

CAPITULO I

PROPOSITO Y ORGANIZACION DEL PROYECTO

El problema de investigación está planteado desde un punto de vista metodológico y puede definirse de la siguiente manera: ¿Qué beneficios recibe el agente operador del Programa Ahorro y Subsidio para la Vivienda Tu Casa, del FONHAPO del uso sistemático de una metodología para el estudio y evaluación de su proyecto de inversión? En México, la inestabilidad económica crea algunos problemas que los promotores deben afrontar, tales como la variabilidad de precios de los insumos para la construcción, la dificultad de realizar predicciones razonables que, en ocasiones, lo que se considera un buen proyecto de inversión hoy, puede no serlo mañana. Por ello, el estudio y evaluación de proyectos de inversión son etapas de un proceso complejo y necesario, que debe realizarse de manera sistemática, incorporando todas las variables importantes y utilizando experiencia y criterio.

1.1. Propósito del Estudio

El propósito central del presente estudio es: proponer una metodología para el estudio y evaluación de proyectos de inversión en la construcción de una Unidad Básica de Vivienda (UBV), a través de una Asociación Civil, sin fines de lucro; como Instancia de apoyo bajo el Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Tu Casa del FONHAPO. De manera genérica se verá la problemática actual de la vivienda de interés social: en zonas urbanas, semiurbanas y rurales en el Estado de Puebla, planteando como posible solución la organización de una asociación civil, ya que por tener personalidad moral y estar debidamente legalizada, funge como apoyo de las Instancias Ejecutivas; aportando conocimiento, asistencia técnica, recursos financieros y materiales, supervisión y vigilancia.

Es necesario para la ejecución de este proyecto, la elaboración previa de estudios de mercado, técnicos y financieros, que permitan pronosticar o determinar la viabilidad de la inversión, evaluando los beneficios de su construcción con los costos de los recursos necesarios para lograrlo. Por tal razón es necesario que un proyecto de inversión aplicado al problema de la vivienda de interés social, este debidamente sustentado y que tenga toda la información disponible para una correcta toma de decisiones.

1.2. Preguntas de Investigación

El campo de desarrollo de esta investigación está basado en el estudio de mercado, técnico y financiero, siendo el principal cuestionamiento.

El uso sistemático de una metodología para el estudio y evaluación de proyectos de inversión bajo el Programa de Vivienda Tu Casa, del FONHAPO es una herramienta útil para: definir de manera realista, los beneficios que puedan esperarse al realizar dicha inversión; para reducir la incertidumbre; y para obtener, asignar y administrar eficientemente los recursos financieros del gobierno federal, estatal y municipal; beneficiarios y sociedad civil.

Variable dependiente

Estudio y evaluación de proyectos.

Variables independientes

Definición de los beneficios que pueden esperarse

Reducción de la incertidumbre

Obtención, asignación y administración eficiente de los recursos.

1.3. Alcances y Limitaciones

El alcance de la presente investigación comprende la metodología para el estudio y evaluación de un proyecto de inversión de interés social, enfocado, en lo general, al área de la construcción y su aportación técnica en el análisis y en lo particular a la evaluación financiera.

Se mencionan como limitaciones de este trabajo los siguientes aspectos:

1. La evaluación global de proyectos es un tema muy extenso, por lo que sólo se tratará de manera genérico.
2. Las fuentes de financiamiento, aunque constituyen un tema fundamental, no serán tratadas, ya que sólo se busca definir las condiciones bajo las cuales son viables el proyecto mencionado.
3. El costo del financiamiento se analizará de manera general, debida a que se busca conocer el rango de valores que puede tomar esta variable para lograr que el proyecto sea financieramente viable.
4. La metodología propuesta sólo servirá como una herramienta auxiliar en la toma de decisiones.
5. Sólo se estudiará el caso de la vivienda de interés social, en municipios con un índice de rezago social alto a través de un subsidio federal, estatal y municipal en Puebla.

6. Únicamente se tratará el Programa de Vivienda Tu Casa del FONHAPO, a través de una Asociación Civil (Fundación); como una aportación opcional.
7. En el aspecto fiscal se menciona a la Asociación Civil, la cual no obtendrá ingreso alguno por la construcción de la vivienda.

1.4. Organización del Trabajo

La organización del proyecto se inicia con el propósito de estudio, estableciendo los objetivos y la llave de entrada al desarrollo de estrategias y técnicas para alcanzarlos, definiendo también cuales son sus fronteras en la esperanza de resultados positivos y los términos específicos de los que constantemente se hará mención; además se proporciona las características y etapas del proyecto de inversión. Todo esto conformará el marco de referencia del proyecto. En el capítulo dos se plantea, de manera genérica como se encuentra actualmente la vivienda de bajo costo, su ubicación en el mercado y el análisis de la oferta y demanda.

A continuación en el capítulo tres; se da a conocer, de forma sintetizada, el modo de operar del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

En el capítulo cuatro se realiza el estudio técnico, cuantificando el monto de la inversión, los gastos y costos inherentes a su operación; elaborando un programa de inversión específica, tomando como base las reglas y estatutos del FONHAPO, que dentro del Programa de Vivienda Tu Casa, las Instancias Ejecutivas (gobierno federal, estatal y municipal) otorgan el subsidio.

En el capítulo cinco se maneja la Metodología para la realización del Estudio Financiero, desarrollando aquí el caso hipotético, mencionado en el capítulo cuatro. Con el Estudio Financiero se busca determinar el monto de los recursos monetarios necesarios para la realización del proyecto completo, así como definir los indicadores que servirán de base para la Evaluación de la Viabilidad Financiera respectiva.

Con toda esta información obtenida y procesada, se inicia el Análisis de la Rentabilidad Financiera en el capítulo seis; utilizando el VPN y la TIR para la evaluación del proyecto y el Análisis de Sensibilidad. Se desarrolla el Análisis Financiero planteado en el capítulo anterior.

En el capítulo siete se anexa un apéndice; refiriéndose al Aspecto Fiscal de la Vivienda de Interés Social, antes de las conclusiones finales debido a que reafirma el estudio en apoyo la Asociación Civil, para finalizar con las conclusiones y recomendaciones a que diera lugar los resultados generados.

Por lo que se refiere a las notas de pié y demás apéndices fuera del cuerpo propio de la tesis, serán utilizados de la siguiente forma:

1. Notas de pié.- Para hacer breves referencias de algún autor o hecho relevante. También para hacer algún comentario personal cuando sea oportuno o para remitir al lector a otro capítulo o a un apéndice.
2. Apéndices.- Para detallar algún punto que pueda ser de interés especial a ciertos lectores.
3. Bibliografía.- Se mencionan todos los tipos de consulta que sirvieron de base para la realización de esta tesis.

1.5 Definiciones y Conceptos Utilizados

Acta de Entrega Recepción de la Acción de Vivienda Terminada: Es el documento que comprueba la entrega de la acción de vivienda terminada.

Adquisición de vivienda: La compra de una vivienda nueva, en el Programa “Tu Casa”, es decir, Unidad Básica de Vivienda:

Aportación del Beneficiario: Sera monetaria, especie, mano de obra o mixta.

Beneficiario: Jefe o jefa de familia que recibe el subsidio federal.

Bono de Subsidio Federal: Talón incluido en el Certificado de Subsidio Federal. Endosado por el Beneficiario, sirve de Recibo del Subsidio Federal.

Certificado de Subsidio Federal: Documento que expide la Instancio Normativa para los Beneficiarios del Programa “Tu Casa”.

Cédula de Información Socioeconómica (CIS): Formato donde se recopilan los datos socioeconómicos del solicitante y las características de su vivienda. Firmada y entregada a la instancia ejecutora.

Cédula de Identidad Ciudadana CIC: Cédula de identidad con los datos biométricos de los ciudadanos.

CONAPO: Consejo Nacional de Población. www.conapo.gob.mx.

Contraloría Social: Es el mecanismo de los beneficiarios organizados, para que verifiquen la correcta operación del Programa.

CONEVAL: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social.

Contrato de Ejecución de Acción de Vivienda: Documento que celebran el Beneficiario del Programa “Tu Casa” y la Instancia Ejecutora o los Ejecutores de la Entidad Federativa, donde se establecen las condiciones y tiempos para que esta última realice la acción de vivienda acordada con el beneficiario.

Convenio de Ejecución del Programa “Tu Casa”: Convenio celebrado entre la Instancia Ejecutora o Instancias Ejecutoras de la Entidad Federativa y la Instancia Normativa, en el que se establecen las responsabilidades de ambas instancias, el número de acciones, las modalidades, los montos de los apoyos que otorgan las partes a los Beneficiarios del Programa “Tu Casa”.

Cuestionario Único de Información Socioeconómica (CUIIS): Es un Instrumento de recolección de información que identifica a los posibles beneficiarios de todos los programas de la SEDESOL. El CUIIS recaba los datos socioeconómicos de todos los integrantes del hogar, las características de la vivienda y las condiciones de la comunidad.

Delegación: Delegación Federal de la Secretaria de Desarrollo Social en la entidad Federativa, cuyas direcciones se pueden consultar en www.sedesol.gob.mx.

Dependiente económico: Persona que depende económicamente del jefe (a) de familia.

Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda: Documento expedido por la Instancia Ejecutora en el que se certifica que la unidad de vivienda en el ámbito urbano y en desarrollos habitacionales reúne las características apropiadas para que el Beneficiario la habite.

Documento que acredita la propiedad: para la zona urbana o semiurbana, documento que, bajo su responsabilidad, los Gobiernos Estatales o Municipales aceptan como comprobante de propiedad o posesión; para la zona rural, Título de Propiedad, Certificado o Título de Derecho Ejidal, Parcelario, Comunal, Agrario o Constancia expedida por cualquier autoridad municipal o estatal competente.

Edificación de vivienda: Construcción de una unidad básica de vivienda.

Estrategia: Es el conjunto de acciones o actividades para alcanzar un fin, satisfacer una necesidad o contribuir a lograr un objetivo específico.

Evaluación financiera de proyectos se refiere a la determinación de la conveniencia de implementar cierta alternativa de inversión, mediante la estimación de los costos y beneficios asociados a la puesta en marcha y futura operación de un proyecto para decidir acerca de la asignación de recursos (Sapag, 1993:7).

Fideicomiso, es un negocio jurídico, de tipo mercantil, por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario para la realización de un fin determinado. Esta constituido por tres elementos personales: Fideicomitente, fiduciario y fideicomisario (Guzman, 1990:15)

Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO) es un Fideicomiso coordinado por la SEDESOL, que financia la demanda nacional de crédito para vivienda de las familias de bajos recursos. Se constituye legalmente el 13 de mayo de 1981; forma parte de la Administración Pública Paraestatal y su organización y funcionamiento están sujetos a la Ley Federal de las Entidades Paraestatales publicada el 14 de mayo de 1986 y al contrato constitutivo del Fideicomiso. Actualmente opera a través del Programa Ahorro y Subsidio para la Vivienda Tu Casa y del Programa Vivienda Rural, ambos cobertura nacional y dirigidos a los hogares en situación de pobreza patrimonial (Escrito por Dirección General FONHAPO, 13de agosto 2010)

Formulación de proyectos de inversión financiera es el proceso de identificar y cuantificar correctamente todos los componentes, costos y beneficios que determinarán la rentabilidad de un proyecto, así como la forma en que deberán considerarse en dicho proceso (Sapag, 1993:2)

Índice de Marginación es una medida resumen que permite diferenciar las localidades del país con base en el impacto global de las privaciones que padece la población a consecuencia de la falta de acceso a la educación, la residencia en viviendas inadecuadas y la carencia de bienes (CONAPO 12/08/2010)

Índice de Rezago Social: Indicador de carencias estimado por la CONEVAL a Entidad Federativa, municipio o localidad y se podrá consultar en www.coneval.gob.mx.

INEGI: instituto Nacional de Estadística y Geografía. www.inegi.gob.mx.

Ingreso familiar: La suma del total de los ingresos monetarios, excluyendo otros apoyos federales, obtenidos por el jefe de familia, su cónyuge y sus dependientes económicos.

Instancia Normativa: FONHAPO.

Localidad rural: Localidades con población de hasta 2,500 habitantes.

Localidad Semiurbana: Localidades con población de 2,501 habitantes hasta 15,000, su atención será en las mismas condiciones que las localidades urbanas.

Localidad Urbana: Localidades con población mayor a 15,000 habitantes.

Manuel de Operación del Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Tu Casa del ejercicio en curso: Documento que contiene los procesos operativos internos a los que se deben apegar las instancias que participan en el Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Tu Casa del ejercicio fiscal en curso. Para tener vigencia, este Manual debe ser dictaminado por el Comité de Mejora Regulatoria Interna del FONHAPO, no contienen costos de cumplimiento para los particulares y están disponibles para su consulta en www.fonhapo.gob.mx

Metodología es la manera de organizar el proceso de la investigación, de controlar los resultados y de presentar posibles soluciones a un problema que conlleva a la toma de decisiones (Zorrilla y Torres, 1990:41)

Organización Social es una acción de conjuntar, dar a las partes de un todo la organización necesaria para que pueda funcionar.

Producción Social de Vivienda: aquella que se realiza bajo el control de auto productores y auto constructores que operan sin fines de lucro y que se orientan prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor del uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones, de conformidad al Artículo 4 de la Ley de Vivienda .

Programa “Tu Casa”: Programa de Ahorro, Subsidio para la Vivienda.

Proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendiente a resolver una necesidad humana y debe evaluarse por el hecho de que se desea conocer su conveniencia de tal forma que se asegure de que habrá de solucionar esa necesidad humana en forma eficiente, segura y rentable. (Sapag, 1993:4).

Proyectos de Coinversión: aquellas acciones que se realizan en conjunto con otra dependencia, sociedad, fundación u organización civil legalmente constituida con la finalidad de potenciar o mejorar las acciones de vivienda otorgadas.

PTA: Plan de Trabajo Anual: Documento en que la Instancia Ejecutora propone acciones de vivienda, desglosados por municipios, localidad, modalidad, montos de los apoyos y estructura financiera.

Sociedad Civil convenio celebrado entre dos o más socios, mediante el cual aportan recursos, esfuerzos, conocimientos o trabajo, para realizar un fin lícito de carácter preponderantemente económico, sin constituir una especulación mercantil, obligándose mutuamente a darse cuenta.

Subsidio Federal: las asignaciones de recursos federales previstas en el Presupuesto De Egresos que, a través de las dependencias y entidades, se otorgan a los diferentes sectores de la sociedad, a las entidades federativas o municipales para fomentar el desarrollo de actividades sociales o económicas prioritarias de interés general.

UBV: Unidad básica de vivienda: La vivienda que cuenta con un área mínima de construcción de 25m², con una altura mínima interior de 2.40 m, y con un volumen mínimo de 60 m³, que incluye al menos, un cuarto habitable de usos múltiples; una cocina; un cuarto de baño con regadera, escusado y lavabo dentro o fuera de él. Deberá contar con los servicios básicos (agua, luz y drenaje) y la posibilidad de crecimiento futuro y deberá estar construida con materiales y sistemas que garanticen una vivienda útil de por lo menos 30 años.

Urbano se refiere a que se localiza en las zonas dotadas de servicios públicos en los centros de población o tan cerca de ellos que la obtención de dichos servicios es factible a un precio razonable.

Valor catastral del suelo "es un indicador convencional que se emplea para aplicar gravámenes a los bienes raíces que determina derechos y obligaciones por la posesión de la propiedad, su transmisión, hipoteca o cualquier otro movimiento jurídico a que están sujetos los inmuebles" por parte de la autoridad competente (H. Ayuntamiento de Puebla, 1994, vol. 1:60-61).

Valor comercial del suelo es el que corresponde al valor del mercado y sirve como base para realizar operaciones de compraventa; suele ser distinto y mayor al valor catastral del suelo.

Valor del suelo "es la cantidad, que en monetario se pacta en una operación de compraventa por porción de terreno, referida en metros cuadrados como unidad de medida, de tal modo que el valor

del suelo siempre se expresa en pesos por metro cuadrado" (H: Ayuntamiento de Puebla, 1994, vol.1:60-61).

Vivienda es el medio físico en que la familia, célula básica de la sociedad, debe desarrollarse, se constituye en la posibilidad de crear y desarrollar una cultura urbana (Guzman, 1990:12)

Vivienda de interés social es aquella cuyo uso, en propiedad o alquiler, es asequible, de manera que no resulte onerosa en el presupuesto familiar, a personas de escasos recursos económicos, proporcionándole alojamiento en un ambiente físico y social, que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene, decoro y que este dotada de los servicios sociales correspondientes (Trejo, 1994:10).

VSM MDF significa veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal y se usa como referencia para definir el valor de compraventa de las viviendas.

1.6. Características y Etapas de los Proyectos de Inversión

En la actualidad, una inversión inteligente requiere una base que la justifique. Dicha base es precisamente un proyecto bien estructurado y evaluado que indique la pauta que debe seguirse. La preparación y evaluación de proyectos busca recopilar, crear y analizar en forma sistemática un conjunto de antecedentes económicos que permita juzgar cualitativa y cuantitativamente las ventajas y desventajas de asignar recursos a una determinada iniciativa. La etapa de preparación tiene por objeto definir todas las características que tengan algún grado de efecto en el flujo de ingresos y egresos monetarios del proyecto. La etapa de evaluación, busca determinar la rentabilidad de la inversión en el proyecto.

Aunque cada estudio de inversión es único y distinto a todos los demás, la metodología que se aplica en cada uno de ellos se puede adaptar a cualquier proyecto; la estructura general puede ser representada como se muestra a continuación:

Formulación y evaluación de proyectos

Definición de objetivos

- * Análisis de Mercado
- * Análisis Técnico
- * Análisis económico-financiero
- * Análisis socioeconómico

Evaluación Financiera

- * Análisis de la Rentabilidad

Resumen y conclusiones

Decisión sobre el proyecto

Es por esto que toda persona que pretenda realizar el estudio y la evaluación de un proyecto, la primera parte que deberá desarrollar es la Introducción, la cual debe contener una breve reseña histórica del desarrollo del proyecto.

La siguiente parte que se desarrollará, debe ser el marco de referencia, donde el estudio debe ser situado en las condiciones económicas y sociales, y se debe aclarar básicamente por qué se pensó en emprenderlo; a qué persona o entidades va a beneficiar; qué problema específico va a resolver. En el mismo apartado deberán especificarse los objetivos del estudio y los del proyecto.

Los primeros deberán ser básicamente tres, a saber:

1. Verificar que existe un mercado potencial insatisfecho y que es viable, desde el punto de vista operativo.
2. Demostrar que técnica y legalmente son viables, una vez que se verificó que no existe impedimento alguno en el abasto de todos los insumos.
3. Demostrar que es económicamente rentable llevar a cabo su realización.

Estudio de Mercado; con este nombre se denomina la primera parte de la investigación formal del estudio. Consta básicamente de la determinación y cuantificación de la demanda y la oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización.

El objetivo general de esta investigación es verificar la posibilidad real de penetración del producto en un mercado determinado. Aunque hay diversas formas de definir el proceso de estudio de mercado, la más simple es aquella que está en función del carácter cronológico. De acuerdo con esto, se definen tres etapas: a) un análisis histórico del mercado, b) un análisis de la situación vigente y c) un análisis de la situación proyectada.

En cuanto a la oferta, es necesario cuantificar esta en términos de volumen y valor, identificar los principales productores y su participación en el mercado, así como las posibles ampliaciones de los mismos, señalando las fuentes de información. Una recomendación adecuada es presentar la evaluación histórica de la demanda de volumen y la estimación del comportamiento futuro; incluir los supuestos considerados y justificarlos, así como presentar un análisis comparativo de precio, calidad y tiempo de entrega de los principales competidores, al mismo tiempo que se deben indicar los canales de comercialización que utilizará el proyecto resaltando las ventajas y desventajas en comparación con los competidores.

El resultado de la evaluación se mide a través de distintos criterios que, mas que optativos son complementarios entre si. La improbabilidad de tener certeza de los acontecimientos considerados en la preparación del proyecto, hace necesario considerar el riesgo de invertir en él. Por lo cual, se han desarrollado muchos métodos, para incluir el riesgo y la incertidumbre de la ocurrencia de los beneficios que se esperan del proyecto, algunos incorporan directamente el efecto del riesgo en los datos del proyecto, mientras que otros determinan la viabilidad máxima que podrían experimentar alguna de las variables para que el proyecto siga siendo rentable.

Estudio Técnico; esta parte del estudio puede subdividirse a su vez en cuatro partes, que son: determinación del tamaño óptimo de la planta, determinación de la localización óptima de la planta, ingeniería del proyecto y análisis administrativo.

La determinación de un tamaño óptimo está íntimamente ligada con las variables de oferta y demanda del producto y con todos los demás aspectos del proyecto.

Acerca de la determinación de la localización óptima, es necesario tomar en cuenta los factores cuantitativos (costos de transportes de materia prima y el producto terminado), y los cualitativos (apoyos fiscales, el clima, la actitud de la comunidad).

Sobre la ingeniería del proyecto se puede decir que, técnicamente, existen diversos procesos productivos opcionales; la elección de alguno de ellos dependerá en gran parte de la disponibilidad de capital.

Estudio Financiero; su objetivo es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que proporcionan las etapas anteriores y elaborar los cuadros analíticos que sirvan de base para la evaluación económica.

Comienza con la determinación de los costos totales y de la inversión inicial, cuya base son los estudios de ingeniería, ya que tanto los costos como la inversión inicial dependen de la tecnología seleccionada. Otro de sus puntos importantes es el cálculo del capital de trabajo. Los aspectos que sirven de base para la siguiente etapa, que es la evaluación económica, son la determinación de la tasa de rendimiento mínima aceptable y el cálculo de los flujos de efectivo.

Evaluación Financiera; se propone describir los actuales métodos de evaluación que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, como son la tasa interna de rendimiento y el valor presente neto; se anotan sus limitaciones de aplicación y son comparados con métodos contables de evaluación que no toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, y en ambos se muestra su aplicación práctica.

Finalmente, en todo proyecto debe haber una conclusión general, en la que se declare abierta y francamente cuáles son las bases cuantitativas que orillan a tomar la decisión de inversión en el proyecto estudiado.

1.7 Formulación y Evaluación de Proyectos Habitacionales

El estudio de los proyectos habitacionales debe seguir los lineamientos de tipo general del estudio de proyectos específicos. El estudio de las características de la demanda de vivienda, que condiciona en forma muy importante el desarrollo de los proyectos habitacionales, tiene que seguir los lineamientos generales de estudio a la demanda. Por lo anterior, el análisis se divide en dos partes: (a) plantear algunos lineamientos operativos en cuanto a la formulación y evaluación de proyectos. (b) queda reservada a la consideración de los aspectos de demanda de vivienda y los proyectos habitacionales.

Proyecto específico de inversión: Un documento que contiene los elementos de juicio necesarios para considerar la conveniencia de realizar la inversión que se trata; conteniendo los siguientes elementos:

- Definición de la mercancía: Explicación sobre las características del bien, o servicio que produciría la unidad económica en proyecto, que tengan relevancia o deban tomarse como antecedente para las estimaciones de los resultados del proyecto.
- Condiciones del mercado: Oferta, demanda y consumo no satisfecho; se trata de una clasificación de si el mercado resulta favorable para absorber la producción nacional, lo que se estima que sucede cuando existe una demanda o consumo no satisfecho.
- Estimación de las ventas posibles de la nueva empresa: Además de considerar las condiciones actuales del mercado, procede tomar en cuenta las condiciones futuras previsibles, operación a la que se designa como proyección. La apreciación de las posibles ventas que alcanzará el proyecto surge de la combinación de distintos elementos de juicio; principalmente el pronóstico de las ventas se fundamenta en la consideración de la dimensión total del mercado, las condiciones de la oferta y las condiciones de la competencia.
- Predeterminación de los costos del proyecto: Con base en las estimaciones de las ventas que se han tratado de señalar en sus características generales, se busca la planta que en forma óptima correspondería a la cuantía de la venta esperada (la mejor estimación de las alternativas de técnicas de producción y de localización). Se predeterminan los datos financieros básicos del proyecto que corresponden a una capacidad instalada, conveniente para producir el nivel de ventas que se espera; estos datos financieros corresponden a los conceptos de inversión y costo, a los que se añaden las ventas para plantear el balance y el estado de pérdidas y ganancias, predeterminados. Al intervenir un pronóstico de lo que sucedería en distintos períodos, se está

en condiciones de considerar el cuadro de origen y aplicación de recursos comparativos para distintos períodos (instrumento fundamental para el programa de financiamiento); los requisitos de recursos externos corresponde a la suma de las diferencias entre los gastos y los ingresos, en los períodos iniciales en los que generalmente los gastos exceden los ingresos, y el préstamo puede pagarse de acuerdo con las condiciones que determina el crecimiento de las diferencias entre ingresos y gastos, que tienden a ser positivas más allá del período de puesta en marcha del proyecto.

- **Presentación de los resultados:** Los resultados financieros que se expresan en los tres estados fundamentales (pérdidas y ganancias, balances predeterminados y cuadro comparativo de origen y aplicación de recursos), se complementan con un análisis de sensibilidad basado en el punto del equilibrio, que permite comparar los efectos en los factores importantes, como pueden ser la cuantía de las ventas, los precios, los costos directos y otros, para así apreciar que tan vulnerable es el proyecto a circunstancias que ocurran en forma diferente a las previstas.
- **Evaluación del proyecto:** Se trata de la calificación de la bondad de la inversión que se propone, considerando beneficios, costos directos e indirectos, primarios y secundarios, económicos y de índole social.

La eficiencia de éste tipo de proyectos, se evalúa a través de sus efectos sociales y dentro de ellos los efectos económicos; siendo el objetivo principal la satisfacción de la necesidad de la vivienda considerando sus efectos directos, es decir, maximizar el beneficio familiar bajo un análisis de costo-beneficio, tomando en cuenta las condiciones de vida de las familias a la que pretende servir el conjunto habitacional de que se trate, investigando que combinación de características proporciona un mayor bienestar social.

Cuando los municipios reservan una parte de los recursos de los que disponen para trabajar en colaboración con el **FONHAPO** y realizan acciones de vivienda, contribuyen a un cambio radical que nos benefician:

- **Lo pobreza patrimonial se reduce**, pues son menos las familias que necesitan de una vivienda digna.
- **El nivel de bienestar de las familias es mayor**, ya que la ampliación y mejoramiento del espacio habitacional de lugar a mejores condiciones sanitarias y a una convivencia más armónica.
- Los beneficiarios de las acciones de vivienda valoran los resultados que produce la suma de esfuerzos y esto los motiva a una **participación ciudadana** más activa que **favorece a toda la comunidad**.
- La inversión en vivienda implica u desarrollo social efectivo que, a su vez, trae consigo **desarrollo y crecimiento económicos**.

