

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO

I. PROPOSITO Y ORGANIZACIÓN	
1.1. Propósitos del estudio	1
1.2. Preguntas de investigación	2
1.3. Alcance y limitaciones	2
1.4. Organización del trabajo	3
1.5. Definiciones y conceptos utilizados	4
1.6. Características y etapas de los proyectos de inversión	9
1.7. Formulación y evaluación de proyectos habitacionales	12
II. VIVIENDA ECONOMICA EN EL ESTADO DE PUEBLA	14
2.1. Fundamentos legales de la vivienda en México	14
2.2. Problemática actual de la vivienda en México	15
2.3. Estadísticas de vivienda en el Estado de Puebla	17
2.3.1. Demanda efectiva de vivienda	20
2.3.2. Características de la oferta	22
2.4. FONHAPO, una solución para el problema de la vivienda en Puebla	24
2.4.1. Aportaciones del Programa “Tu Casa”	25
2.4.2. La Sociedad Cooperativa, alternativa de solución	26
2.5. Descripción del Proyecto (Antecedentes)	27
III. FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO)	30
3.1. Los sistemas de Financiamiento	31
3.2. Formación del FONHAPO	33
3.3. Objetivos del FONHAPO	33
3.4. Instancias participantes del FONHAPO	34
3.5. Programas y líneas de crédito	34
3.6. Proceso de operación	35
IV. ESTUDIO TECNICO	37
4.1. Descripción del proyecto	40
4.2. Diagrama del proyecto de Subsidio “Tu Casa”	42
4.3. Estimación de los costos de construcción	42
4.4. Definición de los costos	44
4.5. Análisis de Posibles Fuentes de Financiamiento	44
4.6. Aprobación Técnica del Programa de Vivienda “Tu Casa”	46
4.7. Permisos y licencias de construcción	46
V. ESTUDIO FINANCIERO	47
5.1. Financiamiento Institucional de la Vivienda	47
5.2. El Ahorro Familiar	48
5.3. Esquema del Estudio Financiero	49
5.3.1. Identificación del Paquete de Vivienda	50
5.3.2. Definición de los costos	50
5.3.3. Inversión inicial total: fija y diferida	50
5.3.4. Depreciaciones y amortizaciones	51
5.3.5. Capital de trabajo	51

5.3.6. Punto de Equilibrio	51
5.3.7. Costo de Capital	51
5.3.8. Financiamiento. Tabla de pago de la deuda.	52
5.3.9. Estado de Resultado Pro-Forma	52
5.3.10. Balance General Inicial	52
5.4. 11. Formulación del Estudio Financiero	53
VI. ANALISIS DE LA RENTABILIDAD FINANCIERA	
6.1. Medición de la Rentabilidad Financiera	54
6.1.1. Métodos que consideran el Valor del Dinero en el Tiempo	54
6.1.1.1. VPN	55
6.1.1.2. TIR	56
VII. APENDICE	
Anexos	59
Referencias	70
VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
8.1. Conclusiones Generales del Estudio	71
8.2. Recomendaciones	74
8.3. Sugerencias para Investigaciones Adicionales.	76
IX. BIBLIOGRAFIA	77