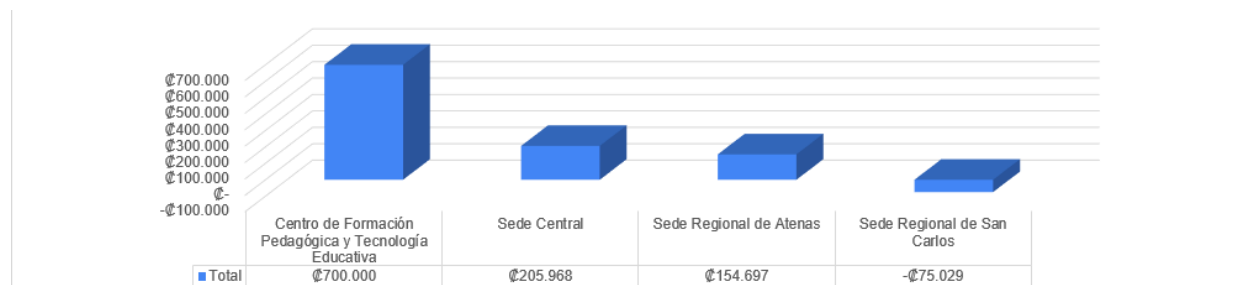


Los datos arrojados a partir la encuesta, que se detallan en la figura 18, indican la capacidad para endeudarse por la situación actual que viven los estudiantes. Los universitarios que poseen vivienda propia o tienen casa prestada están en un rango igual a doscientos cincuenta mil colones (¢250.000); por su parte, los que tienen vivienda pagada a plazos y los que conviven con algún familiar o amigo, tienen un promedio de capacidad de pago igual a ciento sesenta y cuatro mil doscientos ochenta y seis colones (¢164.8863); por último, los estudiantes que alquilan tienen en promedio de capacidad de pago de cuarenta mil setecientos sesenta y nueve colones (¢40.769).

En la figura 19 se podrá apreciar la relación que existe entre la capacidad de endeudamiento con respecto a la sede a la que pertenecen los universitarios.

**Figura 19.**

*Capacidad de endeudamiento contra ingresos promedios de los estudiantes por sede.*



La encuesta realizada indica que los estudiantes del Centro de Formación Pedagógica y Tecnológica Educativa tienen una capacidad de endeudamiento de al menos setecientos mil colones (C700.000), los aprendientes de la Sede Central y la Sede Regional de Atenas cuentan con una capacidad de pago inferior a doscientos cinco mil novecientos sesenta y ocho colones (C205.968), y los de la Sede Regional de San Carlos poseen una capacidad de deuda promedio negativa de menos de setenta y cinco mil veintinueve colones (C35.029).

Seguidamente, se muestra el tercer objetivo específico, con la finalidad de revisar los resultados de entrevistar a las entidades financieras: “Analizar los requerimientos de información que solicitan las entidades financieras para la apertura de préstamos de vivienda”.

En este apartado, se brinda una representación visual que resalta los requerimientos más solicitados por las instituciones financieras al considerar la apertura de préstamos para vivienda con base en las entrevistas brindadas por los funcionarios de las entidades financieras (ver anexos).

### **4.3 Entrevistas realizadas a entidades financieras**

Para analizar los requerimientos de las instituciones financieras, se procedió a efectuar una entrevista semiestructurada a tres entidades financieras: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Banco Popular y de Desarrollo Comunal y el Banco de Costa Rica (BCR), la cual constó de las mismas 21 preguntas a las tres instituciones.

#### **4.3.1 Entrevista al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)**

La entrevista fue realizada al señor Errol Herrera Alvarado, ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). Dicho instrumento se aplicó con el fin de recabar y analizar los requerimientos de información que solicita esta institución para la apertura de un crédito de vivienda.

Se explicó que el asesor realizará un análisis personal-financiero, donde evalúa diversos factores, como: el interés de la persona, el proyecto a futuro, el plazo y monto de la inversión, entre otros, esto con el fin de asegurarse y dejar claros puntos importantes para quien adquiere el préstamo. A su vez, la institución confirmará que no habrá diferencias con el plan adquirido.

En dicha entidad se manejan dos etapas, las cuales serían planes de ahorro y préstamo. En esta primera etapa se establece un plazo para el ahorro, que va desde los dos años hasta los diez años y que, por ende, se establecerá la cuota correspondiente por cada mensualidad. Es importante mencionar que existe una opción para reducir el plazo de ahorro seleccionado al inicio y este puede realizarse aportando una prima que ya será asignada por la misma entidad, esto según sea el tiempo requerido. En esta etapa no se tiene un riesgo legal de incumplir con alguna mensualidad, ya que pueden existir casos especiales en los cuales se puede detener dicho ahorro y continuar cuando la persona así lo solicite, siempre y cuando sea en convenio con dicho organismo financiero.

Previo a cumplirse este plazo de ahorro, se procederá a realizar el desembolso para la compra de vivienda acordada. Seguidamente, se inicia con la segunda etapa, que sería la apertura del préstamo y su correspondiente mensualidad. En este caso, sí está forzado a cumplir estrictamente con las cuotas establecidas, ya que podría entrar en un problema legal en caso de no cumplir con lo planteado. En esta fase poseen plazos crediticios desde los cuatro a los doce años, de igual forma se manejan tasas fijas que van desde los 7% hasta 8,75% anuales, y manejan montos disponibles que van desde los diez millones de colones (¢10.000.000) hasta los ciento cuarenta y seis millones de colones (¢146.000.000), según sea el periodo adquirido. En este punto se tienen que cancelar las pólizas obligatorias de saldos deudores y la de incendios y siniestros para la casa; de igual forma, existen otras que son opcionales, como por ejemplo: la póliza de desempleo.

En dicho plan se pueden realizar aportes al capital sin ningún problema o sanción alguna, y de igual forma, esta organización, al no estar regulada por la Sugef, no solicita estudios crediticios, sino que respalda su crédito con una hipoteca al inmueble por comprar.

Existen opciones especiales que serían cuando ya está maduro el ahorro que da la posibilidad de venderlo, pero ya esto comprende casos fuera del presente estudio.

#### ***4.3.2 Entrevista al Banco Popular y de Desarrollo Comunal***

Por otra parte, también se realizó una entrevista al Banco Popular, el señor Daniel Mora Mora, Subgerente General de Operaciones, fue el representante que contestó una serie de preguntas

con el fin de analizar cuáles son los requerimientos que solicita esta institución financiera para el otorgamiento de un crédito de vivienda.

En la entrevista se pudo obtener información relevante para la investigación, como que el Banco Popular sí cuenta con una línea de crédito para vivienda, este es un crédito a largo plazo.

De los requisitos mencionados en la entrevista para otorgar un préstamo para vivienda, según se indicó, el primero y más importante es que la persona solicitante tenga capacidad de pago. Si es una persona extranjera, sí se puede optar por un crédito, el banco no lo limita.

Contar con una edad mínima o máxima no es requisito, lo esencial es que la persona cuente con la capacidad de pago para afrontar la deuda que se desea adquirir.

Además, se menciona que si la persona ha tenido en algún momento de su vida una tarjeta de crédito y cuenta con historial crediticio ya establecido, será más fácil poder acceder al préstamo de vivienda.

También se menciona que es posible unir ingresos entre dos o más personas del núcleo familiar para poder obtener el crédito, haciendo así que, en conjunto, la capacidad de pago sea mayor.

Importante tomar en cuenta que el banco presta entre un 80% a 90% del precio del avalúo de la propiedad, el restante 20% o 10% se debe aportar como prima del crédito. Los plazos del crédito normalmente van entre los 20 a 30 años, y los trámites pueden durar entre uno a dos meses de tiempo.

Además, se deben contratar dos tipos de seguros: el primero, el seguro de saldos deudores, que es una póliza de vida, y el segundo, una póliza para la vivienda, contra incendios, terremotos, entre otros.

Las tasas de interés dependerán de las circunstancias de mercado, referenciadas a la Tasa Básica Pasiva.

#### ***4.3.3 Entrevista al Banco de Costa Rica***

También hizo una entrevista al Banco de Costa Rica, la ejecutiva a cargo de representar a la entidad financiera fue la señora Jacqueline Herrera Guzmán, las respuestas dadas también fueron tomadas en consideración para poder analizar los requerimientos que solicita esta institución para el otorgamiento de un crédito de vivienda.

Al igual que las dos entrevistas anteriores, el Banco de Costa Rica sí cuenta con créditos para vivienda, los créditos que ofrecen al momento de la entrevista son: el crédito “Mi casa BCR”, que tiene un enfoque a ser un crédito sostenible, y el crédito “Vivienda para pensionados”.

De la misma manera, se consultó por los requisitos necesarios para solicitar un préstamo, de los cuales se mencionan: ser una persona asalariada, más de un año laborando para la misma compañía o, en su defecto, continuidad laboral o encontrarse con una pensión idónea para el pago del préstamo; el lote o casa que se desea comprar con el crédito que se quiere obtener, debe contar requisitos como: plano catastrado, informe registral, certificación de los impuestos al día y, además, pagar el avalúo.

Las personas extranjeras sí pueden optar por un crédito de vivienda, deben tener el documento de identificación de Migración y Extranjería, y cumplir con las condiciones anteriores.

Otro requisito solicitado por el banco es ser una persona mayor de edad y, además, se menciona que el Instituto Nacional de Seguros (INS) no brinda una póliza a personas mayores de 80 años.

Se menciona que, si es posible adquirir un crédito con otra persona, se le llama codeudores.

Se consultó sobre cuál es el financiamiento máximo de una vivienda y la respuesta fue que en colones se presta hasta un 90% del valor del avalúo de la propiedad y en dólares, hasta un 80%. El monto mínimo va desde los mil dólares (\$1.000), dejando su vivienda hipotecada.

El plazo de los créditos para vivienda generalmente va entre los 25 a los 30 años, pero para los solicitantes pensionados sería la cantidad de años que les falte para cumplir los 80 años. Por el contrario, no existe un plazo mínimo, la persona puede escoger la cantidad de años de plazo del préstamo, siempre y cuando su capacidad de pago se lo permita, ya que a menor plazo, la cuota será más alta.

Además, se deben contratar tres tipos de seguros: el primero es el de incendios y desastres naturales, la póliza de vida y la póliza de desempleo para los asalariados, esta última póliza, no es necesaria para los solicitantes que se encuentren pensionados.

Es importante mencionar que la aprobación del crédito puede durar un mes aproximadamente.

Las tasas de interés son variadas y dependen de la moneda en la que se solicita el crédito.

En resumen, las tres entidades encuestadas ofrecen oportunidad de líneas de crédito para viviendas, la selección de la entidad y el crédito dependerá de la preferencia del potencial acreedor del crédito.

Para conocer los requisitos de solicitar un préstamo, se procedió a preguntar a las entidades bancarias en las entrevistas sobre qué se requiere. En el siguiente cuadro se aprecia una comparativa de las respuestas brindadas.

**Tabla 4.**

*Requerimientos solicitados por las entidades para apertura de préstamos.*

<b>Requisitos</b>	<b>INVU</b>	<b>Banco Popular</b>	<b>Banco Costa Rica</b>
Cumplir Plan de Ahorro	Sí	No	No
Nacionalidad costarricense	No	No	No
Contar con edad mínima o máxima	Sí	No	Sí
Tener un buen historial crediticio o contar con capacidad de pago	No	Sí	Sí
Prima del préstamo	(Opcional)	Sí	Sí
Póliza de saldos deudores	Sí	Sí	Sí
Seguro contra Incendio	Sí	Sí	Sí
Seguro contra desempleo	(Opcional)	(Opcional)	Sí
Existe un crédito especial para estudiantes	No	No	No

*Nota:* información suministrada por los ejecutivos de los bancos correspondientes, en el año 2024.

En la tabla anterior se muestran los requisitos que solicita el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal y el Banco de Costa Rica, los cuales se detallan a continuación.

Dentro de los requerimientos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo está completar un periodo de ahorro para luego acceder al financiamiento. La institución solicita ser mayor de edad, contar con prima para el préstamo, adquirir una póliza y un seguro contra incendios. Sin embargo, no es un requisito ser costarricense o tener un buen historial crediticio y es opcional contar con un seguro contra desempleo.

Además, el sistema de ahorro y préstamo que brinda la entidad trata de financiar la vivienda del prestatario contando con un ahorro inicial y seguidamente un préstamo, el cual se compone de estas dos partes. Si el solicitante ahorra 35% se le otorga un préstamo de 65% para sumar el 100%, si se ahorra 30% se brinda un préstamo de 70%, si se ahorra 25% se presta un 75%.

Asimismo, la institución cuenta con un monto máximo de ciento cuarenta y seis millones de colones (¢146.000.000) y un mínimo de diez millones de colones (¢10.000.000), con un plazo máximo de 12 años y un mínimo de 4 años para el financiamiento de vivienda.

Por el contrario, el Banco Popular, al estar regulado por la SUGEF, solicita tener un buen historial crediticio o capacidad de pago, normalmente encontrarse entre el 50% y el 70% del salario de la persona, contar con una prima, póliza de saldo deudores y seguro contra incendio. Además, la institución no cuenta como uno de sus requisitos la nacionalidad ni la edad del prestatario y es opcional contar con un seguro contra desempleo.

El financiamiento máximo ronda los quinientos mil dólares (\$500.000), con un plazo máximo de 20 años y 30 años, un monto mínimo entre ciento veinte mil dólares (\$120.000) o ciento treinta mil dólares (\$130.000) con un plazo mínimo de 15 años.

Otro requisito del banco es contar con una prima para solicitar el crédito, entre un 10% a un 20%, es decir, el banco presta entre 80% a un 90% del valor de mercado; asimismo, las tasas de interés de un crédito de vivienda son de entre un 7% y un 12%.

De la misma forma, el Banco de Costa Rica brinda crédito de vivienda, sea para una persona nacional o extranjera, que sea una persona asalariada, que tenga más de un año en la empresa o, si no tiene el año, que tenga la continuidad laboral; y tener un buen historial crediticio aprobado por la Sugef. Asimismo, sí se toma en cuenta la edad para brindar un préstamo, porque se tiene dos limitantes: la primera, un menor de edad sin ser asalariado, no podrá pagar la mensualidad, y si es mayor a 80 años, el INS no cubre la póliza de vida.

El BCR brinda un préstamo del 90% en colones y el 80% en dólares del avalúo de la propiedad, el restante sería la prima para cubrir todo el pago de la vivienda. Además, el plazo máximo para un crédito de vivienda en colones serían 30 años y en dólares serían 25 años; sin embargo, no tienen un plazo mínimo para estos créditos.

Otro de los requisitos para otorgarle un crédito de vivienda por parte de esta entidad financiera es contar con tres seguros: el de incendio, que cubre incendios y desastres naturales, la póliza de vida y la póliza de desempleo.

Por último, se evidencia que ninguna de las instituciones financieras encuestadas cuenta con algún tipo de crédito especial para estudiantes activos de las universidades.

A continuación, se expone el cuarto objetivo específico de esta investigación: “Valorar la viabilidad de la compra, arriendo o convivencia familiar de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional de las sedes de Alajuela”.

Este objetivo analiza la situación de arriendo de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las sedes de Alajuela, con el fin de conocer la viabilidad económica de la decisión de alquiler. Para ello, se realizaron cuatro entrevistas a arrendadores en la zona de Alajuela.

#### **4.4 Entrevistas realizadas a los arrendadores de viviendas**

Con el fin de determinar los gastos que conlleva la situación de alquilar para estudiantes que asisten a la Universidad Técnica Nacional en las sedes de Alajuela, se optó por aplicar entrevistas a arrendadores de zonas cercadas, siendo estas: Desamparados de Alajuela, Calle Loría de Alajuela, Las Delicias de San Carlos y Balsa de Atenas. A los propietarios de las viviendas que se alquilan se les plantearon siete preguntas sobre temas como: el monto del alquiler solicitado, el depósito de alquiler, el aumento anual del monto de la mensualidad, si cubren con los gastos de mantenimiento, entre otros. A continuación, se brindará un análisis por entrevista realizada.

##### ***4.4.1 Entrevista, Las Delicias, San Carlos***

Se procede a realizar una entrevista al señor Alejandro Ramos Joseph, arrendador de cuatro apartamentos, dos grandes y dos pequeños, en la zona de Las Delicias, San Carlos; zona cercana a la Sede de San Carlos de la UTN. Según indicó el señor Ramos, la mensualidad de estos varía, para los apartamentos grandes su renta es de noventa y cinco mil colones (₡95.000), este valor incluye Internet y cochera pero sin el servicio de luz ni agua; para los apartamentos pequeños es de setenta y cinco mil colones (₡75.000), su valor cubre el pago de luz y agua, sin incluir el Internet ni la cochera. Estos montos tienen un aumento anual de cinco mil colones (₡5.000).

Además, el depósito en garantía representa la mitad de la mensualidad total con la oportunidad de ser pagaderos en tres tractos, estos cubren cualquier eventual daño o demás que se encuentre en la habitación al finalizar el contrato; a su vez, el arrendador costea el mantenimiento de la propiedad.

#### ***4.4.2 Entrevista, Desamparados, Alajuela***

Según lo indicado por la señora Adriana Jiménez Pérez, arrendadora de una casa en Desamparados de Alajuela, en el Condominio Agua Clara, la mensualidad del alquiler es de cuatrocientos cincuenta mil colones (¢450.000), dicho monto cubre la cuota condominal que incluye la seguridad y el mantenimiento de las áreas comunes; en cuanto a los servicios públicos, el arrendatario es responsable del consumo de agua; sin embargo, este tiene un máximo de diez mil colones (¢10.000), acordado con el arrendador, y los servicios eléctricos, cable e Internet no están incluidos en la mensualidad.

Al iniciar el alquiler de la vivienda se cobra un depósito de garantía, el cual corresponde al 100% de una mensualidad, dicho pago se puede acordar con el arrendador para ser cancelado en una sola cuota o a plazos. Asimismo, si se llega a cancelar del contrato de renta, el depósito de garantía respalda cualquier daño significativo generado en la propiedad. Además, se puede cubrir con el monto de la mensualidad el pago del mes si el arrendatario incumple el pago de este al finalizar el contrato.

#### ***4.4.3 Entrevista, Calle Loría, Alajuela***

En la entrevista realizada a la señora Zoraida Alfaro, arrendadora de un apartamento en Calle Loría de Alajuela, brindó información importante sobre los gastos en que podrían incurrir los estudiantes que quieran alquilar en zonas cercanas a la Sede Central de la Universidad Técnica Nacional o al Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa.

En dicha entrevista, se asegura que un alquiler en esta zona cuenta con un costo de arriendo de ciento cincuenta mil colones (¢150.000), el depósito de garantía sería la mitad del valor de una mensualidad, es decir, setenta y cinco mil colones (¢75.000), y el fin de este es cubrir potenciales daños a la propiedad por parte del arrendatario o gastos de facturas por servicio eléctrico pendientes en caso de que existan una vez que concluya el contrato de arriendo. Al mismo tiempo, es importante destacar que el aumento del alquiler de esta zona es de cinco mil colones (¢5.000) cada dos años, y con el pago de alquiler se incluye el servicio de agua y televisión.

#### ***4.4.4 Entrevista, Balsa, Atenas***

Por último, se realiza una entrevista a la señora Dianey Sánchez, arrendadora de un cuarto para estudiantes cercano a la Sede de Atenas, en la comunidad de Balsa de Atenas. La mensualidad

de este es de noventa mil colones (C\$90.000), dicho monto cubre el servicio de agua, luz e Internet; es importante destacar que se realizará un aumento anual del 5% del monto de alquiler, y el arrendador costeará el mantenimiento de la propiedad arrendada, mientras el contrato se mantenga vigente y el mantenimiento se deba al desgaste natural de la propiedad; por el contrario, si se debe a daños intencionales o por mal uso de los activos, el arrendatario tendrá que responsabilizarse de los costos.

Ahora bien, al iniciar el alquiler del cuarto se cobra un depósito de garantía, el cual corresponde al 60% de una mensualidad, dicho pago debe cancelarse en un solo tracto al iniciar el contrato. Asimismo, si se llega a cancelar el contrato de renta o el inquilino abandona la habitación, el depósito de garantía respalda cualquier daño significativo generado en la propiedad o el incumplimiento del pago de la mensualidad.

En resumen, la decisión de alquilar por parte de las personas dependerá de diversos factores, como el presupuesto para el alquiler mensual, la zona donde prefieran vivir, los servicios públicos con que cuente el arriendo, el aumento anual de la mensualidad, entre otros.

Con el fin de determinar los resultados de las entrevistas, se brinda el siguiente cuadro a modo de resumen.

**Tabla 5.**

*Resultados de entrevistas a arrendadores de las zonas de Alajuela.*

	Arrendador San Carlos (Casa Grande)	Arrendador San Carlos (Casa Pequeña)	Arrendador Desamparados	Arrendador Alajuela	Arrendador Atenas (Habitación)
Mensualidad del Alquiler	C\$ 95 000	C\$ 75 000	C\$ 450 000	C\$ 150 000	C\$ 90 000
Cubre Costos Mantenimiento	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Servicios Públicos Incluidos	Internet	Luz/Agua	Agua	Agua/Cable	Agua/Luz/Internet
Aumento Anual	C\$ 5 000	C\$ 5 000	C\$ -	C\$ 2 500	C\$ 4 500
Monto de Deposito	C\$ 47 500	C\$ 37 500	C\$ 450 000	C\$ 75 000	C\$ 54 000

Como se puede observar en el cuadro anterior, los arriendos que existen en varias zonas de Alajuela cuentan con diversos factores similares y otros diferentes. El primero es la mensualidad de alquiler, que va desde setenta y cinco mil colones (C\$75.000) siendo este en la zona de San Carlos, hasta los cuatrocientos mil colones (C\$400.000), en la zona de Desamparados de Alajuela.

Al mismo tiempo, se evidencia que en todas las zonas los costos de mantenimiento son cubiertos por los arrendadores, así como que en todos los lugares incluyen algún tipo de servicio,

siendo el que más se repite el costo del agua, pero también se evidencia luz, Internet y cable para televisión.

El aumento del alquiler mensual varía en relación con la zona y en todos los casos de arriendo se aprecia que es el arrendador quien define este monto o porcentaje en relación con el criterio que cuente.

Por último, el depósito es un requisito obligatorio del arriendo según los arrendadores entrevistados. En los alquileres de San Carlos, Atenas y Calle Loría solicitan al menos la mitad del costo de un alquiler mensual de la vivienda, la casa habitación de Desamparados solicita 100% del costo del alquiler como depósito. Este monto es necesario en caso de que los arrendatarios dejasen daños en la propiedad, recibos de servicios públicos pendientes o meses de arriendo no pagados. Si el contrato de arriendo es finalizado sin ningún problema mencionado anteriormente, el depósito de garantía será devuelto al arrendatario.

#### 4.5 Matriz comparativa

A continuación, en la siguiente matriz comparativa se analizará la viabilidad entre la decisión de compra de vivienda, alquilar o convivir con un familiar, así como cuáles son los posibles mercados en que las entidades financieras podrían poner su atención.

En relación con la encuesta aplicada a los estudiantes, se determina la media de ingresos que perciben en función a los gastos; por lo tanto, se determina en la siguiente matriz cuál es la mejor decisión económica de vivienda para estos, conforme a dichos ingresos y egresos promedios mensuales.

#### Figura 20.

*Matriz comparativa entre la decisión de compra, alquiler o convivencia con familiares.*

Viabilidad según Ingresos vs Gastos		Gastos		
		₡ 164.050	₡ 190.000	₡ 250.000
Ingresos	₡ 357.692	Alquilar/Convivir	Alquilar/Convivir	Convivir
	₡ 400.413	Alquilar/Convivir	Alquilar/Convivir	Alquilar/Convivir
	₡ 687.143	Comprar	Comprar	Comprar

En la figura anterior se pueden apreciar los ingresos y los gastos que tienen los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional; al mismo tiempo, con base en el límite del monto, se

determina cuál sería la decisión o decisiones más factibles, a nivel económico, para adquirir vivienda.

Si el estudiante cuenta con ingresos de hasta trescientos cincuenta y siete mil seiscientos noventa y dos colones (¢357.692) y gastos de hasta ciento sesenta y cuatro mil cincuenta colones (¢164.050), las únicas opciones factibles serían alquilar o convivir con algún familiar o amigo. Si cuenta con el mismo ingreso anterior pero sus gastos ascienden hasta doscientos cincuenta mil colones (¢250.000), la decisión más viable sería únicamente convivir con otra persona.

Ahora bien, para un aprendiente cuyos ingresos sean hasta cuatrocientos mil cuatrocientos trece colones (¢400.413) y gastos de doscientos cincuenta mil colones (¢250.000), únicamente podrán optar por las opciones de arriendo o convivencia con familiares.

Por último, si los ingresos de los estudiantes son superiores a seiscientos ochenta y siete mil ciento cuarenta y tres colones (¢687.143) y los gastos que estos tienen son de doscientos mil colones (¢200.000), son sujetos idóneos para comprar vivienda por medio de un crédito con una entidad financiera.

# **CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

## 5.1 Conclusiones

Con base en la investigación ejecutada, las entrevistas aplicadas tanto a arrendadores como a instituciones financieras, y la encuesta realizada a los estudiantes activos de la Universidad Técnica Nacional de las sedes de Alajuela, se puede concluir lo siguiente:

En relación con el objetivo específico: “Definir la situación socioeconómica de los estudiantes en las sedes de Alajuela de la Universidad Técnica Nacional en la decisión de vivienda”, se concluye lo siguiente:

- Se determina que el 72% de los estudiantes encuestados tienen edades entre 16 y 25 años.
- El sexo que predomina sería el femenino, con un 54% de los estudiantes encuestados de la Universidad Técnica Nacional en las sedes de Alajuela.
- La mayoría de los estudiantes encuestados, representado por un 87%, residen en la provincia de Alajuela.
- Se determina que la población cuenta con múltiples rasgos en común, siendo la mayoría habitantes de la provincia de Alajuela, solteros, sin hijos; más de la mitad de los estudiantes encuestados, correspondiendo esto a un 52%, viven en hogares con cantidad reducida de familiares, variando desde individuos que viven solos hasta familias de tan solo tres personas.
- Un 83% de los estudiantes encuestados de la Universidad Técnica Nacional se encuentra en estado civil soltero/a y se evidencia en la figura 8, que un 87% de los estudiantes no tiene hijos.
- El 66% de los estudiantes que se encuentran matriculados en la Universidad Técnica Nacional pertenecen a la sede Central, es decir, la zona céntrica de la provincia de Alajuela.
- Un 81% de los estudiantes se encuentra cursando diplomado y bachillerato, los puestos más altos y mejor remunerados usualmente son para grados académicos más altos.
- El 64% de los estudiantes encuestados no cuentan con una vivienda propia, lo más común para la situación de los estudiantes en la actualidad es que habiten viviendas alquiladas durante la época de estudio.
- Se establece que el porcentaje más elevado de estudiantes corresponden a personas que sí cuentan con ingresos, representado esto un 56%, es decir, son individuos con ingresos propios derivados de una función desempeñada para un empleador o por alguna labor independiente.

- Un 77% de los estudiantes tienen ingresos inferiores a los seiscientos mil colones (¢600.000), lo cual dificulta que puedan acceder a un crédito para vivienda y, además, cubrir sus necesidades.

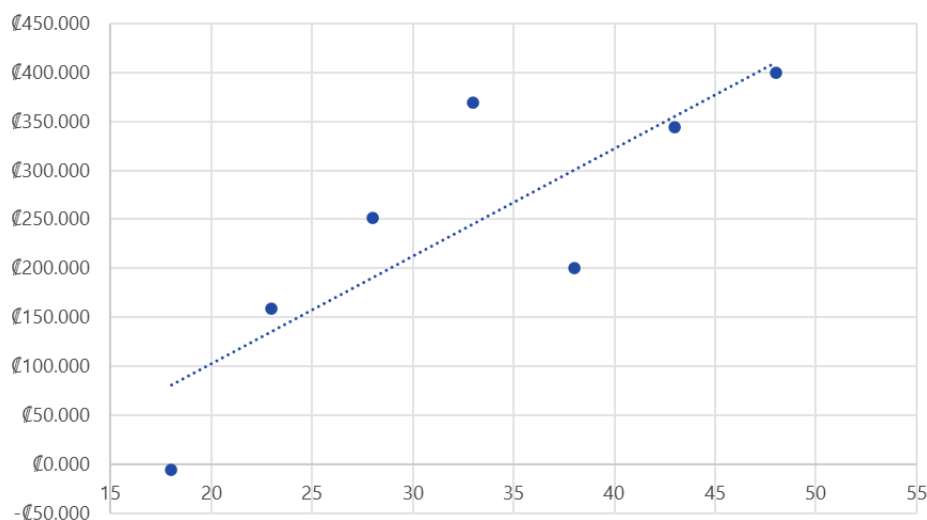
En relación con el objetivo específico: “Calcular la capacidad de pago de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional pertenecientes a las sedes de Alajuela”, se concluye:

- Las personas menores de 20 años no poseen una capacidad de deuda positiva, por lo que no son sujetos de crédito; de la misma manera, se evidencia que las personas con edades de 21 a 36 años cuentan una capacidad de pago positiva, estas personas sí pueden optar por un crédito de vivienda. Las personas con edades entre 46 a 50 años, son los individuos que cuentan con la mayor capacidad de deuda, por lo que son los sujetos ideales para brindarles un crédito. Lo anterior significa que, a mayor edad, mayor capacidad de pago.
- Los estudiantes con edades de 36 a 40 años tienen una reducción significativa en su capacidad de pago, y esto va en relación directa con la cantidad de hijos que las personas tienen en estas edades, reduciendo así sus posibilidades de adquirir un crédito para vivienda.

En el siguiente gráfico se podrá analizar la relación que existe entre las edades de los estudiantes con respecto a sus capacidades de pago.

### Figura 21.

*Relación entre la edad de los estudiantes con la capacidad de pago.*

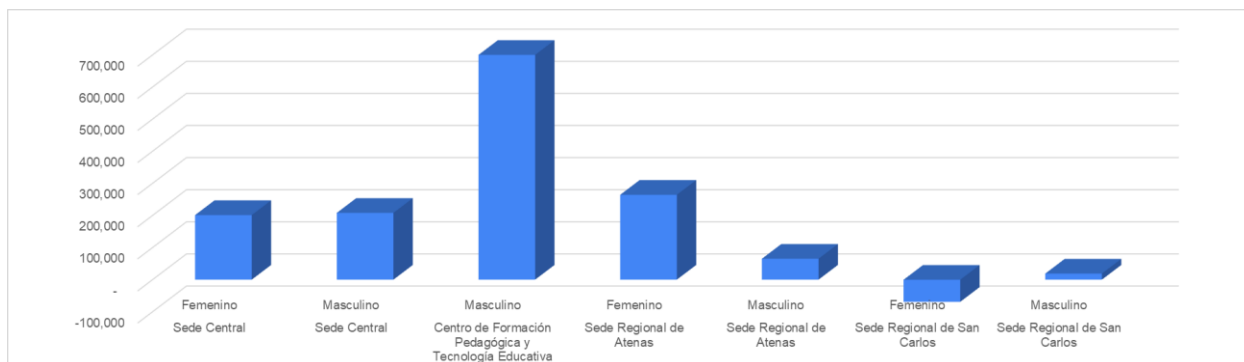


Es así que se puede afirmar, visualizando la figura 21, que sí existe una relación directa entre edad y capacidad de deuda, dado que conforme mayor edad tiene una persona, mayor es su capacidad de pago.

- Se puede afirmar que el sexo masculino ostenta mayor capacidad de pago, ganando diecinueve veces más que el sexo femenino. En la siguiente figura se evidencia la capacidad de pago media de los estudiantes por sexo y sede en la cual se encuentran matriculados.

**Figura 22.**

*Capacidad de pago por sexo en las sedes de la UTN.*



**Nota:** No se obtuvo respuestas del sexo femenino para la sede del Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa, por lo que se excluye dicha población del gráfico.

Como se aprecia en la figura anterior, los hombres de la sede del Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa son la población de la Universidad Técnica Nacional con mayor capacidad de pago, y las mujeres matriculadas en la Sede de San Carlos poseen la capacidad de pago más baja de todas.

- Los aprendientes que cursan grado de licenciatura pueden endeudarse hasta un 72% en relación con sus ingresos brutos, por lo cual se afirma que existe una relación directa entre el grado académico y la capacidad de pago; a mayor grado académico de una persona, cuanto con mayor capacidad de deuda.
- Los aprendices que conviven con algún familiar o amigo y los estudiantes que cuentan con casa propia totalmente pagada, son los universitarios con mayor capacidad de pago, es así que pueden invertir a futuro en otra vivienda.
- Se puede concluir que los estudiantes del Centro de Formación Pedagógica y Tecnología

Educativa poseen una capacidad de pago sustancialmente superior a las Sedes Central, Regional de Atenas y Regional de San Carlos, esta última teniendo una capacidad de deuda negativa, ya que cuentan con gastos superiores a los ingresos.

Se concluye en relación con el objetivo específico: “Analizar los requerimientos de información que solicitan las entidades financieras para la apertura de préstamos de vivienda”, lo siguiente:

- Se determina que no todas las entidades bancarias requieren de un plan de ahorro para la solicitud de algún préstamo para vivienda; sin embargo, los bancos únicamente brindan el préstamo de vivienda por el 80% o 90% del valor de la propiedad, por lo que el restante 20% o 10% deberá ser cubierto por el solicitante.
- Se puede concluir que ser costarricense no es un requisito para la solicitud de préstamo.
- Se concluye que, para realizar una solicitud de crédito en las entidades reguladas por la SUGEF, es necesario ser mayor de edad.
- Se concluye que contar con un buen historial crediticio es un requisito indispensable para solicitar un crédito de vivienda en todas las entidades financieras reguladas por la SUGEF; sin embargo, el INVU no solicita estudio crediticio.
- Se puede afirmar que para solicitar préstamos de vivienda existen seguros de carácter obligatorio, como son el de saldos deudores e incendio, y otros seguros de carácter opcional, como el seguro de desempleo. Estos seguros ayudan a que la entidad financiera se vea respaldada ante una eventualidad.
- La duración de los procesos de solicitud de préstamos en los bancos se demora de una semana hasta un mes, en todos los casos que deben presentar documentos físicos a la institución.
- Se concluye que todas las entidades financieras cuentan con diferentes requisitos para la solicitud de un préstamo, es decir, no existe una homogeneidad en todos los créditos de vivienda.

Finalmente, se concluye en relación con el objetivo específico: “Valorar la viabilidad de la compra, arriendo o convivencia familiar de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional de las sedes de Alajuela”, lo siguiente:

- Se puede afirmar que los arrendamientos en las zonas de Alajuela varían en función de dónde se encuentren, los más elevados en costo son los que se encuentran en zonas urbanas

y los de menor coste, los de zonas rurales.

- Asimismo, se puede afirmar, según las entrevistas realizadas, que el coste del mantenimiento de las propiedades arrendadas es cubierto por el arrendador, así como algunos servicios generales, como agua, Internet y cable.
- Se afirma que no se aplica un estándar para el incremento anual en la mensualidad de los alquileres y con respecto de los depósitos de garantía solicitados, estos montos o porcentajes son definidos por el arrendador a criterio propio.
- Se concluye que la viabilidad de la decisión de compra, arriendo o convivencia con familiares de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional depende directamente de los ingresos y gastos que estos perciben. Esto se debe a que, si los estudiantes poseen ingresos de trescientos cincuenta y siete mil seiscientos noventa y dos colones (¢357.692), y gastos de menos de doscientos cincuenta mil colones (¢250.000), únicamente podrán optar por las opciones de alquiler o convivir con algún familiar o amigo, ya que no poseen capacidad de pago suficiente para adquirir préstamos de vivienda; pero si sus gastos son mayores a doscientos cincuenta mil colones (¢250.000), sólo podrán convivir con algún familiar o amigo, ya que al aumentar sus gastos, su ingreso no es suficiente para alquilar. De la misma manera, se resalta que si los ingresos de los estudiantes llegan a ser hasta de cuatrocientos mil cuatrocientos trece colones (¢400.413) y sus gastos no superan los doscientos cincuenta mil colones (¢250.000), podrán optar por alquilar o convivir, y no por un préstamo de vivienda, ya que su solvencia no es suficiente. Por último, si los ingresos de los aprendientes llegan a ser mínimo de seiscientos ochenta y siete mil ciento cuarenta y tres colones, (¢687.143) y sus gastos no superan doscientos cincuenta mil colones (¢250.000), son sujetos idóneos para la obtención de un crédito.
- Se concluye que los préstamos de vivienda, si bien, no son accesibles para todos los estudiantes debido a los ingresos y gastos que presentan, existe la opción de unificar ingresos con parte del núcleo familiar.
- En conclusión, la viabilidad de la elección de vivienda de los estudiantes de las sedes de Alajuela de la Universidad Técnica Nacional dependerá de su capacidad de pago.
- Finalmente, se puede afirmar que, según la capacidad de pago de los estudiantes, lo más viable es optar por una vivienda propia totalmente pagada; seguido de convivir con un familiar o amigo y, por último, lo menos viable es alquilar una vivienda. No obstante, la

decisión dependerá de los gustos o preferencias de la persona.

## 5.2 Recomendaciones

Con base en los resultados obtenidos y reflejados, se puede recomendar lo siguiente.

En relación con el objetivo: “Definir la situación socioeconómica de los estudiantes en las sedes de Alajuela de la Universidad Técnica Nacional en la decisión de vivienda”, se recomienda lo siguiente:

- Las entidades financieras deberían optar por generar ofertas para la obtención de viviendas accesibles a los estudiantes, para que puedan mejorar sus situaciones actuales de vivienda, ya que gran parte de la población estudiada no cuenta con vivienda propia.
- Debido a que un porcentaje importante de la población estudiantil labora, se sugiere a las entidades financieras brindar un programa de créditos de vivienda adaptados a estudiantes universitarios, con tasas de interés menores durante el periodo académico, que se ajustarán al alza una vez se hayan graduado respectivamente de las carreras que estaban cursando al momento de adquirir los préstamos.
- Se recomienda a los bancos que realicen campañas para las universidades en donde puedan informar a los estudiantes que, si encuentran interesados en adquirir un crédito y, sin embargo, no cuentan con los ingresos suficientes, pueden unir ingresos con su núcleo familiar para poder tener mayor capacidad de pago y así ser sujeto de crédito.
- Las entidades financieras deben incentivar y pensar en los jóvenes dentro de sus planes crediticios para ampliarles las posibilidades sobre el acceso a una vivienda adecuada.
- Se recomienda a las entidades financieras realizar un estudio de mercado para valorar si el grado académico influye en los ingresos de las personas.
- Se recomienda a las entidades bancarias que realicen un estudio de mercado donde puedan identificar cuáles áreas de la provincia de Alajuela reúnen las mejores características sociales, económicas, ambientales, entre otras; para que puedan realizar una mejor orientación al cliente y puedan identificar y brindar ese valor agregado que otras entidades no realizan.
- Se recomienda que las entidades bancarias generen créditos diferenciados (cuotas niveladas, tasas de intereses preferenciales, facilidades para seguros de desempleo, entre otras) y así buscar atraer y favorecer al sexo femenino.

- Se recomienda a los bancos crear créditos de vivienda enfocados en hogares reducidos o de menos de tres personas, considerando que la mayor parte de los estudiantes viven con menos de tres individuos, y la mayoría no cuentan con hogares propios.
- Al contar con mayor población en la Sede Central, las entidades bancarias podrían realizar ferias de crédito para vivienda en dicha sede de la universidad, ya que, al contar con mayor densidad poblacional, se facilita la identificación y captación de los mejores clientes potenciales para este tipo de préstamos.
- La Universidad Técnica Nacional debe promover, capacitar y brindar acceso a conocimiento a los estudiantes, sobre todo a la población joven, acerca del mercado inmobiliario y aconsejarles sobre posibles opciones favorables para un futuro, es decir, crear planes educativos que adviertan y concienticen sobre el tema de vivienda digna.
- Se recomienda a los estudiantes optar por una licenciatura, que les permita acceder a altos puestos que sean mejor remunerados.
- Se recomienda a las entidades financieras crear una línea de préstamos de vivienda para los estudiantes universitarios, ya que un gran porcentaje (54%) son individuos con ingresos provenientes de un salario o de un negocio propio.

En relación con el objetivo específico: “Calcular la capacidad de pago de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional pertenecientes a las sedes de Alajuela”, se recomienda lo siguiente:

- Se recomienda a las entidades financieras enfocarse en personas con edades entre 26 a los 50 años, especialmente las personas entre 46 a 50 años, dado que son los individuos con mejor capacidad de pago y serían los sujetos ideales para hacerle frente a una deuda financiera para la compra de vivienda.
- Se recomienda a los bancos crear líneas de crédito especializadas para mujeres, debido a que, si bien son personas con capacidad de pago menor al sexo masculino, siguen teniendo capacidad de pago positiva.
- Asimismo, se recomienda a las entidades bancarias que pueden realizar un estudio sobre la capacidad de deuda de los estudiantes universitarios y, una vez realizado dicho estudio, ofrecer un préstamo de vivienda, ajustado a sus capacidades.
- Se recomienda a los bancos brindar a los estudiantes créditos para vivienda considerando la zona en la que se encuentran matriculados, ya que existe relación directa entre la zona

en la que se encuentra la sede con la capacidad de pago que estos poseen. Para el caso de la Universidad Técnica Nacional, se podría brindar créditos más altos en la sede del Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa, ya que, al poseer más capacidad de pago, habría menores riesgos. A las sedes Central y de Atenas, las entidades bancarias podrían brindar créditos con intereses competitivos y opciones de pago flexibles, ya que estos poseen una capacidad de pago media y, por último, para la Sede de San Carlos, se sugiere a las entidades ser cautelosos con los créditos, ya que no cuentan con la capacidad de pago para hacerle frente a una deuda financiera a largo plazo.

- Se recomienda a los estudiantes que conviven con algún familiar o amigo, que sí poseen una capacidad de pago adecuada para poder asumir una deuda a largo plazo, realizarlo, ya que al finalizar dicha deuda podría aumentar su capacidad de pago, convirtiendo la deuda en un activo propio.
- Se recomienda a los estudiantes de licenciatura de la Universidad Técnica Nacional en Alajuela, aprovechar su capacidad de pago positiva para la adquisición de vivienda.

En relación con el objetivo específico: “Analizar los requerimientos de información que solicitan las entidades financieras para la apertura de préstamos de vivienda”, se recomienda lo siguiente:

- Se recomienda a los estudiantes que deseen adquirir un crédito de vivienda, realizar un ahorro previo que les permita cubrir el porcentaje que el banco no presta para adquirir el crédito de vivienda, es decir, la prima.
- Si bien, para solicitar un crédito de vivienda es necesario ser mayor de edad, se sugiere a las entidades financieras crear un enfoque mayor para el otorgamiento de préstamos para estudiantes universitarios con edades a partir de los 21 años, ya que como indica la evidencia, es después de esta edad cuando ya cuentan con una capacidad de pago favorable.
- Se recomienda a los estudiantes mantener un buen historial crediticio, ya que la SUGEF mantiene un control del historial crediticio de las personas, y este es consultado por las instituciones financieras cuando el interesado realiza una solicitud para un crédito de vivienda.
- Con el fin de mantener la seguridad por parte de las instituciones financieras, se sugiere que el seguro de desempleo sea de carácter obligatorio en la solicitud de todo préstamo de vivienda, esto con la finalidad de asegurar que la obligación financiera sea siempre

cubierta.

- Se recomienda a los bancos que una vez el solicitante de un crédito se encuentre en el proceso de solicitud de un préstamo, parte o el total de la documentación sea enviada de manera virtual, haciendo el proceso, en general, más rápido.
- Se sugiere a los estudiantes interesados en adquirir una vivienda mediante un crédito con una institución financiera, realizar una búsqueda de los requisitos necesarios de los bancos de su interés.

Finalmente, en relación con el objetivo específico: “Valorar la viabilidad de la compra, arriendo o convivencia familiar de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional de las sedes de Alajuela”, se recomienda lo siguiente:

- Se sugiere a los arrendadores de viviendas que se informen sobre la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), para que todos los requisitos de los arriendos se hagan de una manera más estandarizada y justa para las dos partes (arrendadores y arrendatarios).
- Se recomienda a las instituciones financieras enfocarse en brindar créditos de vivienda a estudiantes cuyos ingresos sean superiores a seiscientos ochenta y siete mil ciento cuarenta y tres colones (₡687.143), y sus gastos no mayores a doscientos cincuenta mil colones (₡250.000), porque esta población cuenta con capacidad de pago suficiente para cubrir la deuda.
- Se sugiere a los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional con capacidad de pago insuficiente para adquirir un préstamo de vivienda, pero que se encuentran interesados en adquirirlo, unificar los ingresos con algún familiar para incrementar dicha capacidad de pago y, de esta manera, incrementar la posibilidad de ser sujetos de crédito, ya que esta opción es permitida por las entidades financieras.
- Se recomienda a los estudiantes valorar las diferentes opciones de vivienda, y los puntos favorables y desfavorables de cada una, ya que comprar vivienda es una deuda a largo plazo, pero una vez finalizado no existirá este gasto mensual. Por otro lado, el alquiler de una propiedad es un gasto menor que el de pagar un préstamo bancario, y el costo de mantenimiento es cubierto por otra persona; sin embargo, el bien no pasará nunca a ser propiedad de la persona. Por último, el convivir con familiares o amigos conlleva a gastos menores que las opciones anteriores, pero no existe una independencia.

## Referencias

- Alva, E. (2019). *Fundamentos de contabilidad: Un enfoque de diálogo con un lenguaje claro* (3ª. Ed.). Pearson Educación. <https://ebooks724.utn.elogim.com:443/?il=9506>
- Arias, J. C. (2020). Plantear y formular un problema de investigación: Un ejercicio de razonamiento. *Revista Lasallista de Investigación*. 17(1), 301-313. <http://www.scielo.org.co/pdf/rlsi/v17n1/1794-4449-rlsi-17-01-301.pdf>
- Arias, J. L. (2020). *Proyecto de Tesis Guía para la elaboración* (1ª. Ed.). Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú. [https://www.academia.edu/74069067/Proyecto\\_de\\_tesis\\_Gu%C3%ADa\\_para\\_la\\_elaboraci%C3%B3n\\_Luis\\_Arias](https://www.academia.edu/74069067/Proyecto_de_tesis_Gu%C3%ADa_para_la_elaboraci%C3%B3n_Luis_Arias)
- Azuero, Á. E. (2019). Significatividad del marco metodológico en el desarrollo de proyectos de investigación. *Revista Arbitrada Interdisciplinaria Koinonía*, 4(8), 110. <https://doi.org/10.35381/r.k.v4i8.274>
- Banco Nacional de Costa Rica. (2020). *¿Qué es la prima para tu préstamo de vivienda y para qué te sirve?* [Organización]. <https://www.bncr.fi.cr/que-es-la-prima-para-tu-prestamo-de-vivienda-y-para-que-te-sirve>
- Banco Nacional de Costa Rica. (2023). *¿Qué se debe tener en cuenta para solicitar un préstamo? Aquí te mostramos algunos detalles que te convertirán en todo un experto en el tema y te facilitarán el proceso de solicitar financiamiento.* <https://www.bncr.fi.cr/gu%C3%ADa-para-volverte-un-experto-a-la-hora-de-solicitar-un-pr%C3%A9stamo#:~:text=Tasa%20de%20inter%C3%A9s,parte%20de%20una%20instituci%C3%B3n%20financiera.>
- Bendix, A. (2022). Rents Rise Relentlessly but Slowly for Class-C Apartments. *Revista US Informa*, (1), 1-3. <https://www.proquest.com/docview/2672248388/abstract/2ADDC7B31E2497DPQ/2?accountid=162647>
- Benítez, G. (2019). *Estudio de Viabilidad Técnica y Económico-Financiera para la Construcción, Explotación y Mantenimiento de una Planta de Tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición* [Trabajo Fin de Grado, Universidad Politécnica de Madrid]. <https://oa.upm.es/54393/>

- Bernal, C. A. (2022). *Metodología de la investigación: Administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. (5ª Ed.). Pearson Education. <https://ebooks724.utn.elogim.com:443/?il=19299>
- Bertel, A., Rodelo, M. y Feria, H. (2021). Análisis del Comportamiento de la Economía Doméstica en la Ciudad de Sincelejo, Sucre en Medio del COVID-19. *Revista Editorial Escuela de Desarrollo E Innovación Social*. 2(2), 53-68. [Revista EDIS ISSN: 2711-3949 \(redgade.com\)](https://www.redgade.com)
- Bologna, E. (2018). *Métodos estadísticos de investigación*. Editorial Brujas. <https://www.digitaliapublishing.com/a/58637/metodos-estadisticos-de-investigacion>
- Bosquez, N., Guillén, J., Ginebra, R. y Muñoz, N. (2022). Educación en valores para la convivencia familiar: Desde la mirada axiológica del trabajador social. *Revista de Historia, Geografía, Arte y Cultura*, 10(20), 29-40. <https://doi.org/10.5281/zenodo.7072874>
- Bravo, J. C. (2022). Garantías, cláusulas abusivas y protección al consumidor inmobiliario en el contrato de compraventa de vivienda. *Prolegómenos*, 25(49), 65-85. <https://doi.org/10.18359/prole.5112>
- Buckley, M. (2019). Between House and Home: Renovations Labor and the Production of Residential Value. *Economic Geography*, 95(3), 209-230. <https://doi.org/10.1080/00130095.2018.1526073>
- Girado, A. (2022). “Somos víctimas, no culpables”: repensando la problemática habitacional española a partir de la experiencia de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Madrid. *Territorios*, (48), 1-25. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.11504>
- Hernández, R. y Vindas, E. (2022). *Análisis del financiamiento para vivienda en la Región Central costarricense y propuesta de estructura de administración fiduciaria en el sistema financiero para la atención del déficit habitacional del 2010 al 2020* [Trabajo de grado, Universidad Nacional de Costa Rica]. Repositorio de la Universidad Nacional de Costa Rica. <https://repositorio.una.ac.cr/handle/11056/24475>
- Hernández, R. y Mendoza, C. P. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (1ª Ed.). McGraw-Hill Interamericana Editores. <https://ebooks724.utn.elogim.com:443/?il=6443>

- Instituto Nacional de Estadística y Censo - Panamá. (2021). *Definiciones y explicaciones volumen 1* [Página Web].  
[https://www.inec.gob.pa/Aplicaciones/POBLACION\\_VIVIENDA/notas/def\\_vol1.htm](https://www.inec.gob.pa/Aplicaciones/POBLACION_VIVIENDA/notas/def_vol1.htm)
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). *Encuesta Nacional de Hogares* [Página Web].  
[https://admin.inec.cr/sites/default/files/2023-01/reenaho2022-vivienda\\_0.xlsx](https://admin.inec.cr/sites/default/files/2023-01/reenaho2022-vivienda_0.xlsx)
- Jiménez, L. (junio, 2022). *Propuesta alternativa de vivienda asequible, solución habitacional para Millennials de clase media en Costa Rica* [Trabajo de grado, Universidad de Costa Rica].  
 Repositorio SIBDI-UCR.  
<http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/17081>
- Ley No. 8638. Ley Orgánica de la Universidad Técnica Nacional. 29 de abril de 2008. La Gaceta N° 107.  
<https://www.utn.ac.cr/sites/default/files/attachments/Ley%20Org%C3%A1nica%20de%20la%20Universidad%20T%C3%A9cnica%20Nacional.pdf>
- Ley No. 7527. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato). 10 de julio de 1995. *La Gaceta* N° 155.  
[https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=23655&nValor3=25051&strTipM=TC](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=23655&nValor3=25051&strTipM=TC)
- Ley No. 1788. Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU. 24 de agosto de 1954. *La Gaceta* N° 194.  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=32164&strTipM=TC#:~:text=de%20la%20Contralor%C3%ADa%20General%20de%20la%20Rep%C3%ABlica](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=32164&strTipM=TC#:~:text=de%20la%20Contralor%C3%ADa%20General%20de%20la%20Rep%C3%ABlica)
- Lezaún, M. (2022). *¿Es buen momento para comprar una vivienda?* <https://escriturapublica.es/es-buen-momento-para-comprar-una-vivienda/>
- Ludeña, J. A. (2021, mayo 1). *Resultado financiero* [Página Web] Malhotra.  
<https://economipedia.com/definiciones/resultado-financiero.html>
- Malca, E. M. y Quiroz, J. A. (2022). *Análisis de inversión de proyectos inmobiliarios de alquiler de vivienda en el Perú* [Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica Del Perú].  
 Repositorio Proquest.  
<https://www.proquest.com/openview/02b0d9a5c248c6082d00408785763593/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>

- Malhotra, N. K. (2020). *Investigación de mercados* (6ª Ed.). Pearson Educación.  
<https://ebooks724.utn.elogim.com/stage.aspx?il=7587&pg=&ed=>
- Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. (12 de noviembre de 2020). *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030 y su Plan de Acción. Decreto Ejecutivo N° 38209-PLAN-MIVAH.* [Página Web].  
[https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas\\_directrices\\_planes/PNVAH\\_2013-2030.pdf](https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas_directrices_planes/PNVAH_2013-2030.pdf)
- Murillo, A. (16 de noviembre de 2022). Estado de la Nación ve más deterioro social: la pobreza presiona hasta 45% de hogares. *Seminario Universidad.*  
<https://semanariouniversidad.com/pais/estado-de-la-nacion-ve-mas-deterioro-social-la-pobreza-presiona-hasta-45-de-hogares/#:~:text=Foto%3A%20Fabi%C3%A1n%20Hern%C3%A1ndez,Estado%20de%20la%20Naci%C3%B3n%20ve%20m%C3%A1s%20deterioro%20social%3A%20la,presiona%20hasta%2045%25%20de%20hogares&text=Informe%20Estado%20de%20la%20Naci%C3%B3n%202022%20muestra%20que%20a%20la,m%C3%A1s%20alto%20desde%20los%2080.>
- Nontol, G. A. y Maguiña, J. E. (2022). La formación integral desde su permanente vigencia en estudiantes del nivel primario 2021. *Revista Polo del Conocimiento*, 7(3), 823-838.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8399880>
- Organización de Naciones Unidas. (abril, 2019). *Elementos de una vivienda adecuada. ONU-Hábitat por un mejor futuro urbano.* [página web].  
<https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada#:~:text=La%20vivienda%20adecuada%20est%C3%A1%20reconocida,cuatro%20paredes%20y%20un%20techo>
- Pimienta, J. H., De la Orden, A. y Estrada, R. M. (2018). *Metodología de la investigación: Competencias + aprendizaje + vida.* (1ª Ed.). Pearson Educación.  
<https://ebooks724.utn.elogim.com/stage.aspx?il=7587&pg=&ed=>
- Poder Judicial de Costa Rica. (2020). *Contrato de Préstamo* [Página Web].  
[https://diccionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario?query=prestamo&search\\_type=contains&limit=10&ncforminfo=rHU0-4tZYQ8eSHpqXqy-Ds2cqTMP-](https://diccionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario?query=prestamo&search_type=contains&limit=10&ncforminfo=rHU0-4tZYQ8eSHpqXqy-Ds2cqTMP-)

[UeOLKjLryCtVfGjtw5J446BuZPtbrUmj-8pmRZ7P\\_W86UDs6pZGedvVmRXwZwSgVsWkYxM9b9aG73YRiRZmvWv6YdNFuXwwMaMyYK95TvmRtUO1bCEUZtScUcOUG2QaXA](https://doi.org/10.4067/S0718-34022023000200113)

- Restrepo, D., Sabatier, C., Palacio, J. E., Hoyos, O. y Moreno, M. (2022). La influencia del status socioeconómico en la regulación de emociones en adolescentes. *Revista Fundación Dialnet*, 54-78. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7868636>
- Rolnik, R., De Andrade y Marín, A. (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19-53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Ruiz, E. y López, S. (2018). *Operaciones administrativas de compraventa*. (1ª Ed.). McGraw-Hill. <https://ebooks724.utn.elogim.com:443/?il=16567>
- Sánchez, J. (2020). Entidad Financiera. *Economipedia*. <https://economipedia.com/definiciones/entidad-financiera.html>
- Saucedo, H. (2020). *Capital de trabajo: Modelos de negocio con valor económico agregado*. (1ª Ed.). Instituto Mexicano de Contadores Públicos. <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=nzPfdwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT3&dq=capital+econ%C3%B3mico&ots=7u65eK2mz9&sig=jlsxLgLiFnPwuskBljSwCHnqF6A#v=onepage&q=capital%20econ%C3%B3mico&f=false>
- Sistema Costarricense de Información Jurídica. (06 de junio de 2001). *Reglamento del Sistema de Pagos*. [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=46528&nValor3=49183&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=46528&nValor3=49183&strTipM=TC)
- Suprema Corte de Justicia. (2021). *Capacidad de pago*. <https://biblioteca.enj.org/handle/123456789/82267>
- Torres, T. y Zaclicever, D. (2022). Brecha salarial de género en Costa Rica. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. *Revista Serie Comercio Internacional*, 169, 9-43. <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/4899bb1a-efc-497d-8c18-a99676f753a7/content>
- Tutor, A. y Hernández, A. (2023). La okupación y la disputa por la cultura en la ciudad: entre transgresión y cooptación. *Revista de Geografía Norte Grande*. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022023000200113>

- Useche, M. C., Artigas, W., Queipo, B. y Perozo, E. (2019). *Técnicas e instrumentos de recolección de datos cuali-cuantitativos*. (1<sup>a</sup> Ed.). Universidad de La Guajira. <https://repositoryinst.uniguajira.edu.co/bitstream/handle/uniguajira/467/88.%20Tecnicas%20e%20instrumentos%20recolecci%C3%B3n%20de%20datos.pdf?sequence=1>
- Valle, A., Manrique, L. y Revilla, D. (2022). *La Investigación descriptiva con enfoque cualitativo en educación*. Pontificia Universidad Católica de Perú. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/184559>
- Vásquez, A. A., Guanuchi, M., Cahuana, R., Vera, R. y Holgado, J. (2023). *Métodos de Investigación Científica*. Instituto Universitario de Innovación, Ciencia y Tecnología Inudi Perú. <https://doi.org/10.35622/inudi.b.094>

## Anexos

### Anexo 1. Carta de responsabilidad y compromiso.

#### Contrato de Responsabilidad y Compromiso

Entre nosotros, **Diana Elizabeth Amador Alvarado**, portador la cédula de identidad **702640563**, **Rebeca Barrantes Molina**, portador la cédula de identidad **207080712**, **Mariana Chavarría Jiménez**, portador la cédula de identidad **207510677**, **Michael Loria Picado**, portador la cédula de identidad **207040472** y **Kevin José Quesada Agüero**, portador la cédula de identidad **207730693**, en la condición de estudiantes del curso Investigación Dirigida de la Carrera de Licenciatura en Contaduría Pública de la Sede Central de la Universidad Técnica Nacional, acordamos firmar el presente contrato para determinar la logística de actividades, plazos y responsables a través de un cronograma de actividades establecidas por los miembros de este equipo de trabajo para el cumplimiento del trabajo final de graduación, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

**Primera:** Que hemos conformado un equipo de trabajo para desarrollar, presentar y defender el trabajo final de graduación para optar por el grado de licenciatura.

**Segunda:** Que el trabajo final de graduación se realizará bajo la modalidad de Seminario de Graduación.

**Tercera:** Que para la elaboración y presentación de los avances del seminario se requiere formular y aprobar un CRONOGRAMA de Ejecución de cada etapa hasta la conclusión final del Trabajo Final de Graduación (el cual se anexa a esta carta) denominado Estudio de viabilidad socioeconómico sobre el arrendamiento y la compra de vivienda de la generación "Millennial" del cantón central de Alajuela en el año 2023.

**Cuarta:** Que el CRONOGRAMA elaborado ser podrá modificar únicamente con el consenso de los integrantes del equipo de trabajo el cual será presentado de forma escrita al profesor tutor para el aval respectivo.

**Quinta:** Que el incumplimiento del compromiso y responsabilidades por parte cualquier miembro del equipo en cuanto a la ejecución del presente Cronograma, que ponga en riesgo la presentación de documentos necesarios para el cumplimiento de los avances y/o la conclusión del trabajo final de graduación, se traduce en la renuncia automática a los derechos de autor del avance de la investigación, sin importar la etapa de ejecución en la que se encuentre el trabajo final de graduación.


**Sexta:** Se exceptúa de las condiciones establecidas en la cláusula Quinta del presente contrato, únicamente en aquellos casos que se presenten por causa fortuita y fuera del control de los integrantes debidamente justificada por escrito y con la evidencia adjunta. Esta excepción deberá ser de consenso por parte del equipo investigador.


**Sétima:** Se anexa la fotocopia de la cédula de identidad de los integrantes del equipo de trabajo y quienes suscriben el presente contrato, así como el cronograma de las actividades detallado

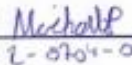
---


Firmamos en la Ciudad de Alajuela, a los 24 días del mes de mayo del año 2023.

Firma   
Cédula 207080712  
Rebera Barrantes

Firma   
Cédula 207730693  
Kevin José Casado Agüero

Firma   
Cédula 207510677  
Maricela Chavarría

Firma   
Cédula 2-0704-0472  
Michael León Picado

Firma   
Cédula 7-0264-0563  
O. Elizabeth Amador A.

## Anexo 2. Guía de encuesta.

# Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

### 1. PROPÓSITO DE INVESTIGACIÓN

El presente estudio es realizado con fines de investigación por estudiantes Diana Elizabeth Amador Alvarado cédula 7 0264 0563, Rebeca Barrantes Molina, cédula: 2 0708 0712, Mariana Chavarría Jiménez, cédula: 2 0751 0677, Michael Andrés Loria Picado, cédula: 2 0704 0472, y Kevin José Quesada Agüero, cédula: 2 0773 0693, quienes cursan la Licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Técnica Nacional Sede Central Alajuela Costa Rica.

El objetivo de este trabajo es evaluar cuál opción es la más óptima, si la de arrendamiento, la de compra de vivienda o bien convivencia con familiares, esto mediante un estudio de socioeconómico para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

### ¿QUÉ SE HARÁ?

El desarrollo del estudio estará conformado por la aplicación de cuestionario, de tal modo su participación consistirá en:

1. Resolver un cuestionario de 35 preguntas como máximo, las cuales pretenden describir los factores socioeconómicos que influyen en la decisión de alquilar, comprar vivienda o convivir con la familia, para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

El cuestionario será suministrado a los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional, agradecemos contestar el mismo, puede resolverlo en la tranquilidad de su hogar o donde considere oportuno.

Es muy importante destacar que el cuestionario es de carácter totalmente anónimo.

### RIESGOS

Su participación en este estudio no representará riesgos de ningún tipo.

### BENEFICIOS

Como resultado de su participación en este estudio usted NO obtendrá beneficios directos, no obstante, el estudio será de gran utilidad para que la sociedad costarricense máxime considerando la difícil situación económica a la que se enfrenta el país.

Las conclusiones y recomendaciones que de aquí se extraigan pueden ser sumamente útiles y con amplio carácter de aplicación para diversas poblaciones y entidades financieras.

### VOLUNTARIEDAD

Su participación en esta investigación es voluntaria y usted podrá negarse a participar.

### CONFIDENCIALIDAD

Los investigadores garantizamos un estricto manejo y confidencialidad de la información recopilada mediante este estudio.

Además, se aclara que este estudio constituye en un Seminario y dada su aprobación el documento final podrá ser publicado en la base de datos de la Universidad Técnica Nacional y se realizará una defensa de los resultados, todo esto siempre resguardando el anonimato de su participación.

### INFORMACIÓN

Si quisiera más información puede obtenerla comunicándose con:

Elizabeth Amador Alvarado al teléfono: 7149-3055, correo: [damador@est.utn.ac.cr](mailto:damador@est.utn.ac.cr)

Rebeca Barrantes Molina al teléfono: 8889-5689, correo: [yabarrantes@est.utn.ac.cr](mailto:yabarrantes@est.utn.ac.cr)

Mariana Chavarría Jiménez al teléfono: 7171-1504, correo: [machavarrij@est.utn.ac.cr](mailto:machavarrij@est.utn.ac.cr)

Michael Loria Picado al teléfono: 8781-8395 / correo: [mlloriap@est.utn.ac.cr](mailto:mlloriap@est.utn.ac.cr)

Kevin José Quesada A al teléfono: 8314-8877, correo: [kequesadaag@est.utn.ac.cr](mailto:kequesadaag@est.utn.ac.cr)

En horario de lunes a viernes de 6:00 pm a 9:00pm, o comunicándose con el tutor de este trabajo, la MSc. Cristina Dall'Anese Ruíz al correo: [cdallanese@utn.ac.cr](mailto:cdallanese@utn.ac.cr)

Cualquier consulta adicional puede comunicarse con la Vicerrectoría de Investigación y Transferencia de la Universidad Técnica Nacional al correo: [viti@utn.ac.cr](mailto:viti@utn.ac.cr) o a la Dirección de la Carrera de Contaduría Pública al correo [halvarado@utn.ac.cr](mailto:halvarado@utn.ac.cr)

Usted no perderá ningún derecho por hacer este cuestionario.

Por lo tanto, declaro que he entendido de que trata proyecto, las condiciones de mi participación y accedo a participar como sujeto de investigación en este estudio.

*\* Indica que la pregunta es obligatoria*

---

**1. CONSENTIMIENTO \***

He leído toda la información descrita en este documento antes de firmarlo.

*Marca solo un óvalo.*

- Acepto
- No acepto *Ir a la sección 15 (Agradecimiento)*
- N/R *Ir a la sección 15 (Agradecimiento)*

**Datos del Encuestado**

Complete sus datos personales.

**2. ¿Es estudiante activo de la Universidad Técnica Nacional? \***

"estudiante activo" se refiere a aquel que ha matriculado al menos en uno de los últimos tres cuatrimestres

*Marca solo un óvalo.*

- Sí
- No *Ir a la sección 15 (Agradecimiento)*
- N/R *Ir a la sección 15 (Agradecimiento)*

**Información General**

Responder preguntas generales.

## 3. ¿Qué carrera se encuentra cursando actualmente? \*

Marque una o varias opciones

*Selecciona todas las opciones que correspondan.*

- Administración Aduanera
- Administración Agroindustrial
- Administración Del Comercio Exterior
- Administración Y Gestión De Recursos Humanos
- Asistencia Administrativa
- Compras Y Control De Inventarios - Logística Internacional
- Contabilidad Y Finanzas - Contaduría Pública
- Diseño Gráfico
- Enseñanza De La (Especialidad Técnica)
- Fotografía - Tecnología De La Imagen
- Gestión De Centros De Servicios Compartidos
- Gestión De Empresas De Hospedaje Y Gastronómicas
- Gestión De Grupos Turísticos - Gestión Ecoturística
- Gestión Empresarial - Gestión Y Administración Empresarial
- Ingeniería Agronómica Con Énfasis En Riego Y Drenaje - Producción Agropecuaria Bajo Riego
- Ingeniería Del Software - Tecnologías Informáticas
- Ingeniería Eléctrica - Electricidad
- Ingeniería Electromecánica - Electromecánica
- Ingeniería Electrónica - Electrónica
- Ingeniería En Acuicultura
- Ingeniería En Ciencias Forestales Y Vida Silvestre
- Ingeniería En Gestión Ambiental
- Ingeniería En Procesos Y Calidad - Control De Calidad
- Ingeniería En Producción Industrial - Producción Industrial
- Ingeniería En Recurso Hídrico - Manejo Del Recurso Hídrico
- Ingeniería En Salud Ocupacional Y Ambiente - Salud Ocupacional
- Ingeniería En Sistema De Producción Animal - Sistemas De Producción Animal- Producción Animal
- Ingeniería En Tecnología De Alimentos - Tecnología De Alimentos
- Ingeniería En Tecnologías De Información - Tecnologías De Información
- Ingeniería Energética-Manejo De Recursos Energéticos
- Inglés Como Lengua Extranjera
- Mantenimiento Agroindustrial Sostenible
- Mecatrónica
- Mediación Pedagógica
- Medicina Veterinaria - Asistencia Veterinaria

## 4. ¿A qué sede de la Universidad Técnica Nacional pertenece? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Sede Central
- Sede Regional de San Carlos
- Sede Regional de Atenas
- Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa

5. ¿En cuál franja horaria está matriculado? \*

Marca solo un óvalo.

- Mañana  
 Tarde  
 Noche  
 Mañana/Tarde  
 Tarde/Noche

6. ¿Qué grado universitario se encuentra cursando actualmente en la Universidad Técnica Nacional? \*

Marca solo un óvalo.

- Diplomado  
 Bachillerato  
 Licenciatura

7. ¿Cuál es la situación de la vivienda en la que habita actualmente? \*

Marca solo un óvalo.

- Propia totalmente pagada *Ir a la pregunta 17*  
 Propia pagando a plazos *Ir a la pregunta 14*  
 Convive con un familiar o amigo *Ir a la pregunta 20*  
 Préstada *Ir a la pregunta 22*  
 Alquilada *Ir a la pregunta 11*

8. En términos generales, ¿cuál es su grado de satisfacción con la vivienda? \*

(Califica del 1 al 10, donde 1 es "Muy insatisfecho/a" y 10 es "Muy satisfecho/a")

Marca solo un óvalo.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

9. ¿Conoce los requisitos que solicitan las instituciones financieras (Bancos, Cooperativas/otros) para adquirir un crédito para vivienda? \*

Marca solo un óvalo.

- Sí  
 No  
 N/R

10. ¿Cuántas personas viven en su hogar actual? \*

Nota: Considere a usted dentro del número brindado

Marca solo un óvalo.

- De 1 a 3 personas  
 De 4 a 6 personas  
 De 7 a 9 personas  
 De 10 a 12 personas  
 De 13 a 15 personas  
 De 16 a 18 personas  
 De 19 a 21 personas  
 22 o más personas

#### Situación de Vivienda: Alquiler

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

11. ¿Cuál es la razón o razones por la que usted está alquilando una casa? \*

Selecciona todas las opciones que correspondan.

- Necesidad de vivienda temporal  
 Falta de capacidad financiera para comprar una casa  
 Flexibilidad en la ubicación  
 Por situación de trabajo  
 No tengo interés en compra de casa  
 Por situación de estudio

12. ¿Cuál es el monto que destina mensualmente para el pago de alquiler? \*

Marca solo un óvalo.

- Entre 1 hasta ¢100,000  
 Entre ¢100,001 hasta ¢200,000  
 Entre ¢200,001 hasta ¢300,000  
 Entre ¢300,001 hasta ¢400,000  
 Más de ¢400,000

13. ¿Cuál fue el monto aproximado del depósito de alquiler que proporcionó al arrendar su propiedad actual? \*

Marca solo un óvalo.

- Entre 1 hasta ¢100,000  
 Entre ¢100,001 hasta ¢200,000  
 Entre ¢200,001 hasta ¢300,000  
 Entre ¢300,001 hasta ¢400,000  
 Más de ¢400,000

*Ir a la pregunta 22*

**Situación de Vivienda: Propia pagando a plazos**

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

14. ¿Cuál fue la razón o razones que lo llevó a tomar la decisión de adquirir una vivienda a plazos? \*

*Selecciona todas las opciones que correspondan.*

- Estabilidad a largo plazo
- Necesidad de vivienda permanente
- Cambio de situación familiar
- Estabilidad laboral
- Deseo de tener propiedad
- Ahorro en alquiler a largo plazo
- Cambio de ubicación
- Incapacidad de pago total de la propiedad

15. ¿Cuál es el monto que destina mensualmente para el pago del préstamo de vivienda? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Entre 1 hasta ¢100,000
- Entre ¢100,001 hasta ¢200,000
- Entre ¢200,001 hasta ¢300,000
- Entre ¢300,001 hasta ¢400,000
- Más de ¢400,000

16. ¿Por cuántos años es su préstamo de vivienda? \*

*Marca solo un óvalo.*

- 0-9 años
- 10-19 años
- 20-29 años
- 30-39 años
- 40 o más años

*Ir a la pregunta 22*

**Situación de Vivienda: Propia Totalmente Pagada**

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

17. ¿Cuál fue la razón o razones que lo llevó a tomar la decisión de comprar una vivienda? \*

*Selecciona todas las opciones que correspondan.*

- Estabilidad a largo plazo
- Inversión financiera
- Necesidad de vivienda permanente
- Cambio de situación familiar
- Estabilidad laboral
- Deseo de tener propiedad
- Ahorro en alquiler a largo plazo
- Cambio de ubicación
- Solvencia Financiera

18. Si su vivienda es totalmente pagada ¿Cómo la financió? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Créditos
- Ahorros propios
- Ayuda familiar
- Venta de vivienda anterior
- Venta de otro patrimonio
- Alquiler vivienda anterior
- Ayudas públicas
- Herencia
- Por medio de ayuda del IMAS
- Bono de Vivienda

19. ¿Por cuántos años sacó su préstamo de vivienda? \*

*Marca solo un óvalo.*

- 0-9 años
- 10-19 años
- 20-29 años
- 30-39 años
- 40 o más años
- N/A

*Ir a la pregunta 22.*

Situación de Vivienda: Convive con un familiar o amigo

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

20. Por favor, seleccione una o varias de las siguientes razones que lo llevaron a convivir con un familiar \*

*Selecciona todas las opciones que correspondan.*

- Razones económicas
- Apoyo en la crianza de hijos
- Cuidado de familiares mayores
- Cambio de situación familiar
- Necesidad de vivienda temporal
- Situación de estudio
- Situación de trabajo
- Por la comodidad o gusto de convivir con familiares

21. ¿Cuál es el monto que destina para el pago de vivienda si convive con algún familiar? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Entre 1 hasta ¢100,000
- Entre ¢100,001 hasta ¢200,000
- Entre ¢200,001 hasta ¢300,000
- Entre ¢300,001 hasta ¢400,000
- Más de ¢400,000

*Ir a la pregunta 22*

#### Preferencia en alquilar una casa en los próximos 5 años

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

22. ¿Está interesado en alquilar una casa en los próximos 5 años? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Sí *Ir a la pregunta 23*
- No *Ir a la pregunta 24*
- N/R *Ir a la pregunta 24*

#### Monto destinado al pago de alquiler

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

23. ¿Cuánto dinero cree que puede destinar al mes para el alquiler de vivienda? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Entre 1 hasta ¢100,000
- Entre ¢100,001 hasta ¢200,000
- Entre ¢200,001 hasta ¢300,000
- Entre ¢300,001 hasta ¢400,000
- Más de ¢400,000

**Preferencia en comprar una casa en los próximos 5 años**

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

24. ¿Está interesado en comprar casa en los próximos 5 años? \*

Marca solo un óvalo.

- Sí
- No *Ir a la pregunta 27*
- N/R *Ir a la pregunta 27*

**Compra de futura Vivienda**

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

25. ¿Cómo planifica comprar su vivienda? \*

Marca solo un óvalo.

- Créditos
- Ahorros propios *Ir a la pregunta 27*
- Ayuda familiar *Ir a la pregunta 27*
- Venta de vivienda anterior *Ir a la pregunta 27*
- Venta de otro patrimonio *Ir a la pregunta 27*
- Alquiler vivienda anterior *Ir a la pregunta 27*
- Ayudas públicas *Ir a la pregunta 27*
- Herencia *Ir a la pregunta 27*
- Por medio de ayuda del IMAS *Ir a la pregunta 27*
- Bono de Vivienda *Ir a la pregunta 27*

**Monto destinado al pago de crédito**

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

26. ¿Cuánto dinero cree que puede destinar al mes para el pago del préstamo de vivienda? \*

Marca solo un óvalo.

- Entre 1 hasta ¢100,000
- Entre ¢100,001 hasta ¢200,000
- Entre ¢200,001 hasta ¢300,000
- Entre ¢300,001 hasta ¢400,000
- Más de ¢400,000

### Viabilidad

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

27. De acuerdo a situación actual, ¿qué considera que es lo más viable para usted en este momento? \*

*Marca sólo un óvalo.*

- Comprar casa propia  
 Alquilar casa  
 Convivir con algún familiar

### Preguntas Personales

Por favor, responda sinceramente las preguntas.

28. ¿Cuál es su situación laboral? \*

*Marca sólo un óvalo.*

- Asalariado  
 Trabajador Independiente  
 Desempleado  
 No labora  
 Pensionado  
 Encargado del Hogar

29. ¿En cuál provincia reside actualmente? \*

*Marca sólo un óvalo.*

- San José  
 Alajuela  
 Cartago  
 Heredia  
 Guanacaste  
 Puntarenas  
 Limón

30. ¿En qué rango de años cumplidos se encuentra actualmente? \*

*Marca solo un óvalo.*

- De 16 años hasta 20 años
- De 21 años hasta 25 años
- De 26 años hasta 30 años
- De 31 años hasta 35 años
- De 36 años hasta 40 años
- De 41 años hasta 45 años
- De 46 años hasta 50 años
- De 51 años hasta 55 años
- De 56 años hasta 60 años
- 61 años o más

31. ¿Cuál es su sexo? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Masculino
- Femenino
- Prefiero no decirlo

32. ¿Cuántos hijos tiene? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Ninguno
- 1-3 hijos
- 4-6 hijos
- 7 o más hijos

33. Identifique, ¿Cuál es su estado civil? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Soltero/a
- Casado/a
- Viudo/a
- Divorciado/a
- Unión Libre

34. ¿Cuál es su rango de ingresos promedio mensual actual? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Igual o Menos de ¢300,000
- Entre ¢300,001 hasta ¢600,000
- Entre ¢600,001 hasta ¢900,000
- Entre ¢900,001 hasta ¢1,200,000
- Más de ¢1,200,000

35. ¿Cuánto suelen ser sus gastos totales al mes, excluyendo la vivienda? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Igual o Menos de ¢100,000
- Entre ¢100,001 y ¢200,000
- Entre ¢200,001 y ¢300,000
- Entre ¢300,001 y ¢400,000
- Más de ¢400,000

*Ir a la sección 15 (Agradecimiento)*

**Agradecimiento**

Muchas gracias por participar en la encuesta.

---

### Anexo 3. Carta de validación instrumentos investigación generales de TFG.



**Universidad Técnica Nacional**  
Sede Central

Alajuela, 6 de noviembre de 2023

Señores  
Comisión de Trabajos Finales de Graduación  
Carrera de Contaduría Pública  
UTN – Sede Central

Estimados señores

Quien suscribe, Lic. Cristina Dall'Anese Ruiz - MBA, Docente de la Carrera de Contabilidad y Finanzas y Contaduría Pública, Sede Central, de la Universidad Técnica Nacional, en mi condición de Académico Designado por la Dirección de Carrera para validar instrumentos de investigación de carácter general para ser aplicados en el Trabajo Final de Graduación, modalidad:

Proyecto  Tesis  Seminario de Graduación  denominado:

**"Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional"**, elaborado por los estudiantes:

Diana Elizabeth Amador Alvarado	Cédula: 7-0264-0563
Rebeca Barrantes Molina	Cédula: 2-0708-0712
Mariana Chavarría Jiménez	Cédula: 2-0751-0677
Michael Loria Picado	Cédula: 2-0704-0472
Kevin José Quesada Agüero	Cédula: 2-0773-0693

Otorgo mi aval para la aplicación de los instrumentos: *cuestionario comunidad solin, entrevista arrendadores, y guía de encuesta*, en el periodo correspondiente, en vista de que cumplen con los objetivos del trabajo de investigación

Atentamente

CRISTINA DALL ANESE RUIZ (FIRMA)  
PERSONA FÍSICA, CPF-01-0762-0637.  
Fecha declarada: 06/11/2023 10:17:01 AM  
Esta es una representación gráfica únicamente,  
verifique la validez de la firma.

Lic. Cristina Dall'Anese Ruiz - MBA

Central Telefónica: 2435-5000 exts. 1107, 1108, 1109, Fax: 2441-6942,  
E-mail: [infoutn@utn.ac.cr](mailto:infoutn@utn.ac.cr) / [www.utn.ac.cr](http://www.utn.ac.cr)

#### Anexo 4. Cantidad de estudiantes por sede y sexo, tercer cuatrimestre 2023.

**Cuadro 1.** COSTA RICA, Universidad Técnica Nacional. Cantidad de estudiantes matriculados provenientes de la provincia de Alajuela por sede y sexo, tercer cuatrimestre 2023

<b>Sede / Centro</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Total</b>
Central	1735	1440	3175
Atenas	324	198	522
San Carlos	610	426	1036
Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa	31	14	45
<b>Total</b>	<b>2700</b>	<b>2078</b>	<b>4778</b>

**Nota:** Se consideran a las personas cuyo lugar de procedencia es la provincia de Alajuela en la todas las sedes, excepto la Sede de Guanacaste y Sede del Pacífico

**Fuente:** Dirección de Registro Universitario, 3 de octubre de 2023

## Anexo 5. Entrevista, arrendadora Zoraida Alfaro.

### A) PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio es realizado con fines de investigación por los estudiantes Diana Elizabeth Amador Alvarado cédula: 7 0264 0563, Rebeca Barrantes Molina, cédula: 2 0708 0712, Mariana Chavarrin Jiménez, cédula: 2 0751 0677, Michael Andrés Loria Picado, cédula: 2 0704 0472, y Kevin José Quesada Agüero, cédula: 2 0773 0693, quienes cursan la licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Técnica Nacional Sede Central, Alajuela, Costa Rica.

El objetivo de este trabajo es evaluar cuál opción es la óptima, si la de arrendamiento, la de compra de vivienda o bien convivencia con familiares; esto mediante un estudio socioeconómico para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

### B) ¿QUÉ SE HARÁ?

El desarrollo del estudio estará conformado por una entrevista a los arrendadores de vivienda de la provincia de Alajuela con el fin de conocer la viabilidad económica de la decisión de alquiler; su participación consistirá en:

Ser parte de una entrevista *semiestructurada* (conversación en la que se le realizará una serie de preguntas dirigidas a los arrendadores de vivienda de la provincia de Alajuela.)

Debe considerar que la entrevista será grabada, no obstante, se aclara que usted podrá negarse. Si este fuera el caso, los investigadores tomarán notas escritas durante la conversación.

### C) RIESGOS

Su participación en este estudio no representará riesgos de ningún tipo.

### D) BENEFICIOS

Como resultado de su participación en este estudio usted NO obtendrá beneficios directos, no obstante, el estudio será de gran utilidad para la sociedad costarricense considerando la difícil situación económica a la que se enfrenta.

#### E) VOLUNTARIEDAD

Su participación en esta investigación es voluntaria y usted podrá negarse a participar.

#### F) CONFIDENCIALIDAD

Los investigadores garantizamos un estricto manejo de la información recopilada. Para ello se tomarán las siguientes medidas:

- Manipulación de las grabaciones únicamente por parte de los investigadores.
- Almacenamiento de los datos en un dispositivo con contraseña.

Además, se aclara que este estudio constituye en un Seminario y dada su aprobación el documento final podrá ser publicado en la base de datos de la Universidad Técnica Nacional y se realizará una defensa de los resultados.

#### H) INFORMACIÓN

Si quisiera más información puede obtenerse comunicándose con:

Elizabeth Amador Alvarado al teléfono: 7149-3055, correo: [damador@est.utn.ac.cr](mailto:damador@est.utn.ac.cr), Rebeca Barrantes Molina al teléfono: 8889-5689, correo: [yabarrantes@est.utn.ac.cr](mailto:yabarrantes@est.utn.ac.cr), Kevin José Quesada A al teléfono: 8314-8877, correo: [kequesada@est.utn.ac.cr](mailto:kequesada@est.utn.ac.cr), Mariana Chavarría Jiménez al teléfono: 7171-1504, correo: [machavarría@est.utn.ac.cr](mailto:machavarría@est.utn.ac.cr), Michael Loria Picado al teléfono: 8781-8395, correo: [mlloriap@est.utn.ac.cr](mailto:mlloriap@est.utn.ac.cr), en horario de lunes a viernes de 6:00 pm a 9:00pm, o comunicándose con el tutor de este trabajo, la Lic. Cristina Dall'Anese Ruiz - MBA al correo: [cdallanese@utn.ac.cr](mailto:cdallanese@utn.ac.cr)

Cualquier consulta adicional puede comunicarse con la Vicerrectoría de Investigación y Transferencia de la Universidad Técnica Nacional al correo: [vit@utn.ac.cr](mailto:vit@utn.ac.cr) o a la Dirección de la Carrera de Contaduría Pública al correo [halarado@utn.ac.cr](mailto:halarado@utn.ac.cr)

### I) CONSENTIMIENTO

He leído toda la información descrita en este documento antes de firmarlo. Por lo tanto, declaro que entiendo de qué trata el proyecto, las condiciones de mi participación y accedo a participar como sujeto de investigación en este estudio.

Zoraida Alfaro Picado Zoraida Alfaro 2-468501

Nombre, firma y cédula del / la participante

Lugar, fecha y hora: 01/12/23 2:00pm

[Firma]

Elizabeth Amador Alvarado

Investigadora

Cédula: 7 0264 0563

Fecha y hora: 01/12/23; 2:00 pm

[Firma]

Mariana Chavarria Jiménez

Investigadora

Cédula: 2 0751 0677

Fecha y hora: 01/12/23

2:00 pm

[Firma]

Rebeca Barrantes Molina

Investigadora

Cédula: 2 0708 0712

Fecha y hora: 01 de 2023  
01 de 2024 2 pm

[Firma]

Michael Andrés Loria Picado

Investigador

Cédula: 2 0704 0472

Fecha y hora: 01/12/23, 2pm

*Kevin José Quesada Agüero*  
Kevin José Quesada Agüero

Investigador

Cédula: 2 0773 0693

Fecha

y

hora:

*01/Dec/23 2:00 PM*

**00:00:00 Kevin**

\*Lectura y aceptación del consentimiento informado\*

**00:05:16 Kevin**

Las preguntas que te voy a hacer, Zoraida son 7 básicamente.

**00:05:22 Kevin**

Y quiero que nos respondas con total libertad y si en algún momento alguna pregunta te se te se hace difícil de contestar, me lo hace saber y podemos pasar de pregunta o vemos si podemos hacerla de manera diferente.

**00:05:39 Kevin**

La primera pregunta Zoraida es ¿cuál es el porcentaje de aumento anual de la mensualidad por arriendo de vivienda?

**00:05:48 Zoraida**

Bueno este, cinco mil colones cada dos años

**00:06:28 Kevin**

Vamos a la pregunta dos, ¿cuál es el monto promedio de mensualidad que usted recibe por los arriendos de vivienda de al menos dos habitaciones y una cochera aproximadamente o las que usted tenga, digamos, cuánto es el monto promedio de la mensualidad?

**00:06:45 Zoraida**

¿Digamos por qué eso trescientos mil colones?

**00:06:51 Kevin**

¿Es por 2 habitaciones en una vivienda?

**00:07:00 Zoraida**

Ah bueno, son dos, en este caso, ciento cincuenta mil colones por departamento

**00:07:20 Kevin**

Ok, bueno, recordemos, estas habitaciones están en el distrito, están en Alajuela, en Calle Loría.

**00:07:28 Kevin**

Bueno pasamos a la pregunta tres gracias, Zoraida este, ¿cuál es el porcentaje de depósito por un contrato de arriendo de vivienda?

**00:07:38 Zoraida**

La mitad de lo que es la renta.

**00:07:41 Kevin**

Ah ok, entonces ¿si son 150.000 que pagan por alquiler serían 75.000?

**00:07:48 Kevin**

Vamos a la siguiente pregunta, el depósito de garantía, ¿es un monto que el arrendatario debe darlo a plazos o en un solo pago?

**00:08:03 Zoraida**

Yo lo permito que lo haga en 3 tratos, digamos, al principio sí, el primer trato y el siguiente mes, el otro y el otro el otro.

**00:08:11 Kevin**

OK gracias en digamos 3 tractos por decir un ejemplo.

**00:08:15 Kevin**

Ah ok gracias y ¿que cubre el depósito de garantía que solicita al finalizar el contrato?

**00:08:21 Zoraida**

Algún daño a la vivienda ocasionado, recibos pendientes de luz o agua.

**00:08:34 Kevin**

La pregunta 6, ¿usted cubre con los costos de mantenimiento de la propiedad?

**00:08:52 Zoraida**

Sí, yo sí, yo lo cubro.

**00:08:56 Kevin**

Y en el pago de la mensualidad del arriendo de vivienda, ¿se incluye algún servicio público?

**00:09:02 Zoraida**

Sí, agua y cable.

**00:09:08 Kevin**

Ok este Zoraida estas eran las 7 preguntas agradecerte por la participación en investigación es muy importante para nosotros, cuando tengamos el resultado te lo podemos pasar para que lo leas si estás interesada igual. Si en algún momento se te surge una duda puede contactarnos a los correos o números que le di o bien me puedes contactar a mí este por medio de Fabián, no sé y yo aclaro cualquier duda, nuevamente agradecerte muchísimas gracias Zoraida.

**00:09:44 Zoraida**

Bueno con todo gusto

**00:09:44 Kevin** Chao gracias.

**00:09:47 Zoraida** Bueno, Chao.

## Anexo 6. Entrevista, arrendadora Adriana Jiménez Pérez.

### A) PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio es realizado con fines de investigación por los estudiantes Diana Elizabeth Amador Alvarado cédula: 7 0264 0563, Rebeca Barrantes Molina, cédula: 2 0708 0712, Mariana Chavarria Jiménez, cédula: 2 0751 0677, Michael Andrés Loria Picado, cédula: 2 0704 0472, y Kevin José Quesada Agüero, cédula: 2 0773 0693, quienes cursan la licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Técnica Nacional Sede Central, Alajuela, Costa Rica.

El objetivo de este trabajo es evaluar cuál opción es la más óptima, si la de arrendamiento, la de compra de vivienda o bien convivencia con familiares, esto mediante un estudio socioeconómico para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

### B. ¿QUÉ SE HARÁ?

El desarrollo del estudio estará conformado por una entrevista a los arrendadores de vivienda de la provincia de Alajuela con el fin de conocer la viabilidad económica de la decisión de alquiler, su participación consistirá en:

Ser parte de una entrevista *semiestructurada* (conversación en la que se le realizará una serie de preguntas dirigidas a los arrendadores de vivienda de la provincia de Alajuela.)

Debe considerar que la entrevista será grabada, no obstante, se aclara que usted podrá negarse. Si este fuera el caso, los investigadores tomarán notas escritas durante la conversación.

### C. RIESGOS

Su participación en este estudio no representará riesgos de ningún tipo.

### D. BENEFICIOS

Como resultado de su participación en este estudio usted NO obtendrá beneficios directos, no obstante, el estudio será de gran utilidad para la sociedad costarricense considerando la difícil situación económica a la que se enfrenta.

## E. VOLUNTARIEDAD

Su participación en esta investigación es voluntaria y usted podrá negarse a participar.

## F. CONFIDENCIALIDAD

Los investigadores garantizamos un estricto manejo de la información recopilada. Para ello se tomarán las siguientes medidas:

- Manipulación de las grabaciones únicamente por parte de los investigadores.
- Almacenamiento de los datos en un dispositivo con contraseña.

Además, se aclara que este estudio constituye en un Seminario y dada su aprobación el documento final podrá ser publicado en la base de datos de la Universidad Técnica Nacional y se realizará una defensa de los resultados.

## H. INFORMACIÓN


Si quisiera más información puede obtenerse comunicándose con:

Elizabeth Amador Alvarado al teléfono: 7149-3055, correo: [damador@est.utn.ac.cr](mailto:damador@est.utn.ac.cr), Rebeca Barrantes Molina al teléfono: 8889-5689, Kevin José Quesada A al teléfono: 8314-8877 / correo: [kequesadaag@est.utn.ac.cr](mailto:kequesadaag@est.utn.ac.cr), Mariana Chavarría Jiménez al teléfono: 7171-1504 / correo: [machavarríaj@est.utn.ac.cr](mailto:machavarríaj@est.utn.ac.cr), Michael Loria Picado al teléfono: 8781-8395 / correo: [mlloriap@est.utn.ac.cr](mailto:mlloriap@est.utn.ac.cr), / correo: [yabarrantes@est.utn.ac.cr](mailto:yabarrantes@est.utn.ac.cr) en horario de lunes a viernes de 6:00 pm a 9:00pm, o comunicándose con el tutor de este trabajo, el Lic. \*\*\* al correo: [\\*\\*\\*@utn.ac.cr](mailto:***@utn.ac.cr)

Cualquier consulta adicional puede comunicarse con la Vicerrectoría de Investigación y Transferencia de la Universidad Técnica Nacional al correo: [vit@utn.ac.cr](mailto:vit@utn.ac.cr) o a la Dirección de la Carrera de Contaduría Pública al correo [havarado@utn.ac.cr](mailto:havarado@utn.ac.cr).

**CONSENTIMIENTO**

He leído toda la información descrita en este documento antes de firmarlo. Por lo tanto, declaro que entiendo de qué trata el proyecto, las condiciones de mi participación y accedo a participar como sujeto de investigación en este estudio.

Adriana Jimenez Perez, 206500416 

Nombre, firma y cédula del / la participante

Lugar, fecha y hora: 20 Feb 2024, Alajuela, 8:00 pm



Elizabeth Amador Alvarado

Investigadora

Cédula: 7 0264 0563

Fecha y hora: 20/02/24; 8:00pm



Rebeca Barrantes Molina

Investigadora

Cédula: 2 0708 0712

Fecha y hora: 20 feb 2024 8:00pm

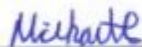


Mariana Chavarria Jiménez

Investigadora

Cédula: 2 0751 0677

Fecha y hora: 20/02/24 8:00pm



Michael Andrés Loria Picado

Investigador

Cédula: 2 0704 0472

Fecha y hora: 20/02/24 8:00pm



Kevin José Quesada Agüero

Investigador

Cédula: 2 0773 0693

Fecha y hora: 20/feb/24 8:00pm

00:00:02 Mariana Chavarria

\*Lectura y aceptación del consentimiento informado\*

00:02:39 Mariana Chavarría

Sabemos que usted arrienda una vivienda en la zona de desamparados. ¿En dónde exactamente?

00:02:46 Adriana Jiménez

Sí contamos con una casa en el condominio de Agua Clara en Desamparados de Alajuela.

00:02:51 Mariana Chavarría

Ok me regalas de cuanto es la mensualidad?

00:02:55 Adriana Jiménez

Es de 450.000 colones.

00:02:58 Mariana Chavarría

¿OK y esta mensualidad, cubre los costos de mantenimiento de la propiedad?

00:03:04 Adriana Jiménez

Si nosotros cubrimos los costos en la cuota del condominio, entonces esta cuota condominal cubre seguridad y mantenimiento de las áreas comunes.

00:03:15 Adriana Jiménez

Cubrimos también el consumo de agua, tenemos un tope máximo de 10.000 colones acordado con el arrendatario.

00:03:28 Mariana Chavarría

OK, entonces, la mensualidad del alquiler incluye los servicios públicos, en este caso el agua solamente.

00:03:35 Adriana Jiménez

Sí solamente.

00:03:36 Mariana Chavarría

En los servicios eléctricos sería el arrendatario.

00:03:40 Adriana Jiménez

Servicios eléctricos, internet y cable los pagan por aparte.

00:03:44 Mariana Chavarría

OK.

00:03:46 Mariana Chavarría

¿Mantienen ustedes algún porcentaje anual de aumento de la mensualidad para la vivienda?

00:03:56 Adriana Jiménez

No mantenemos un porcentaje, creemos que debería de ir alineado con la inflación del país. Sin embargo, también acuerdos y comunicados con el arrendatario, por el momento no tenemos un monto determinado. Nos gusta mucho la persona que están actualmente, entonces habría que negociar un incremento que nos funcione a los 2, pues nosotros queremos que ellos se queden y si ellos se quieren quedar llegaríamos a un acuerdo. No deberían dar más del 5%, pero por ahí podrían dar.

00:04:35 Mariana Chavarría

Ok perfecto.

00:04:37 Mariana Chavarría

Actualmente, ustedes cobran un depósito?

00:04:45 Adriana Jiménez

Sí cobramos un monto de una mensualidad adicional.

00:04:49 Mariana Chavarría

Que serían los 450.000

00:04:53 Adriana Jiménez

450.000 sí señora.

00:04:57 Mariana Chavarría

¿Este depósito de garantía, ellos lo pueden dar a plazos o en un solo pago?

00:05:04 Adriana Jiménez

Lo pueden dar a plazos acorde a una negociación de ambas partes. En este caso lo recibimos como en uno solo pago.

00:05:13 Mariana Chavarría

Y, en caso que ellos lleguen a finalizar el contrato, este depósito de garantía cubre exactamente.

00:05:20 Adriana Jiménez

Yo la veo como 2 partes. Según el contrato, la persona nos debe de avisar un mes antes que va a desocupar la casa, si él no cumple con eso, podríamos decir que es el monto que nos hizo perder, por decirlo así, por no avisarnos un mes antes de que se iba a desocupar la casa. También cuando las personas desocupan la casa, ver si hay daños significativos, que podríamos considerar, deberíamos de contar ese dinero para estas reparaciones.

00:05:52 Mariana Chavarría

Bueno Adriana, muchísimas gracias. Eso serían todas las preguntas que mantenemos ahorita para lo que es el proyecto de nosotros de la Universidad y agradecerle por su participación.

00:06:03 Adriana Jiménez

Bueno mucho gusto, espero que les ayude, buena suerte.

00:06:06 Mariana Chavarría

Muchas gracias hasta luego.

00:06:07 Adriana Jiménez

Hasta luego.

## Anexo 7. Entrevista, arrendador Alejandro Ramos Joseph.

### A) PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio es realizado con fines de investigación por los estudiantes Diana Elizabeth Amador Alvarado cédula: 7 0264 0563, Rebeca Barrantes Molina, cédula: 2 0708 0712, Mariana Chavarria Jiménez, cédula: 2 0751 0677, Michael Andrés Loria Picado, cédula: 2 0704 0472, y Kevin José Quesada Agüero, cédula: 2 0773 0693, quienes cursan la licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Técnica Nacional Sede Central, Alajuela, Costa Rica.

El objetivo de este trabajo es evaluar cuál opción es la óptima, si la de arrendamiento, la de compra de vivienda o bien convivencia con familiares, esto mediante un estudio socioeconómico para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

### B) ¿QUÉ SE HARÁ?

El desarrollo del estudio estará conformado por una entrevista a los arrendadores de vivienda de la provincia de Alajuela con el fin de conocer la viabilidad económica de la decisión de alquilar, su participación consistirá en:

• Ser parte de una entrevista *semiestructurada* (conversación en la que se le realizará una serie de preguntas dirigidas a los arrendadores de vivienda de la provincia de Alajuela.)

Debe considerar que la entrevista será grabada, no obstante, se aclara que usted podrá negarse. Si este fuera el caso, los investigadores tomarán notas escritas durante la conversación.

### C) RIESGOS

Su participación en este estudio no representará riesgos de ningún tipo.

### D) BENEFICIOS

Como resultado de su participación en este estudio usted NO obtendrá beneficios directos, no obstante, el estudio será de gran utilidad para la sociedad costarricense considerando la difícil situación económica a la que se enfrenta.

### E) VOLUNTARIEDAD

Su participación en esta investigación es voluntaria y usted podrá negarse a participar.

### F) CONFIDENCIALIDAD

Los investigadores garantizamos un estricto manejo de la información recopilada. Para ello se tomarán las siguientes medidas:

- Manipulación de las grabaciones únicamente por parte de los investigadores.
- Almacenamiento de los datos en un dispositivo con contraseña.

Además, se aclara que este estudio constituye en un Seminario y dada su aprobación el documento final podrá ser publicado en la base de datos de la Universidad Técnica Nacional y se realizará una defensa de los resultados.

## H) INFORMACIÓN

Si quisiera más información puede obtenerse comunicándose con:

Elizabeth Amador Alvarado al teléfono: 7149-3055, correo: [damador@est.utn.ac.cr](mailto:damador@est.utn.ac.cr), Rebeca Barrantes Molina al teléfono: 8889-5689, correo: [yabarrantes@est.utn.ac.cr](mailto:yabarrantes@est.utn.ac.cr), Kevin José Quesada A al teléfono: 8314-8877, correo: [kequesadaag@est.utn.ac.cr](mailto:kequesadaag@est.utn.ac.cr), Mariana Chavarria Jiménez al teléfono: 7171-1504, correo: [machavarria@est.utn.ac.cr](mailto:machavarria@est.utn.ac.cr), Michael Loria Picado al teléfono: 8781-8395, correo: [mlloriap@est.utn.ac.cr](mailto:mlloriap@est.utn.ac.cr), en horario de lunes a viernes de 6:00 pm a 9:00pm, o comunicándose con el tutor de este trabajo, la MSc. Cristina Dall'Anese Ruiz al correo: [cdallanese@utn.ac.cr](mailto:cdallanese@utn.ac.cr)

Cualquier consulta adicional puede comunicarse con la Vicerrectoría de Investigación y Transferencia de la Universidad Técnica Nacional al correo: [vit@utn.ac.cr](mailto:vit@utn.ac.cr) o a la Dirección de la Carrera de Contaduría Pública al correo [halvarado@utn.ac.cr](mailto:halvarado@utn.ac.cr).

## I) CONSENTIMIENTO

He leído toda la información descrita en este documento antes de firmarlo. Por lo tanto, declaro que entiendo de qué trata el proyecto, las condiciones de mi participación y accedo a participar como sujeto de investigación en este estudio.

**Alejandro Ramos Joseph, cédula 121400044803**



Nombre, firma y cédula del / la participante

Lugar, fecha y hora: **Las Delicias de San Carlos, 18 de dic. de 23; 8pm**



Elizabeth Amador Alvarado

Investigadora

Cédula: 7 0264 0563

Fecha y hora: 18/12/23, 8:00pm



Rebeca Barrantes Molina

Investigadora

Cédula: 2 0708 0712

Fecha y hora: 18dec23 8:00pm



Mariana Chavarria Jiménez



Michael Andrés Loria Picado

Investigadora

Cédula: 2 0751 0677

Fecha y hora: 18/12/23 8:00 pm

Investigador

Cédula: 2 0704 0472

Fecha y hora: 18/12/23 8:00pm


Kevin José Quesada Agüero

Investigador

Cédula: 2 0773 0693

Fecha y hora: 18/Dic/23 8:00pm

### Guía de Preguntas para Encuesta a arrendadores de viviendas en Alajuela

**1. ¿Cuál es el porcentaje de aumento anual de la mensualidad por arriendo de vivienda?**

Un aumento de 5000 colones.

**2. ¿Cuánto es el monto promedio de la mensualidad por arriendos de una vivienda de al menos dos habitaciones y cochera?**

En mi caso, tengo en renta dos apartamentos grandes con cochera a un precio de 95.000 colones y dos apartamentos pequeños sin cochera a 75.000 colones cada uno.

**3. ¿Cuál es el porcentaje de depósito por un contrato de arriendo de vivienda?**

El monto solicitado de depósito es la mitad del monto total de alquiler, o sea de los pequeños que valen 75.000, el monto de depósito es de 37 500 y en los de 95 000 colones, sería de 47 500.

**4. El depósito de garantía, ¿es un monto que el arrendatario debe darlo a plazos o en un solo pago?**

En mi caso, se maneja a plazos, pagándose en tres tractos.

**5. ¿Que cubre el depósito de garantía que solicita al finalizar el contrato?**

Cualquier daño o demás que se encuentre en la habitación al finalizar el contrato.

**6. ¿Usted cubre con los costos de mantenimiento de la propiedad?**

Sí claro, todo arreglo necesario yo los cubro.

**7. En el pago de la mensualidad de arriendo de vivienda, ¿se incluye algún servicio público?**

Si en el caso de los dos apartamentos grandes (2 cuartos y cochera) se incluye solamente el internet y los inquilinos pagan luz y agua, y en el caso de los dos apartamentos pequeños (1 cuarto y sin cochera) incluye el pago de luz y agua.

## Anexo 8. Entrevista, arrendador Dianey Sánchez.

### A) PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio es realizado con fines de investigación por los estudiantes Diana Elizabeth Amador Alvarado cédula: 7 0264 0563, Rebeca Barrantes Molina, cédula: 2 0708 0712, Mariana Chavarria Jiménez, cédula: 2 0751 0677, Michael Andrés Loria Picado, cédula: 2 0704 0472, y Kevin José Quesada Agüero, cédula: 2 0773 0693, quienes cursan la licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Técnica Nacional Sede Central, Alajuela, Costa Rica.

El objetivo de este trabajo es evaluar cuál opción es la óptima, si la de arrendamiento, la de compra de vivienda o bien convivencia con familiares, esto mediante un estudio socioeconómico para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

### B) ¿QUÉ SE HARÁ?

El desarrollo del estudio estará conformado por una entrevista a los arrendadores de vivienda de la provincia de Alajuela con el fin de conocer la viabilidad económica de la decisión de alquiler, su participación consistirá en:

• Ser parte de una entrevista *semiestructurada* (conversación en la que se le realizará una serie de preguntas dirigidas a los arrendadores de vivienda de la provincia de Alajuela.)

Debe considerar que la entrevista será grabada, no obstante, se aclara que usted podrá negarse. Si este fuera el caso, los investigadores tomarán notas escritas durante la conversación.

### C) RIESGOS

Su participación en este estudio no representará riesgos de ningún tipo.

### D) BENEFICIOS

Como resultado de su participación en este estudio usted NO obtendrá beneficios directos, no obstante, el estudio será de gran utilidad para la sociedad costarricense considerando la difícil situación económica a la que se enfrenta.

### E) VOLUNTARIEDAD

Su participación en esta investigación es voluntaria y usted podrá negarse a participar.

### F) CONFIDENCIALIDAD

Los investigadores garantizamos un estricto manejo de la información recopilada. Para ello se tomarán las siguientes medidas:

- Manipulación de las grabaciones únicamente por parte de los investigadores.
- Almacenamiento de los datos en un dispositivo con contraseña.

Además, se aclara que este estudio constituye en un Seminario y dada su aprobación el documento final podrá ser publicado en la base de datos de la Universidad Técnica Nacional y se realizará una defensa de los resultados.

#### H) INFORMACIÓN

Si quisiera más información puede obtenerse comunicándose con:

Elizabeth Amador Alvarado al teléfono: 7149-3055, correo: [damador@est.utn.ac.cr](mailto:damador@est.utn.ac.cr), Rebeca Barrantes Molina al teléfono: 8889-5689, correo: [ybarrantes@est.utn.ac.cr](mailto:ybarrantes@est.utn.ac.cr), Kevin José Quesada A al teléfono: 8314-8877, correo: [kequesadaag@est.utn.ac.cr](mailto:kequesadaag@est.utn.ac.cr), Mariana Chavarría Jiménez al teléfono: 7171-1504, correo: [machavarríaj@est.utn.ac.cr](mailto:machavarríaj@est.utn.ac.cr), Michael Loria Picado al teléfono: 8781-8395, correo: [mlloriap@est.utn.ac.cr](mailto:mlloriap@est.utn.ac.cr), en horario de lunes a viernes de 6:00 pm a 9:00pm, o comunicándose con el tutor de este trabajo, la MSc. Cristina Dall'Anese Ruiz al correo: [cdallanese@utn.ac.cr](mailto:cdallanese@utn.ac.cr)

Cualquier consulta adicional puede comunicarse con la Vicerrectoría de Investigación y Transferencia de la Universidad Técnica Nacional al correo: [vit@utn.ac.cr](mailto:vit@utn.ac.cr) o a la Dirección de la Carrera de Contaduría Pública al correo [halvarado@utn.ac.cr](mailto:halvarado@utn.ac.cr).

#### I) CONSENTIMIENTO

He leído toda la información descrita en este documento antes de firmarlo. Por lo tanto, declaro que entiendo de qué trata el proyecto, las condiciones de mi participación y acceso a participar como sujeto de investigación en este estudio.

Dianey Sanchez Gonzalez ced. 205730981

Nombre, firma y cédula del/ la participante

Lugar, fecha y hora: Alajuela 2024/04/19 16:28 pm.

[Firma]

Elizabeth Amador Alvarado

Investigadora

Cédula: 7 0264 0563

Fecha y hora: 19/04/24, 4:28 pm

[Firma]

Mariana Chavarría Jiménez

Investigadora

Cédula: 2 0751 0677

Fecha y hora: 19/04/24, 4:28 pm

Kevin José Quesada Agüero

Investigador

Cédula: 2 0773 0693

Fecha y hora: [Firma]

[Firma]

Rebeca Barrantes Molina

Investigadora

Cédula: 2 0708 0712

Fecha y hora: 19/04/2024 4:28 pm.

[Firma]

Michael Andrés Loria Picado

Investigador

Cédula: 2 0704 0472

Fecha y hora: 19/04/24 4:28 pm

### **Guía de Preguntas para Encuesta a arrendadores de viviendas en Alajuela**

1. *¿Cuál es el porcentaje de aumento anual de la mensualidad por arriendo de vivienda?*  
El aumento es de aproximadamente un 5%
2. *¿Cuánto es el monto promedio de la mensualidad por arriendos de una vivienda de al menos dos habitaciones y cochera en Alajuela?*  
En mi caso, rento una habitación en C90.000 colones.
3. *¿Cuál es el porcentaje de depósito por un contrato de arriendo de vivienda?*  
Eso varía, algunas personas cobran el 100%, en mi caso pido un 60% del total de la mensualidad, es decir C54.000 colones.
4. *El depósito de garantía, ¿es un monto que el arrendatario debe darlo a plazos o en un solo pago?*  
En mi caso lo pido en un solo tracto al iniciar el contrato, porque el cliente es inestable si le estoy alquilando a estudiantes, si de un momento a otro se va y no vuelve por la razón que sea. (Que ya me ha pasado)
5. *¿Que cubre el depósito de garantía que solicita al finalizar el contrato?*  
El depósito cubre cualquier daño a la propiedad, mensualidad pendiente o cualquier otro gasto que se incurra en el contrato de alquiler.
6. *¿Usted cubre con los costos de mantenimiento de la propiedad?*  
Sí, mientras el contrato se mantenga vigente y el mantenimiento se deba al desgaste natural de la propiedad, si el mantenimiento se debe a daños intencionales o por mal uso de los activos, el arrendador tendrá que responsabilizarse de los costos.
7. *En el pago de la mensualidad de arriendo de vivienda, ¿se incluye algún servicio público?*  
El costo de la mensualidad incluye todos los servicios públicos (agua, luz e internet)

## Anexo 9. Entrevista, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

### A) PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio es realizado con fines de investigación por los estudiantes Diana Elizabeth Amador Alvarado cédula: 7 0264 0563, Rebeca Barrantes Molina, cédula: 2 0708 0712, Mariana Chavarría Jiménez, cédula: 2 0751 0677, Michael Andrés Loria Picado, cédula: 2 0704 0472, y Kevin José Quesada Agüero, cédula: 2 0773 0693, quienes cursan la licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Técnica Nacional Sede Central, Alajuela, Costa Rica.

El objetivo de este trabajo es evaluar cuál opción es la más óptima, si la de arrendamiento, la de compra de vivienda o bien convivencia con familiares, esto mediante un estudio socioeconómico para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

### B) ¿QUÉ SE HARÁ?

El desarrollo del estudio estará conformado por una entrevista a los ejecutivos de las entidades financieras con el fin de analizar los requerimientos de información que solicitan las instituciones para la apertura de préstamos de vivienda, su participación consistirá en:

    Ser parte de una entrevista *semiestructurada* (conversación en la que se le realizará una serie de preguntas dirigidas a los ejecutivos de las entidades financieras.)

    Debe considerar que la entrevista será grabada, no obstante, se aclara que usted podrá negarse. Si este fuera el caso, los investigadores tomarán notas escritas durante la conversación.

### C) RIESGOS

Su participación en este estudio no representará riesgos de ningún tipo.

### D) BENEFICIOS

Como resultado de su participación en este estudio usted NO obtendrá beneficios directos, no obstante, el estudio será de gran utilidad para la sociedad costarricense considerando la difícil situación económica a la que se enfrenta.

Las conclusiones y recomendaciones que de aquí se extraigan pueden ser sumamente útiles para la decisión de adquisición de vivienda de los estudiantes.

#### E) VOLUNTARIEDAD

Su participación en esta investigación es voluntaria y usted podrá negarse a participar.

#### F) CONFIDENCIALIDAD

Los investigadores garantizamos un estricto manejo de la información recopilada. Para ello se tomarán las siguientes medidas:

- Manipulación de las grabaciones únicamente por parte de los investigadores.
- Almacenamiento de los datos en un dispositivo con contraseña.

Además, se aclara que este estudio constituye en un Seminario y dada su aprobación el documento final podrá ser publicado en la base de datos de la Universidad Técnica Nacional y se realizará una defensa de los resultados.

#### H) INFORMACIÓN

Si quisiera más información puede obtenerse comunicándose con:

Elizabeth Amador Alvarado al teléfono: 7149-3055, correo: [damador@est.utn.ac.cr](mailto:damador@est.utn.ac.cr), Rebeca Barrantes Molina al teléfono: 8889-5689, correo: [yabarrantes@est.utn.ac.cr](mailto:yabarrantes@est.utn.ac.cr), Kevin José Quesada A al teléfono: 8314-8877, correo: [kequesadaag@est.utn.ac.cr](mailto:kequesadaag@est.utn.ac.cr), Mariana Chavarría Jiménez al teléfono: 7171-1504, correo: [machavarría@est.utn.ac.cr](mailto:machavarría@est.utn.ac.cr), Michael Loria Picado al teléfono: 8781-8395 correo: [mlloriap@est.utn.ac.cr](mailto:mlloriap@est.utn.ac.cr), en horario de lunes a viernes de 6:00 pm a 9:00pm, o comunicándose con el tutor de este trabajo, la MSc. Cristina Dall'Anese Ruiz al correo: [cdallanese@utn.ac.cr](mailto:cdallanese@utn.ac.cr)

Cualquier consulta adicional puede comunicarse con la Vicerrectoría de Investigación y Transferencia de la Universidad Técnica Nacional al correo: [vit@utn.ac.cr](mailto:vit@utn.ac.cr) o a la Dirección de la Carrera de Contaduría Pública al correo [halvarado@utn.ac.cr](mailto:halvarado@utn.ac.cr)

## D) CONSENTIMIENTO

He leído toda la información descrita en este documento antes de firmarlo. Por lo tanto, declaro que entiendo de qué trata el proyecto, las condiciones de mi participación y accedo a participar como sujeto de investigación en este estudio.

Consentimiento Aligned with 1-00000-0000

Nombre, firma y cédula del / la participante

ELA - A

Lugar, fecha y hora: 01/02/24 4:30pm



Elizabeth Amador Alvarado

Investigadora

Cédula: 7 0264 0563

Fecha y hora: 01/02/24 ; 4:30pm



Mariana Chavarria Jiménez

Investigadora

Cédula: 2 0751 0677

Fecha y hora: 01/02/24 4:30pm



Kevin José Quesada Agüero

Investigador

Cédula: 2 0773 0693

Fecha y hora: 01/feb/24 4:30pm



Rebeca Barrantes Molina

Investigadora

Cédula: 2 0708 0712

Fecha y hora: 01 feb 2024 4:30pm



Michael Andrés Loria Picado

Investigador

Cédula: 2 0704 0472

Fecha y hora: 01/02/24, 4:30pm

**1. ¿Cuentan con créditos para vivienda?**

Sí

**2. ¿Qué tipo de créditos para adquirir vivienda ofrecen?**

Planes de Ahorro y Préstamo del INVU

**3. ¿Qué requisitos se solicitan para la adquisición de un crédito de vivienda?**

Completar un periodo de ahorro para luego acceder al financiamiento.

**4. ¿Si no soy asociado de (entidad bancaria) se puede solicitar un crédito de vivienda? No,**

se debe ser suscriptor de un plan de ahorro o comprarlo, para tener acceso a un plan y hacer tener el financiamiento una vez terminado el periodo de ahorro.

**5. ¿Un extranjero residente puede solicitar un crédito de vivienda?**

Sí

**6. ¿Toman en cuenta la edad para aprobar un préstamo?**

Únicamente ser mayor de 18 años.

**7. ¿Si una persona no cuenta con un historial crediticio puede optar por un préstamo para vivienda?**

Si, ya que no se requiere ningún historial fuera del INVU, únicamente haber hecho su gestión del proceso de ahorro.

**8. ¿Es posible adquirir un crédito en conjunto con otra persona?**

No, el crédito es únicamente personal, otra persona puede optar como beneficiario, no requiere un estudio de capacidad de endeudamiento, por lo que no es necesario codeudor 9.

**¿Cuánto es el financiamiento máximo de un crédito para vivienda? 146 millones**

**10. ¿Cuál es el monto de préstamo más bajo que aprueban para adquisición de vivienda? 10 millones**

**11. ¿Cuál es el plazo máximo para un crédito de vivienda?**

12 años

**12. ¿Cuál es el plazo mínimo para un crédito de vivienda?**

4 años

**13. ¿Se debe aportar alguna prima para la solicitud del crédito?**

Si, cada plan tiene establecido el plazo de ahorro.

Plan de 2 años 35% ahorro 65% préstamo

Plan de 3 años 30% ahorro 70% préstamo

Plan de 4, 5, 7 y 10 años 25% ahorro 75% préstamo

14. **¿Cuál sería el monto o porcentaje de prima para el crédito de vivienda?** Misma respuesta anterior.

Plan de 2 años 35% ahorro 65% préstamo

Plan de 3 años 30% ahorro 70% préstamo

Plan de 4, 5, 7 y 10 años 25% ahorro 75% préstamo

15. **¿Cuánto tiempo demora la aprobación de un préstamo?**

6 semanas

16. **¿Es obligatorio contratar un seguro?**

Sí

17. **¿Cuáles son los tipos de pólizas que lleva el crédito de vivienda?**

Obligatoriamente hay una póliza de saldos deudores y otra de incendio y siniestro para la casa, y opcionalmente una póliza de desempleo.

18. **¿Cuáles son las tasas de interés que habitualmente se les aplican a los préstamos?** Todos inician desde el 7 % anual fijo, todos los planes tienen su primera opción de plazo que es 7% fijo, en la medida que usted extiende el plazo cambia medio punto por año, es decir puede variar el plazo, pero la tasa de interés siempre será fija, no está vincula a ningún indicador económico del país.

19. **¿Cuál es el porcentaje de financiamiento?**

Misma respuesta de la pregunta 13 y 14.

Si se ahorra 35% me prestan 65% para sumar el 100%, si se ahorra 30% préstamo de 70%, si se ahorra 25% prestan 75%.

20. **¿Existe algún crédito de vivienda especial para estudiantes?**

No, se le da el mismo trato como cualquier ciudadano, el estudiante puede optar por un plan de ahorro con la misma característica de cualquier otro habitante de Costa Rica.

21. **¿Existen penalizaciones si se incumple con el pago de la mensualidad?** Durante el periodo de ahorro no, no hay ningún problema. En la etapa del préstamo si como en cualquier otra entidad financiera, se debe cumplir puntualmente la cuota de la cancelación, si no lo atiende oportunamente tendrá que asumir avisos de cobro y posteriormente proceso administrativo, y si se extiende se llegará a asumir un proceso de cobro judicial.

**Preguntas adicionales:**

### **1. Los planes de ahorro que ofrecen ¿son solo para solicitud de préstamo o para compra de vivienda o dan otro tipo de inversión de ahorro?**

Las finalidades en las cuales se puede invertir los planes de INVU según lo constituye su ley de creación es: *compra de terreno, compra de terreno y construcción, construcción en un terreno propio, compra de casa en cualquier tipo de modalidad (condominio horizontal o vertical, casa en cualquier lugar del país incluyendo playa o montaña), apartamentos para alquiler o para uso personal*. Además, con un plan del INVU se puede hacer una cancelación hipotecaria (se completa el plan de ahorro y una vez se concluye se cancela a otra institución financiera la hipoteca que se tenga y se lograría bajar la tasa, hacer una amortización al capital y disminuir el plazo de la hipoteca).

### **2. ¿Cómo es el proceso una vez que se contacta al INVU para optar por estos planes y solicitar el préstamo?**

Primeramente, los asesores hacen un análisis del proyecto que es de interés de la persona, cual es el objetivo o proyecto futuro, y se define la cantidad que se estima para este sueño. Después, la persona define el monto del plan que ronda entre los 10 millones mínimos y los 146 millones máximo para el monto requerido según la estimación a futuro. Una vez que se define el monto, se entra en un análisis de la capacidad de ahorro de la persona, es decir, cuanto es lo que puede ahorrar con la cuota mensual que puede ahorrar, aquí se define unos de los 6 planes que ofrece el INVU, ya sea el corto plazo: plan de 2 y 3 años; *mediano plazo*: plan de 4 y 5 años; largo plazo: 7 y 10 años (estos tendrían la cuota de ahorro más baja).

Importante, el INVU da la oportunidad de migrar de uno de los planes largo plazo a medio o corto plazo, es decir si en un inicio es el plan más largo al más rápido en años. En la misma asesoría de inicio, se le proyecta y estima todos estos escenarios, para que la persona si sus ingresos mejoran pueda decidir hacer estos cambios en los planes. Inclusive, una vez que ya se haya concluido el tiempo de ahorro, esto se convierte en algo llamado “plan maduro”, aquí es el tiempo donde se le informa al INVU en qué proyecto se invertirá este ahorro (construir, compra de vivienda, compra de terreno, cancelación hipotecaria).

Aquí no es necesario un análisis de capacidad de endeudamiento, ya que, por haber ahorrado, ya se convierte en un sujeto de crédito por el plan de 10 millones o de 146 millones, ya que no es necesario comprobar sus ingresos. Se paga los gastos propios de la formalización de un crédito hipotecario, al igual que en otra institución financiera, como lo solicitan la

normativa que rige en nuestro país, después de esto se escoge el plan de pagos a utilizar.

*Ejemplo:* Plan final de 3 años, se ahorró un 30%, con un plan de 10 millones, se ahorró 3 millones y se recibe un crédito por 7 millones, este crédito se tiene la opción de pagarlo en plazo de 6,7,8 y 9 años, aquí se escoge una de las cuatro opciones, y se inicia a pagar cuota fija con una tasa fija por el plazo elegido.

**3. ¿Existe la posibilidad de una vez terminado el plan de ahorro solicitarlo sin invertir en nada, o una vez iniciado este plan y terminado se debe obligatoriamente de invertir?**

Si hay opciones para esto, está contemplado todo esto dentro de la normativa del INVU, cuando se ahorra en este proceso además del 30% se ahorra una parte que corresponde a un costo operativo llamado “cuota de ingreso” de un 4%, no se paga algo más si no que dentro la cuota que se ahorra se paga este porcentaje. Si se llega al final, lo llamado plan maduro y deseo el reintegro del 30%, el INVU lo reintegra y no hay financiamiento, entendiendo que ese 4% no, ya que fue usado y aplicado.

Sin embargo, también existe otra modalidad, y es que los planes maduros pueden ser trasladados a otras personas, ya que hay muchas personas que tienen el interés de comprar estos planes donde ya se ha pasado el proceso de ahorro, principalmente para las hipotecas. Por lo que, es permitido vender estos planes a estas personas interesadas, y así recuperar este ahorro, la cuota de ingreso y una bonificación.

## Anexo 10. Entrevista, Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

### A) PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio es realizado con fines de investigación por los estudiantes Diana Elizabeth Amador Alvarado cédula: 7 0264 0563, Rebeca Barrantes Molina, cédula: 2 0708 0712, Mariana Chavarría Jiménez, cédula: 2 0751 0677, Michael Andrés Loria Picado, cédula: 2 0704 0472, y Kevin José Quesada Agüero, cédula: 2 0773 0693, quienes cursan la licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Técnica Nacional Sede Central, Alajuela, Costa Rica.

El objetivo de este trabajo es evaluar cuál opción es la más óptima, si la de arrendamiento, la de compra de vivienda o bien convivencia con familiares, esto mediante un estudio socioeconómico para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

### B) ¿QUÉ SE HARÁ?

El desarrollo del estudio estará conformado por una entrevista a los ejecutivos de las entidades financieras con el fin de analizar los requerimientos de información que solicitan las instituciones para la apertura de préstamos de vivienda, su participación consistirá en:

Ser parte de una entrevista *semiestructurada* (conversación en la que se le realizará una serie de preguntas dirigidas a los ejecutivos de las entidades financieras.)

Debe considerar que la entrevista será grabada, no obstante, se aclara que usted podrá negarse. Si este fuera el caso, los investigadores tomarán notas escritas durante la conversación.

### C) RIESGOS

Su participación en este estudio no representará riesgos de ningún tipo.

### D) BENEFICIOS

Como resultado de su participación en este estudio usted NO obtendrá beneficios directos, no obstante, el estudio será de gran utilidad para la sociedad costarricense considerando la difícil situación económica a la que se enfrenta.

Las conclusiones y recomendaciones que de aquí se extraigan pueden ser sumamente útiles para la decisión de adquisición de vivienda de los estudiantes.

### E) VOLUNTARIEDAD

Su participación en esta investigación es voluntaria y usted podrá negarse a participar.

### F) CONFIDENCIALIDAD

Los investigadores garantizamos un estricto manejo de la información recopilada. Para ello se tomarán las siguientes medidas:

- Manipulación de las grabaciones únicamente por parte de los investigadores.
- Almacenamiento de los datos en un dispositivo con contraseña.

Además, se aclara que este estudio constituye en un Seminario y dada su aprobación el documento final podrá ser publicado en la base de datos de la Universidad Técnica Nacional y se realizará una defensa de los resultados.

### H) INFORMACIÓN

Si quisiera más información puede obtenerse comunicándose con:

Elizabeth Amador Alvarado al teléfono: 7149-3055, correo: [damador@est.utn.ac.cr](mailto:damador@est.utn.ac.cr), Rebeca Barrantes Molina al teléfono: 8889-5689, correo: [yabarrantes@est.utn.ac.cr](mailto:yabarrantes@est.utn.ac.cr), Kevin José Quesada A al teléfono: 8314-8877, correo: [kequesadaag@est.utn.ac.cr](mailto:kequesadaag@est.utn.ac.cr), Mariana Chavarría Jiménez al teléfono: 7171-1504, correo: [machavarría@est.utn.ac.cr](mailto:machavarría@est.utn.ac.cr), Michael Loria Picado al teléfono: 8781-8395 correo: [mlloriap@est.utn.ac.cr](mailto:mlloriap@est.utn.ac.cr), en horario de lunes a viernes de 6:00 pm a 9:00pm, o comunicándose con el tutor de este trabajo, la MSc. Cristina Dall'Anese Ruiz al correo: [cdallanese@utn.ac.cr](mailto:cdallanese@utn.ac.cr)

Cualquier consulta adicional puede comunicarse con la Vicerrectoría de Investigación y Transferencia de la Universidad Técnica Nacional al correo: [vit@utn.ac.cr](mailto:vit@utn.ac.cr) o a la Dirección de la Carrera de Contaduría Pública al correo [halvarado@utn.ac.cr](mailto:halvarado@utn.ac.cr)

## I) CONSENTIMIENTO

He leído toda la información descrita en este documento antes de firmarlo. Por lo tanto, declaro que entiendo de qué trata el proyecto, las condiciones de mi participación y accedo a participar como sujeto de investigación en este estudio.

Jose Daniel Mora Mora, cedula 0106330846

JOSE DANIEL MORA  
MORA (FIRMA)

Firmado digitalmente por JOSE  
DANIEL MORA MORA (FIRMA)  
Fecha: 2024.03.04 17:11:17  
+0600'

Nombre, firma y cédula del / la participante

Lugar, fecha y hora: San Jose, 04 de marzo 2024 a las diecisiete horas y once minutos



Elizabeth Amador Alvarado

Investigadora

Cédula: 7 0264 0563

Fecha y hora: 04/03/24; 5:11 pm



Mariana Chavarría Jiménez

Investigadora

Cédula: 2 0751 0677

Fecha y hora: 04/03/24 5:11 pm



Kevin José Quesada Agüero

Investigador

Cédula: 2 0773 0693

Fecha y hora: 4/Mar/24 5:11 pm



Rebeca Barrantes Molina

Investigadora

Cédula: 2 0708 0712

Fecha y hora: 04 mar 24 05:11 pm



Michael Andrés Loria Picado

Investigador

Cédula: 2 0704 0472

Fecha y hora: 04/03/24 05:11 pm

00:00:00 \*Lectura y aceptación del consentimiento informado\*

00:05:43 Kevin Quesada

¿La primera pregunta es, el Banco Popular cuenta con algún crédito para la vivienda?

00:05:48 Daniel Mora Mora

Sí se cuenta.

00:05:50 Kevin Quesada

¿OK, qué tipo de créditos para adquirir vivienda ofrecen?

00:05:56 Daniel Mora Mora

Tipo de crédito a largo plazo con financiamiento cuota nivelada con tasa de interés ajustable, normalmente referenciada a la tasa básica pasiva o la tasa TRI.

00:06:09 Daniel Mora Mora

Eso normalmente el Banco, lo que hace que en los primeros 3, 4 años la tasa es fija y después referencia a esas tasas en colones y en dólares. En dólares normalmente la tasa no es una tasa fija, sino que es una tasa referenciada a una tasa internacional.

00:06:31 Kevin Quesada

La tercera pregunta es ¿qué requisitos solicitan ustedes como entidad bancaria para solicitar una adquisición de crédito o vivienda?

00:06:40 Daniel Mora Mora

El primer requisito es que la persona tenga capacidad de pago, normalmente la capacidad puede andar entre el 50 y el 70% del monto del salario de la persona o de las personas que forman parte del núcleo familiar. Puede ser, el cónyuge o la persona también puede hacerlo a través de un codeudor, puede ser un hijo que al final forma parte del núcleo familiar de la persona, que se pueda demostrar que están compartiendo el beneficio o compartiendo el beneficio de la vivienda que van a adquirir a través del financiamiento.

00:07:23 Kevin Quesada

Ok, don Daniel la próxima pregunta es que, si no soy un asociado de este caso del Banco Popular, se puede solicitar un crédito de vivienda, es decir, si no soy cliente directo o no tengo ninguna relación con el Banco Popular.

00:07:30 Daniel Mora Mora

Si, toda persona costarricense puede ser sujeta de crédito en un Banco, nosotros no tenemos una afiliación inmediata, normalmente se le pide el salario, si es una persona asalariada, privada o

pública. A partir de ese momento forma parte del pago automático del salario y ahí se le hace la retención a la cuota, pero no es una condición, entonces la respuesta es no, es necesario ser asociado. Eso aplica normalmente para las cooperativas de ahorro y crédito.

00:08:07 Kevin Quesada

Ok perfecto, la próxima pregunta es si los extranjeros pueden solicitar un crédito.

00:08:16 Daniel Mora Mora

sí pueden solicitar

00:08:19 Kevin Quesada

¿Ok toman en cuenta la edad para probar un préstamo?

00:08:23 Daniel Mora Mora

Normalmente no, es más importante la capacidad de pago.

00:08:57 Kevin Quesada

¿Ok perfecto la próxima vez que, si una persona no cuenta con historial crediticio, puede optar por el préstamo de vivienda?

00:09:03 Daniel Mora Mora

Sí, más bien. Si la persona cuenta con un historial crediticio negativo de nivel tres o cuatro en la SUGEF, no es sujeto de crédito en el Banco.

00:09:38 Kevin Quesada

¿Ok creo que esta ya nos la adelantó antes, pero es posible adquirir un crédito en conjunto con otra persona?

00:09:45 Daniel Mora Mora

Sí, es posible.

00:09:54 Kevin Quesada

¿Ok, cuánto es el financiamiento máximo de crédito para vivienda?

00:09:59 Daniel Mora Mora

El financiamiento máximo no tengo el dato, pero creo que anda en quinientos mil USD por una solución de vivienda.

00:10:13 Kevin Quesada

¿Cuál es el monto del préstamo más bajo que aprueban a la adquisición de vivienda?

00:10:26 Daniel Mora Mora

Normalmente los créditos de vivienda en Costa Rica, el crédito más bajo, probablemente pueda andar entre ciento veinte o ciento treinta mil dólares, estamos hablando de entre sesenta o setenta millones de colones para adquirir una vivienda, el banco presta entre 81% 90% del precio al avalúo, entonces eso es muy importante si el avalúo le permite a las personas acceder un crédito, digamos que el valor de mercado de vivienda sea cien millones de colones el banco le prestaría ochenta millones de colones, o sea, los veinte millones de colones tendría que pagarlos como prima.

00:11:09 Kevin Quesada

¿Cuánto es el plazo máximo que puede extenderse el crédito de vivienda?

00:11:13 Daniel Mora Mora

Normalmente entre los 20 y 30 años.

00:11:17 Kevin Quesada

Y el mínimo.

00:11:33 Daniel Mora Mora

Un plazo de 15 años.

00:11:46 Kevin Quesada

¿Se debe de aportar una prima para solicitar el crédito de vivienda?

00:11:52 Daniel Mora Mora

Entre 10% y 20%.

00:12:11 Kevin Quesada

¿Cuánto demora la aprobación de un crédito de vivienda?

00:12:16 Daniel Mora Mora

Vivienda normalmente puedes dar entre uno y dos meses

00:12:11 Kevin Quesada

¿Es obligatorio contratar algún tipo de seguro cuando se solicita este tipo de créditos?

00:12:26 Daniel Mora Mora

Si, dos tipos de seguros, seguro de saldos deudores que es una póliza de vida para cubrir el bien que se está adquiriendo en caso de incendio, temblor, terremoto, líneas de caída de aviones, cualquier problema que tenga la vivienda tiene un seguro que lo cubre y un seguro de vida que cubre en caso de fallecimiento la persona. La vivienda queda cancelada y los beneficiarios quedarían sean hijos, hermanos, el heredero queda con una vivienda esté totalmente cancelada.

00:13:09 Kevin Quesada

¿Cuáles son las tasas de interés que se le aplican a los préstamos?

00:13:15 Daniel Mora Mora

En un crédito de vivienda anda entre un 7% y un 12% más o menos, dependiendo de las circunstancias de mercado

00:14:02 Kevin Quesada

El porcentaje de financiamiento entiendo que va en relación a la prima, si una persona da una prima se le financia, digamos de 10% se le financia el 90%.

00:14:14 Daniel Mora Mora

Depende del avalúo digamos de cien millones de colones en la valoración de la propiedad según los peritos del banco y le prestamos el 80 o el 90%, dependiendo de las condiciones, toda persona tiene que financiar, el otro 20%.

00:14:33 Kevin Quesada

¿Existe algún tipo de crédito especial de vivienda para estudiantes?

00:14:41 Daniel Mora Mora

No, normalmente el crédito para vivienda está relacionado con generadores de ingresos.

00:15:19 Kevin Quesada

¿Existen penalizaciones si incumple con el pago de la mensualidad?

00:15:26 Daniel Mora Mora

Sí, existe una tasa moratoria que normalmente es un poco más alta o gastos de cobro que andan entre los veinte dólares por estar llamando y por estar mandando mensajes.

00:16:05 Kevin Quesada

Don Daniel esas son las 21 preguntas de la entrevista, muchas gracias

00:16:15 Daniel Mora Mora

## **Anexo 11. Entrevista, Banco de Costa Rica.**

### **A) PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN**

El presente estudio es realizado con fines de investigación por los estudiantes Diana Elizabeth Amador Alvarado cédula: 7 0264 0563, Rebeca Barrantes Molina, cédula: 2 0708 0712, Mariana Chavarría Jiménez, cédula: 2 0751 0677, Michael Andrés Loria Picado, cédula: 2 0704 0472, y Kevin José Quesada Agüero, cédula: 2 0773 0693, quiénes cursan la licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Técnica Nacional Sede Central, Alajuela, Costa Rica.

El objetivo de este trabajo es evaluar cuál opción es la más óptima, si la de arrendamiento, la de compra de vivienda o bien convivencia con familiares, esto mediante un estudio socioeconómico para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.

### **B) ¿QUÉ SE HARÁ?**

El desarrollo del estudio estará conformado por una entrevista a los ejecutivos de las entidades financieras con el fin de analizar los requerimientos de información que solicitan las instituciones para la apertura de préstamos de vivienda, su participación consistirá en:

Ser parte de una entrevista *semiestructurada* (conversación en la que se le realizará una serie de preguntas dirigidas a los ejecutivos de las entidades financieras.)

Debe considerar que la entrevista será grabada, no obstante, se aclara que usted podrá negarse. Si este fuera el caso, los investigadores tomarán notas escritas durante la conversación.

### **C) RIESGOS**

Su participación en este estudio no representará riesgos de ningún tipo.

### **D) BENEFICIOS**

Como resultado de su participación en este estudio usted NO obtendrá beneficios directos, no obstante, el estudio será de gran utilidad para la sociedad costarricense considerando la difícil situación económica a la que se enfrenta.

Las conclusiones y recomendaciones que de aquí se extraigan pueden ser sumamente útiles para la decisión de adquisición de vivienda de los estudiantes.

### **E) VOLUNTARIEDAD**

Su participación en esta investigación es voluntaria y usted podrá negarse a participar.

### **F) CONFIDENCIALIDAD**

Los investigadores garantizamos un estricto manejo de la información recopilada. Para ello se tomarán las siguientes medidas:

- Manipulación de las grabaciones únicamente por parte de los investigadores.
- Almacenamiento de los datos en un dispositivo con contraseña.

Además, se aclara que este estudio constituye en un Seminario y dada su aprobación el documento final podrá ser publicado en la base de datos de la Universidad Técnica Nacional y se realizará una defensa de los resultados.

### **H) INFORMACIÓN**

Si quisiera más información puede obtenerse comunicándose con:

Elizabeth Amador Alvarado al teléfono: 7149-3055, correo: [damador@est.utn.ac.cr](mailto:damador@est.utn.ac.cr), Rebeca Barrantes Molina al teléfono: 8889-5689, correo: [yabarrantes@est.utn.ac.cr](mailto:yabarrantes@est.utn.ac.cr), Kevin José Quesada A al teléfono: 8314-8877, correo: [kequesadaag@est.utn.ac.cr](mailto:kequesadaag@est.utn.ac.cr), Mariana Chavarría Jiménez al teléfono: 7171-1504, correo: [machavarria@est.utn.ac.cr](mailto:machavarria@est.utn.ac.cr), Michael Loria Picado al teléfono: 8781-8395 correo: [mlloriap@est.utn.ac.cr](mailto:mlloriap@est.utn.ac.cr), en horario de lunes a viernes de 6:00 pm a 9:00pm, o comunicándose con el tutor de este trabajo, la MSc. Cristina Dall'Anese Ruíz al correo: [cdallanese@utn.ac.cr](mailto:cdallanese@utn.ac.cr)

Cualquier consulta adicional puede comunicarse con la Vicerrectoría de Investigación y Transferencia de la Universidad Técnica Nacional al correo: [vit@utn.ac.cr](mailto:vit@utn.ac.cr) o a la Dirección de la Carrera de Contaduría Pública al correo [halvarado@utn.ac.cr](mailto:halvarado@utn.ac.cr)

### **I) CONSENTIMIENTO**

He leído toda la información descrita en este documento antes de firmarlo. Por lo tanto, declaro que entiendo de qué trata el proyecto, las condiciones de mi participación y accedo a participar como sujeto de investigación en este estudio.

Jackeline Herrera Guzmán, cedula; 206000143.

JACQUELINE HERRERA  
GUZMAN (FIRMA)

Firmado digitalmente por  
JACQUELINE HERRERA GUZMAN  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.04.09 16:02:52 -06'00'

Nombre, firma y cédula del / la participante

Lugar, fecha y hora: Alajuela, 09 de abril 2024, 4:00 pm



Elizabeth Amador Alvarado

Investigadora

Cédula: 7 0264 0563

Fecha y hora: 09/04/24; 4:00pm

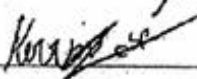


Mariana Chavarria Jimenez

Investigadora

Cédula: 2 0751 0677

Fecha y hora: 09 de Abril, 4:00pm




Kevin José Quesada Agüero

Investigador

Cédula: 2 0773 0693

Fecha y hora: Apr 9, 24



Rebeca Barrantes Molina

Investigadora

Cédula: 2 0708 0712

Fecha y hora: 09 de abril, 4:00 pm



Michael Andrés Loria Picado

Investigador

Cédula: 2 0704 0472

Fecha y hora: 09/04/24 4:00pm

00:00:00

\*Lectura y aceptación del consentimiento informado\*

00:05:13

¿La primera pregunta de la entrevista, en este caso el Banco de Costa Rica cuenta con créditos para vivienda?

00:05:29

Sí correcto.

00:05:32

¿Qué tipo de créditos para adquirir vivienda ofrece?

00:05:36

En este momento estarían 2, el mi casa BCR que está en la Expo de vivienda, impulso sostenible y también está el crédito de vivienda para pensionados.

00:05:51

Ok, qué requisitos se solicitan para la adquisición de un crédito de viviendas, al menos los principales requisitos. Para cualquiera de las tres opciones.

00:06:03

Bueno que sea una persona asalariada que tenga más de un año en la empresa o si no tiene el año que tenga la continuidad laboral, que haya dejado de trabajar en una empresa e inmediatamente haya pasado a otra que la relación laboral no exceda de una semana, de haberse eliminado. En este caso como es de vivienda y se tiene que tener vista la propiedad, ya sea el lote o la casa, y esa propiedad tiene que cumplir una serie de requisitos, no es solo que sea asalariada la persona, sino fuera de eso, tiene que presentar plano catastro, informe registral, certificación de que los impuestos estén al día, hay que pagar un avalúo.

00:07:10

¿En este caso sería la opción de poder optar por la compra de una propiedad, pero tiene la opción también de comprar un lote y luego sacar préstamo para construir casa o solamente tiene la opción de préstamos para compra de vivienda?

00:07:30

Las 2 cosas pueden comprar un lote y con el plan de inversión de construcción o la vivienda o solo el lote.

00:07:40

Ok perfecto.

00:07:42

Si no es asociada a la persona de la entidad bancaria, se puede solicitar un crédito de vivienda, o sea, si no tiene ningún tipo de servicios, por ejemplo, ¿alguna tarjeta de ahorro o alguna tarjeta de crédito o algo directamente enlazado al Banco de Costa Rica puede solicitar el crédito cumpliendo con los requisitos?

00:08:03

Ok. ¿Un extranjero residente puede solicitar un crédito?

00:08:09

Sí, correcto, tiene nada más que debe tener el Dimex, estar al día y en buenas condiciones y con los mismos requisitos anteriores.

00:08:18

¿Perfecto OK toman en cuenta la edad para aprobar el préstamo?

00:08:24

Eso nada más es para el tema de los créditos para pensionados, lamentablemente el INS no le brinda una póliza a las personas que sobrepasen los 80 años porque está la póliza de vida, y la expectativa de vida en Costa Rica, más o menos anda por ahí.

00:08:53

Ok, eso sería para la opción de pensionados, ¿verdad? ¿para los otros dos no?

00:08:59

Es que como indica la pregunta que, si se toma en cuenta la edad, claro que se toma en cuenta, o sea primero de un menor de edad, no va a poder comprar una vivienda porque no es asalariado y después, si la persona sobrepasa los 80 años, el INS va a ponerse en muchos peros para darle la póliza de vida. Entonces, en cualquiera de los dos términos, si se toma en cuenta la edad para darle el préstamo, porque tenemos esas dos limitantes.

00:09:34

Sí, perfecto.

00:09:37

¿Si una persona no cuenta con un historial crediticio, puedo optar por un préstamo para vivienda?

00:09:44

Sí, por supuesto, mientras cumplan las condiciones, que no esté manchado en la SUGEF si no tiene historial crediticio, no va a estar manchado, verdad y mientras sea asalariado, no hay problema.

00:09:56

Ok perfecto.

00:09:58

¿Es posible adquirir un crédito en conjunto con otra persona o es totalmente un trámite individual?

00:10:04

Sí, por supuesto se llaman codeudores y los créditos para vivienda generalmente se hacen con codeudor porque una persona debe tener un salario alto, para poder cubrir la cuota.

00:10:20

Perfecto.

00:10:23

¿Cuánto es el financiamiento máximo de para vivienda?

00:10:31

Dependiendo, están prestando el 90% del valor del avalúo, en colones y en dólares se le prestó un 80%.

00:10:57

¿Cuál es el monto de préstamo más bajo que aprueban para la adquisición de vivienda?

00:11:02

Desde usted quiere sacar el mínimo que son mil dólares que actualmente estarían como en quinientos ochenta mil colones y quiere dejar su vivienda hipotecada por ese mundo y lo puede hacer, no es lo recomendable.

00:11:25

El plazo máximo para un crédito de vivienda.

00:11:31

Dependiendo el mismo plazo no cubre para los pensionados, pero si es una persona que no sea pensionado en colones serían 30 años y en dólares serían 25 años, y para los pensionados sería que no sobrepasen los 80 años.

00:11:50

¿Existe un plazo mínimo?

00:11:55

No un plazo mínimo no, usted escoge el plazo mientras le dé la capacidad de pago, obviamente que entre menos plazo la cuota va a ser más alta, entonces le tiene que dar la capacidad de pago. Si usted quiere sacar el préstamo de vivienda 5 años y le da la capacidad de pago lo puede hacer.

00:12:15

Se debe aportar alguna prima para la solicitud de crédito o es totalmente opcional del cliente si tiene la posibilidad.

00:12:24

Como le mencioné anteriormente, le van a prestar el 90% en colones y el 80% en dólares si el avalúo da para cubrir todo el pago de la vivienda, pues no tiene que dar prima verdad, pero generalmente no es así, entonces si no le da el avalúo si tendría que poner ese 10% que le haría falta en colones o ese 20% que le falta en dólares.

00:13:05

la siguiente pregunta ya me lo explicaste que sería un 10% y un 20% para el porcentaje de prima para crédito de vivienda. La siguiente pregunta ¿cuánto tiempo demora la aprobación de un préstamo?

00:13:30

Un préstamo de vivienda tarda un mes aproximadamente

00:13:36

¿Es obligatorio contratar un seguro?

00:13:39

Sí, por supuesto, dentro de todo crédito de vivienda hay tres seguros, el de incendio que cubre incendios, desastres naturales, la póliza de vida y la póliza de desempleo.

00:14:03

Perfecto. Muchas gracias. ¿Ahora bien, cuáles son las tasas de interés que habitualmente se le aplican a los préstamos?

00:14:12

Actualmente estamos con el tema de la Expo, entonces hay varias condiciones, esta tasa fija dos años que sería el 7.81 y el resto de plazos sería tasa básica, pasiva, más un 3%. en este momento la tasa básica pasiva está en 4.92, después esta tasa fija a cinco años, que sería al 7.90% y el resto del plazo sería tasa básica pasiva un 3%, después esta tasa fija ocho años que sería al 8% y el resto del plazo sería tasa básica pasivo más un 3%

Después, está la tasa escalonada, que sería el primer año, tasa básica pasiva más un 2.45 el segundo año tasa básica pasiva más un 2.50, tercer año tasa básica pasiva más un 2.55 y el resto del año sería tasa base pasiva más un 3%.

Y el último sería tasa variable que sería tasa básica pasiva más un 3%, eso sería en colones, para dólares hay otras tasas y lo que puedo hacer es compartir el archivo para que ustedes lo tengan ahí y de no hacer tan larga la grabación.

00:15:41

Perfecto, le agradecería, que me lo pueda enviar.

00:15:55

¿La siguiente pregunta es si existe algún crédito de vivienda especial para los estudiantes?

Nuestra investigación va dirigida y como le mencionaba un inicio a los estudiantes, verdad estamos haciendo un estudio de qué factores que inciden en que el estudiante solo arriende o que el estudiante solo convive con familiares o que el estudiante pueda optar por la opción de un crédito para vivienda, entonces, dentro del Banco de Costa Rica tienen algún crédito específicamente para estudiantes o es exactamente igual a los tres tipos que usted mencionaba?

00:16:44

Si el estudiante sólo es estudiante, pues no puede brindarle un crédito ya que no puede hacerle frente a un pago de una mensualidad, entonces no aplicaría para ningún tipo de crédito, si el estudiante es estudiante y trabaja, pues ahí cambia la situación, entonces sería un asalariado, un estudiante asalariado, entonces ahí entraría en los tipos de crédito que le mencioné, entonces, si es solamente estudiante no aplica porque no puede hacerle frente a ninguna mensualidad.

00:17:24

Perfecto.

00:17:26

¿Ahora, por último, la pregunta número 21, existen penalizaciones si se incumple con el pago de la mensualidad y cuáles serían esas penalizaciones?

00:17:36

Sí sería la demora verdad y dependiendo de los días de mora va a hacer los cargos que va a tener entonces, digamos si está entre uno y diez días, me parece que la mora está en cinco mil y diez mil colones, entonces si aumenta los días así va a aumentar el monto de la mora, si ya cae en cobro

administrativo, entonces va a ser eso más los gastos administrativos que se incurrió y si ya cae en cobro judicial, entonces sería eso más los gastos de cobro administrativo y los cobros judiciales

00:18:31

Perfecto.

00:18:32

Eso serían las 21 preguntas, agradecerle una vez más la oportunidad y el tiempo brindado para la entrevista.

00:20:49

Hasta luego.

## Anexo 12. Total de viviendas ocupadas por zona y región de planificación según características de la vivienda, julio 2022.

Características de la vivienda	Total	Zona		Región de planificación					
		Urbana	Rural	Central	Chorotega	Pacífico Central	Brunca	Huetar Caribe	Huetar Norte
<b>Viviendas ocupadas</b>	<b>1 722 602</b>	<b>1 249 607</b>	<b>472 995</b>	<b>1 064 893</b>	<b>128 983</b>	<b>101 617</b>	<b>133 297</b>	<b>151 986</b>	<b>141 826</b>
<b>Tipo de vivienda</b>									
Condominio horizontal o residencial cerrado	36 076	34 981	1 095	34 972	278	123	533	-	170
Casa independiente	1 005 884	567 789	438 095	422 372	118 858	89 074	118 827	132 214	124 539
En fila contigua	633 716	601 936	31 780	567 130	7 611	11 634	12 811	17 788	16 742
En edificio (condominio vertical o apartamento)	43 813	42 436	1 377	37 900	1 958	648	948	1 984	375
Cuartería	562	562	-	562	-	-	-	-	-
Tugurio	2 551	1 903	648	1 957	278	138	178	-	-
<b>Tipo de tenencia</b>									
Propia totalmente pagada	1 132 783	794 697	338 086	685 763	89 046	64 155	96 594	102 934	94 291
Propia pagando a plazos	142 514	115 021	27 493	103 575	8 454	7 799	7 884	5 860	8 942
Alquilada	313 315	263 394	49 921	219 209	19 586	13 935	14 823	24 261	21 501
En precario	13 720	11 481	2 239	6 423	760	5 121	142	972	302
Otro (cedida, prestada)	120 270	65 014	55 256	49 923	11 137	10 607	13 854	17 959	16 790
<b>viviendas arquiadas con monto de alquiler</b>	<b>311 449</b>	<b>261 730</b>	<b>49 719</b>	<b>217 709</b>	<b>19 586</b>	<b>13 935</b>	<b>14 823</b>	<b>24 261</b>	<b>21 135</b>
<b>Monto promedio de alquiler</b>	<b>163 096</b>	<b>176 519</b>	<b>92 435</b>	<b>191 937</b>	<b>124 649</b>	<b>125 769</b>	<b>80 738</b>	<b>80 803</b>	<b>78 479</b>
<b>Estado físico de la vivienda</b>									
Bueno	967 070	756 203	210 867	681 270	58 420	41 573	60 019	61 525	64 263
Regular	618 682	408 184	210 498	325 049	57 007	45 836	59 984	71 072	59 734
Malo	136 850	85 220	51 630	58 574	13 556	14 208	13 294	19 389	17 829
<b>Hacinamiento por aposento<sup>1/</sup></b>									
Con hacinamiento	11 911	7 497	4 414	4 368	1 480	2 109	743	1 640	1 571
Sin hacinamiento	1 710 691	1 242 110	468 581	1 060 525	127 503	99 508	132 554	150 346	140 255
<b>Hacinamiento por dormitorio<sup>2/</sup></b>									
Con hacinamiento	23 107	13 965	9 142	8 665	2 790	3 713	917	4 342	2 680
Sin hacinamiento	1 699 495	1 235 642	463 853	1 056 228	126 193	97 904	132 380	147 644	139 146
<b>Servicios básicos<sup>3/</sup></b>									
No tiene servicios	10 997	6 453	4 544	5 812	1 547	775	1 174	1 054	635
Servicios deficientes	96 915	27 119	69 796	27 228	15 885	10 974	11 617	20 931	10 280
Servicios óptimos	1 614 690	1 216 035	398 655	1 031 853	111 551	89 868	120 506	130 001	130 911
<b>Calificación de la vivienda<sup>4/</sup></b>									
Inaceptables	137 013	85 383	51 630	58 737	13 556	14 208	13 294	19 389	17 829
Deficientes	23 259	14 841	8 418	11 162	2 994	3 041	551	3 371	2 140
Aceptables	633 237	406 530	226 707	330 303	59 583	46 451	62 432	74 250	60 218
Óptimas	929 093	742 853	186 240	664 691	52 850	37 917	57 020	54 976	61 639

*Nota: INEC-Costa Rica. Encuesta Nacional de Hogares, 2022. 1/ El indicador hacinamiento por aposento mide la relación entre el total de personas que residen en una vivienda y el número de aposentos de la misma. 2/ El indicador hacinamiento por dormitorio mide la relación entre el total de personas que residen en una vivienda y el número de dormitorios de la misma. 3/ Incluye tipo de abastecimiento de agua, fuente de donde proviene, tipo de servicio sanitario y tenencia de baño. 4/ Incluye estado físico de la vivienda, condición de hacinamiento y disponibilidad de servicios básicos.*

## Anexo 13. Carta Comisión de Trabajos Finales de Graduación. Aprobación Tutora.



Contaduría Pública  
Comisión de Trabajos Finales de Graduación

22 de noviembre de 2023

### TRANSCRIPCIÓN DE ACUERDO 05-07-2023

Estudiantes  
Diana Elizabeth Amador Alvarado  
Rebeca Barrantes Molina  
Mariana Chavarría Jiménez  
Michael Loria Picado  
Kevin José Quesada Agüero  
Sede Central

Estimadas estudiantes:

En Acta 07-2023, del 17 de noviembre del dos mil veintitrés, la Comisión de Trabajos Finales de Graduación conoce la carta remitida por ustedes para tramitar la aprobación de la docente Cristina Dall'Anese Ruiz como tutora del Trabajo Final de Graduación: **"Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional."**

Por lo anterior, la Comisión de TFG acuerda:

**Acuerdo 05-07-2023. Aprobar la solicitud de aprobación de la docente Cristina Dall'Anese Ruiz como tutora del Trabajo Final de Graduación titulado: "Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.", de los estudiantes Diana Elizabeth Amador Alvarado, Rebeca Barrantes Molina, Mariana Chavarría Jiménez, Michael Loria Picado y Kevin José Quesada Agüero. ACUERDO FIRME Y UNÁNIME.**

Cordialmente,

GEINER  
ROLANDO ARCE  
PEÑARANDA  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por GEINER ROLANDO  
ARCE PEÑARANDA  
(FIRMA)  
Fecha: 2023.12.04  
17:39:45 -06'00'

Lic. Geiner Arce Peñaranda  
**Presidente**

## Anexo 14. Carta Transcripción Acuerdo 03-03-2024 . Cambio de títulos y objetivos.



Contaduría Pública  
Comisión de Trabajos Finales de Graduación

6 de marzo de 2024

### TRANSCRIPCIÓN DE ACUERDO 03-03-2024

Estudiantes

Amador Alvarado Diana Elizabeth  
Barrantes Molina Rebeca  
Chavarría Jiménez Mariana  
Loría Picado Michael  
Quesada Agüero Kevin José  
**Universidad Técnica Nacional, Sede Central**

Estimados estudiantes:

En Acta 03-2024, del 6 de marzo de 2024, la Comisión de Trabajos Finales de Graduación conoce la solicitud de aprobación de cambio de título, objetivo general y específicos del Trabajo Final de Graduación titulado: "Estudio de viabilidad socioeconómico sobre la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares, de los estudiantes activos de la Universidad Técnica Nacional para el 2023". Los cambios son los siguientes:

El título actual es: "Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional."

El título propuesto es: "Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las Sedes en Alajuela durante el periodo 2023 - 2024".

El objetivo general actual es: "Analizar los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares mediante un estudio de viabilidad para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional".

El objetivo general propuesto con las sedes y período es: "Analizar los factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares mediante un estudio de viabilidad para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional de las sedes de Alajuela del periodo 2023-2024".

Los objetivos específicos actuales son:

- Definir la situación socioeconómica de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en la decisión de vivienda.
- Calcular el nivel de endeudamiento de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.
- Analizar los requerimientos de información que solicitan las entidades financieras para la apertura de préstamos de vivienda.
- Valorar la viabilidad de la compra, arriendo o convivencia familiar de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional.



Contaduría Pública  
Comisión de Trabajos Finales de Graduación

Los objetivos específicos propuestos con las sedes son:

- Definir la situación socioeconómica de los estudiantes en las sedes de Alajuela de la Universidad Técnica Nacional en la decisión de vivienda.
- Calcular la capacidad de pago de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional pertenecientes a las sedes de Alajuela.
- Analizar los requerimientos de información que solicitan las entidades financieras para la apertura de préstamos de vivienda.
- Valorar la viabilidad de la compra, arriendo o convivencia familiar de los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional de las sedes de Alajuela.

Por lo anterior, la Comisión de TFG acuerda:

**Acuerdo 03-03-2024. Aprobar la solicitud de cambio de título, objetivo general y específicos del Trabajo Final de Graduación titulado: "Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las Sedes en Alajuela durante el periodo 2023-2024", de los estudiantes Amador Alvarado Diana Elizabeth, Barrantes Molina Rebeca, Chavarría Jiménez Mariana, Loria Picado Michael y Quesada Agüero Kevin José. ACUERDO FIRME Y UNÁNIME.**

Cordialmente,

GEINER  
ROLANDO ARCE  
PEÑARANDA  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por GEINER ROLANDO  
ARCE PEÑARANDA  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.03.08  
14:24:13 -06'00'

Lic. Geiner Arce Peñaranda  
**Presidente**

**Anexo 15. Carta Comisión de Trabajos Finales de Graduación. Aceptación de Lector Fernando Montero.**



**Contaduría Pública  
Comisión de Trabajos Finales de Graduación**

18 de abril de 2024

**TRANSCRIPCIÓN DE ACUERDO 05-04-2024**

Estudiantes

Amador Alvarado Diana Elizabeth  
Barrantes Molina Rebeca  
Chavarría Jiménez Mariana  
Loría Picado Michael  
Quesada Agüero Kevin José

**Universidad Técnica Nacional, Sede Central**

Estimados estudiantes:

En Acta 04-2024, del 17 de abril de 2024, la Comisión de Trabajos Finales de Graduación conoce la solicitud de aprobación del docente Fernando Montero Cordero como lector del Trabajo Final de Graduación titulado: *“Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las Sedes de Alajuela durante el período 2023-2024”*.

Por lo anterior, la Comisión de TFG acuerda:

**Acuerdo 05-04-2024. Aprobar al docente Fernando Montero Cordero como lector del Trabajo Final de Graduación titulado: “Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las Sedes de Alajuela durante el período 2023-2024”, de los estudiantes Amador Alvarado Diana Elizabeth, Barrantes Molina Rebeca, Chavarría Jiménez Mariana, Loría Picado Michael y Quesada Agüero Kevin José. ACUERDO FIRME Y UNÁNIME.**

Cordialmente,

GEINER  
ROLANDO ARCE  
PEÑARANDA  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por GEINER ROLANDO  
ARCE PEÑARANDA  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.04.18  
14:08:31 -06'00'

Lic. Geiner Arce Peñaranda  
**Presidente**

**Anexo 16. Carta Comisión de Trabajos Finales de Graduación. Aceptación de Lectora Grace Badilla.**



**Contaduría Pública  
Comisión de Trabajos Finales de Graduación**

17 de mayo de 2024

**TRANSCRIPCIÓN DE ACUERDO 05-05-2024**

Estudiantes

Amador Alvarado Diana Elizabeth

Barrantes Molina Rebeca

Chavarría Jiménez Mariana

Loría Picado Michael

Quesada Agüero Kevin José

**Universidad Técnica Nacional, Sede Central**

Estimados estudiantes:

En Acta 05-2024, del 09 de mayo de 2024, la Comisión de Trabajos Finales de Graduación conoce la solicitud de aprobación de la docente Grace Cristina Badilla López como lectora del Trabajo Final de Graduación titulado: "Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional".

Por lo anterior, la Comisión de TFG acuerda:

**Acuerdo 05-05-2024. Aprobar a la docente Grace Cristina Badilla López como lectora del Trabajo Final de Graduación titulado: "Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional", de los estudiantes Amador Alvarado Diana Elizabeth, Barrantes Molina Rebeca, Chavarría Jiménez Mariana, Loría Picado Michael y Quesada Agüero Kevin José. ACUERDO FIRME Y UNÁNIME.**

Cordialmente,



HAROLD QUESADA MONGE (FIRMA)  
PERSONA FÍSICA, CPF-01-0837-0516.  
Fecha declarada: 28/05/2024 07:59:39 p. m.  
Firmado digitalmente

Harold Quesada Monge  
**Presidente**

## Anexo 17. Carta de Revisión del Filólogo.

# Φιλολογία

## Carta de revisión filológica

San José, 11 de agosto, 2024

Señores

Comisión de Trabajos Finales de Graduación

UNIVERSIDAD TÉCNICA NACIONAL

Presente

Estimados señores:

Por medio de la presente me permito comunicar que los alumnos: **Diana Elizabeth Amador Alvarado**, cédula: 7-0264-0563; **Rebeca Barrantes Molina**, cédula: 2-0708-0712; **Mariana Chavarria Jiménez**, cédula: 2-0751-0677; **Michael Andrés Loría Picado**, cédula: 2-0704-0472 y **Kevin José Quesada Agüero**, cédula: 2-0773-0693 solicitaron la revisión filológica del informe del Seminario de Graduación titulado: *Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares, para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las sedes en Alajuela, durante el periodo 2023 - 2024*, el cual se presenta para ostentar al grado de Licenciatura en Contabilidad Pública.

Para el efecto se procedió a revisar y corregir aspectos gramaticales, errores de construcción, ortografía, morfología, sintaxis y estilo. Asimismo, se destaca que en la revisión del documento fue respetado el estilo propio de los autores, por lo cual se estima que el documento está listo para su presentación.

Atentamente,

MARIA DE LOS  
ANGELES BONILLA  
SEQUEIRA (FIRMA)

Firmado digitalmente por MARIA  
DE LOS ANGELES BONILLA  
SEQUEIRA (FIRMA)  
Fecha: 2024.08.11 17:04:52 -06'00'

*María de los Ángeles Bonilla Sequeira*

Cédula: 1-0672-0683 Código Acfíl: n.º 009

Filóloga Clásica y Correctora de Estilo, UCR

Teléfono: (506) 8898 0758 / 2253 8359

Correo electrónico: [filologacostarica@gmail.com](mailto:filologacostarica@gmail.com)

## Anexo 18. Carta de Revisión de la Lectora Grace Cristina Badilla López.



Alajuela, 08 de agosto de 2024

Señor  
MBA. Henry Alvarado Chavarría  
Director Carrera Contaduría Pública  
UTN – Sede Central

Estimados señores

El suscrito, Msc. Grace Cristina Badilla López, docente de la Carrera de Contaduría Pública, Sede Central, de la Universidad Técnica Nacional, en mi condición de Lector del Trabajo Final de Graduación, modalidad:

Proyecto ( ) Tesis ( ) Seminario de Graduación (X) denominado:

**“Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las Sedes en Alajuela durante el periodo 2023 - 2024”**, elaborado por los estudiantes:

<u>Diana Elizabeth Amador Alvarado</u>	cédula: 7-0264-0563
<u>Rebeca Barrantes Molina</u>	cédula: 2-0708-0712
<u>Mariana Chavarría Jiménez</u>	cédula: 2-0751-0677
<u>Michael Andrés Loría Picado</u>	cédula: 2-0704-0472
<u>Kevin José Quesada Agüero</u>	cédula: 2-0773-0693

Otorgo mi aval para la presentación correspondiente ante el Jurado Calificador, debido a que cumple con las normas establecidas por la universidad para este fin.

Atentamente

GRACE CRISTINA  
BADILLA LOPEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por GRACE  
CRISTINA BADILLA LOPEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.08.08 19:27:51 -06'00'

## Anexo 19. Carta de Revisión del Lector Fernando Montero Cordero.



Alajuela, 08 de agosto de 2024

Señor  
MBA. Henry Alvarado Chavarría  
Director Carrera Contaduría Pública  
UTN – Sede Central

Estimados señores

El suscrito, Lic. Fernando Montero Cordero, docente de la Carrera de Contaduría Pública, Sede Central, de la Universidad Técnica Nacional, en mi condición de Lector del Trabajo Final de Graduación, modalidad:

Proyecto ( ) Tesis ( ) Seminario de Graduación (X) denominado:  
**"Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las Sedes en Alajuela durante el periodo 2023 - 2024"**, elaborado por los estudiantes:

<u>Diana Elizabeth Amador Alvarado</u>	cédula: 7-0264-0563
<u>Rebeca Barrantes Molina</u>	cédula: 2-0708-0712
<u>Mariana Chavarría Jiménez</u>	cédula: 2-0751-0677
<u>Michael Andrés Loría Picado</u>	cédula: 2-0704-0472
<u>Kevin José Quesada Agüero</u>	cédula: 2-0773-0693

Otorgo mi aval para la presentación correspondiente ante el Jurado Calificador, debido a que cumple con las normas establecidas por la universidad para este fin.

Atentamente

**FERNANDO  
MONTERO  
CORDERO  
(FIRMA)**

Firmado digitalmente  
por FERNANDO  
MONTERO CORDERO  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.08.09  
11:22:49 -06'00'

MA. Fernando Montero Cordero  
Académico, investigador COFI.

## Anexo 20. Carta de Aval de la Tutora Cristina Dall' Anese Ruiz.



Alajuela, 09 de agosto de 2024

Señores  
 Comisión de Trabajos Finales de Graduación  
 Carrera Contaduría Pública  
 UTN – Sede Central

Estimados señores

El suscrito, Lic. Cristina Dall'Anese Ruiz - MBA, Docente de la Carrera de Contaduría Pública, Sede Central, de la Universidad Técnica Nacional, en mi condición de Profesor Tutor del Trabajo Final de Graduación, modalidad:

Proyecto ( ) Tesis ( ) Seminario de Graduación ( x ) denominado:  
**“Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda o convivencia con familiares para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en las Sedes en Alajuela durante el periodo 2023 - 2024”**, elaborado por los estudiantes:

<u>Diana Elizabeth Amador Alvarado</u>	cédula: 7-0264-0563
<u>Rebeca Barrantes Molina</u>	cédula: 2-0708-0712
<u>Mariana Chavarría Jiménez</u>	cédula: 2-0751-0677
<u>Michael Andrés Loría Picado</u>	cédula: 2-0704-0472
<u>Kevin José Quesada Agüero</u>	cédula: 2-0773-0693

Otorgo mi aval para la presentación correspondiente ante el Jurado Calificador, debido a que cumple con las normas establecidas por la universidad para este fin.

Atentamente,

CRISTINA DALL ANESE RUIZ (FIRMA)  
 PERSONA FISICA, CPF-01-0762-0637.  
 Fecha declarada: 09/08/2024 04:04:53 PM  
 Esta es una representación gráfica únicamente,  
 verifique la validez de la firma.

Lic. Cristina Dall'Anese - MBA

## Anexo 21. Carta de Autorización para Uso y Manejo de los TFG en la UTN

**CARTA DE AUTORIZACIÓN PARA USO Y MANEJO DE  
LOS TRABAJOS FINALES DE GRADUACIÓN UNIVERSIDAD TÉCNICA  
NACIONAL**

(Trabajo colectivo)

Ciudad, Alajuela

Fecha. Lunes 02 de Setiembre del 2024.

Señores/as

Vicerrectoría de Investigación

Sistema Integrado de Bibliotecas y Recursos Digitales

Estimados señores:

Nombre completo de sustentantes	Número de identificación
Diana Elizabeth Amador Alvarado	7-0264-0563
Rebeca Barrantes Molina	2-0708-0712
Mariana Chavarría Jiménez	2-0751-0677
Michael Andrés Loria Picado	2-0704-0472
Kevin José Quesada Agüero	2-0773-0693

Nosotros en calidad de autores del trabajo de graduación titulado:

Factores socioeconómicos que inciden en la decisión de arrendamiento, compra de vivienda  
o convivencia con familiares, para los estudiantes de la Universidad Técnica Nacional en  
las sedes en Alajuela, durante el periodo 2023 - 2024

El cual se presenta bajo la modalidad de, marque una opción:

Seminario de Graduación

Proyecto de Graduación




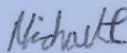

Tesis de Graduación

Presentado en la fecha 02/09/2024 autorizamos a la Universidad Técnica Nacional, Sede Central, para que nuestro trabajo pueda ser manejado de la siguiente manera:

<b>Autorizamos</b>	
<b>Ver CAPÍTULO V, DISPOSICIONES, FINALES. Artículo 43.</b>	
<b>RTFG. Marque con una X o un ✓</b>	
Conservación de ejemplares para préstamo y consulta física en biblioteca	<b>X</b>
Inclusión en el catálogo digital del SIBIREDI (Cita catalográfica)	<b>X</b>
Comunicación y divulgación a través del Repositorio Institucional Divulgación del resumen en el Repositorio UTN con una cantidad de 200 a 500 palabras.	<b>X</b>
Consulta electrónica con texto protegido	<b>X</b>
Descarga electrónica del documento en texto completo protegido	<b>X</b>
Inclusión en bases de datos y sitios web que se encuentren en convenio con la Universidad Técnica Nacional contando con las mismas condiciones y limitaciones aquí establecidas.	<b>X</b>

Por otra parte, declaramos que el trabajo que aquí presentamos es de plena autoría, es un esfuerzo realizado de forma conjunta, académica e intelectual con plenos elementos de originalidad y creatividad. Garantizamos que no contiene citas, ni transcripciones de forma indebida que puedan devenir en plagio, pues se ha utilizado la normativa vigente de la American Psychological Association (APA). Las citas y transcripciones utilizadas se realizan en el marco de respeto a las obras de terceros. La responsabilidad directa en el diseño y presentación son de competencia exclusiva, por tanto, eximo de toda responsabilidad a la Universidad Técnica Nacional.

Conscientes de que las autorizaciones no reprimen nuestros derechos patrimoniales como autores del trabajo. Confiamos en que la Universidad Técnica Nacional respete y haga respetar nuestros derechos de propiedad intelectual.

Nombre del estudiante	Cédula	Firma
Diana Elizabeth Amador Alvarado	7-0264-0563	
Rebeca Barrantes Molina	2-0708-0712	
Mariana Chavarría Jiménez	2-0751-0677	
Michael Andrés Loría Picado	2-0704-0472	
Kevin José Quesada Agüero	2-0773-0693	




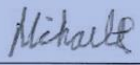

Día: Lunes 02 de Setiembre de 2024.

Autorizamos	Si	No
Conservación de ejemplares para préstamo y consulta física en biblioteca	X	
Inclusión en el catálogo digital del SIBIREDI (Cita catalográfica)	X	
Comunicación y divulgación a través del Repositorio Institucional	X	
Resumen (Describe en forma breve el contenido del documento)	X	
Consulta electrónica con texto protegido	X	
Descarga electrónica del documento en texto completo protegido	X	
Inclusión en bases de datos y sitios web que se encuentren en convenio con la Universidad Técnica Nacional contando con las mismas condiciones y limitaciones aquí establecidas.	X	

Por otra parte, declaramos que el trabajo que aquí presentamos es de plena autoría, es un esfuerzo realizado de forma conjunta, académica e intelectual con plenos elementos de originalidad y creatividad. Garantizamos que no contiene citas, ni transcripciones de forma indebida que puedan devenir en plagio, pues se ha utilizado la normativa vigente de la American Psychological Association (APA). Las citas y transcripciones utilizadas se realizan en el marco de respeto a las obras de terceros. La responsabilidad directa en el diseño y

presentación son de competencia exclusiva, por tanto, eximo de toda responsabilidad a la Universidad Técnica Nacional.

Conscientes de que las autorizaciones no reprimen nuestros derechos patrimoniales como autores del trabajo. Confiamos en que la Universidad Técnica Nacional respete y haga respetar nuestros derechos de propiedad intelectual.

Nombre del estudiante	Cédula	Firma
Diana Elizabeth Amador Alvarado	7-0264-0563	
Rebeca Barrantes Molina	2-0708-0712	
Mariana Chavarria Jiménez	2-0751-0677	
Michael Andrés Loría Picado	2-0704-0472	
Kevin José Quesada Agüero	2-0773-0693	

Día: Lunes 02 de Setiembre de 2024.

(Reformado mediante Acuerdo 9-3-2021, tomado por el Consejo Universitario

en la Sesión Ordinaria No. 3-2021, celebrada el jueves 11 de febrero de 2021, a las nueve horas, según el Artículo 12. Publicado en el diario oficial La Gaceta No. 39 del 25 de febrero del 2021, sección de Reglamentos).