

Universidad Latina de Costa Rica

**Facultad de Ciencias Empresariales
Escuela de Administración de Negocios**

Licenciatura en Administración de Negocios con Énfasis en Finanzas

**Trabajo Final de Graduación
Proyecto de Tesis**

Análisis financiero del impacto del incremento de las tasas de interés variables de los préstamos de vivienda en colones sobre la liquidez de las familias costarricenses de clase media, ubicadas en la provincia de Heredia, pertenecientes al Gran Área Metropolitana que están interesadas en comprar casa propia, en el segundo cuatrimestre del 2018.

Autor

Jonathan Miranda Herrera

Heredia, agosto de 2018

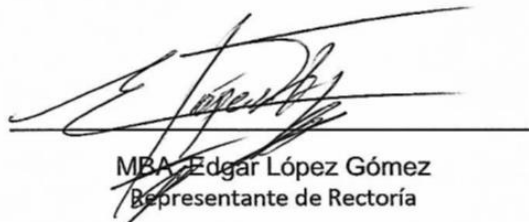
TRIBUNAL EXAMINADOR



MBA. Miguel Ángel Azofeifa
Tutor



LIC. Jorge Alfredo Ureña Chaves
Lector



MBA. Edgar López Gómez
Representante de Rectoría

CONSEJO ASESOR



MBA. Miguel Ángel Azofeifa
Tutor



LIC. Jorge Alfredo Ureña Chaves
Lector

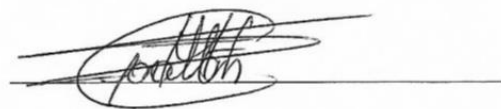


MBA. Edgar López Gómez
Representante de Rectoría

DECLARACIÓN JURADA

El suscrito, Jonathan Miranda Herrera con cédula de identidad número 6-0378-0035, declaro bajo fe de juramento, conociendo las consecuencias penales que conlleva el delito de perjurio, que soy el autor del presente trabajo final de graduación, modalidad tesis, para optar por el título de Licenciatura en Administración de Negocios con Énfasis en Finanzas de la Universidad Latina de Costa Rica y que el contenido de dicho trabajo es obra original del suscrito. Además, manifiesto que acepto cualquier sanción si cometo una infracción al reglamento Interno de la universidad.

Heredia, 31 de agosto de 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jonathan', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Jonathan Miranda Herrera

Cédula: 6-0378-0035

MANIFESTACIÓN EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El suscrito, Jonathan Miranda Herrera, cédula de identidad número 6-0378-0035, exonero de toda responsabilidad a la Universidad Latina, campus Heredia, así como al Tutor y Lector que han revisado el presente trabajo final de graduación, para optar por el título de Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis en Finanzas de la Universidad Latina, campus Heredia, por las manifestaciones y/o apreciaciones personales incluidas en el mismo. Asimismo, autorizo a la Universidad Latina, campus Heredia, a disponer de dicho trabajo para uso y fines de carácter académico, publicitando el mismo en el sitio web, así como en el CRAI.

Heredia, 31 de agosto del 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jonathan Miranda Herrera', is enclosed within a hand-drawn oval. The signature is written in a cursive style with some overlapping strokes.

Jonathan Miranda Herrera

6-0378-0035

Tabla de contenido

CAPÍTULO I.....	1
PROBLEMA Y PROPÓSITO.....	1
Estado actual sobre el objetivo de estudio “antecedentes”.....	2
Planteamiento de la situación problemática y formulación del problema.....	4
Sistematización del problema.....	5
Justificación del estudio de investigación	6
Justificación Teórica	6
Justificación Metodológica	6
Justificación Práctica.....	7
Objetivos del estudio.....	7
Objetivo General	7
Objetivos Específicos.....	8
Delimitaciones, limitaciones y alcances de la investigación.....	8
Delimitación.....	8
Limitaciones de la investigación	8
Alcances	9
CAPÍTULO II.....	10
MARCO TEÓRICO	10
Marco situacional.....	11
Marco teórico del objeto del estudio.....	16
CAPÍTULO III	23
MARCO METODOLÓGICO	23
Metodología de la investigación	24
Enfoque cuantitativo.....	24
Diseño de la investigación.....	25
Método de la investigación.....	26
Tipos de Investigación.....	26

Sujetos y fuentes de información.....	28
Fuentes de información	29
Instrumentos y técnicas utilizadas en la recopilación de los datos	32
Técnicas de investigación.....	32
Revisión documental.....	32
Instrumentos de recolección de datos.....	33
Confiabilidad y validez de los instrumentos de recolección datos de la investigación.....	33
Confiabilidad	33
Validez	34
Selección de las técnicas de análisis de datos cuantitativos.....	34
CAPÍTULO IV	36
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS	36
Tasas de crédito en vivienda en colones variables a nivel nacional	37
Rango salarial de las personas de clase media en el sector de Heredia pertenecientes al GAM	41
Procedimiento establecido por el BCCR para el cálculo de la capacidad de pago.....	44
Monto de pago apropiado que una familia puede asumir para no arriesgar la vivienda otorgada ..	50
Guía financiera que sirva de apoyo para la compra de casa a crédito para las familias costarricenses de la provincia de Heredia ubicada en el GAM	53
CAPÍTULO V	58
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	58
CONCLUSIONES.....	59
RECOMENDACIONES	60
BIBLIOGRAFÍA	62
ANEXOS	65
ANEXO 1	66
ANEXOS 2	69
Apéndice 3.....	71
ANEXO 3	83

Presupuestos.....	83
ANEXO 4.....	84
Instrumentos.....	84
APENDICE	85

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1.....	9
Cuadro 2.....	44
Cuadro 3.....	45
Cuadro 4.....	57
Cuadro 5.....	58

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.....	22
Figura 2.....	24
Figura 3.....	25
Figura 4.....	47
Figura 5.....	48
Figura 6.....	49

CAPÍTULO I

PROBLEMA Y PROPÓSITO

Estado actual sobre el objetivo de estudio “antecedentes”

La tasa básica pasiva (TBP) es un instrumento financiero que varía según la captación de ahorros y la colocación de créditos del país. En Costa Rica se determina por medio del sistema financiero regulado por la SUGEF. El Banco Central de Costa Rica realiza una medición semanal para determinar si se requiere una variación en dicha tasa. Las entidades financieras nacionales se encuentran sujetas a las disposiciones de dicha superintendencia, puesto que son de acatamiento obligatorio.

Las tasas de crédito variables que son referenciadas a la TBP en Costa Rica presentan variaciones mes a mes. Las personas que adquieren, por tanto, préstamos de vivienda en colones en estas condiciones, experimentan cambios en la cuota de estos, lo que es para dichas personas un riesgo financiero.

Con este estudio se demostrará cuál es el riesgo que representa para las familias costarricenses de clase media que se encuentren interesadas en la adquisición de un préstamo de vivienda en colones referenciado a la TBP.

Se desarrollará una serie de análisis con los que se determinará la capacidad de pago que las familias tienen, junto con el riesgo financiero que les implica tener que pagar una cuota más elevada debido a las variaciones en la TBP, al igual que el riesgo que les implique para su manutención, e inclusive, para realizar el pago de la cuota de préstamo como tal.

En los últimos años el país ha sufrido diversos cambios en la economía, por lo que ha sido muy cambiante, los ciudadanos son los que sufren directamente las consecuencias. El gobierno ha tenido que realizar una labor exhaustiva con respecto a las tasas de interés para que la economía esté lo más activa posible, lo que muchas veces es perjudicial para las personas de

clase media que están interesadas en la compra de casa propia, ya que, la TBP en su mayor parte tiende al alza, lo que es una desventaja al pagar la cuota del préstamo o bien al realizar el cálculo de la capacidad de pago. En el Cuadro 1 muestra el promedio mensual de la TBP de los últimos 10 años.

Cuadro 1: Promedio mensual de la TBP en Costa Rica del año 2007 al 2017.

Mes	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Enero	10,97	7,17	11,65	8,05	7,68	8,37	8,91	6,53	7,22	5,95	4,48
Febrero	10,13	6,22	11,58	8,06	7,52	8,87	7,88	6,52	7,18	5,85	4,56
Marzo	8,50	5,34	12,01	8,11	7,44	9,25	7,15	6,49	7,13	5,62	4,53
Abril	7,68	4,66	11,68	8,1	7,22	9,35	6,9	6,68	7,09	5,55	4,49
Mayo	7,32	4,49	11,3	8,1	7,16	9,85	6,71	6,76	7,01	5,39	4,57
Junio	7,25	5,43	11,08	8,15	7,31	9,8	6,63	6,93	6,82	5,31	5,02
Julio	7,25	6,16	12,02	8,17	7,14	9,79	6,6	6,97	6,72	5,14	5,86
Agosto	7,25	7,53	11,58	8,16	7,31	10,44	6,56	7	6,68	5,01	5,9
Setiembre	7,25	8,82	11,56	7,82	7,46	10,33	6,54	7,15	6,53	4,78	5,84
Octubre	7,19	10,46	10,19	7,47	7,96	10,61	6,56	7,18	6,44	4,62	5,81
Noviembre	7	10,68	8,98	7,43	8	9,90	6,55	7,21	6,07	4,55	5,85
Diciembre	7	11,51	8,93	7,52	7,83	9,45	6,52	7,22	5,95	4,46	5,88

Fuente: Elaboración propia, Banco Central de Costa Rica.

Este indicador financiero fue implementado en Costa Rica desde el año 1981 para medir cuánto pagan los bancos y entidades por los ahorros o depósitos a diferentes plazos. Dicha tasa

se publica en la página web del Banco Central de Costa Rica el miércoles de todas las semanas y rige desde el jueves siguiente durante los siete días posteriores.

El cálculo se realiza con la información de las tasas de interés brutas comerciadas para cada una de las operaciones de captación a plazo en colones y crédito, durante la semana anterior al cálculo.

De los promedios de las tasas de interés de los ahorros y créditos colocados por las distintas entidades financieras que son reguladas por el BCCR, se realiza el nuevo cálculo del promedio ponderado de dichos datos y el resultado de esos datos define la TBP de la semana, hasta el miércoles siguiente, lo que es de suma importancia para la referencia de la TBP de la siguiente semana. Con este valor se demuestra el posicionando de la TBP en el mercado.

La TBP es de suma relevancia para los bancos y otras entidades financieras, estas funcionan como una guía para fijar las tasas de algunos de sus préstamos, principalmente, los de vivienda. Por lo general las entidades financieras cobran una tasa distinta a este indicador, por ejemplo, la tasa será igual a la TBP más un porcentaje adicional que establece cada una de ellas. Por lo tanto, cuando la TBP aumenta o baja, de la misma manera reaccionará la tasa del préstamo y, por tanto, la mensualidad que debe pagar el cliente.

Planteamiento de la situación problemática y formulación del problema

Actualmente, las personas pueden ser influenciadas por el consumismo, a tal punto que el dinero no les alcance para poder solventar los gastos del mes, quincena o semana de pago. El

mercado es muy agresivo; en ocasiones se crea la necesidad de las personas por comprar los artículos o servicios a pesar de no requerirlos, lo que ha provocado que las personas se endeuden con préstamos innecesarios o con tarjetas de crédito, lo que afecta directamente, sus finanzas.

Las entidades financieras toman en cuenta la estabilidad financiera de una persona, por lo que es de suma importancia para determinar si tiene suficiente capacidad de pago para poder hacer frente a la deuda, así como también, a las posibles variaciones que puedan tener durante el plazo adquirido. Tener un buen manejo del dinero y no gastarlo en cosas que no sean útiles representa una práctica de finanzas sana, ya que, cuando se tome la decisión de comprar una vivienda, la familia pueda realizar el préstamo sin ningún inconveniente y no se vea afectado por el alto endeudamiento que pueda poseer.

La economía costarricense requiere solicitar ayuda internacional por medio de préstamos para poder hacer frente a los gastos gubernamentales, dado que, el déficit fiscal ha ido en aumento y tiene que recurrir a estas soluciones (Semanario Universitario, 2017), la TBP tiende al alza, para poder cumplir con el pago de estos compromisos externos.

Sistematización del problema

¿Cada cuánto varían las tasas de interés en colones?

¿Qué rango salarial tiene la clase media del país?

¿Cuál es el procedimiento establecido por la SUGEF?

¿Cuál es el monto máximo por otorgar a una familia costarricense de clase media si tiene su o sus salarios libres de deudas?

¿Qué factores se deben de contemplar para realizar la guía?

Justificación del estudio de investigación

A continuación, se va a realizar una investigación que consiste en conocer el método con el que trabaja la variación de la TBP con el fin de determinar qué impacto tiene la misma en el pago de las cuotas de los préstamos de vivienda.

Justificación Teórica

La presente investigación se realiza para que las familias costarricenses ubicadas en la provincia de Heredia del Gran Área Metropolitana puedan verse beneficiadas con un buen manejo de las finanzas y su importancia de mantenerlas sanas, como también tener claro la clase de vivienda a la que pueden aspirar, teniendo en cuenta el nivel de endeudamiento, y así tener presente las posibles variables que pueda tener el mercado.

Justificación Metodológica

Se realizará una investigación de la función de la TBP como también sus variables principales que afectan su variación, las cuales son: la captación de ahorro y colocaciones de créditos a nivel nacional de las instituciones que son reguladas por el superintendente del país, dicha información se obtendrá mediante la plataforma digital de la SUGEF, BCCR y las principales instituciones financieras del país, ya que, ellas son las que tienen mayor influencia en la variación de dicha tasa ante una eventualidad en la economía costarricense.

Justificación Práctica

Hoy algunas personas no contemplan la importancia de la estabilidad financiera, dado que utilizan parte de su dinero de una manera poco apropiada al adquirir artículos y servicios que no son necesarios, por lo que ponen en riesgos sus finanzas sin tomar en cuenta las eventualidades que puedan presentarse en el futuro.

Realizar ahorros, poder llevar a cabo el pago de una prima de una casa y pagando una cuota mensual más cómoda, o bien, obtener con la misma cuota, pero a un plazo menor del préstamo, les puede ayudar a cumplir sus propósitos a un corto, mediano o largo plazo. La flexibilidad financiera le da un apoyo a la familia, tal que, en una eventual variación de la tasa, ésta contará con suficiente solvencia económica para poder pagar la cuota sin riesgo de perder su vivienda por falta de pago.

Objetivos del estudio

Objetivo General

Determinar el impacto financiero que tiene el incremento de las tasas de interés variables de los préstamos de vivienda en colones sobre la liquidez de las familias costarricenses de clase media, ubicadas en el sector de la provincia de Heredia, pertenecientes al Gran Área Metropolitana, que están interesadas en comprar casa propia, en el segundo cuatrimestre del 2018.

Objetivos Específicos

- Realizar un estudio de las tasas de crédito en vivienda en colones variables a nivel nacional mediante el uso de las tasas brindadas en la feria EXPOCONSTRUCCIÓN 2017, con el propósito de realizar un comparativo financiero.
- Identificar el rango salarial de las personas de clase media en el sector de Heredia, pertenecientes al GAM, con la finalidad de conocer su capacidad adquisitiva.
- Determinar el procedimiento establecido por la SUGEF para el cálculo de la capacidad de pago con el propósito de comprender la variabilidad de la TBP en los últimos años.
- Determinar el monto de pago apropiado que una familia puede asumir para no arriesgar la vivienda otorgada.
- Desarrollar una guía financiera que sirva de apoyo para la compra de casa a crédito para las familias costarricenses de la provincia de Heredia, ubicada en el GAM.

Delimitaciones, limitaciones y alcances de la investigación.

Delimitación

La investigación se realizará en un tiempo de 8 meses, enfatizado en las familias de clase media que habitan la zona de Heredia perteneciente al GAM.

Limitaciones de la investigación

- Acceder a la totalidad de la información requerida referente a la TBP que es suministrada por los entes financieros competentes.

- Acceder a la información de la definición de una familia de clase media.
- Que la cantidad de tiempo establecida para realizar la investigación no sea la adecuada para la finalización de la tesis.

Alcances

- Con esta investigación se pretende prevenir a las familias de clase media pertenecientes a la provincia de Heredia del GAM, que quieran adquirir préstamos de vivienda en colones con tasa referenciada a la TBP de llegar a perder su vivienda por causa de la falta previsión de las variaciones de las cuotas durante el plazo establecido para el pago de la totalidad del préstamo.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Marco situacional

El comienzo de los bancos en Costa Rica nace en los años de 1850, donde se constituyó con éxito el primer banco, llamado Banco Anglo-costarricense en 1863. Dicho banco fue creado con apoyo de capital británico, y como tal, su orientación principal en ese momento era financiar el comercio exterior del café, que se comercializaba principalmente con Gran Bretaña.

La acción rápida de la compraventa de bienes podía responder a la demanda de los préstamos a corto plazo y a las altas tasas de interés siendo esta opción la más predominante que el banco financiaba. El sector capitalista, por el contrario, necesitaba de los préstamos fueran de largo plazo, que les permitiera producir sus cultivos en sus fincas.

La economía del país creció de tal forma, que surgió la necesidad de crear un Banco Central para que actuara como autoridad regulatoria a nivel nacional, sin embargo, en el año 1945 el departamento que estaba regulando esta actividad pertenecía al Banco Nacional de Costa Rica (BNCR). Para el año 1948, al crearse el decreto de la nacionalización de la banca privada, el gobierno vio la necesidad de dotar por un nuevo Sistema Bancario Nacional de una integración orgánica adecuada y una orientación eficiente por parte del Estado.

Para el año 1950, mediante la creación de la Ley 1130, se estableció el Banco Central de Costa Rica (BCCR) como el órgano independiente y rector de la política económica, monetaria y crediticia del país.

Para el país fue un gran avance la creación del BCCR, ya que, la decisión de los Poderes Legislativo y Ejecutivo era dictar y sancionar el incumplimiento de las normas mediante la Ley 1130, sin embargo, el BCCR todavía no era autónomo, ya que, dependía del BNCR. Para el año 1953 fue decretada la Ley 1552, denominada Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, la

cual, fue remplazada por la Ley 7558 en el año 1995. En dicha ley se establece que las principales funciones del BCCR son:

- “El mantenimiento del valor externo y de la conversión de la moneda nacional”.
- “La custodia y la administración de las Reservas Monetarias Internacionales de la Nación”.
- “La definición y el manejo de la política monetaria y cambiaria”.
- “La gestión como consejero y banco-cajero del Estado”.
- “La promoción de condiciones favorables al robustecimiento la liquidez, la solvencia y el buen funcionamiento del Sistema Financiero Nacional”.

La Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) perteneció por muchos años como un departamento del Banco Central de Costa Rica, donde se llamaba “Auditoría General de Bancos” mediante el Artículo 44 de la Ley 1552 publicado en el año 1952, posteriormente en 1998 y con la promulgación de la Ley de Modernización del Sistema Financiero de la República, número 7107 la cuál modificó la Ley 1552. No obstante, en 1995 se creó la nueva Ley Orgánica donde la AGB se transforma en la Auditoría General de Entidades Financieras (AGEF), “como un órgano de desconcentración máxima adscrita al Banco Central, como lo demuestra el Artículo 124 de la Ley 1552. Dentro de sus funciones se encuentran (BCCR):

- “Velar por la estabilidad, la solidez y el funcionamiento eficiente del sistema financiero nacional”.
- “Fiscalizar las operaciones y actividades de las entidades bajo su control”.

- “Dictar las normas generales que sean necesarias para el establecimiento de prácticas bancarias sanas”.
- “Establecer categorías de intermediarios financieros en función del tipo, tamaño y grado de riesgo”.
- “Fiscalizar las operaciones de los entes autorizados por el Banco Central de Costa Rica a participar en el mercado cambiario”.
- “Dictar las normas generales y directrices que estime necesarias para promover la estabilidad, solvencia y transparencia de las operaciones de las entidades fiscalizadas”.
- “Presentar informes de sus actividades de supervisión y fiscalización al Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero”.
- “Cumplir con cualesquiera otras funciones y atributos que le correspondan, de acuerdo con las leyes, reglamentos y demás disposiciones atinentes”.

Otra de las funciones del BCCR es llevar a cabo el calcular la TBP que se realiza semanalmente.

La Tasa Básica Pasiva es un promedio ponderado de las tasas de interés brutas de captación a plazo en colones, de los distintos grupos de intermediarios financieros, que conforman las Otras Sociedades de Depósito (OSD) a los plazos entre 150 y 210 días. Este promedio se redondeará al veinteavo de punto porcentual más cercano (BCCR, 2012, p.1).

La metodología del cálculo de la Tasa Básica Pasiva es la siguiente:

- “La Tasa Básica Pasiva se calculará el miércoles de cada semana o el día hábil inmediato anterior en caso de ser éste un día no hábil”.
- “La Tasa Básica Pasiva se calculará con la información de las tasas de interés brutas negociadas para cada una de las operaciones de captación, a los plazos estipulados en el

literal A, durante la semana anterior al cálculo (de miércoles a martes), por los intermediarios financieros incluidos en una muestra determinada por la División Económica del Banco Central”.

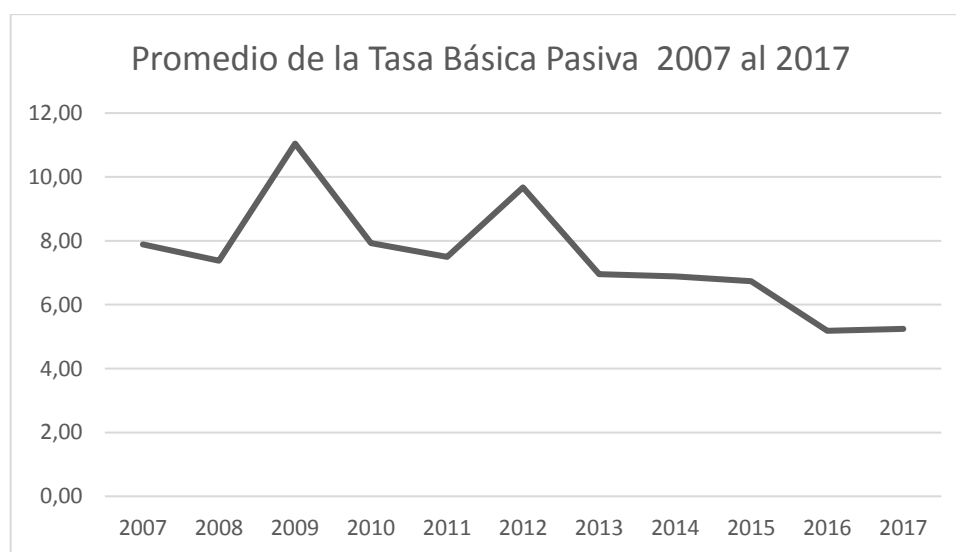
- “Promedio por entidad: Se calculará el promedio simple de las tasas de interés para cada entidad financiera, se excluirán aquellos valores que muestren diferencias de al menos dos desviaciones estándar con respecto a ese promedio”.
- “Promedio por grupo de intermediarios financieros: Corresponde al promedio simple de las tasas de interés de las entidades que constituyen cada grupo de intermediarios financieros”.
- “Las tasas incluidas en el cálculo son las correspondientes a las captaciones a plazos entre 150 y 210 días durante la semana de referencia definida en el literal i”.
- “Todas las tasas incluidas en los cálculos se expresarán en términos brutos (sin excluir el impuesto sobre la renta), sobre un factor de 360 días y corresponderán a instrumentos de captación a plazo en colones”.
- “Se empleará como ponderador de la tasa de interés resultante de cada grupo captador, el promedio móvil de los últimos seis meses del saldo de la captación en colones a plazo del respectivo grupo, a partir de la información de las cuentas monetarias”.
- “Para el cálculo se tomará una muestra de intermediarios financieros supervisados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), cuyas captaciones en conjunto sumen al menos el 95% del saldo promedio de los últimos 6 meses, de la captación en colones a plazo (definido en las cuentas monetarias) de las OSD. Esta muestra deberá ser revisada, como mínimo, en febrero de cada año”.
- “En caso de que algún intermediario incluido en la muestra deje de operar, el cálculo de la Tasa Básica Pasiva se realizará con la información de los intermediarios financieros

autorizados a funcionar, hasta que se sustituya por otro intermediario que permita cumplir con lo estipulado en el ordinal anterior”.

- “La tasa resultante se redondeará al veinteavo del punto porcentual más cercano, se divulgará el día en que el Banco Central realiza el cálculo y regirá a partir del jueves de esa semana”.

No obstante, el último cambio que emitió el BCCR en el cálculo de la TBP muestra que la metodología del cálculo de la TBP únicamente se están tomando en cuenta los plazos de las captaciones que estaban entre los 150 y 210 días, lo que estaba perjudicando el cálculo, por lo que se determinó que se deberán de tomar en cuenta el 100% de ellas para tener un dato más exacto al que se estaba realizando, por lo que solamente se estaba utilizando el 20% de las captaciones a nivel nacional.

Figura 1.



Fuente: 2017, Banco Central de Costa Rica.

Como se puede observar en la Figura 1, el comportamiento de la TBP tiende a la baja en los últimos 4 años. Lo que provoca una consecuencia positiva para la economía del país, ya

que, al ser menor la tasa, los créditos referenciados a la TBP son más accesibles y las personas ven de una manera más atractiva la inversión en deudas, como lo es la adquisición de una propiedad. Esto beneficia además a las entidades financieras en la colocación de los préstamos de bien social.

Las familias costarricenses de clase media se ven favorecidas, dado que el nivel de adquisición aumenta y provoca que una familia pueda comprar una propiedad de un mayor valor y esto les permite ajustarse a sus gustos y preferencias; no obstante, esto puede significar a la vez un riesgo para ellas, porque está expuesta a la variación de las tasas del mercado financiero.

Al aumentar la TBP, el sistema financiero se contrae, por lo que cuesta más dinero construir, remodelar y a su vez comprar propiedades, también la capacidad de pago se disminuye por lo que las entidades financieras tienen que realizar cálculos antes de aprobar los préstamos para determinar que, si la TBP aumenta, la familia tenga la suficiente capacidad de pago para seguir pagando la mensualidad y no limitarse solamente al cálculo de la tasa que está vigente cuando se gestiona el préstamo.

Marco teórico del objeto del estudio

Según el estudio realizado de las tasas de crédito variables en colones referenciadas a la TBP en el mercado del 2017 y tomando en cuenta solamente, las entidades de mayor importancia en colocación en el país, se puede observar que los bancos estatales son los que tienen mayor participación en el mercado, por lo que se puede determinar que las familias costarricenses confían en la banca estatal y les da mayor confianza al tomar una deuda a largo plazo como lo es la compra de una solución habitacional, ya que, los préstamos que están referenciados a la TBP pueden sufrir cambios de un mes a otro, y puede afectar directamente la estabilidad

financiera de la familia, dado que, a mayor tasa de interés, mayor va a hacer el monto a cancelar por mes del préstamo.

Sin embargo, entre cada una de las instituciones existe grandes diferencias al ofrecer créditos de bien social, por lo que se tiene que realizar una investigación de precios, condiciones y beneficios para lograr una mejor tasa y por ende pagar una cuota mensual más favorable.

Las entidades deben ofrecer mayores beneficios a los posibles clientes para poder ser elegidos por un alto porcentaje de estos, por lo que se ven obligados a realizar estudios de mercado para mejorar las condiciones.

A continuación, se va a detallar las condiciones que se ofrecieron en EXPOCONSTRUCCIÓN 2017 en tres entidades estatales:

El **Banco Nacional de Costa Rica (BNCR)** ofreció a sus clientes las siguientes:

- (TBP) + 2,5 puntos los primeros 24 meses.
- (TBP) +3 puntos hasta el mes 36.
- (TBP) + 4,24 puntos para el resto del plazo.

En el **Banco de Costa Rica (BCR)** las condiciones fueron las siguientes:

- 8% en los primeros 36 meses.
- (TBP) + 4 puntos para el resto del plazo.

Por su parte, el **Banco Popular y Desarrollo Comunal (BPDC)** brindó las condiciones:

- 7,75% los primeros 12 meses.
- 9% del mes 13 al 48
- 10% del mes 49 al 60

- (TBP) + 4 puntos para el resto del plazo.

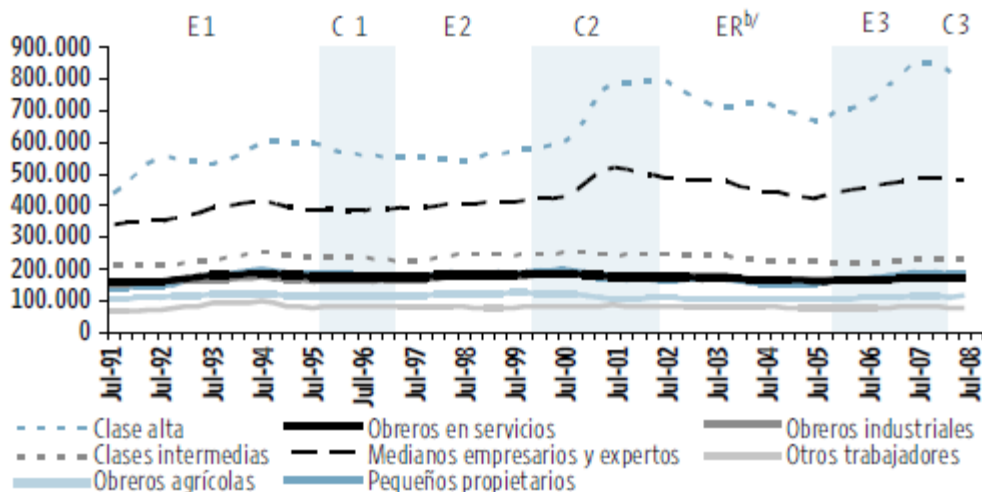
Como se puede observar, las condiciones de una entidad a otra varían mucho, por lo que las familias costarricenses tienen que pedir a las instituciones que les realicen los estudios exactos para determinar cuáles son las condiciones que más les favorecen, no obstante, es muy importante tener el apoyo y opinión de una persona experta en el tema

Esa persona le puede asesorar de una manera más conveniente y efectiva, por lo que, si sólo se basa en la opinión propia, es posible que pueda tomar una mala decisión y aunado a esto que la asesoría que le den por parte de la entidad no sea la más apropiada para ella, pero sí para la institución.

Según el informe del Estado de la Nación, la clase media conocida como clase intermedia, tenía para el 2008 un rango salarial promedio cercano a los ₡600,000.00. En la actualidad las entidades financieras trabajan para medir la capacidad de pago con las normas que son dictadas por la SUGEF. Cada una de ellas se tiene que acoger a lo estipulado, dado que, en el pasado, familias costarricenses podían asumir deudas con las cuales sus finanzas podían verse afectadas de manera importante, dado al alto endeudamiento adquirido. Esto ocasionó problemas a la sociedad, ya que, muchas familias se estaban viendo afectas por compras como éstas. A raíz de esto, las entidades competentes determinaron realizar una serie de cambios para proteger al comprador para que este no sobrepasara su capacidad de pago. Desde entonces el índice de endeudamiento se ha controlado cada vez más por parte del sistema financiero nacional supervisado por la SUGEF.

Figura 2.

Evolución de los ingresos reales promedio de las clases sociales, según fases del ciclo económico^{a/}



a/ Las letras E y C corresponden a las fases expansivas y contractivas, respectivamente.
 b/ ER corresponde al ciclo económico del período que va de abril del 2002 a enero del 2005, cuando la economía fluctuó por debajo de su tendencia.

Fuente: 2008, Estado de la Nación.

Para determinar la capacidad de pago de una persona se debe de considerar al menos los siguientes aspectos que son dictados por la SUGEF y que se explicarán a continuación:

SUGEF (2016) afirma:

- a. “Situación financiera, ingreso neto y flujos de efectivo esperados: Análisis de la fortaleza financiera y de la estabilidad y continuidad de las fuentes principales de ingresos. La efectividad del análisis depende de la calidad y oportunidad de la información”.
- b. “Antecedentes del deudor y del negocio: Análisis de la experiencia en el giro del negocio y la calidad de la administración”.

- c. “Situación del entorno sectorial: Análisis de las principales variables del sector que afectan la capacidad de pago del deudor”.
- d. “Vulnerabilidad a cambios en la tasa de interés y el tipo de cambio: Análisis, bajo escenarios de estrés, de la capacidad del deudor para enfrentar cambios en la tasa de interés y el tipo de cambio”.
- e. “Otros factores: Análisis de otros factores que pueden incidir sobre la capacidad de pago del deudor. Los aspectos que pueden evaluarse, pero no limitados a éstos, son los ambientales, tecnológicos, patentes y permisos de explotación, representación de productos o casas extranjeras, relación con clientes y proveedores significativos, contratos de venta, riesgos legales y riesgo país (este último en el caso de deudores domiciliados en el extranjero)” (p. 8).

El método para la calificación de la capacidad de pago del deudor, como la etapa del otorgamiento del crédito va a depender de cada entidad financiera, bajo lo establecido por la SUGEF, por lo que también se debe de realizar escenarios de estrés, para la calificación de la capacidad de pago existen 4 niveles:

Nivel 1: Cuando la persona tiene la capacidad de pago.

Nivel 2: Presenta debilidades leves en la capacidad de pago.

Nivel 3: Presenta fuertes debilidades en la capacidad de pago.

Nivel 4: La persona no tiene capacidad de pago.

Teniendo clara la norma dictada por la SUGEF, se puede entender que, todas las entidades financieras trabajan de una manera independiente con respecto a la capacidad de pago, por lo

que la SUGEF debe de estandarizar los niveles máximos de endeudamiento a nivel nacional, este dato de suma importancia, la compra de la vivienda va a depender del nivel de adquisición de la familia por lo que puede variar significativamente de una entidad financiera a otra.

Asumiendo un salario promedio de una familia en el año 2017 de clase media ubicada en el GAM perteneciente a Heredia de ₡1.000,000.00 se puede deducir que el nivel más conveniente de endeudamiento puede rondar un 55% del salario bruto. Este es un buen indicador para comprar una vivienda y favorece al monto máximo del préstamo, ya que se adecua al precio de las casas promedio en venta y les permite poder buscar propiedades en una mayor cantidad.

Por otra parte, es decisión de cada familia determinar el nivel de endeudamiento que quieren asumir, porque va a depender del nivel de vida que tengan o estén dispuestos a tener. Cuando una familia está dispuesta a comprar una vivienda, debe de tener en cuenta que tienen que readecuar su estilo de vida, por lo que en muchas ocasiones la cuota del préstamo está por encima del pago del alquiler y que va a afectar directamente su liquidez, por tanto, su poder adquisitivo.

Sin embargo, muchas familias, luego de comprar la propiedad, no realizan un ajuste de gastos, lo cual les afecta de manera negativa en el transcurso de los meses, un mal manejo de las finanzas les puede provocar un desastre inalcanzable, pero si se detecta a tiempo va a hacer un beneficio muy importante.

Es de suma importancia mantener un orden en las finanzas, esto puede acarrear efectos positivos en un futuro y así lograr el objetivo. Se pueden implementar una serie de aspectos que fortalecen los hábitos de ahorro y buen manejo del dinero, algunos de ellos se van a nombrar a continuación:

- Ahorrar para el futuro: Ahorrar dinero le facilita el cumplimiento de las metas.
- Ahorrar mediante deducciones de planilla: Este ahorro le facilita no gastar el dinero que tiene pensado ahorrar, ya que, muchas veces se compran cosas innecesarias.
- Ahorrar mediante gastos variables: Ahorrar dinero no es solamente de pagar por comprar equis artículo, sino también, optimizando los recursos que ocupamos.
- Ahorrar una parte de las entradas adicionales: Es importante tener en cuenta que se pueden presentar imprevistos que vayan a demandar dinero, por eso es muy importante tener ahorros disponibles para poder solventar las posibles circunstancias.
- Analizar las instituciones financieras: Es de suma importancia conocer bien el mercado financiero y así no tomar una decisión apresurada, así evitará un mal gasto del dinero.
- Sea puntual con sus obligaciones: Tener un excelente comportamiento de crédito le abre las posibilidades de optar por un crédito.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

Metodología de la investigación

Para la presente investigación se llevó a cabo una revisión de las fuentes bibliográficas para el análisis de los conceptos abarcados. Además, un análisis de los datos suministrados por la SUGEF y el BCCR acerca de la situación financiera nacional en cuanto a las tasas de crédito para vivienda en colones.

Por otro lado, con las conclusiones a las que se llegue con los datos analizados, se sugerirá una serie de recomendaciones para un mejor manejo financiero y la escogencia más adecuada de un crédito para vivienda en colones.

Enfoque cuantitativo

El enfoque cuantitativo es aquel en el que se recolectan datos para la medición numérica y los análisis estadísticos, de manera tal, que se pueden establecer pautas para probar teorías (Hernández, 2014).

El presente trabajo se encuentra relacionado con el enfoque cuantitativo, ya que, se realizará un estudio de cálculo de la TBP, el cual, es dirigido por el BCCR mediante un mecanismo de mediciones de captación en el mercado de las entidades reguladas por ella, por lo cual, el mercado de colocación y captación se comporta de acuerdo con el indicador que determina dicho banco. Una vez estudiado esto, se determinará también las consecuencias que ello tenga en las finanzas de las familias costarricenses de clase media que están habitando en la provincia de Heredia del GAM.

Diseño de la investigación

En el presente trabajo se tomarán en cuenta tres diseños de investigación:

Hernández (2014) afirma:

Investigación no experimental: [...] Podría definirse como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, se trata de estudios en los que no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para analizarlos [...] (p.152).

El trabajo se realizará utilizando los datos que son proporcionados por el BCCR, SUGEF y entidades financieras. Las cuales son de suma importancia en el país, ya que, por medio de estas entidades, se regula en su gran mayoría las finanzas de la nación. Se trabajará con el BCCR y la SUGEF porque estas son las encargadas de fiscalizar y velar por que las leyes estatales se cumplan a cabalidad. Con respecto a las entidades financieras, se toman en cuenta los bancos públicos porque estos son los que tienen mayor peso en el sistema financiero del país, tal como lo demuestra la SUGEF en sus reportes semanales.

Según Hernández (2014) indica: “Diseño longitudinal es: Estudios que recaban datos en diferentes puntos del tiempo, para realizar inferencias acerca de la evolución del problema de investigación o fenómeno, sus causas y sus efectos” (p.159).

Los datos del Banco Central de Costa Rica de la tasa básica pasiva son publicados desde año 2007, por lo que se trabajará con los datos obtenidos desde esa fecha, como también, se

realizará un análisis del impacto financiero al pagar la cuota de un préstamo y las consecuencias a las que esta conlleva.

Según Hernández (2014) los diseños factoriales: “[...] manipulan dos o más variables independientes e incluyen dos o más niveles o modalidades de presencia en cada una de las variables independientes [...]” (p.181).

Método de la investigación

En el presente trabajo se escogió el método explicativo porque se encuentra basado en datos numéricos, los cuales son importantes para la economía del país, sin embargo, son datos que pueden variar de una semana a otra de una manera importante, ya sea, que disminuya o que aumente, por lo que es de suma importancia tener en cuenta estas posibilidades, nos obstante, pudiese ser que algunas familias no tomen en cuenta esta variabilidad lo que puede ser muy perjudicial a la salud financiera y acarrear consecuencias negativas.

Tipos de Investigación

Arias (2012) afirma:

La investigación explicativa se encarga de buscar el porqué de los hechos mediante el establecimiento de relaciones causa-efecto. En este sentido, los estudios explicativos pueden ocuparse tanto de la determinación de las causas (investigación post facto), como de los efectos (investigación experimental), mediante la prueba de

hipótesis. Sus resultados y conclusiones constituyen el nivel más profundo de conocimientos (p.27).

Para Arias (2012) citado por Arias (2006)

“Los estudios descriptivos miden de forma independiente las variables y aun cuando no se formulen hipótesis, tales variables aparecen enunciadas en los objetivos de investigación” (p.26).

Arias (2012) afirma de la investigación relacional que:

Su finalidad es determinar el grado de relación o asociación (no causal) existente entre dos o más variables. En estos estudios, primero se miden las variables y luego, mediante pruebas de hipótesis correlacionales y la aplicación de técnicas estadísticas, se estima la correlación. Aunque la investigación correlacional no establece de forma directa relaciones causales, puede aportar indicios sobre las posibles causas de un fenómeno (p.26).

En el presente trabajo se utilizan los tres tipos de investigación citados anteriormente, ya que, se va a explicar la funcionalidad de la TBP y su impacto en los créditos de vivienda referenciados a la misma, así como también, las variables a las que ésta conlleva y por último la relación que los une para afectar de manera directa la variación.

Sujetos y fuentes de información

Según Lizaro un sujeto es “cuando la persona con la formación científica tiene la capacidad de pensar, realizar investigaciones, realizar un objeto de investigación con relación a un problema de investigación (Carvajal L, s f.).

Población de la investigación. (4)

El Gran Área Metropolitana (GAM), fue realizado como un instrumento para la regulación del desarrollo urbano de ciudades y centros de población del Valle Central. Tiene una extensión territorial de 196,700 metros cuadrados, lo que equivale a un 3.83% del territorio nacional.

Actualmente, es la región más importante del país, debida a que, reúne la mayoría de las empresas a nivel nacional y por tanto es de suma importancia para la nación.

El GAM contiene 31 cantones y 164 distritos de las siguientes provincias: San José, Cartago, Heredia y Alajuela.

La provincia de Heredia (Universidad de Costa Rica 2018) está conformada por el cantón de Barva, Santo Domingo, Santa Bárbara, San Rafael, San Isidro, Belén, Flores y San Pablo, cabe recalcar que el distrito de Vara Blanca queda excluido.

Muestra de la Investigación.

Para la tesis se toman en cuenta la población de clase media de dichos cantones.

Fuentes de información

Fuentes Primarias

El trabajo se realiza por medio de las regulaciones que emiten el BCCR y la SUGEF. Los datos obtenidos de esas fuentes se utilizan para realizar proyecciones de posibles comportamientos de la TBP y poder tomar decisiones con base en ellas.

Fuentes Secundarias

El presente trabajo se sustentará de libros, revistas y periódicos, que existen en medios de suma importancia en el país que brindan una variedad más amplia de opiniones y puntos de vista. Son medios de comunicación que están en actualización constante, lo que es de suma utilidad para permanecer pendientes sobre el comportamiento de la economía costarricense.

Fuentes Terciarias

En el presente trabajo se obtendrá información de las páginas de las entidades financieras y entidades gubernamentales competentes con el tema.

Definiciones de variables

Objetivo específico	Variable	Definición Conceptual	Definición Instrumental	Definición Operacional
Realizar un estudio de las tasas de crédito en vivienda en colones variables a nivel nacional mediante el uso de las tasas brindadas en la feria EXPOCONSTRUCCIÓN 2017, con el propósito de realizar un comparativo financiero.	Tasas de crédito	Es el abono en una unidad de tiempo dado por cada unidad de capital invertido.	La SUGEF, mediante una categoría de análisis	Se da la posibilidad de ver el riesgo de la TBP
Identificar el rango salarial de las personas de clase media en el sector de Heredia pertenecientes al GAM con la finalidad de conocer su capacidad adquisitiva.	Rango de salario	Estimaciones de ingresos de una familia.	Estado de la Nación, mediante una categoría de análisis.	Se puede observar los rangos salariales.
Determinar el procedimiento establecido por la SUGEF para el	Metodología	Grupo de mecanismos o	La SUGEF, mediante una categoría de análisis.	Se calcula la capacidad de pago.

cálculo de la capacidad de pago con el propósito de comprender la variabilidad de la TBP en los últimos años.		procedimientos racionales.		
Determinar el monto de pago apropiado que una familia puede asumir para no arriesgar la vivienda otorgada.	Nivel de endeudamiento adecuado	Es una práctica crediticia sana.	La SUGEF, mediante una categoría de análisis.	Se muestra un límite de endeudamiento.
Desarrollar una guía financiera que sirva de apoyo para la compra de casa a crédito para las familias costarricenses de la provincia de Heredia ubicada en el GAM	Guía financiera	Es una guía de consejos para cuidar las finanzas.	Revisión documental, mediante la matriz de análisis.	Se efectúa una guía que ayudará a las familias costarricenses a tener una salud financiera óptima.

Instrumentos y técnicas utilizadas en la recopilación de los datos

Técnicas de investigación

En el presente trabajo se utilizará la técnica de revisión documental, dado que, se requiere de una serie de datos que son proporcionados por la SUGEF, BCCR y otras entidades financieras para el cálculo de la TBP. Desde esa fuente primaria se partirá para los cálculos de dicha tasa, los cuales derivan directamente del mercado de la captación y colocación de crédito a nivel nacional. La superintendencia procesa la información de las tasas utilizadas en el periodo asignado y con esta se obtendrá el valor de la tasa básica pasiva para la siguiente semana.

Revisión documental

Según Barbosa, Barbosa y Rodríguez (2013):

[...] formato de revisión documental, el cual dio cuenta de los criterios de inclusión y los tópicos relevantes para la investigación, los cuales se constituyeron en objeto de rescate en las fuentes de información (párr. 44).

Se realizará una revisión de la TBP para el análisis de los datos generados por la economía del país del año 2007 al 2017, por lo que se deberá de trabajar bajo la revisión de documentos para la comprensión de dicha tasa, como también su comportamiento, ya que, de estas variables la cuota del préstamo puede variar de un mes a otro, consecuentemente las familias costarricenses se ven afectadas de manera positiva o negativamente.

La importancia de prever un posible aumento de la TBP ayudaría a que una familia costarricense pueda solventar el pago de la cuota mensual del préstamo. Esto es fundamental

para la presente investigación, dado que, si el incremento de la tasa es muy considerable puede estar en riesgo la economía de la familia, por consecuencia el pago de la mensualidad. La SUGEF recomienda realizar una serie de estimaciones para la prevención de estos casos.

No obstante, muchas familias no prevén estas situaciones y se endeudan más sin tener en cuenta esta posibilidad, por lo que se ven afectadas ante un eventual aumento de la TBP.

Instrumentos de recolección de datos

La tesis se elaborará con el instrumento de Matriz de análisis, lo que, refleja los resultados del comportamiento de la TBP desde el año 2007 al 2017, por lo que realizará un estudio de dichos años para determinar la fluctuación de esta, como también las principales variables.

Confiabilidad y validez de los instrumentos de recolección datos de la investigación

Confiabilidad

Para Hernández et al., (2011, p.277) citado por Martínez y March (2015):“la confiabilidad de un instrumento de medición se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce resultados iguales” (párr. 51).

La confiabilidad es condición necesaria para la validez, esto es que, si algún instrumento no arroja evidencias suficientes para considerarlo confiable, entonces no será válido para recoger la información (párr. 55).

Validez

Según Hurtado (2012) indica que: “La validez se refiere al grado en que un instrumento realmente mide lo que pretende medir, mide todo lo que el investigador quiere medir y mide solo lo que se quiere medir” (p.790).

Selección de las técnicas de análisis de datos cuantitativos

Para Sampieri (2014) afirma:

Lo mismo ocurre con la investigación de una escena del crimen. Se toman en cuenta técnicas cuantitativas (análisis de huellas, sangre y ADN, propiedades químicas de objetos, patrones de salpicadura de la sangre y otras pruebas forenses) y técnicas cualitativas (entrevistas a testigos y observación) y distintas clases de evidencia (fotografías, videos, grabaciones de audio, levantamiento de muestras físicas, etcétera).

Para Chen (2006) citado por Sampieri (2014)

Chen (2006) los define como la integración sistemática de los métodos cuantitativo y cualitativo en un solo estudio con el fin de obtener una “fotografía” más completa del fenómeno, y señala que éstos pueden ser conjuntados de tal manera que las aproximaciones cuantitativa y cualitativa conserven sus estructuras y procedimientos originales (“forma pura de los métodos mixtos”); o bien, que dichos métodos pueden ser adaptados, alterados o sintetizados para efectuar la investigación y lidiar con los costos del estudio (“forma modificada de los métodos mixtos”) (p. 534).

Para Johnson (2006) citado por Sampieri (2014)

En un “sentido amplio” visualizan la investigación mixta como un continuo en donde se mezclan los enfoques cuantitativo y cualitativo, centrándose más en uno de ellos o dándoles el mismo [...] donde cabe señalar que cuando se hable del método cuantitativo se abreviará como CUAN y cuando se trate del método cualitativo como CUAL. Asimismo, las mayúsculas-minúsculas indican prioridad o énfasis (p. 534).

En el presente trabajo se utilizará el análisis de los datos, dado que, se utilizarán una serie de datos proporcionados por la SUGEF y el BCCR para la determinación de la capacidad máxima de pago de las familias costarricense de clase media, como también, la realización de una guía de finanzas sanas para ayudar a dichas familias para futuras de vivienda, ya que, por una posible mala práctica financiera pueda comprometer su liquidez y como consecuencia una negación del préstamo por parte de las entidades financieras para poder solventar su solución habitacional.

Sampieri (2014) declara que el análisis de datos consiste en:

Para analizar los datos, en los métodos mixtos el investigador confía en los procedimientos estandarizados y cuantitativos (estadística descriptiva e inferencial), así como en los cualitativos (codificación y evaluación temática), además de análisis combinados. La selección de técnicas y modelos de análisis también se relaciona con el planteamiento del problema, el tipo de diseño y estrategias elegidas para los procedimientos; y tal como hemos comentado, el análisis puede ser sobre los datos originales (datos directos) o puede requerir de su transformación. La diversidad de posibilidades de análisis es considerable en los métodos mixtos, además de las alternativas conocidas que ofrecen la estadística y el análisis temático (p. 569).

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS

Tasas de crédito en vivienda en colones variables a nivel nacional

Para el año 2017, diferentes entidades financieras ponen a disposición de los clientes desde principios del año las tasas con las que se van a trabajar para lo que resto del período 2017, como también los plazos, comisiones y entre otras, todo estos con el fin de ser la entidad más atractiva ante los clientes y así poder solventarle la necesidad de adquirir el préstamo y con ello la solución habitacional.

Las condiciones de una entidad son muy notorias en cuando a comisiones, trámites, tasas de interés y plazos, por lo que es fundamental realizar un estudio de todas las variables anteriormente mencionadas, como también, de solicitarles un documento donde se muestre la cuota real junto con todos los gastos de formalización, ya que, con ese panorama las personas conocen de ante mano a lo que se enfrenta y así podrá escoger la que más se adhiera a la capacidad de pago de cada uno.

Según la información recolectada de la EXPOCONSTRUCCIÓN del año 2017 se detalla a continuación cada una de las entidades trabajadas en la tesis:

El Banco Nacional (BNCR) ofreció una tasa de interés variable, donde el primer año del préstamo está referenciado a la tasa que ellos proporcionan para iniciación de la operación crediticia la cual tiene un valor (TBP) + 2,5 puntos los primeros 24 meses, (TBP) +3 puntos hasta el mes 36 y (TBP) + 4,24 puntos para el resto del plazo, donde el plazo máximo es de 40 años.

El Banco de Costa Rica (BCR) presentó las siguientes condiciones; 8% en los primeros 36 meses y (TBP) + 4 puntos para el resto del plazo, el plazo máximo de dicha entidad es de 30 años.

El Banco Popular y Desarrollo Comunal (BPDC) expuso las siguientes condiciones: 7,75% los primeros 12 meses, 9% del mes 13 al 48, 10% del mes 49 al 60 y (TBP) + 4 puntos para el resto del plazo, donde el plazo máximo es de 30 años.

Las entidades financieras tienen que acatar diferentes reglamentos en cuanto a cobro de honorarios y traspaso de bienes inmuebles, según “La Presidencia de la República y el Ministerio de Justicia y Paz, 2017” el cobro de comisión por el traspaso de una propiedad con un monto mayor a los 15 millones de colones y menor a los 30 millones de colones es del 1.25% y según el “Ministerio de Hacienda, 2018” la tarifa por el cobro de impuestos por el traspaso es del 1.5%

Se realizará un análisis comparativo de las entidades mencionadas de forma numérica para determinar la variabilidad de una a la otra, tomando en cuenta la tasa mayor mostrada en cada una de las entidades, como también los siguientes datos iguales para todas ellas.

- Monto del préstamo: ₡26,750,000.00
- Gastos de formalización: 2%, este dato va a depender de la entidad financiera, sin embargo, puede aplicarse desde un 1% a un 3%.
- Gastos de honorario: 1,25%
- Gastos de timbres: 1,5%

Cuadro 2: Comparativo de tasas y cuotas entre entidades financieras.

Datos del préstamo	Banco Popular	Banco de Costa Rica	Banco Nacional
Monto total del préstamo	₡ 26.750.000,00	₡ 26.750.000,00	₡ 26.750.000,00
Tasa de interés	10,00%	9,88%	10,12%
Plazo en años	30	30	30
Periodicidad "Mensual"	12	12	12
Gastos de honorarios	1,25%	1,25%	1,25%
Comisión de formalización	2,00%	2,00%	2,00%
Gastos timbres	1,5%	1,5%	1,5%
Cuota por pagar	₡ 234.750,39	₡ 232.381,80	₡ 237.125,93

Fuente: Elaboración propia, Expoconstrucción 2017.

Estos datos fueron tomados de la tasa más alta entre la última del año 2017 versus todas las tasas que la entidad ofrecida durante la EXPOCONSTRUCCIÓN, cabe resaltar que estas tasas pueden variar de acuerdo la variación de la TBP que esté en el momento en que la entidad la reajuste.

En el cuadro anterior se demuestran la variabilidad que hay en el mercado financiero público para la adquisición de viviendas, por lo que se debe realizar un estudio exhaustivo sobre la variación de la cuota a pagar de un año a otro, como también tener en cuenta que los periodos de incremento son anuales.

Para el año 2007 el país tuvo un comportamiento notable con respecto a la TBP, donde la misma estaba situada en enero con una tasa promedio del 10,97% y para diciembre estaba al 7% lo que afectó directamente a los préstamos con tasas variables, a continuación, se realizará un ejercicio donde se evidencia el cambio de tasa, pero transformada en colones, donde se trabajará con la tasa ponderada de enero y de diciembre de dicho año.

Cuadro 3: Variación de tasa en el año 2007

Datos del préstamo	Enero	Diciembre
Monto total del préstamo	₡ 26.750.000,00	₡ 26.750.000,00
Tasa de interés	10,97%	7,00%
Plazo en años	30	30
Periodicidad "Mensual"	12	12
Cuota por pagar	₡ 254.140,30	₡ 177.968,42

Fuente: Elaboración propia, Expoconstrucción 2017.

En este período se puede observar que la TBP bajó considerablemente, lo que benefició a las personas que tenían créditos referenciados a la misma, no obstante, si el comportamiento hubiera sido, al contrario, los deudores se hubieran perjudicado de manera significativa, ya que, la diferencia en colones es de ₡76,171.88 lo que este monto impactaría de manera negativa para la liquidez financiera.

Las familias deben solicitar un estudio de comportamiento proyectado para determinar el aumento o disminución en el monto mensual a pagar, así se determina en números más precisos de las fluctuaciones de esta y, por ende, las familias van a tener un panorama más claro a lo que se pueden enfrentar. Teniendo las propuestas de todas las entidades ofertantes, pueden analizar y a su vez escoger cuál es la que más beneficios les da, pero no sin antes consultarlo con una persona competente en el tema, para que les brinde una perspectiva más amplia de lo que pueda pasar en alguna eventualidad, como lo es un abono extraordinario.

Es relevante tener claro todos los aspectos que pueden influir en la variación de la tasa de interés del préstamo, como sus condiciones, ya que, la decisión que la persona tome antes de cancelar el préstamo puede influir en sus condiciones del crédito. Por ejemplo: amortizar directamente al capital, cancelar por anticipado o alguna venta futura de la propiedad.

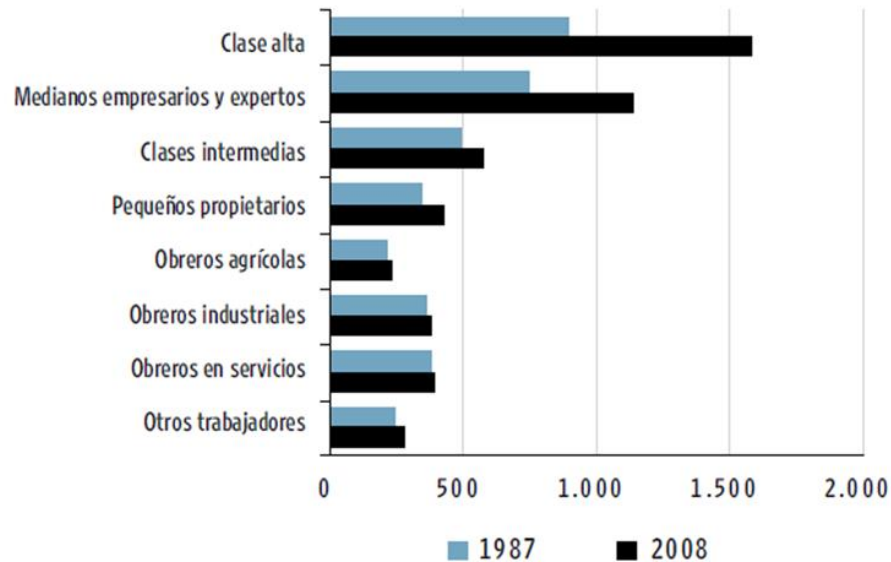
Rango salarial de las personas de clase media en el sector de Heredia pertenecientes al GAM

Costa Rica ha realizado estudios por muchos años para tener un mayor conocimiento general detallado del país sobre la situación financiera de los individuos y de cada provincia, al realizar estos estudios se dio cuenta de que el país estaba dividido en varias clases sociales, como por ejemplo la clase social media.

La clase social media del país, según el Estado de la Nación del año 2008, una persona de clase media podría tener un rango salarial aproximado de ₡600,000.00 mensuales, por lo que las familias que dependan de ese ingreso tienen que realizar un análisis de gastos para cubrir todas las necesidades de su diario vivir. En la actualidad puede haber muchos costarricenses que tengan un alto nivel de endeudamiento. Dicho endeudamiento puede ser financieramente sano o no: si este no es sano puede significar que las familias no estén educadas en el tema de finanzas, y así poder tener un mejor control de sus ingresos y los gastos mensuales. Es muy importante contar con finanzas sanas dado que, esto les permite alcanzar sus metas que tengan a futuro, como lo es la compra de una casa propia.

Figura 3.

Ingresos reales promedio de las clases sociales al inicio y final del período 1987-2008
(miles de colones de julio de 2008)



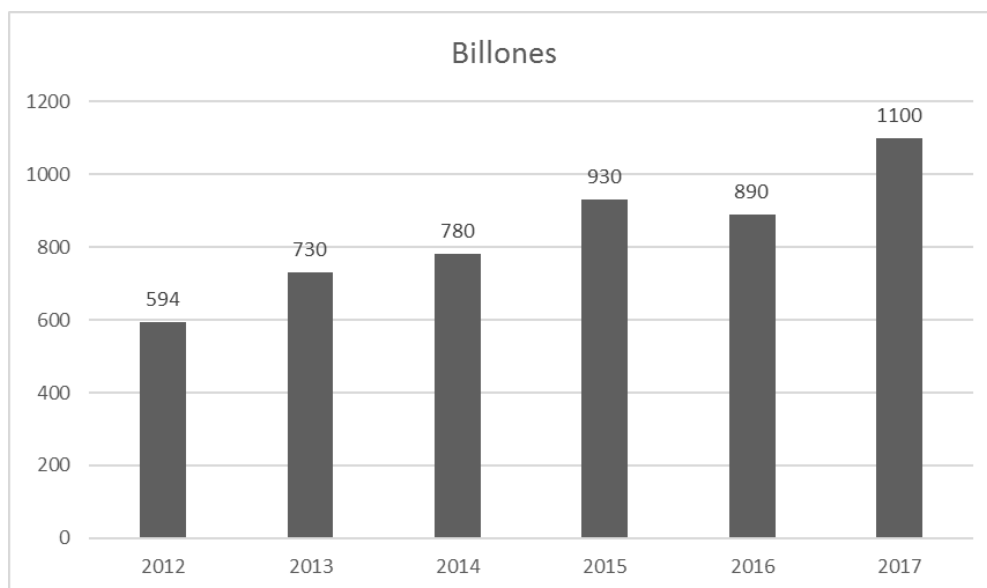
Fuente: Estado la Nación, 2009.

El salario aproximado para la clase media es afectado por otra parte por la deducción de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), por lo que el salario neto es aún más bajo del aproximado que reporta el INEC. Al mismo hay que deducirle el gasto para la alimentación y los gastos básicos. Al final el monto líquido es afectado de gran manera por todas estas variables. Una buena organización financiera resulta una solución positiva, lo que beneficia a las familias directamente; no obstante, las deudas por tarjetas de crédito es un indicador muy elevado en la actualidad del país.

Según datos del periódico La República, los ticos deben alrededor de 1.1 billones de colones al año 2017, lo que significa un 3.6% del Producto Interno Bruto, donde las tasas de interés en colones van desde un 23% a un 50% anual y en dólares van desde un 30% hasta un 38% de interés anual.

Figura 4.

Cantidad de billones de colones adeudados en tarjetas de crédito por los costarricenses.

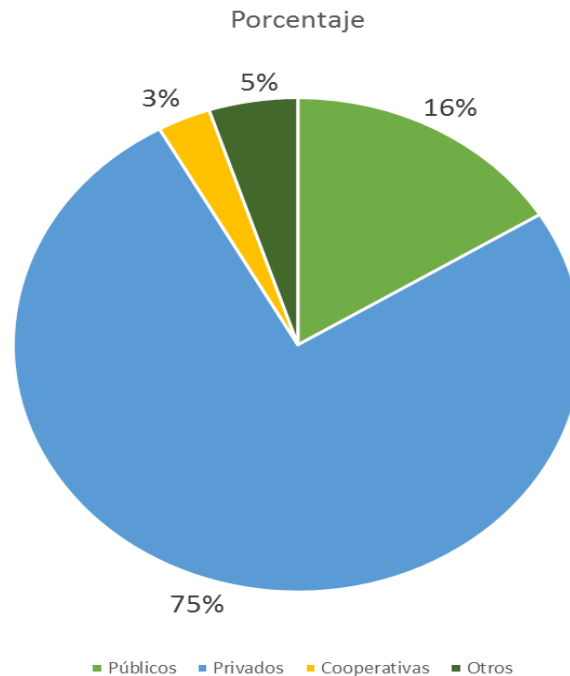


Fuente: Elaboración propia, La República, 2017.

Tener tasas altas y requisitos accesibles para la obtención de crédito, hace que las personas se endeuden de una manera fácil y rápida, lo que le implica un gasto muy elevado a corto plazo y esto afecta la economía de las personas.

Figura 5.

Porcentaje de participación de las entidades financieras en tarjetas emitidas en Costa Rica.



Fuente: Elaboración propia, La República, 2017.

Las entidades financieras toman muy en cuenta todas estas variables en una familia, por lo que es determinante tener una buena capacidad de pago y récord crediticio, ya que, su nivel de endeudamiento se puede ver afectado fácilmente por el nivel adquisitivo que tiene. Estos ingresos se pueden ver más afectados cuando las familias son de más de dos personas, porque sus gastos van a aumentar significativamente y aún más cuando tienen menores en centros educativos.

Procedimiento establecido por el BCCR para el cálculo de la capacidad de pago

El BCCR ha tenido que realizar una serie de mecanismos para poder controlar de una mejor manera la competencia leal entre las entidades financieras, por lo que muchas de estas

utilizan la TBP para referenciar sus préstamos y así poder ser más atractivos ante los adquirentes de préstamos. Se detallará el cálculo de la TBP para tener un mejor conocimiento de su metodología.

Según SUGEF (2015) explica que, para la metodología de cálculo de la TBP se considera:

1. De acuerdo con lo establecido en la Ley 7558, Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, artículo 52, literal d), le corresponde a esta Entidad publicar la metodología de cálculo de la Tasa básica pasiva (TBP), así como sus modificaciones.
2. De conformidad con el artículo 2, literal d) le corresponde al Banco Central de Costa Rica promover un sistema de intermediación financiera estable, eficiente y competitivo.
3. La tasa básica pasiva busca aproximar el costo financiero que efectivamente enfrentan los intermediarios financieros del país en la captación de recursos en moneda nacional.
4. Ese costo financiero lo conformarían las tasas de interés que efectivamente reconocen los intermediarios en sus captaciones de fondos en moneda nacional.
5. En la actualidad la tasa básica pasiva se calcula como un promedio ponderado de las tasas de interés que los intermediarios financieros reconocen en sus captaciones en colones a plazos entre 150 y 210 días.
6. Mientras sólo una pequeña parte de la captación a plazo participa en el cálculo de la TBP, las entidades financieras aplican ese parámetro para actualizar una gran proporción de la cartera crediticia en colones. En efecto, las operaciones constituidas a plazos entre 150 y 210 días representan alrededor del 20% del total de nuevas captaciones en colones, en tanto que el saldo del crédito a tasa variable en dicha moneda representa cerca del 90% de la cartera crediticia en moneda nacional para el Sistema Financiero Nacional.

7. Los agentes económicos demandan una tasa de interés mayor cuanto mayor sea el plazo de su ahorro, no obstante, se ha observado en algunos períodos, que a plazos mayores a 1080 días las tasas de interés negociadas por las entidades financieras resultaron inferiores a las constituidas a plazos menores.
8. Es una práctica bancaria generalizada que la tasa básica pasiva se utilice como referencia para el establecimiento de las tasas activas en moneda nacional.
9. Dado el uso que da el sistema financiero nacional a la TBP como referencia para establecer las tasas activas, es preciso que la tasa básica pasiva refleje adecuadamente el costo financiero en que incurren los intermediarios financieros en la captación de fondos en moneda nacional.
10. La aplicación de la metodología vigente ha mostrado que algunas operaciones de captación a las que se les reconoce una tasa de interés atípica tienden a distorsionar el nivel de la tasa básica pasiva con efectos negativos sobre la competitividad, eficiencia y estabilidad del sistema financiero.
11. La generación de una distribución de frecuencias por grupo de intermediarios financieros (bancos públicos, bancos privados, cooperativas y mutuales) permite identificar las tasas de interés que son atípicas (valores extremos) dentro de cada grupo de intermediarios.
12. El truncamiento de dicha distribución permitiría calcular una tasa promedio por grupo de intermediarios financieros la cual excluye operaciones atípicas que distorsionen el nivel y variabilidad de la tasa de interés de referencia de la oferta de fondos en colones.
13. La captación a plazo en colones con costo financiero representa, en promedio, aproximadamente el 61% de la captación total en moneda nacional.
14. El Banco Central de Costa Rica revisa periódicamente la metodología de cálculo de la Tasa básica pasiva con el objetivo de asegurar que su valor sea congruente con las

condiciones macroeconómicas y financieras vigentes, lo cual requiere ampliar la base de depósitos y captaciones a plazo en colones que se utiliza para aproximar el costo efectivo de los fondos en moneda nacional.

15. La situación vigente al momento de enviar en consulta la propuesta de modificación metodológica de la TBP ha cambiado, pues las tasas de interés en la actualidad son menores, se recomienda que el término de ajuste sea calculado con base en la última información disponible al momento de entrada en vigor de este acuerdo.

Dispuso:

- A. Modificar la metodología de cálculo de la tasa básica pasiva, para que se calcule según las condiciones que se detallan seguidamente:

- i. Conformar una muestra de intermediarios financieros supervisados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) cuya captación a plazo total en moneda nacional, sume en conjunto el 95% del saldo promedio de la captación a plazo total en moneda nacional de los últimos seis meses.

De esta manera, con la última información disponible en las cuentas monetarias se definirían cuatro grupos de intermediarios financieros: bancos públicos, bancos privados, cooperativas, y mutuales. Esta muestra deberá ser revisada, como mínimo, en febrero de cada año y en caso de que una única entidad conforme un grupo ésta pasará a formar parte del grupo con el cual tenga características similares, lo anterior debido a que, por Ley, el Banco Central de Costa Rica está obligado a guardar la confidencialidad de la información individual que le suministren las personas físicas y jurídicas.

- ii. Con información de las tasas de interés efectivas brutas de cada una de las operaciones de captación a plazo en colones, negociadas durante la semana anterior al cálculo (de miércoles a martes), se calculará un promedio simple para cada grupo de intermediarios financieros.
- iii. Se trunca la anterior distribución mediante la exclusión de aquellas operaciones cuyas tasas de interés se desvíen en al menos dos desviaciones estándar del promedio del grupo.
- iv. Se calcula nuevamente un promedio simple de la distribución de tasas de interés truncada, obtenida en el ordinal iii) para cada grupo de intermediarios financieros.

De esta manera, se obtienen cuatro tasas promedio T_j , para $j = 1, 2, 3, 4$.

- v. Como ponderadores se utilizaría el promedio móvil de la captación total a plazo en moneda nacional de los últimos seis meses (según disponibilidad de las cuentas monetarias a fin de cada mes) para cada grupo de intermediarios financieros.

Así, se calculan cuatro ponderadores ω_j , para $j = 1, 2, 3, 4$.

- vi. Con los promedios obtenidos en el ordinal iv) anterior y los ponderadores definidos en el ordinal v), se calcula la siguiente tasa pasiva promedio ponderado, la cual se denominará T :

$$T = \sum_{j=1}^4 \omega_j T_j$$

$$j=1$$

$$T_j$$

Donde, T es una tasa promedio ponderado de las tasas de las captaciones a plazo en colones, de las entidades financieras que conforman la muestra que se indica en el ordinal i).

- vii. Adicionar al cálculo semanal realizado en el ordinal vi) antes señalado (T), un término de ajuste (A) con el propósito de suavizar la transición entre la metodología de cálculo de la Tasa básica pasiva y la metodología adoptada en esta oportunidad. Este factor de ajuste se obtendrá de la última información disponible enviada por las entidades financieras al momento de entrada en vigencia de este acuerdo.
- viii. El cálculo de la tasa básica pasiva, a partir de la vigencia de esta metodología, comprende los siguientes dos componentes:

- i. $TBP = T + A$, donde

TBP : Tasa básica pasiva.

T : Tasa promedio ponderado de las tasas de las captaciones a plazo en colones, de acuerdo con lo señalado en el ordinal vi) anterior.

A : Término de ajuste semanal que se calcula de la siguiente forma:

$$A = D * (1 - s/50)$$

Dónde:

D : diferencia existente al último miércoles de enero del 2016 entre la TBP y T .

($D = TBP - T$ al último miércoles de enero del 2016).

s : denota la cantidad de semanas transcurridas a partir del cambio en la metodología; de esta manera, la primera semana toma el valor 0, la siguiente el valor 1, y así sucesivamente cada semana se incrementa en una unidad hasta

completar el valor 50, lo cual permite que la transición se realice en un período de 51 semanas.

Por tanto, el término de ajuste A se comportará de la siguiente forma:

$$A = \{D * (1-s/50)$$

para $s = 0, 1, 2, \dots 49$

0 *para* $s \geq 50$

- ix. La periodicidad será semanal.
- x. El redondeo sería al veinteavo de punto porcentual más cercano.

Teniendo en conocimiento todos estos datos de la TBP, se puede deducir de una mejor manera el comportamiento de esta y así poder ser más precavido con la toma de decisiones para la adquisición de los créditos, ya que, dependiendo del valor de la TBP, junto con el nivel de endeudamiento con el que trabaje la institución financiera, así se determinará el nivel de endeudamiento máximo permitido por la misma para la familia.

Monto de pago apropiado que una familia puede asumir para no arriesgar la vivienda otorgada

Actualmente existen entidades que permiten altos niveles de endeudamiento, esto conlleva a que las personas no midan las consecuencias cuando toman estas decisiones. En ocasiones los usuarios no cuentan con suficiente dinero para comprar la comida del mes y esto se debe a las altas tasas de interés que están pagando por préstamos o bien, por la cantidad de préstamos que tienen a cargo. Al conocer esta realidad, las entidades financieras han tomado medidas para bajar el nivel de endeudamiento de las personas; pero más allá de eso, el nivel de morosidad que las mismas generan, ya que, cuando un individuo tiene altos índices de deudas tiende a dejar de

pagar las obligaciones para poder satisfacer sus necesidades básicas. Las entidades financieras se estaban viendo afectadas fuertemente con las estimaciones que el BCCR las obliga a hacer.

El BCCR consideró oportuno que una persona no se endeudara demasiado, dado que, las mismas se estaban endeudando de una manera desproporcionada. Esto llevó a la aceleración de la economía debido al nivel de poder adquisitivo que existía en el instante que se otorgaba el préstamo. Con la regulación que se comenzó a dar, las entidades se vieron obligadas a bajar el nivel de endeudamiento que brindaban, por ende, las personas comenzaron a pagar los créditos otorgados y a mejorar la liquidez.

A criterio del autor, un 40% de endeudamiento en una persona o familia es un rango aceptable, porque es un monto manejable al pagar un crédito con una tasa referenciada a la TBP en colones. Una persona o familia que gane ₡600,000.00 al mes con este nivel de endeudamiento debería asumir un préstamo donde pague aproximadamente un máximo de ₡240,000.00 al mes, por lo que si la TBP sube no va a afectar de manera importante el monto de la cuota y va a ser fácil de asumir el alza. Se realizará un estudio financiero para analizar numéricamente la recomendación.

Una familia que perciba el salario mencionado anteriormente aunado a ello deduciéndole las cargas sociales y luego el costo de la canasta básica quedaría de la siguiente manera:

Cuadro 4: Salario bruto y líquido de una familia de clase media

Descripción	Monto
Salario	₡ 600.000,00
C.C.S.S	₡ (62.040,00)
Salario líquido	₡ 537.960,00
Canasta básica	₡ (49.999,00)
Salario neto	₡487.961,00

Fuente: Elaboración propia, canasta básica y CCSS, 2017.

Realizando todas las deducciones el salario líquido sería de ¢ 487.961,00 mensuales a este monto se agrega el monto del préstamo que va a depender de la entidad que escoja, por ejemplo: se tomó la tasa del Banco Popular para realizar el ejercicio.

Se toma la tasa del 10% la misma sería la mayor tasa actual de todo el periodo al finalizar el 2017 para poder obtener el monto de la cuota a pagar.

Según Miranda (2018) el cálculo para un préstamo del Banco Popular queda de la siguiente manera:

Cuadro 5: Cálculo de préstamo del BP

Datos del préstamo	
Monto máximo del préstamo	¢26.750.000,00
Tasa de interés	10,00%
Plazo en años	30
Periodicidad "Mensual"	12
Gastos de honorarios	1,25%
Comisión de formalización	2,00%
Gastos timbres	1,5%
Comisión cancelación anticipada	2%
Cuota que pagar	¢ 234.750,39

Fuente: elaboración propia, Expoconstrucción 2017.

Restando el monto obtenido del cálculo del préstamo el salario neto quedaría en ¢253.210,61 para cubrir sus necesidades básicas como transporte y demás.

Guía financiera que sirva de apoyo para la compra de casa a crédito para las familias costarricenses de la provincia de Heredia ubicada en el GAM

La presente guía financiera pretende servir de apoyo a las familias costarricenses que están interesadas en la compra de casa a largo plazo o a corto plazo.

¿Qué hacer si se está endeudado?

- Visitar la(s) entidad(es) donde se tiene la deuda para determinar la posibilidad de una readecuación de pasivos.
- Solicitar a la entidad donde se tiene la deuda un estudio para la unificación de pasivos.
- En caso de resultar beneficioso, unificar las deudas.
- Pagar las deudas que posean mayores tasas de interés.
- Hacer una lista con todas las deudas e identificar las de menor monto adeudado. Si estas representan un porcentaje alto del gasto mensual, se debe procurar cancelarlas primero, ya que muchas veces son las que más gastos generan.
- Si se tiene certificados a plazo, se debe procurar cancelarlos anticipadamente, dado que, las deudas tienen una mayor tasa que la que tienen los certificados.
- Procurar de llevar al día el pago de las deudas, porque de lo contrario se puede afectar el historial crediticio para futuro préstamo.
- Realizar un presupuesto mensual y determinar cuáles gastos se pueden recortar para así poder solventar los pagos de pasivos con mayor facilidad.

¿Qué hacer cuando no se tiene deudas?

- Realizar un presupuesto mensual y determinar cuáles gastos se pueden eliminar o aminorar.
- Evitar efectuar las compras periódicas en el supermercado con hambre, ya que la ansiedad puede llevar a comprar más de lo necesario o artículos innecesarios, como lo son las golosinas.
- Gastar solamente lo necesario. Cada vez que se quiera comprar algún artículo o servicio, se debe preguntar si es realmente necesario gastar dinero en eso.
- Realizar ahorros de acuerdo con su forma de pago. Si es asalariado(a), puede utilizar la plataforma de la institución para realizar ahorros programados o certificados a plazo, ya que, este ahorro se puede utilizar para la prima de una casa y significar un ahorro mensual notable porque se va a requerir menor cantidad de dinero cuando se solicita el préstamo.
- Organizar las metas y priorizar las de mayor importancia. Existen metas que no son tan relevantes como otras. Al invertir dinero en las metas menos importantes, se puede atrasar o estropear las más significativas.
- No aceptar tarjetas de créditos con tasas altas de interés. Se recomienda tener como máximo una tarjeta de crédito. Existen muchas entidades que proporcionan tarjetas de crédito, no obstante, no todas las tarjetas son beneficiosas. Si se va a financiar algunas compras con ella, se tiene que tener en cuenta que sus tasas son más altas que las de un crédito fiduciario o hipotecario, por lo tanto, lo mejor es no comprar más de lo que se pueda adquirir con el ingreso mensual.

- Si se va a utilizar la tarjeta de crédito para financiar más de un mes alguna compra, se aconseja pagar más del mínimo para que el monto por los intereses sea menor.
- Cuidar el límite de la tarjeta. Cuando las tarjetas de crédito tienen un límite muy alto, tienden a ser muy atractivas, sobre todo para los financiamientos para viajar. Se recomienda controlar los gastos de viajes. Resulta importante planificar los gastos, de manera que se apeguen a la realidad financiera. No comprar más de lo que se pueda pagar al momento de hacer el corte de la tarjeta.
- Conocer los beneficios de cada tarjeta. Se aconseja tener al alcance el número de telefónico de la entidad emisora; así, en caso de pérdida o robo del plástico, se puede evitar que terceros la utilicen sin el consentimiento del portador.
- No retirar efectivo es un buen hábito. Se tiende a gastar más de lo necesario y se expone a perder el dinero en un asalto.
- Ahorrar los excedentes. Si en el lugar de trabajo se ofrecen bonificaciones, una buena manera de hacerlos crecer es ahorrándolos. Se recomienda invertir ese dinero en la entidad financiera preferida, el mismo generará intereses mensuales, por lo que, esas bonificaciones, se van a incrementar de manera fácil.
- Ahorrar el aguinaldo es otra manera de aumentar las reservas de dinero fácilmente.
- Si se tienen gastos anuales, planificar el gasto y ahorrar mensualmente el monto a pagar; así, cuando se tenga que desembolsar todo el dinero, este se encontrará en la cuenta y se prescindiría de nuevas deudas.
- Llevar el pago de los gastos de servicios públicos al día, ya que, es posible que las entidades revisen el comportamiento de pago de estos, con el fin de determinar el historial crediticio.

- El ahorro de dinero se da indirectamente también al cerrar grifos, apagar luces y utilizar el teléfono solo lo necesario. Estas regulaciones pueden sumar un monto considerable al final del mes.
- Tener ahorros a la vista en la cuenta, ya que en una eventualidad se tendrá un respaldo para el pago de las obligaciones.

¿Cómo manejar el préstamo una vez que se obtiene?

- Es importante llevar un estricto control del comportamiento de la cuota una vez obtenido el préstamo. Con esto se podrá determinar la fluctuación desde su adquisición hasta el último mes pago, de manera que se puede conocer el monto en que la cuota ha variado y tener una idea de la tendencia que está presentando, y así, preparar un posible plan de contingencia para solventarlo.
- Si se desea cancelar el préstamo por medio de otra entidad debido al ofrecimiento de una menor tasa de interés, se deberá de valorar muy bien la nueva opción ya que, si se hace durante el período en que se le es castigado por comisión de retiro anticipado, se va a tener que incurrir en un gasto adicional significativo. Aunado a esto, se tiene que pagar la comisión a la nueva institución junto con los honorarios de abogados y pagos de avalúo. Por tanto, se tiene que tomar en cuenta el saldo adeudado al momento de cancelar más los gastos anteriormente mencionados.

Con mayor probabilidad, el saldo final tras todos estos cálculos será mayor al saldo de la deuda original.

- Al obtener el préstamo, resulta de gran utilidad guardar al menos el 2% del salario bruto, de manera tal que, en un posible incremento de la cuota, esta se pueda solventar sin mayor afectación en la liquidez de la familia.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Antes de adquirir un préstamo de vivienda en colones con una tasa de interés variable en Costa Rica, una persona debería de conocer y comparar las tasas interés ofrecidas por las entidades financieras, dado que las condiciones que brindan a los clientes son diferentes en su mayoría.

Conociendo el rango salarial de las personas de clase media en el sector de Heredia pertenecientes al GAM, se puede determinar la capacidad adquisitiva de los clientes interesados en adquirir un préstamo de vivienda en colones con una tasa de interés variable en Costa Rica.

Como las tasas de interés variables son referencias a la TBP, resulta importante conocer la variabilidad de dicho indicador para poder tener una referencia de las posibles fluctuaciones en la tasa de interés del crédito, misma que va a afectar directamente el monto a pagar del préstamo solicitado para la adquisición de la vivienda. Si no se tiene en cuenta estos cambios, estos repercutirán de manera positiva o negativamente la estabilidad financiera de la familia costarricense.

Teniendo un aproximado del rango salarial de una persona de clase media en el sector de Heredia perteneciente al GAM, se recomienda que esta se endeude hasta un máximo de un 40% sobre su salario bruto o bien del total de sus ingresos para que de esta manera se pueda solventar el pago de la cuota con un menor riesgo de perder su vivienda.

Para no arriesgar la vivienda adquirida, es importante que la familia conozca de antemano el monto máximo recomendado a pagar en la cuota mensual, teniendo en cuenta que es fundamental que se busque una vivienda acorde con la capacidad de pago de la familia.

Una buena manera para determinar la viabilidad de la adquisición de una vivienda es buscar las recomendaciones de las personas o entes expertos en el tema. Una guía financiera puede brindar las pautas necesarias para tomar decisión adecuada.

RECOMENDACIONES

Mantener un historial crediticio sin mancha es muy importante, ya que, las instituciones financieras se basan en ella para poder otorgar un crédito o no. Hacer un presupuesto familiar es fundamental, así saben bien en lo que gastan el dinero y conocen su situación financiera real. Tener un ahorro para la prima de la casa es un buen paso para comenzar con la compra de la vivienda, esto le va a proporcionar un desahogo financiero en el momento de adquirir el préstamo, como también definir un plazo meta para la compra de la casa, dado que, se puede planificar un ahorro extra en los gastos con el que se ayuden para la prima.

Investigar en las diferentes entidades financieras las condiciones que ofrecen para préstamos en colones con la tasa variable referenciada a la TBP, ya que, éstas le pueden ahorrar bastante dinero al comprar la vivienda. Buscar la asesoría de un experto en el tema es fundamental, dado que, se puede tomar una decisión más adecuada, como también, elegir una opción de crédito en la cual la cuota no sobrepase del 40% de los ingresos brutos y así no comprometa mucho en la liquidez y esté desahogado en alguna eventualidad futura.

Elegir una casa que se adecue al poder adquisitivo que se tiene, así no sobrepasa la capacidad de pago del 40% recomendada. Tener en claro todas las condiciones del préstamo de la entidad financiera que se escogió, de manera que no se tome por sorpresa las consecuencias de algún incumplimiento de las condiciones pactadas.

Incluir junto con el préstamo, los seguros de vida y desempleo, así está protegido de cualquiera de estas dos eventualidades y poder tener este apoyo y tranquilidad si llegara a pasar alguna de las dos. Si se obtiene ingresos extraordinarios, realizar ahorros en la entidad de preferencia para así contar con un respaldo financiero que pueda solventar cualquier eventualidad futura., cuando se tenga un monto importante de ahorros, es recomendable destinar un porcentaje de este para realizar un abono al capital, y así disminuir la cuota mensual del préstamo.

Tener un seguimiento del pago de las cuotas y los abonos extraordinarios, es útil, ya que, si el sistema de la institución cometiera algún error, se tiene el respaldo de las transacciones y se pueda corregir sin tener que perder el dinero gastado. No tomar créditos innecesarios para no comprometer la liquidez es una acción que le va a acarrear beneficios, como también lo respetar el presupuesto para no comprometer las finanzas de la familia.

BIBLIOGRAFÍA

León, J. (2012) *Historia económica de Costa Rica en el Siglo XX*. San José, C.R: Universidad de Costa Rica, IICE, CIHAC.

Hurtado, J. (2012) *Metodología de la investigación: construcción y validación de instrumentos*. Bogotá Colombia: Quirós Ediciones

Banco Central de Costa Rica. (s.f) *Reseña Histórica*. Recuperado de, http://www.bccr.fi.cr/sobre_bccr/Resena%20Historica.html

Banco Central de Costa Rica. (s.f) *Plan Estratégico 2015-2018*. Recuperado de, http://www.bccr.fi.cr/sobre_bccr/Plan_Estrategico_2015_2018.html

SUGEF (s-f.) *Objetivos y Funciones*. Recuperado de, https://www.sugef.fi.cr/sobre_sugef/objetivos_y_funciones/

Cisneros, M. (15 de febrero de 2017). *Conozca la oferta de las entidades financieras en Expo-Construcción y Vivienda 2017*. Periódico El Financiero, Recuperado de, <https://www.elfinancierocr.com/finanzas/conozca-la-oferta-de-las-entidades-financieras-en-expoconstruccion-y-vivienda-2017/QVFU5VAC2NEUREGST4BTLS7NZE/story/>

Corrales, G. (26 de noviembre de 2016). *Dos requisitos en los créditos*. Periódico La Nación, Recuperado de, <https://www.nacion.com/economia/dos-requisitos-en-los-creditos/FVIDHki43ZE6JG45S45SGGL34M/story/>

Flores, B. (18 mayo de 2017). *Ticos deben ϕ 1,1 billones en tarjetas de crédito*. Periódico La República, recuperado de, <https://www.larepublica.net/noticia/ticos-deben-1-1-billones-en-tarjetas-de-credito>

Hernández, R. (2014). **Metodología de la investigación: concepción o elección del diseño de investigación (Sexta edición)**. México. Interamericana editores, S.A.

Arias, F. (2012). **El proyecto de investigación: La investigación científica (Sexta edición)**. Caracas - República Bolivariana de Venezuela. EDITORIAL EPISTEME, C.A.

Carvajal, L. (s f.). **Sujeto de investigación. Colombia.:** Recuperado de <http://www.lizardo-carvajal.com/sujeto-de-investigacion/>

Martínez, M & March, T. (2015). **Caracterización de la validez y confiabilidad en el constructo metodológico de la investigación social.:** Recuperado de <http://publicaciones.urbe.edu/index.php/REDHECS/article/viewArticle/4053/5218>

UCR (s f.). La Gran Área Metropolitana. Recuperado de, <http://ougam.ucr.ac.cr/index.php/la-gam>

Núñez, María.(2017) Alto endeudamiento de costarricenses frena el crecimiento económico. Recuperado de, <https://semanariouniversidad.com/pais/alto-endeudamiento-costarricenses-frena-crecimiento-economico/>

León, J.(5 julio del 2017)¿Cómo mido mi capacidad de endeudamiento? BBVA, Recuperado de, <https://www.bbva.com/es/mido-capacidad-endeudamiento/>

Estado la Nación (2009) Clases Sociales, Recuperado de, https://www.estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/015/XV_informe_capitulo_6.pdf

Caja Costarricense de Seguro Social (2018) Calculadora patronal, Recuperado de, <http://www.ccss.sa.cr/calculadora>

Ministerio de Hacienda (2018) Impuesto sobre el traspaso de bienes inmuebles, Recuperado de,
<http://www.hacienda.go.cr/contenido/13048-impuesto-sobre-el-traspaso-de-bienes-inmuebles>

ANEXOS

ANEXO 1

Tasa básica pasiva cerrará el 2017 en 5,95%

Indicador clave para más de 2.4 millones de créditos en colones se elevó 1.5 puntos porcentual este año

Por: Óscar Rodríguez 27 diciembre, 2017

La tasa básica pasiva (TBP) cerrará el 2017 en 5,95%, informó el Banco Central de Costa Rica (BCCR) su sitio web.

Este indicador, referente para más de 2.4 millones de créditos en colones, subió en 1,5 puntos porcentuales durante este año.

El principal ajuste al alza de la TBP ocurrió entre junio y julio, cuando de 4,65% llegó al 6%, en cinco semanas, porcentaje donde se mantuvo la mayor parte del segundo semestre del 2017.



Cuando el indicador registra subidas, los deudores de préstamos en colones enfrentan el pago de mayores cuotas.

Los bancos públicos son los que más influyen la TBP, pues son los que tienen el mayor peso relativo en su cálculo.

<https://www.nacion.com/economia/finanzas/tasa-basica-pasiva-cerrara-el-2017-en-595/3CUPIASQSNFVJAZLZXDTU8H5ZY/story/>

Para el 2018, el principal referente de presión de las tasas en colones será el Ministerio de Hacienda.

El economista Alberto Franco comentó que, en ausencia de medidas correctivas al déficit fiscal es muy probable que las tasas de interés sean presionadas al alza.

Evolución de la tasa básica pasiva

Datos en porcentajes / Cifras desde 2017



Fuente: BCCR.

Created with Datawrapper

El Gobierno Central, para financiar su carencia de dinero, debe captar recursos de la economía local y ofrecer un mayor rendimiento a inversionistas, lo cual presiona los tipos de interés en moneda local.

Entre enero y noviembre pasado, el déficit fue de 5% del producto interno bruto (PIB), según el Ministerio de Hacienda.

"En el escenario de tasas de interés del próximo año influirán los cambios en la política monetar y cambiaría, a partir de mayo próximo", afirmó Franco.

El Banco Central informó, este martes en su Comentario sobre la economía nacional, que las tasas de interés en colones tuvieron lideradas este año por los incrementos de tres puntos porcentuales en la Tasa de política monetaria (TPM), que cierra el año en 4,75%.

"La transmisión de los movimientos en la TPM ha sido disímil según instrumento financiero; en los de corto plazo fue inmediata, pero en otros ese traslado aún no ha concluido", señaló el ente emisor.



Tasa en dólares

Entre tanto, la tasa efectiva en dólares (TED), también calculada por el Banco Central, finalizará el 2017 en 2,22%, es decir 0,21 puntos porcentuales más frente a comienzo del año. Este indicador refleja un promedio de las captaciones en dólares.

LEA TAMBIÉN

Hacienda ejerce fuerte presión sobre tasas para captar \$339 millones en la Bolsa

Para Franco, la decisión de la Reserva Federal de Estados Unidos de continuar con las subidas de sus tasas repercutirá en Costa Rica.

"En escenario de mayor incertidumbre política y continuada presión sobre las tasas de interés, los actores económicos privados, consumidores e inversionistas, procederán con más cautela en sus decisiones, lo cual muy probablemente pese sobre el dinamismo de la demanda interna en el 2018", aseguró el economista.

Etiquetado como:

Banco Central

tasa básica pasiva

ANEXOS 2

24/2/2018

¿Qué es la Tasa Básica Pasiva y para qué sirve? - El Financiero

FINANZAS

¿Qué es la Tasa Básica Pasiva y para qué sirve?

Indicador se calcula desde 1981 para medir cuánto pagan los bancos y entidades por ahorros o depósitos a diferentes plazos

Por: María Esther Abissi 21 abril, 2017

La Tasa Básica Pasiva (TBP) **es la tasa de referencia calculada por el Banco Central de Costa Rica que estima, en promedio, la tasa que pagan los bancos públicos y privados en el país y las entidades financieras por los depósitos o ahorros en colones.**

Este indicador se calcula desde 1981 para medir cuánto pagan los bancos y entidades por ahorros o depósitos a diferentes plazos.

La Tasa se publica el día miércoles de cada semana y rige desde el jueves siguiente y durante los siete días posteriores.

Se calcula con la información de las tasas de interés brutas negociadas para cada una de las operaciones de captación a plazo en colones, durante la semana anterior al cálculo.

LEA: Tasa Básica Pasiva cae a 4,40% y alcanza su nivel más bajo en los últimos cinco meses

<https://www.elfinanciero.cr/finanzas/que-es-la-tasa-basica-pasiva-y-para-que-sirve/RRVY2NS5VWHIPKQ76APQ8VSEKA/story/>

1/4

Con los promedios de tasas de interés de las diferentes entidades financieras del país, se calcula un nuevo promedio ponderado de dichos rendimientos y eso arroja la TBP de la semana, hasta el miércoles siguiente, lo cual resulta útil para aquellos que desean tener una referencia de cómo se está posicionando la tasa en el mercado.

"Cuando una persona quiere ahorrar, debe fijarse cuánto está pagando cada banco, para definir cuál le conviene", aseguró la analista financiera, Mónica Quiros.

Si una persona desea ahorrar o invertir, debe fijarse si el banco está pagando un porcentaje mayor o menor a la TBP, para valorar si realmente lo que la entidad ofrece es competitivo o no con el mercado.

La TBP es utilizada por los bancos y otras entidades financieras también para fijar las tasas que cobran por sus préstamos, principalmente los de vivienda.

El banco generalmente cobra una tasa indexada a este indicador, es decir, la tasa será igual a la TBP más un porcentaje adicional. Por lo tanto, cuando la TBP sube o baja, así también se moverá la tasa del préstamo y, por lo tanto, la mensualidad que debe pagar el cliente.

LEA TAMBIÉN: Los cuatro factores que debe tomar en cuenta si desea ahorrar o invertir

Además de la TBP, existe un indicador creado más recientemente para determinar el promedio de las tasas de interés en moneda extranjera.

La Tasa Efectiva en Dólares (TED), también formulada por el BCCR, **responde a una solicitud realizada por el sistema financiero nacional y con ella las personas pueden determinar si la tasa que le pagan por sus ahorros o inversiones tiene relación con el promedio del mercado y si es competitiva.**

VEA: ¿Qué es un seguro de desempleo y cómo funciona?

La TED se calcula de la misma forma que la TBP, tomando en cuenta las tasas de interés que ofrecen los bancos públicos y privados y otras entidades financieras.

"En este caso, si el cliente ve que una entidad le paga por encima de la TED, es una buena opción, sin embargo, si está pagando un monto por debajo del indicador, quiere decir que está pagando por debajo del promedio del mercado, el cliente debe decidir si la opción le conviene", concluyó Quirós.

ANEXO 3

SEMENARIO UNIVERSIDAD

PAÍS UNIVERSITARIAS MUNDO CULTURA DEPORTES OPINIÓN IDEAS&DEBATES SUPLEMENTOS SUSCRIBIRSE PUNTOS DE VENTA

Alto endeudamiento de costarricenses frena el crecimiento económico

Desaceleración del consumo final de los hogares incide negativamente en demanda y producción nacional

by María Nuñez Chacón || Nov 08, 2017



En momentos en que mucho se habla de déficit fiscal y del endeudamiento público, existe un fenómeno que también está frenando la economía del país y que nos afecta a casi todos: el alto nivel de endeudamiento de los hogares.

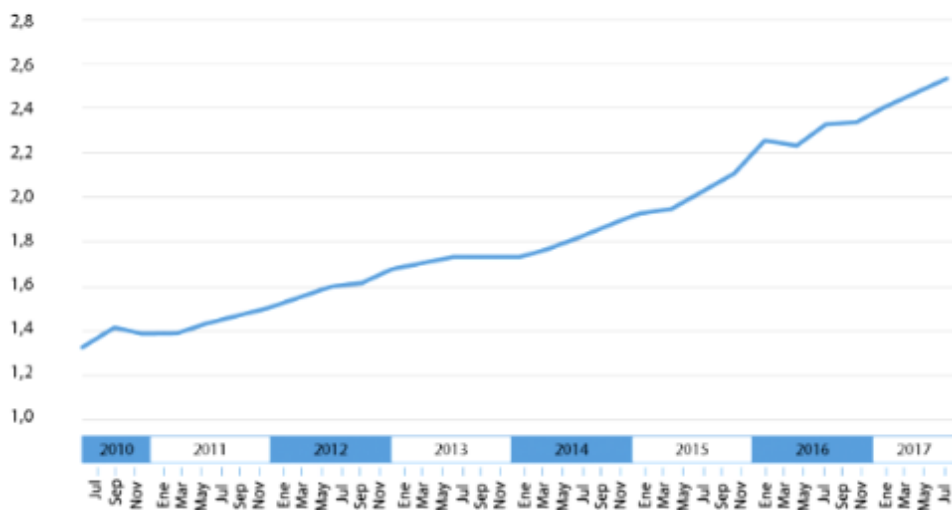
Los bolsillos más endeudados en la población costarricense se están traduciendo en una baja en los niveles de consumo privado, afectando también el crecimiento económico del país.

Así lo han determinado una serie de investigaciones y análisis de economistas, quienes señalan que el endeudamiento se ha incrementado con fuerza en los últimos años y la gente está llegando a sus límites de pago.

Según datos del Banco Central de Costa Rica durante el segundo trimestre del 2017, el consumo final de los hogares creció un 1,9%, lo que evidencia una fuerte desaceleración, pues en el mismo período del 2016 se registró un nivel de crecimiento del 4,4%.

País se acerca a las 2,6 millones de tarjetas de crédito

Para julio de 2010, en Costa Rica había 3,5 tarjetas de crédito por habitante. Hoy la relación es de 1,9 por habitante. *Cifras en millones de plásticos.*



Fuente: Ministerio de Economía.

Luis Diego Herrera, analista económico del Grupo Financiero Acobo, indica que uno de los componentes de la producción nacional es el consumo, el cual se financia con deuda, no obstante, las personas no tienen una capacidad de endeudarse a perpetuidad, en algún momento llegará la restricción presupuestaria, y al parecer ya hay muestras de esta contracción.

“Esta situación de endeudamiento es preocupante porque limita la capacidad de pago de las personas, parte de sus ingresos mensuales podrían estar siendo destinados al pago de la deuda, lo que reduce su posibilidad de adquirir bienes y servicios o atender una emergencia. En el agregado esto lo que provoca es que el consumo privado en la economía se frene, afectando negativamente al nivel de producción (Producto Interno Bruto)”, explicó Herrera.

El PIB está compuesto de diversas variantes, como el consumo, el gasto del Gobierno, las inversiones y las exportaciones netas; al afectarse uno de los elementos esenciales con un menor crecimiento es probable una afectación en el PIB, sobre todo si los otros indicadores no compensan esa desaceleración, como ha venido sucediendo en el país.

En este sentido, el crecimiento del PIB en el II trimestre del año pasado era de un 3,9% y para el mismo período de este año se ubicó en 3,5%, lo que alerta que la producción también está teniendo un menor crecimiento.

Al verse afectado el consumo, incide en una reducción de la demanda de la producción, por ende, el mercado produce menos y necesita menos trabajadores, y esto afecta también los índices de desempleo del país. Al haber más desempleo, que entre el segundo y el tercer trimestre pasó del 8,5% al 9,4%, la gente tiene menos ingresos y consume, a la vez, en menor cantidad.

Roxana Morales, del Observatorio de la Coyuntura Económica y Social de la Universidad Nacional (UNA), coincidió con este criterio y señaló que los indicadores emitidos por el Banco Central muestran una desaceleración del ritmo de crecimiento del consumo, que no es lo mismo que haya disminuido, sino que crece a un ritmo mucho menor de lo que venía desarrollándose.

“Efectivamente esto puede estar explicado en gran parte por el proceso de endeudamiento de la población, que en los últimos 10 años se incrementó en 10 puntos del PIB, de hecho, viene creciendo más la deuda privada que la del Gobierno. La gente está llegando a sus límites en el pago de tarjetas de crédito y préstamos”, indicó Morales.

Las perspectivas de crecimiento de la economía tampoco son muy alentadoras, aunque hay estabilidad, la inflación cerrará este año muy cercana al límite inferior que estableció el Banco Central como meta.

Rudolf Lücke, investigador del Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas de la Universidad de Costa Rica (UCR), destacó los datos del más reciente informe de perspectivas económicas para el país, que incluye una disminución en el ritmo de crecimiento económico, lo que dará un índice cercano al 3% para este año, muy relacionado con la disminución del consumo privado.

Deudas con Tarjetas

Hay tres tipos de endeudamientos que afectan severamente la economía de los costarricenses, y por ende, inciden directamente en el sano crecimiento de la economía nacional. Se trata del incremento en el uso de tarjetas de crédito, de préstamos de consumo y créditos a plazo para adquirir electrodomésticos o artículos en cuotas.

Deuda en tarjetas de crédito de costarricenses aumentó en un 78% en último quinquenio

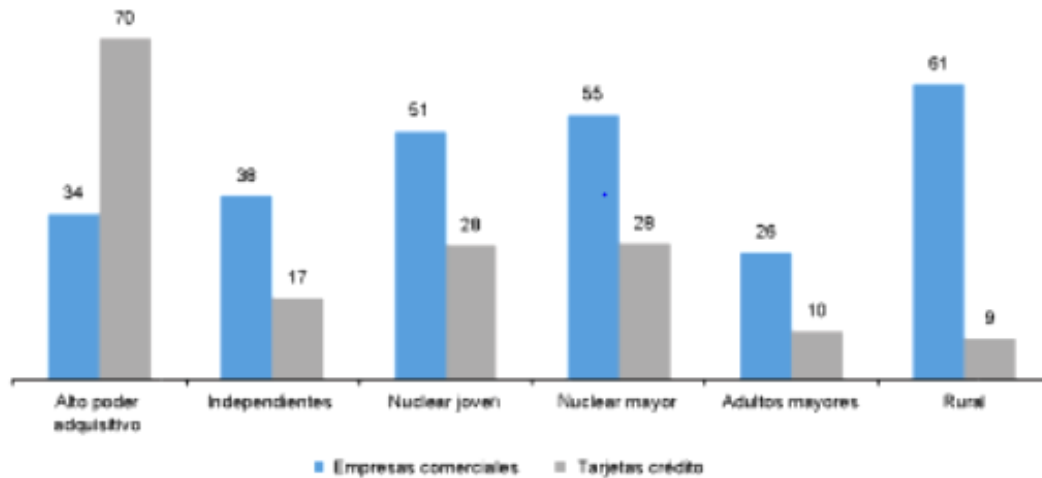
Deudas en tarjetas hoy ascienden a los 1,14 billones de colones. *Cifras en millones de colones.*



Fuente: Ministerio de Economía. Cifras en millones de colones.

Hogares que realizaron pagos o abonos a tarjetas de crédito o a empresas comerciales (2013)

Los hogares rurales y nucleares mayores suelen acudir con más frecuencia a las empresas comerciales para acceder a crédito. *Cifras en porcentajes.*



Fuente: Informe del Estado de la Nación (2016)

Según el Estudio Trimestral de Tarjetas de Crédito y Débito elaborado por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), con corte a abril de este año, la deuda total de los costarricenses en tarjetas de crédito creció un 21% comparado con el mismo mes del 2016. La cifra adeuda asciende a $\text{¢}1.098.957$ millones, lo que equivale, aproximadamente al 3,66% del Producto Interno Bruto (PIB) de Costa Rica.

Más alarmante aún, es que los datos del MEIC evidencian que en el último quinquenio -entre julio de 2012 y julio de 2017- el monto total de deudas en tarjetas de crédito aumentó en un 78% en términos reales.

En ese plazo, las deudas colonizadas en tarjetas de crédito pasó de ¢566.204 millones a ¢1.137.012 millones, lo que incluye deudas en colones y dólares, además en ese mismo plazo el número de plásticos-tarjetas de crédito aumentó en 59%.

Además, según el último Informe Estado de la Nación en promedio el 61,1% de los hogares costarricenses está bancarizado, y uno de los rasgos de la bancarización es el uso de tarjetas de débito y crédito para realizar pagos.

Al 31 de julio de 2017, el MEIC registraba que operaban en el país 30 emisores de tarjetas de crédito, que ofrecen 437 tipos de tarjetas: casi la mitad de uso no restringido.

La mayoría de estas tarjetas son ofrecidas por emisores como Credomatic, Promérica y el Banco Nacional, y, a julio, había 2.528.051 tarjetas en circulación. Hoy las tasas de interés varían de entre un 23% hasta un 50,4% (prácticamente la mayoría se encuentran entre el 40,0% y 49,9%).

Tasas de interés

Otro de los elementos que afecta el endeudamiento de la población son los créditos de consumo, y de acuerdo con Luis Diego Herrera, analista económico de Grupo Financiero Acobo, la cartera total de créditos bancarias creció al mes de junio 2017 un 12,17%, sobre todo en las áreas de son Vivienda, Consumo y Servicios.

“La tasa de crecimiento del crédito de consumo se ha desacelerado en junio y julio. La caída en el mes de junio 2017 respecto de junio 2016 fue de ¢395.900 millones, lo que equivale a 12,4%”, señaló Herrera.

Cuando se trata de créditos, la tasa de interés es un elemento esencial que afecta el endeudamiento, pues si se da subida de este indicador, las cuotas a pagar serán mayores, esto para quienes tienen créditos a tasas variables, es decir, la deuda será cada vez más costosa.

Rudolf Lücke del IICE indicó que la tasa básica pasiva se mantuvo entre un

4,45% y un 4,7% desde setiembre de 2016 hasta mayo de 2017, luego se dio una baja considerable, producto de un ajuste metodológico, pero para el mes de julio, los bancos, especialmente los del Estado, incrementaron sus tasas de captación en 1,6 puntos porcentuales, pasando de 3,76% a 5,85% en setiembre.

Esta presión en las tasas de interés impacta las carteras de crédito de los bancos, los cuales deben captar más recursos, a través del incremento de sus tasas, lo que afecta a los costarricenses que tienen créditos.

“Siempre es positivo endeudarse para hacer una inversión o para un emprendimiento, pero no para consumo o viajes, pues este no es un buen momento porque se espera que suban aún más”, dijo Lücke.

En el pasado el Banco Central hizo esfuerzos por financiarse sin presionar la tasa de referencia, pero al existir una presión de la inflación y la demanda del sector privado tuvo que darse un ajuste.

Es importante que cuando una persona se endeude con un crédito pregunte en varias entidades, porque las condiciones crediticias varían significativamente de un lugar a otro, y obtener dinero fácil puede implicar el pago de muchos intereses.

Arma de doble filo

“Si se compran electrodomésticos o artículos de consumo es mejor hacerlo a través de entidades financieras, pues los lugares que ofrecen créditos a plazos pueden tener intereses de entre el 45% y el 55%, muy similar a las tarjetas de crédito, mientras que en un banco podría adquirirlo al 18%. Es mejor que las familias se acostumbren a ahorrar para adquirir sus bienes”, alertó Roxana Morales de la UNA.

El último Estado de la Nación analizó este tema y señaló que las empresas comerciales que ofrecen créditos informales -porque no tienen como objetivo principal la intermediación financiera- no son supervisadas por la Superintendencia Financiera (Sugef) y se han convertido en un importante mecanismo de consumo, especialmente para sectores de bajos recursos.

Dicho análisis señala que el 69,5% de los hogares del país tiene acceso al crédito; sin embargo, si se excluyen los pagos a empresas comerciales, el indicador desciende a 47,1%.

La mayoría de estos hogares son de zonas rurales, en donde es muy poco usual que se empleen las tarjetas de crédito. Empero, debe verse esto con cuidado, pues estas empresas no están siendo vigiladas por la Sugef.

Actualmente, en general, por cada 100.000 que los hogares reciben, los costarricenses dedican ¢12.800 al pago de préstamos. Los hogares más pobres suelen dedicar una mayor proporción de sus ingresos al pago de deuda, en comparación con los que tienen mejores condiciones económicas.

Un problema cultural

“El nivel de consumo privado y la saturación de deudas en muchos hogares costarricenses es reflejo de factores culturales de la sociedad, de las expectativas respecto de la situación económica futura y de las finanzas personales”, declaró Luis Diego Herrera, de Acobo.

Cuando las personas compran más productos y servicios se puede pensar que poseen mayor capacidad de pago -ingreso disponible y deuda- lo que beneficia a la economía, pues entre mayor sea el consumo, mayor la contratación necesaria para producir aquellos bienes y servicios demandados, el problema es cuando todo ese consumo se basa en endeudamiento.

En Costa Rica el tema del ahorro no es una práctica muy usual, las tasas son muy bajas si se comparan con otros países, incluso algunos de la región centroamericana.

Esto implica que si los hogares tienen un imprevisto o emergencia no cuentan con los recursos para hacerle frente, por eso es normal ver a costarricenses que solicitan créditos si quieren viajar o consumir. Esto es una alerta y ya muestra tendencias en la desaceleración del componente consumo.

Según los expertos, el panorama económico para los siguientes meses no es muy alentador, pues habrá una serie de expectativas ante un año electoral y un cambio de gobierno que podría traer ajustes económicos, aún desconocidos.

Colaboró: Daniel Salazar Murillo.

COSTA RICA CON POBRE TASA DE AHORRO

De acuerdo con cifras del Fondo Monetario Internacional, el país cuenta con un índice de ahorro muy bajo, en comparación con otras naciones. Para el 2016 los datos fueron:

Panamá: 41,8%

Japón -27,2%

Nicaragua: 22,5%

Chile -20%

Estados Unidos-18,6%

Uruguay-18,2%

Costa Rica: 16,2%

¡NO DEJE QUE LAS DEUDAS LO AHOGUEN!

De acuerdo con Willy Carvajal, director de la Oficina del Consumidor Financiero (OCF), hay una serie de alertas y acciones que las personas deben tomar en cuenta para evitar el endeudamiento excesivo, o para resolverlo en caso de encontrarse en él.

Tome en cuenta lo siguiente:

- Una persona no debe tener endeudado más de un 40% de sus ingresos.
- Haga un análisis consciente de su capacidad real de endeudamiento, una omisión podría generar graves consecuencias ante la falta de pago.
- En sus proyecciones de gastos, deje una partida para aumentos en la cuota del préstamo, debido a aumentos en el tipo de cambio y variaciones en la tasa de interés.
- Pregunte aspectos más allá de la cuota mensual y el plazo de crédito, pues hay elementos como si la tasa de interés es fija o variable.
- Consulte sobre las comisiones y penalidades asociadas al crédito, por ejemplo, si le cobran por pago anticipado, adelanto de cuotas o gestiones administrativas.
- Si va a contratar un seguro, consulte sobre las coberturas y las exclusiones de la póliza; si existe algún período de carencia y si la cuota aumentará o disminuirá en el transcurso del contrato.
- Compare productos en el mercado antes de tomar la decisión de consumo.
- Lea detenidamente los documentos que firma y guarde una copia.
- Consulte sobre el estado de su récord crediticio y verifique que la información está correcta.

- En caso de enfrentar una situación de atraso en el pago, acérquese a su acreedor y exponga su situación.
- Evite contraer deudas para cancelar otras, en algún momento la situación será insostenible.
- Desde el primer día de atraso en sus pagos, hasta un proceso de cobro judicial, se mancha su récord crediticio.

ANEXO 4

Presupuestos

1. Pago de los derechos de tesis	¢563,000.00
2. Pago del filólogo	¢150,000.00
3. Impresiones	¢150,000.00
4. Transporte & visitas a la universidad	¢ 70,000.00
5. Refrigerio	¢ 20,000.00
6. Vestuario	¢ 40,000.00
Total	¢993,000.00

ANEXO 5

Instrumentos

Universidad: Universidad Latina

Carrera: Administración de negocios con énfasis en finanzas

Elaborado por: Jonathan Miranda Herrera

Género: Masculino

Objetivo general: Determinar el impacto financiero que tiene el incremento de las tasas de interés en colones variables en las familias costarricenses de clase media ubicadas en el sector de la provincia de Heredia perteneciente al Gran Área Metropolitana que están interesadas en comprar casa propia, en el segundo cuatrimestre del 2018.

Indicaciones:

Tasas de crédito:	Comportamiento Indicadores Históricos de datos
Rango salarial:	Revisar ingreso Revisar egresos
Nivel de endeudamiento:	Mencionar un nivel de endeudamiento adecuado
Guía financiera:	Establecer una serie de recomendaciones

APENDICE

Heredia, 10 de agosto de 2018

Señores
Miembros del Comité de Trabajos Finales de Graduación
Escuela de Administración de Negocios
Universidad Latina de Costa Rica

Estimados señores:

He revisado y corregido el Trabajo Final de Graduación, denominado: Análisis financiero del impacto del incremento de las tasas de interés variables de los préstamos de vivienda en colones sobre la liquidez de las familias costarricenses de clase media, ubicadas en la provincia de Heredia, pertenecientes al Gran Área Metropolitana que están interesadas en comprar casa propia, en el segundo cuatrimestre del 2018, elaborado por el (los) estudiante (s): Jonathan Miranda Herrera, como requisito para que el (los) citado (s) estudiante (s) puedan optar por el grado de Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis en Finanzas.

Considero que dicho trabajo cumple con los requisitos formales y de contenido exigidos por la Universidad, y por tanto lo recomiendo para su defensa oral ante el tribunal examinador.

Suscribe cordialmente,



Licenciado, Miguel Ángel Azofeifa Lizano
Cédula: 0107470185
Tutor

Heredia, 10 de agosto del 2018

Señores
Miembros del Comité de Trabajos Finales de Graduación
Escuela de Administración de Negocios
Universidad Latina de Costa Rica

Estimados señores:

He revisado y corregido el Trabajo Final de Graduación, denominado: Análisis financiero del impacto del incremento de las tasas de interés variables de los préstamos de vivienda en colones sobre la liquidez de las familias costarricenses de clase media, ubicadas en la provincia de Heredia, pertenecientes al Gran Área Metropolitana que están interesadas en comprar casa propia, en el segundo cuatrimestre del 2018, elaborado por el (los) estudiante (s): Jonathan Miranda Herrera, como requisito para que el (los) citado (s) estudiante (s) puedan optar por el grado de Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis en Finanzas.

Considero que dicho trabajo cumple con los requisitos formales y de contenido exigidos por la Universidad, y por tanto lo recomiendo para su defensa oral ante el tribunal examinador.

Suscribe cordialmente,



Licenciado, Jorge Alfredo Ureña Chaves
Cédula: 0105420312
Lector

San José, 9 de agosto, 2018

Señores

Miembros del Comité de Trabajos Finales de Graduación

Escuela de Administración de Negocios

Universidad Latina de Costa Rica

Leí y corregí el Trabajo Final de Graduación: "Análisis financiero del impacto del incremento de las tasas de interés variables de los préstamos de vivienda en colones sobre la liquidez de las familias costarricenses de clase media, ubicadas en la provincia de Heredia, pertenecientes al Gran Área Metropolitana que están interesadas en comprar casa propia, en el segundo cuatrimestre del 2018", elaborado por el estudiante Jonathan Miranda Herrera, cédula 6-0378-0035, para optar por el grado académico de Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis en Finanzas.

Corregí el trabajo en aspectos, tales como: construcción de párrafos, vicios del lenguaje que se trasladan a lo escrito, ortografía, puntuación y otros relacionados con el campo filológico, y desde ese punto de vista considero que está listo para ser presentado como Trabajo Final de Graduación, por cuanto cumple con los requisitos establecidos por la Universidad Latina de Costa Rica.

Atentamente,



MSc. Edgar Rojas González

Carné 2443

Teléfono: 88822158

Correo: edgarrojasg27@gmail.com

Heredia, 31 de agosto de 2017

Señores

Miembros del Comité de Trabajos Finales de Graduación

Escuela de Administración de Negocios

Universidad Latina de Costa Rica

Estimados señores:

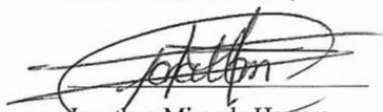
Por este medio les presento la propuesta de Graduación, que alude el Reglamento de Trabajos Finales de Graduación, como requisito básico para dar inicio al Trabajo Final de Graduación; el cual nos permitirá optar por el grado de Licenciado en la Carrera de Administración de Negocios con Énfasis en Finanzas, preparado por:

NOMBRE DEL ESTUDIANTE	CÉDULA	TELÉFONOS
Jonathan Miranda Herrera	06-0378-0035	8858-5909/ 2100-4483

El tema de investigación que escogido se titula: Análisis financiero del impacto del incremento de las tasas de interés variables de los préstamos de vivienda en colones sobre la liquidez las familias costarricenses de clase media ubicadas en la provincia de Heredia, perteneciente al Gran Área Metropolitana que están interesadas en comprar casa propia, en el segundo cuatrimestre del 2018, para el cual propongo como tutor Miguel Ángel Azofeifa Lizano.

Espero la revisión y evaluación del anteproyecto presentado, así como las estimables observaciones de ese Comité.

Suscribe cordialmente,



Jonathan Miranda Herrera

06-0378-0035



“Carta Autorización del autor(es) para uso didáctico del Trabajo Final de Graduación”

Vigente a partir del 31 de Mayo de 2016

Instrucción: Complete el formulario en PDF, imprima, firme, escanee y adjunte en la página correspondiente del Trabajo Final de Graduación.

Yo (Nosotros):

Escriba Apellidos, Nombre del Autor(a). Para más de un autor separe con " ; "

Jonathan Miranda Herrera

De la Carrera / Programa: Licenciatura en Administración de Negocios con Énfasis en Finanzas

autor (es) del (de la) *(Indique tipo de trabajo):* Tesis
titulado:

Análisis financiero del impacto del incremento de las tasas de interés variables de los préstamos de vivienda en colones sobre la liquidez de las familias costarricenses de clase media, ubicadas en la provincia de Heredia, pertenecientes al Gran Área Metropolitana que están interesadas en comprar casa propia en el segundo cuatrimestre del 2018. ■

Autorizo (autorizamos) a la Universidad Latina de Costa Rica, para que exponga mi trabajo como medio didáctico en el Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI o Biblioteca), y con fines académicos permita a los usuarios su consulta y acceso mediante catálogos electrónicos, repositorios académicos nacionales o internacionales, página web institucional, así como medios electrónicos en general, internet, intranet, DVD, u otro formato conocido o por conocer; así como integrados en programas de cooperación bibliotecaria académicos dentro o fuera de la Red Laureate, que permitan mostrar al mundo la producción académica de la Universidad a través de la visibilidad de su contenido.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley No. 6683 sobre derechos de autor y derechos conexos de Costa Rica, permita copiar, reproducir o transferir información del documento, conforme su uso educativo y debiendo citar en todo momento la fuente de información; únicamente podrá ser consultado, esto permitirá ampliar los conocimientos a las personas que hagan uso, siempre y cuando resguarden la completa información que allí se muestra, debiendo citar los datos bibliográficos de la obra en caso de usar información textual o paráfrasis de esta.

La presente autorización se extiende el día *(Día, fecha)* 31 del mes agosto del año 2018 a las 18:00. Asimismo declaro bajo fe de juramento, conociendo las consecuencias penales que conlleva el delito de perjurio: que soy el autor(a) del presente trabajo final de graduación, que el contenido de dicho trabajo es obra original del (la) suscrito(a) y de la veracidad de los datos incluidos en el documento. Eximo a la Universidad Latina; así como al Tutor y Lector que han revisado el presente, por las manifestaciones y/o apreciaciones personales incluidas en el mismo, de cualquier responsabilidad por su autoría o cualquier situación de perjuicio que se pudiera presentar.

Firma(s) de los autores *Según orden de mención al inicio de ésta carta:*

 6378 035