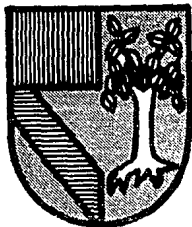


308902

4
25



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

ESCUELA DE ADMINISTRACION
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**"BIENES RAICES; ALTERNATIVA DE INVERSION
PARA LAS INSTITUCIONES DE
ASISTENCIA PRIVADA"**

**TRABAJO QUE COMO RESULTADO
DEL SEMINARIO DE INVESTIGACION
PRESENTA COMO TESIS
ENRIQUE CASAS DE LA TORRE
PARA OPTAR POR EL TITULO DE
LICENCIADO EN ADMINISTRACION**

Director de Tesis: Lic. Luis Fernando Cabrera Mir

México, D. F., a 27 de septiembre de 1993

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE

I.- INTRODUCCION	1
II.- PRIMER CAPITULO: Conceptos e Historia de las Instituciones de Asistencia Privada.	
A) Concepto de Institución de Asistencia Privada.	3
B) Concepto de Asociación Civil	4
C) Breve historia de las Instituciones de Asistencia Privada en México	5
D) Principales Instituciones de Asistencia Privada en la actualidad y su fin filantrópico	9
E) Breve historia de la Fundación Rafael Donde	12
F) Citas Bibliográficas	14
III.- SEGUNDO CAPITULO: Marco Legal de las Instituciones de Asistencia Privada	
A) Junta de Asistencia Privada	15
B) Constitución de las Instituciones de Asistencia Privada	28
C) Comentarios sobre el artículo 27 Constitucional	31
D) Fundación Rafael Donde	33
E) Citas Bibliográficas	39
IV.- TERCER CAPITULO: Formas de Evaluación de Proyectos de Inversión	
A) Riesgo	41
B) Evaluación de proyectos de inversión en condiciones de Riesgo	43
C) Evaluación de proyectos de inversión cuando existe Incertidumbre	47
D) Evaluación de proyectos de inversión en condiciones de Certeza	51
E) Citas Bibliográficas	57
V.- CUARTO CAPITULO: Términos de Referencia para la elaboración de proyectos de inversión y Desarrollo Habitacional en Cuernavaca Morelos	
A) Términos de Referencia para elaborar estudios de viabilidad	58
B) Bienes Raíces	63
C) Estudio del incremento poblacional en ciertos Edos de la República	64
D) Desarrollo Habitacional en Cuernavaca Morelos	89
E) Citas Bibliográficas	94
VI.- ANEXOS	95
VII.- CONCLUSIONES GENERALES	104
VIII.- BIBLIOGRAFÍA	106

INTRODUCCION

Las Fundaciones y Asociaciones de Asistencia Privada a lo largo de los años han tenido problemas en cuanto a su administración y buen manejo de sus bienes. Algunas han tenido más acierto en el buen aprovechamiento de sus recursos que otras, al igual que más apoyo por parte del gobierno y de los particulares, pero lo que es un hecho, es que muchas han dejado de subsistir por que no se ha sabido tener una buena organización, estructura, un objetivo fijo y una buena planeación en cuanto a sus inversiones.

Las actividades y servicios de las clases de pocos recursos del Distrito Federal, que prestan las Instituciones de Asistencia Privada no son suficientemente conocidas, tanto por los organismos Gubernamentales como por el público en general, debido a que por su mismo carácter de Asistencia Privada no se le ha dado publicidad, por ello me permito exponer la importancia de los servicios sociales que imparten las Fundaciones y Asociaciones que actualmente funcionan de acuerdo con la ley.

Las Instituciones de Asistencia Privada son organismos de vital importancia para el desarrollo de un país, ya que el gobierno se apoya en estos para poder saber cuales son los sectores más afectados de la sociedad y así distribuir de forma adecuada las riquezas de la nación y tener un crecimiento justo y toda persona de una población obtenga los satisfactores básicos para una vida digna. El estado moderno mexicano ha considerado, con verdadero acierto, que la Asistencia Privada no constituye la práctica de una virtud colectiva en la que la piedad y la caridad son el móvil, sino el cumplimiento de una obligación derivada de la solidaridad social.

Sabido es que la Asistencia Privada ha sufrido graves e importantes quebrantos a lo largo de la Historia, y su patrimonio fué mermado por la Ley del 25 de junio de 1856 que ordeno la desamortización de los bienes inmuebles de todas las Instituciones o corporaciones civiles o religiosas, quedaron de hecho confundidos y sin la separación debida con los bienes del clero.

Estos antecedentes motivaron desconfianza entre los particulares, quienes fueron limitando su altruismo y no dejaban ya, para después de su muerte, o aún en vida, bienes que se destinarán a fines filantrópicos.

Actualmente la Asistencia Privada cuenta con la ayuda del Gobierno y esto hace que las instituciones de este tipo sean cada vez de mayor importancia, al igual que se ha llegado a una plena conscientización de una ayuda a las personas de menos recursos.

Cuentan con la Junta de Asistencia Privada, organismo que rige sus actividades, por medio del cual se logra que los diferentes recursos se destinen de una forma eficaz y eficiente y así otorgar la máxima ayuda a las personas más necesitadas de la sociedad.

Toda Fundación o Asociación de Asistencia Privada cuenta con un patronato constituido por un Presidente y varios vocales, los cuales se encargan de que el objetivo de la institución sea perseguido en todas sus actividades, y no se haga un mal uso de los recursos. Los patronatos de cada una de las instituciones se encuentran en constante comunicación para una ayuda mutua.

Cada Institución de Asistencia tiene un objetivo de ayuda, para el cual destina todas sus operaciones y esfuerzos de toda índole. Los diferentes tipos de ayuda que brindan las Fundaciones y Asociaciones se dividen en cinco grandes grupos los cuales son : ayuda a niños y adolescentes, atención al anciano, atención médica, asistencia a la educación y, otra clase de servicios asistenciales. Algunas de las operaciones que realizan son: inversiones en bienes raíces, créditos prendarios, recaudación de fondos por medio de eventos culturales o sociales, inversiones en renta fija, obtención de donativos, etc.

Las inversiones que realizan las diferentes Instituciones de Asistencia Privada, son de especial importancia, ya que muchas de estas entidades, no tienen ningún apoyo económico externo, y tienen que soportar los gastos asistenciales y administrativos por medio de la generación de sus propios recursos, y es por esto que necesitan tener gente verdaderamente capacitada y capaz en sus administraciones.

PRIMER CAPITULO

A) Concepto de Institución de Asistencia Privada.

Las Instituciones de Asistencia Privada se han constituido por personas que de alguna u otra forma, por medio de sus propios recursos, ó los de terceras personas, han sentido en su interior la necesidad de ayudar.

" Estas acciones humanas de asistencia privada, tienen como base la inteligencia y la libertad del hombre, así como el deseo de hacer el bien por la filantropía, o sea, por amor a la humanidad o al prójimo. En muchas ocasiones esto a su vez está motivado por la caridad basada en el amor a Dios."(1). Como bien dice el Ing Rafael Donde, el motivo por el que algunos hombres se sienten motivados a ayudar a otros por medio de las Instituciones de Asistencia Privada, es la caridad y la solidaridad al ver en otras personas carencias de satisfactores que les ayuden a llevar una vida más digna y estable.

Si nos remitimos a la Ley de Instituciones de Asistencia Privada, estas instituciones se definen de la forma siguiente : " Entidades jurídicas que con bienes de propiedad particular ejecutan actos con fines humanitarios de asistencia, sin propósito de lucro y sin designar individualmente a los beneficiados "(2).

Si analizamos un poco la definición anterior nos podemos dar cuenta que son entidades que las han constituido una o varias personas con bienes privados y que por esto mismo son particulares, es decir, se distinguen de la Asistencia Pública ya que en está los bienes provienen del estado. Su objetivo principal es el bien de la sociedad, que por diversas circunstancias se han visto privados de un bien físico o mental y por lo tanto necesitan la ayuda de otras personas para poder desarrollarse en una vida social que conforme avanza el tiempo se vuelve cada vez más difícil.

Estas instituciones no tienen fin de lucro, ya que lo que impulsa a sus fundadores para la creación de estos organismos, es el haber comprendido completamente el concepto de hombre, como lo define Boecio: "sustancia individual de naturaleza racional", definición que nos lleva a entender que el ser humano tiene necesidades tanto corporales como espirituales en la sociedad.

Las Instituciones de Asistencia Privada así como las de Asistencia Pública, movidas por el bien común, que es su mismo fin social, ayudan por medio de sus actividades a las personas carentes de recursos para el logro de un desarrollo pleno en sociedad.

B) Concepto de Asociación Civil.

Para entender y desarrollar este concepto y así poderlo diferenciarlo de las Fundaciones, el Código Civil define a las Asociaciones Civiles como "la reunión de varios individuos, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la Ley y que no tenga carácter preponderantemente económico"(3).

Así podemos observar que en las Asociaciones el fin es interno y propio del ente que se constituye con el objeto de obtener una ventaja para sus asociados, como sucede por ejemplo con los sindicatos y las sociedades de ayuda mutua; en las fundaciones por el contrario, el interés es externo y tiene como fin el obtener unas ventajas para otras personas, como ocurre con los Montes de Piedad.

Respecto de la voluntad, es externa en las fundaciones en cuanto proviene del fundador, e interna en las asociaciones, en cuanto deriva de los mismos componentes del ente que dispone acerca de la constitución, gobierno y fin de la persona jurídica.

En cuanto a la constitución de las personas jurídicas en las asociaciones, su base esta constituida por un acuerdo (contrato típico de sociedad); en las fundaciones, por un acto de destinación de bienes que se denominan negocio de fundación.

También puede constituirse la fundación mediante un acto de última voluntad. Frecuentemente se dejan bienes no sólo en favor de entes no reconocidos, sino incluso de entes por constituir.

De acuerdo con el artículo cuarto de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal , " son fundaciones las personas morales que se constituyan mediante la afectación de bienes de propiedad privada destinados a la realización de actos de asistencia", y las Asociaciones de Asistencia Privada son: "Asociaciones de las personas morales que por voluntad de particulares se constituyan en los términos de la Ley y cuyos miembros aporten cuotas periódicas para el sostenimiento de la Institución, sin perjuicio de que pueda pactarse que los asociados contribuyan además con servicios personales"(4). Estas Instituciones de Asistencia Privada son instituciones de beneficencia las cuales no tienen ningun fin de lucro ni de enriquecimiento, el único objetivo que persiguen es el bienestar de la sociedad o de alguna parte de está en la medida de sus posibilidades.

C) Breve Historia de las Instituciones de Asistencia Privada en México.

Me parece indispensable considerar algunos aspectos historicos de las actividades de beneficencia en nuestro país para entender los motivos por los cuales se han creado estás instituciones y los fines que persiguen, que van de acuerdo con las distintas etapas de la vida en sociedad de nuestro país, hechos que nos enseñan experiencias que son de vital importancia para que a futuro se mejoren los errores o se tome una consciencia de lo fundamental de la filantropía en nuestro país y en el mundo para el logro de un verdadero desarrollo que va ligado al bien común y a la solidaridad, que exige una sociedad.

En todos los tiempos y todos los lugares se ha dado el desarrollo desigual de las personas y por lo tanto los bienes se han distribuido desproporcionalmente, lo cual ha originado diferentes niveles socio-económicos y por lo tanto una marginación. De la misma forma siempre han existido hombres con mayor capacidad física e intelectual, ya que no todos los hombres son iguales aunque su esencia es la misma. Muchos se han visto privados desde su nacimiento por diversas circunstancias - ya sean por causas externas o malformaciones genéticas -, de facultades que permiten que el hombre se desarrolle y por lo tanto han necesitado de la ayuda de los demás ya que por si mismos no podrían sobrevivir. En fin, en todo momento de la historia ha habido hombres más necesitados que otros por lo que se da cabida a la asistencia.

"Según la historia y apoyandonos en las palabras de Bernal Díaz del Castillo en su obra " Historia Verdadera de la Conquista de la Nueva España", los nativos daban un verdadero apoyo a las personas necesitadas por que sabían que de alguna forma si esas personas no eran ayudadas no podrían sobrevivir." (5)

"El Imperio Azteca estaba integrado por Instituciones Religiosas, Militares y Administrativas de carácter permanente. Un estado sostenido por la fuerza espiritual de sus creencias, la productividad de su trabajo y la fuerza de las armas, por medio de los cuales exigía tributos a los pueblos sometidos"(6). Por medio de estas instituciones el pueblo azteca podía de una forma asistencial ayudar en las diversas necesidades de sus ciudadanos por lo que desde el nacimiento hasta su vejez todos los hombres tenían la ayuda del estado para así poder cubrir todas sus necesidades.

Con la llegada de Hernan Cortés y la conquista (1521), los conquistadores se vieron obligados al ver toda la destrucción que las diferentes batallas originaron, a hacer de alguna forma actos de asistencia, ya sea para curar a los enfermos, construir nuevos edificios, o educar a los indios conforme a la religión católica, y es por eso que encontramos en la misma historia que el propio Cortés funda el hospital de la Tlaxpana, el cual fué el primero en México destinado al alojamiento y curación de los enfermos de lepra.

La más antigua Fundación de Asistencia Privada en toda América, fué el " Hospital de la Purísima Concepción y Jesús Nazareno", que hasta nuestras fechas subsiste y que se le conoce con el nombre de "Hospital de Jesús", creado en el siglo XVI por el mismo Cortés y constituido como Institución de Asistencia Privada el 9 de abril de 1900, cuyo objetivo social es el de otorgar servicios médicos, quirúrgicos y de internación y proporcionar medicinas a necesitados.

En 1533 Fray Pedro de Gante funda el " Colegio de San Juan de Letrán", en el cual se impartía enseñanza a los indios y mestizos. Tres años después de que se fundará el Colegio de San Juan de Letrán, Fray Juan de Zumárraga funda el " Colegio de la Santa Cruz de Tlatelolco". En el mismo siglo XVI fueron creadas otras instituciones como el "Hospital de Santa Fé", uno de los primeros hospitales para indios, cuya fundación se debe a Don Vasco de Quiroga.

Fernando Ortíz Cortés, autorizado por el Rey de España , Carlos III, funda un establecimiento que ampara a los niños expósitos de extrema necesidad, y está es la primera concepción en la Colonia de la actual casa de cuna.

En el siglo XVII, se fundaron instituciones como el " Hospital para mujeres Dementes". La orden de los Antoninos, en 1700, abrió el " Hospital de San Antonio Abad", destinado a enfermos de sífilis.

En 1764 se funda lo que se llamó el " Asilo de Pobres o Casa de la Misericordia", que inaugura el Virrey Bucareli en el año de 1771. El Arzobispo Nuñez de Haro y Peralta fundó en 1779 el "Hospital de San Andrés", que es el antecedente directo del "Hospital General" actual. El 25 de febrero de 1775, Don Pedro Romero de Terreros dona \$300,000 y constituye la "Fundación Nacional Monte de Piedad".

En 1822, una serie de personas organizan la "Benemérita Compañía Lancasteriana", para ayudar a la creación de escuelas en todo el país. Otra institución creada en el siglo XIX fué el "Asilo Francisco Díaz de León", el cual tiene como servicio asistencial hoy en día, el ser una casa hogar para ancianos de ambos sexos los cuales cubren una cuota de recuperación de acuerdo a sus situación socioeconómica.

La "Sociedad de Beneficencia Española", data de 1842 y su labor principal es dar asistencia médica a sus beneficiarios. En 1861, el presidente Benito Juárez adscribe la Beneficencia Pública al Gobierno del Distrito Federal, creando así la Dirección General de Fondos de Beneficencia, poniendo en vigor el Reglamento Interior aprobado por el Supremo Gobierno.

El 7 de noviembre de 1899, se decreta la primera Ley de Beneficencia Privada, independiente de las asociaciones religiosas y vigilada por el Poder Público; está ley la decreta el Presidente Don Porfirio Díaz.

El 11 de junio de 1906 en la Convención de Ginebra es creada la "Asociación Mexicana de la Cruz Roja", asociación que por sus servicios es la más importante de las posteriormente mencionadas en nuestro siglo.

En 1920, el Gobierno reorganiza la Beneficencia Pública, asignándole en su totalidad los productos de la Lotería Nacional.

Se llevan a cabo algunas reformas a la primera Ley decretada, en julio de 1943, febrero de 1944, diciembre de 1947, marzo de 1948, diciembre de 1974, mayo de 1978, diciembre de 1986 hasta la vigente Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal, modificada en enero de 1991.

Durante nuestro siglo, también se han fundado varias instituciones por personas movidas con fines filantrópicos y actos de caridad como los de los siglos pasados, y así podemos mencionar entre otras instituciones, la "Fundación Rafael Donde", la "Fundación María de la Luz Alamán", el "Asilo de Nuestra Sra. de la Luz", la "Casa del Estudiante", la Asociación "Industrias para la rehabilitación del Inválido", "Asociación para evitar la ceguera en México" y la "Asociación pro-personas con parálisis cerebral", entre otras.

D) Principales Instituciones de Asistencia Privada en la actualidad y su fin filantrópico.

Las Instituciones de Asistencia Privada a las que haré referencia, son algunas de las muchas que hoy en la actualidad por medio de su fin filantrópico desarrollan actos asistenciales a diversos núcleos de la sociedad y que muchas veces está labor de sacrificio y de servicio la tenemos olvidada sin reconocerlas ni apoyarlas.

Empezaré con la " Asociación Cruz Roja Mexicana" , que fué constituida hasta el 8 de noviembre de 1933 como I.A.P. y que tiene como objetivo social el crear y mantener los servicios necesarios para el mejoramiento de la salud, la prevención de enfermedades y el alivio de los sufrimientos tanto corporales como espirituales. Por la extensa labor asistencial que ha desarrollado es una de las principales Instituciones de Asistencia Privada.

El " Nacional Monte de Piedad" , cuyo objetivo es hacer a personas necesitadas prestamos en efectivo con garantía prendaria a intereses modicos , realiza con el producto de estas prestaciones obras asistenciales de carácter social. Así mismo, teniendo el mismo objetivo social, se encuentra el " Montepio Luz Saviñón".

Por otro lado tenemos al " The American British Cowdray Hospital", (Hospital ABC), institución que se dedica a sostener un hospital como contribución de las comunidades británicas y americanas para la práctica y desarrollo de atención médica de primer orden en México. El Hospital servirá a la comunidad sin distinción de raza, credo o color y se regirá por los reglamentos de la Secretaría de Salubridad y Asistencia y de la Junta de Asistencia Privada.

El "Hospital de la Purísima Concepción y Jesús Nazareno", conocido como Hospital de Jesús, sigue funcionando haciendo notar que a pesar de que pasa el tiempo siempre habrán obras de beneficencia que atender. En la actualidad el Patrono Presidente es el Dr. Julian Gascon Mercado, que como todos sus anteriores Patronos ha cuidado de que se cumpla el objetivo de esta Institución de Asistencia Privada, que es ayudar en la medida de sus posibilidades a los enfermos, proporcionandoles medicinas y cualquier otro tipo de servicio para el mejoramiento de la salud de las personas.

La " Fundación Mier y Pesado" , con declaratoria de constitución de fecha 11 abril de 1917, tiene diversos servicios asistenciales tales como, sostener una casa de salud para 33 enfermos de ambos sexos, un asilo de ancianos ubicado en el estado de Veracruz, un orfanatorio en la Villa de Guadalupe , un hospital homeopatico, una escuela para menesterosos y escuelas normales.

Otra institución que merece todo nuestro respeto es la " Asociación Pro-Personas con Parálisis Cerebral", comunmente conocida con las siglas de A.P.A.C., cuya labor radica en fomentar la convivencia y el desarrollo físico y mental de personas con parálisis, mediante su capacitación en actividades intelectuales o manuales, dejandonos ver que el ser humano muchas veces nace y crece con deficiencias genéticas, pero no por esto es menos hombre que los que no carecen de ninguna facultad física o mental.

En la asistencia a los niños podemos encontrar a " Hogares Providencia", que rescata a todo el menor que debe construir su vida sin base familiar o social adecuadamente, creando toda clase de instituciones, escuelas, hogares, sanatorios, deportivos, o lo que sea necesario para que al niño nunca le falte nada y se desarrolle lo más plenamente posible.

" La Fundación Bringas Haghenbeck ", crea, sostiene y administra establecimientos educativos como escuelas, guarderías o estancias infantiles, granjas y escuelas de artes y oficios, en las que se impartira

educación, alfabetización, capacitación técnica y artística, así como asistencia a niños, jóvenes y adultos de ambos sexos, preparándolos para los oficios y disciplinas que sean convenientes, crear establecimientos de protección para niños, jóvenes y ancianos de ambos sexos.

Crean, sostienen y administran residencias con objetos asistenciales, así como residencias que a la vez que llenan una necesidad social, coadyuvan al desarrollo y sostenimiento de obras asistenciales de la fundación.

Apoya con subsidios, donativos y pensiones en especie o en efectivo, a instituciones que amparen niños, jóvenes y ancianos de ambos sexos.

" La Fundación Protectora de Niños con Cáncer ", proporciona ayuda económica, alojamiento, alimentación, transportación y toda clase de ayuda que requieran los niños con cáncer de escasos recursos en México, sin propósito de lucro.

En la ayuda a los ancianos se encuentra " La Fundación Gildred", con declaratoria de constitución del 18 de enero de 1963. Esta fundación proporciona ayuda a menesterosos, mediante la construcción de un hospital geriátrico y también atiende a los niños expositos mediante el sostenimiento de un asilo y casa hogar, así como también proporcionar ayudas económicas y becas.

" La Fundación Conde de Valencia", fue constituida como Institución de Asistencia Privada en 1954 y se dedica por medio de la construcción y sostenimiento de un hospital, a proporcionar atención médica y quirúrgica gratuita a un 60% de su capacidad.

El 3 de agosto de 1921 fue constituida como asistencia privada la " Asociación para evitar la Ceguera en México", que por medio de la investigación científica estudian las causas que producen la ceguera en el país, difunden las diversas medidas para el cuidado de los ojos y realizan reuniones científicas a fin de conocer y aprovechar los adelantos en oftalmología.

Sin extenderme más quisiera mencionar a otras instituciones que su fin filantrópico es igual de importante que las anteriores como lo son: la " Asociación de Servicio Social Voluntario del Hospital Juárez", la " Asociación Variety" (dedicada principalmente al desarrollo y promoción de la niñez desvalida en México, en forma preventiva y de rescate), y la " Fundación Rafael Donde ", de la que estaré hablando constantemente.

E) Breve Historia de la Fundación Rafael Donde.

Antes de seguir haré una breve reseña sobre la historia de la institución para la cual actualmente laboro y sobre la que me centraré para buscar soluciones a sus actuales problemas respecto a sus inversiones.

La "Fundación Rafael Donde" es una Institución de Asistencia Privada, fundada por el Lic. Rafael Donde Preciat, nacido el día 5 de septiembre de 1832 en la Ciudad de Campeche.

Se traslada a la Ciudad de México para estudiar la carrera de Derecho en el Colegio de San Ildefonso. En el año de 1862 se convierte en miembro del Congreso Federal como Diputado del Estado de Campeche.

En la invasión francesa en nuestro país, se une a Don Benito Juárez y debido a la disolución del Congreso volvió a Campeche en donde permaneció todo el tiempo que duró el Imperio.

En 1865 vuelve a la ciudad de México y crea su propio Bufete de Abogados, el cual por el paso del tiempo llegó a ser uno de los mejores de la República Mexicana.

"El trabajo incansable y su austeridad en el vivir lo llevaron a ser un hombre rico, que no se apartó nunca de la honradez y la virtud. A los 73 años de edad, el día 4 de diciembre de 1905, decidió expresar su última

voluntad en un testamento donde quedará especificado que dejaría su fortuna para la creación de una Fundación que se encargará básicamente del sostenimiento de Escuelas Académicas y Centros de Artes y Oficios que se dedicarán a la educación de la juventud estudiosa de escasos recursos."(7).

La "Fundación Rafael Donde" fué constituida ante el Sr. Notario Público, Agustín Pérez de Lara.

El Licenciado Rafael Donde Preciat muere a los 79 años de edad en la ciudad de México, víctima de una bronconeumonía, el 9 de noviembre de 1911.

Esta Institución de Asistencia Privada, actualmente brinda ayuda asistencial por medio de los recursos que genera de las inversiones y diversas actividades, a las siguientes institucines de beneficencia privada.

- INSTITUTO MARIA ISABEL DONDE , I.A.P.
- CENTRO LABORAL MEXICO RAFAEL DONDE, I.A.P.
- CENTRO SALESIANO DE CAPACITACION RAFAEL DONDE, I.A.P.
- CENTRO SALESIANO FEMENINO DE CAPACITACION RAFAEL DONDE , I.A.P.
- PRIMARIA Y SECUNDARIA TECNICA OBRERA RAFAEL DONDE, I.A.P.

F) Citas Bibliográficas.

- (1) Ing. Rafael Donde, " Instituciones de Asistencia Privada en el D.F. Su clasificación por servicios". Primer Simposium sobre la Asistencia Social Privada. Pág. 43, México 1986.
- (2) Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el D.F. Artículo 1º.
- (3) Código Civil. Artículo 2670.
- (4) Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el D.F. Artículo 5º.
- (5) Lic. Victor García Lizama. Tesis Profesional.
- (6) Dr. José M. Camarena Bolaños. " Introducción y Conceptos Generales". Primer Simposium sobre la Asistencia Social Privada. Pág. 28, México 1986.
- (7) Romulo Velasco Ceballos. " Biografía del Lic. Rafael Donde Preciat". Archivo general de la Junta de Asistencia privada. 1933.

SEGUNDO CAPITULO

A) Junta de Asistencia Privada.

1.- Concepto.

" La Junta de Asistencia Privada es un órgano administrativo desconcentrado por función, jerárquicamente subordinado al Departamento del Distrito Federal, por medio del cual el poder público ejerce la vigilancia y asesoría que le compete sobre las instituciones de asistencia privada que se constituyan conforme a esta Ley"(8).

Por ser un órgano desconcentrado del Departamento del Distrito Federal su acción administrativa es más eficaz, más flexible y más rápida y por lo mismo puede resolver con cierto grado de independencia los asuntos que se someten a su estudio.

Los órganos desconcentrados se distinguen de los descentralizados ya que los primeros son organos inferiores subordinados que dependen ya sea de una Secretaría o de un Departamento de Estado, y los descentralizados dependen indirectamente del ejecutivo federal.

Además los organismos desconcentrados generalmente no tienen patrimonio propio, mientras que los descentralizados si cuentan con su propia partida patrimonial y son más autonomos .

Por medio de la Junta de Asistencia Privada el poder público ejerce vigilancia y asesoría para que las instituciones de asistencia que están a su cargo, nunca se salgan de los fines filantrópicos establecidos en sus actas y objetivos.

El papel de la Junta de Asistencia Privada es de suma importancia, ya que sin ésta, no se podría tener un verdadero control sobre las instituciones, sin poder evitar que algunas se constituyan como de asistencia privada buscando otro fin distinto al de la ayuda social y aprovechando todas las ventajas de la I.A.P., entre ellas la exención de algunos impuestos que les permiten las leyes.

La unión de los esfuerzos en muchas labores sociales es algo muy importante para la más eficaz ayuda a la comunidad, y la Junta de Asistencia Privada al tener un control de todas las instituciones y por lo tanto una mayor visión de las necesidades en los sectores de la sociedad, hace que se pueda dar cumplimiento a dicha falta de satisfactores.

2.- Formación de la Junta de Asistencia Privada.

Como ya hemos dicho que la Junta de Asistencia Privada es un organo desconcentrado que depende del Departamento del Distrito Federal, las preguntas obligadas son: ¿ Cómo se Constituye?, ¿ Cuántos vocales la forman?, ¿ Quién elige a dichos vocales?,¿ Qué facultades y obligaciones tiene el Presidente de la Junta de Asistencia Privada? y ¿ En realidad que funciones ó facultades tiene la Junta de Asistencia Privada?.

Contestando a las preguntas anteriores, podemos remitirnos a lo que dice la propia Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal, la cual menciona que dicha Junta de Asistencia Privada estará constituida por un Consejo de Vocales, que será integrado por un Presidente y nueve Vocales. " Un Presidente que será designado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, quien lo elegirá de la terna que le sea presentada por los vocales representantes de las instituciones."(9), y que contará con la ayuda de "nueve vocales designados entre personas de reconocida honorabilidad, mexicanos por nacimiento, menores de 75 años, y quienes deberán desempeñar sus funciones personalmente. Dicho cargo es indelegable."(10)

Por lo tanto, el Departamento del Distrito Federal nunca podrá nombrar a un Presidente si es que esté no fué recomendado por los vocales o representantes de las Instituciones de Asistencia Privada, logrando así, que la persona que ocupe el cargo conozca las verdaderas necesidades en el país y haga de la Junta de Asistencia Privada un órgano útil y eficaz en sus funciones.

Posteriormente la misma ley nos dice que los vocales serán designados, por el gobierno y por las Instituciones de Asistencia Privada. Cuatro corresponde designar al gobierno y serán nombrados por el Departamento del Distrito Federal, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Educación Pública y Salud. Los restantes que serán nombrados por las instituciones, se tendrán que designar dentro de cinco grandes grupos de asistencia, los cuales son:

a) Atención a niños y adolescentes. - las casas hogar albergan a niños y jóvenes abandonados, bien sean huérfanos parciales o totales, o productos de familias desintegradas con las necesidades básicas no satisfechas, seres que se encuentran en condiciones de inferioridad moral y material.

El objetivo de estas instituciones es proporcionar un servicio integral a los menores, el cual consiste en darles: casa, alimentación, educación, atención médica, afecto y orientación para un desarrollo armónico que les permita en el futuro afrontar la vida por sí mismos. De esta manera el niño tendrá protección, oportunidades y servicios para que pueda desarrollarse física, mental, moral, espiritual y socialmente en forma saludable y normal, en condiciones de libertad y dignidad.

La característica primordial de estas instituciones es la alegría que reflejan los niños y jóvenes por el amor y comprensión que les brinda el personal de estas instituciones, el cual tiene vocación y gran mística de servicio.

A pesar de las carencias económicas, las casas-hogar cuentan con las instalaciones mínimas que garantizan una estancia digna, cubriendo necesidades de seguridad, espacio, alimentación, higiene y recreación.

b) Atención al anciano.- en nuestro país la vejez representa un problema complejo, ya que el anciano está condicionado en gran medida a un contexto social cuyas acciones están destinadas hacia la esfera productiva, negándole la oportunidad de integrarse a una sociedad que ha creado sus propios valores, sobresaliendo los de tipo material.

Como consecuencia, el anciano requiere de una mayor atención y ayuda de la familia, representando para la misma un compromiso económico, moral y social. Este grupo primario, o sea la familia, no cuenta en muchas ocasiones con los suficientes elementos para cubrir dichas demandas y requiere el apoyo de una institución especializada en la atención a los ancianos.

Resulta dramático el constatar la creciente dificultad de los ancianos para ser admitidos en algún asilo, pues las necesidades han sobrepasado en forma alarmante la capacidad de las instituciones. Esta situación se agrava aún más cuando el anciano está enfermo y no se vale por sí mismo; La realidad es que este ser no tiene cabida en ningún sitio dentro de la sociedad en que vivimos.

Los asilos al igual que todas las demás instituciones, se han visto afectados por el fenómeno inflacionario; sin embargo, a pesar de la difícil situación económica que prevalece, se procura que las cuotas de recuperación que cubren los ancianos estén de acuerdo a sus posibilidades, no siendo determinantes éstas para obtener el servicio.

c) Atención médica.- la asistencia privada en el área médica ha sido pionera, pues basta señalar como ejemplo el Hospital de Jesús. En la actualidad hay un número importante de hospitales de asistencia privada, de los cuales unos se orientan a la atención especializada y otros son de carácter general.

Los centros de atención especializada tienen como objetivo primordial la asistencia social a través de la prevención, detección, atención y curación de padecimientos auditivos, oculares, etcétera y otros dedicados a la atención nutricional infantil y a otras más enfermedades.

Los servicios proporcionados por los centros hospitalarios están orientados a una población abierta de diferentes estratos socioeconómicos, sobresaliendo en número los destinados al servicio de la población de bajo nivel económico.

Es satisfactorio constatar que el personal que trabaja en estas instituciones del área médica, realiza las tareas inherentes a su responsabilidad con profesionalismo, y que el paciente se ve ayudado con servicios médicos a base de cuotas mínimas de recuperación.

También existen en la ciudad varios centros de rehabilitación que atienden a niños, jóvenes y adultos que por problemas familiares y sociales han tenido experiencias dolorosas que los han inducido a presentar conductas antisociales, siendo las más frecuentes: robo, drogadicción, alcoholismo: situaciones que desgradaciadamente se incrementan por los problemas que día a día aumentan en nuestra sociedad.

d) Asistencia en la educación.- para tener una igualdad de oportunidades entre los miembros de una sociedad, los individuos deben contar con el acceso a la educación.

La preocupación para atender a niños y jóvenes, dio origen a la creación de instituciones educativas en sus distintas etapas y ramas:

guarderías, primarias, secundarias, preparatoria, técnicas, profesional y educación especializada. El objetivo de estas escuelas es la educación a niños y jóvenes de escasos recursos económicos, con el fin de darles la posibilidad de un desarrollo integral, o sea una preparación física, académica, moral y cultural.

Respecto a la educación básica en las diferentes escuelas de asistencia, se procura dar cursos complementarios para que la educación de los niños y jóvenes sea cada vez más completa. Los cursos que se imparten son de mucha ayuda para la vida diaria de estas personas, como lo son : curso auxiliar de enfermería, cocina, corte y confección, carpintería, talleres de dibujo, electricidad, etc.

Las instituciones de asistencia privada preocupadas por las personas que tienen algún problema físico o mental, han creado diferentes escuelas en el área educativa especializada. Estas instituciones trabajan a base de terapias, de acuerdo a la limitación específica del caso, ya sea por problemas de lenguaje, auditivas, de la vista, o de deficiencia mental.

e) Otra clase de servicios asistenciales.- existen instituciones que se han constituido por legados sujetos a la voluntad de los fundadores, los cuales en forma clara y precisa han estipulado el otorgamiento de ayudas económicas a personas de escasos recursos, bien sea de forma directa o a través de otras instituciones de asistencia privada.

Estas ayudas se clasifican de acuerdo al tipo de prestación y son las siguientes:

e.1) Becas.- la deserción escolar ha sido uno de los problemas más graves con los que se enfrentan los diversos sistemas educativos. Se ha comprobado que la falta de recursos económicos representa un factor decisivo para que el estudiante no logre terminar sus estudios y, por ende, de que sus esfuerzos no fructifiquen en su afán de alcanzar mejores expectativas en la vida. Afortunadamente existen diferentes acciones encaminadas a apoyar, a través del otorgamiento de becas, a los alumnos que con capacidad e interés en el área escolar, no cuentan con los medios económicos para hacerlo.

e.2) Pensiones.- destinadas a dar auxilio a personas que, por diversos motivos, requieren de un apoyo económico. Entre la población beneficiada se encuentran personas invalidas, viudas y ancianos; sin embargo a pesar de la buena voluntad por brindar este tipo de ayuda, en su mayoría, el otorgamiento de las mismas, cuantitativamente, no representan una solución real de los problemas del pensionado.

e.3) Ayudas a instituciones.- las instituciones que proporcionan algún servicio asistencial no han quedado exentas de los problemas económicos que aquejan a nuestro país, motivo por el cual requieren del apoyo de otras instituciones que cuentan con mayores recursos económicos y que dentro de sus objetivos se establece el proporcionar este tipo de ayudas.

e.4) Esporádicas.- estas ayudas, como su nombre lo indica, se otorga ante una necesidad, imprevista. En términos generales se dan por una sola vez. El monto de las ayudas es de acuerdo al problema existente (pago de vivienda, adquisición de medicamentos, gastos de funeraria, etc).

e.5) En especie.- este servicio se proporciona en forma periódica, a personas o grupos que requieren de este apoyo, la ayuda consiste en la distribución de medicamentos, alimentos, ropa, aparatos médicos, prótesis, etc.

Los vocales elegidos dentro de esta gran clasificación asistencial, podrán ser los propios patronos de las instituciones y no deberán ser servidores públicos.

Con ésta clasificación se logra llegar a cada uno de los sectores con pocos satisfactores en la sociedad sin descuidar ninguno, ya que dichos vocales provienen cada uno del sector en el que han laborado y ayudado durante quizás muchos años por lo que se conocerá específicamente cada uno de los problemas que se tienen que solucionar en dichos grupos para

lograr una mejor sociedad, por lo que " cuando el Estado interviene regulando actividades privadas que satisfacen en el orden económico o cultural, una necesidad colectiva, y cuando esa regulación impone regularidad, continuidad y uniformidad en las prestaciones, se establece un servicio público en manos de los particulares."(11)

Cabe mencionar que la duración del cargo tanto del Presidente como de los Vocales de la Junta de Asistencia Privada, será de tres años, pero comenta la misma ley que éste cargo podrá ser renovado, sin mencionar cuantas veces (entendiéndose por medio de lo que a venido sucediendo en la práctica, que nada más podrá ser una vez).

3.- Facultades y Obligaciones del Presidente de la Junta de Asistencia Privada.

El artículo 92 de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal nos enumera las facultades y obligaciones del Presidente de la Junta de Asistencia Privada los cuales se podrían resumir en:

3.1.- Ordenar y dirigir la inspección y vigilancia de las Instituciones de Asistencia Privada, así como toda investigación que crea conveniente acerca de los servicios asistenciales que las instituciones realicen por medio de sus operaciones, logrando así que cada institución se apegue lo más posible a el fin para el cual fué creado.

3.2.- Ordenar y dirigir todo lo concerniente a las comprobaciones y verificaciones de la contabilidad de cada una de las instituciones para así lograr que ninguna de éstas lleve a cabo irregularidades en operaciones financieras y así evada impuestos ayudándose de la exención que tienen dichas instituciones.

3.3.- Convocar a la Junta de Asistencia Privada para la resolución de los asuntos de su competencia, e informarle sobre las labores realizadas en su administración, así como cuidar que los acuerdos de las juntas sean cumplidos.

3.4.- Tiene facultad amplia para nombrar y remover al personal que laborará en la Junta de Asistencia Privada, con previ0 aviso a ésta misma y apegandose a la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado. Así mismo tiene facultad de firmar la correspondencia de la misma junta al igual que los cheques para el pago de sueldo de los trabajadores. Tiene que designar un Delegado Ejecutivo de la Junta "cuya función será la de ejecutar los acuerdos y resoluciones de la junta , acudir a las juntas y asumir en su caso, el carácter de secretario de actas".(12)

3.5.- Acordar con el Jefe del Departamento del Distrito Federal , con la regularidad que señale, a fin de informarle sobre la marcha de los asuntos que le competen a la Junta de Asistencia Privada.

3.6.- Por último la Ley en éste mismo artículo en su fracción XIV , menciona que serán también facultades y obligaciones del Presidente de la Junta de Asistencia Privada, todas las demás que designe ésta ley y los reglamentos respectivos.

4.- Facultades de la Junta de Asistencia Privada.

Para el desarrollo de este apartado me ayudaré de la clasificación que el actual Presidente de la Junta de Asistencia Privada, utilizó en su tesis profesional. El Lic. Víctor García Lizama a lo largo del Capítulo IV de su trabajo de investigación clasifica las facultades de la Junta de Asistencia Privada en nueve rubros, que son:

4.1.- Facultades para vigilar e impedir, en su caso, que las instituciones de asistencia privada hagan mal uso de la exención de impuestos que les concede la ley.- así mismo podemos ver que la misma Ley de Instituciones de Asistencia Privada en su artículo 7º nos menciona dicha exepción. La Junta de Asistencia Privada tiene facultad de cuidar que todas las instituciones cumplan de forma rigurosa ésta disposición, para evitar que actividades que no se apeguen a los fines de asistencia se vean beneficiados con dichos subsidios fiscales.

4.2.- Facultades para autorizar la realización de actos asistenciales sin sujeción a la ley.- la Junta podrá autorizar cualquier acto asistencial sin sujección a la ley siempre y cuando éste acto asistencial garantice un bien público o social, por ningún motivo se autorizará cualquier tipo de obra caritativa realizada por una sola persona con sus propios fondos ya que está no será sujeta por la Ley de Instituciones de Asistencia Privada.

4.3.- Facultar para autorizar la creación de instituciones de asistencia privada.- dicha facultad queda contemplada dentro del artículo 14 de la ley mencionada en el punto pasado - para el caso de constitución en vida -, que dice: " Recibido por la Junta de Asistencia Privada el escrito a que se refiere el artículo anterior (datos generales, objetivo asistencial, carácter de la fundación, designación de los patronos, etc.), así como los datos complementarios que, en su caso, pida al solicitante, resolverá si es o no de constituirse la institución". La Junta de Asistencia Privada avisará a los interesados la constitución de la institución y en este caso se tendrán que hacer los estatutos en un plazo de treinta días, si no se cumple con este requisito la Junta elaborará los estatutos de oficio.

Para el caso de constitución por testamento la Junta de Asistencia Privada estará facultada , según el artículo 21 de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada que " Si el testador omitió todos o parte de los datos a que se refiere el artículo 13, la Junta de Asistencia Privada suplirá los faltantes, procurando ceñirse en todo a la voluntad del fundador manifestada en su testamento".

4.4.- Facultades respecto a los bienes de la asistencia privada en general.- se entiende como bienes de asistencia privada en general, aquellos bienes que fueron destinados a la asistencia privada pero que no se designaron a ninguna institución en específico, ni si con esos bienes se crearía una nueva. Por lo que la Junta de Asistencia Privada queda completamente facultada para designar de la forma que ella crea conveniente esos bienes. Si cree que es conveniente la creación de una nueva institución, que tendrá que ser forzosamente una fundación, la propia Junta deberá de redactar sus estatutos y nombrar a su patronato, estableciendo la forma de sustituirlo.

4.5.- Facultades para nombrar patronos de las instituciones.- está facultada la da el artículo 50 de la ley en materia , que dice:
" Además de los fundadores, podrá desempeñar el cargo de patronos de las instituciones de asistencia privada:

I.- Las personas nombradas por el fundador o designadas conforme a las reglas establecidas por él en los estatutos, y

II.- Las personas nombradas por la Junta de Asistencia Privada en los siguientes casos:

A) Cuando se haya agotado la lista de las personas designadas por los estatutos y no se haya previsto la forma de sustitución de los patronos.

B) Cuando se trate de instituciones de asistencia privada fundadas con anterioridad a la vigencia de esta Ley, si los fundadores omitieron designar el patronato y el modo de sustituirlo, o cuando la designación hecha por los fundadores haya recaído en personas incapacitadas para desempeñarlo conforme al artículo siguiente y no hayan previsto la forma de sustitución.

C) Cuando las personas designadas conforme a los estatutos estén ausentes o no puedan ser habidas, o abandonen la institución y no se ocupen de ella, o si estando presentes se les requiera fehacientemente por la Junta para que ejerciten el patronato y pasando a un término prudente no lo hicieren y no se haya previsto la forma de sustituirla.

D) Cuando el patrono o patronos desempeñen el cargo de albacea en las testamentarias en que tengan interés las instituciones que ellos administren.

En este caso, el patronato o patronatos designados por la Junta se considerarán interinos,..."

4.6 - Facultades respecto a la vigilancia de la administración del patrimonio de las instituciones.- a mi modo de ver es una de las facultades más importantes de la Junta de Asistencia Privada, ya que si no se tiene una constante vigilancia de la administración del patrimonio de estas instituciones, se podrá llegar a tener un mal uso y destino de los bienes legados, razón por la que muchas fundaciones han desaparecido. Con ésta facultad la Junta podrá orientar a cada institución en sus decisiones de inversión, haciendoles ver que operaciones serían de alto riesgo y así evitar una mala afectación del patrimonio, logrando un verdadero y seguro crecimiento de la institución.(13).

Así mismo la Junta de Asistencia Privada, autorizará el presupuesto de ingresos y egresos de cada una de las instituciones, así como aprobará todas las modificaciones a este documento contable. También las Instituciones de Asistencia Privada deberán llevar según el artículo 65 de esta ley, libros de contabilidad en los que consten todas las operaciones que realicen y que dichos libros los determinará la Junta de Asistencia Privada.

4.7.- Facultades para vigilar el servicio asistencial de las instituciones.- dentro de las enumerables facultades de la Junta de Asistencia Privada se encuentra la función de hacer visitas a las instituciones, como bien claro lo dice el artículo 95, " las visitas e inspecciones se practicarán, cuando así lo determine la Junta o su presidente...", y el artículo 94 comenta que " los visitantes, auditores o inspectores que conforme a la presente ley y sus reglamentos intervengan en la contabilidad de las instituciones de asistencia privada, serán personas de notorios conocimientos en materia contable, comprobados en los términos que determine el reglamento respectivo, y no podrán ser funcionarios o empleados de las instituciones sujetas a inspección ...". Por medio de estas inspecciones se sabrá entre otros puntos, si los objetos de las instituciones están siendo realizados, si el trato que reciben los beneficiarios está o no en consonancia con los fines humanitarios de la institución, si los establecimientos de asistencia son adecuados para su objeto, si los beneficiarios reúnen los requisitos señalados en los estatutos.

4.8.- Facultad para intervenir en los juicios en que son parte las instituciones.- conforme a los informes que los patronatos están obligados a rendir, dentro de los primeros diez primeros días de cada mes y que deberán de contener fecha de iniciación de los juicios, vía por la cual fueron demandados o demandaron, juzgado o tribunal administrativo, el estado que guarda el juicio y los motivos de actuación; la Junta según el artículo 102 de la ley " ...determinará los casos en que ella deberá intervenir en los juicios..., si así lo amerita la complejidad o cuantía del negocio o morosidad de los patronatos en la prosecución de los juicios", la intervención de la Junta en cada caso será por medio de un representante asignado a cada uno de los problemas.

4.9.- Otras facultades.- dentro de las otras muchas facultades que tiene la junta para lograr su principal objetivo que es el de Control y Vigilancia cabe mencionar, que no se podrá llevar a cabo ninguna operación notarial sin la autorización de la junta de dicha operación. Cuando alguna institución por diversas causas tenga que ser tristemente liquidada se tendrá que contar con dos liquidadores, uno designado por el patronato de la institución y otro por la Junta de Asistencia Privada, en caso de desacuerdo por parte de los liquidadores la Junta en definitiva decidirá. Puede también la Junta destituir a algun patrono por ver en el falta de responsabilidad.

El Departamento del Distrito Federal podrá celebrar acuerdos de coordinación con los gobiernos de los estados para que, por medio de la Junta de Asistencia Privada, se les proporcione asesoría y asistencia técnica en materia de asistencia privada. En dicho tema la Junta tendrá la facultad de hacer valer dichos acuerdos cuando lo vea conveniente.

Tiene facultad de las demás que le confiera la Ley, el Departamento del Distrito Federal y otras disposiciones aplicables.

B) Constitución de las Instituciones de Asistencia Privada.

Ya analizamos el concepto, la formación de la Junta de Asistencia Privada, cuales son sus facultades, cuantos vocales la forman, cuales son las obligaciones y facultades de su presidente, y nos hemos dado cuenta de lo indispensable que es la Junta para cuidar la labor filantrópica de cada una de las instituciones. Nos falta conocer jurídicamente más a fondo la constitución de las Instituciones de Asistencia Privada.

1.- Clases de Constituciones de las Instituciones de Asistencia Privada.

Las Instituciones de Asistencia Privada, podrán ser constituidas en vida o por medio de testamento.

Las personas que deseen constituir en vida una institución deberán presentar a la Junta de Asistencia Privada, como lo indica el artículo 13 de la Ley en materia, un escrito que contenga:

El nombre, domicilio, y demás generales del fundador o fundadores;

El nombre, objeto y domicilio legal de la institución que se pretenda establecer;

La clase de actos de asistencia que deseen ejecutar, determinando de manera precisa los establecimientos que vayan a depender de ella;

El patrimonio que se dedique a crear y sostener la institución, inventariando pormenorizadamente, la clase de bienes que lo constituyan, y en su caso, la forma y términos en que hayan de exhibirse o recaudarse los fondos destinados a ella;

Designación de las personas que vayan a fungir como patronos, y la

manera de sustituirlas;

La mención del carácter permanente o transitorio de la institución, y

Las bases generales de la administración y los demás datos que los fundadores consideren pertinentes para precisar su voluntad y la forma de acatarla.

La Junta de Asistencia Privada como ya se vió en el apartado anterior de este trabajo tendrá la facultad de decidir si se puede constituir como una Institución de Asistencia Privada, en el caso de que el aviso sea positivo se tendrán que hacer los estatutos en un plazo de treinta días, los cuales deberán contener:

El nombre de la institución;

Los bienes que constituyen el patrimonio de la fundación;

Las clases de operaciones que deberá verificar la institución para sostenerse, sujetandose a las limitaciones que establece esta Ley;

La clase de establecimiento de asistencia que deberá sostener la institución, y el servicio de asistencia que en ellos se deberá impartir;

Los requisitos que deberá exigirse a las personas que pretendan disfrutar de los servicios que impartan;

La persona o personas que deberán desempeñar el patronato, junta o consejo de la institución, así como los casos y la forma de sustituirlas;

Las demás disposiciones que el fundador o fundadores consideren necesarias para la realización de su voluntad.

Si en el plazo de los treinta días, el interesado o interesados, o sus herederos no procedieran a formular los estatutos, la Junta de Asistencia Privada los formulará de oficio.

Las personas que constituyan una fundación de asistencia privada por medio de testamento, facultad que " todos los habitantes del Distrito Federal, de cualquier edad que sean, tienen capacidad para heredar, y no pueden ser privados de ella de un modo absoluto;"(14), y que jamás se podrá hacerse valer la falta de capacidad mencionada en la fracción I del artículo anteriormente citado ni por lo expresado en el artículo 1314 del Código Civil.

Si se da el caso de que el testador haya omitido algun punto (nombre, domicilio, objeto de la institución, clase de actos asistenciales, etc), la Junta está facultada para suplir los faltantes, apegandose lo más posible a la voluntad del fundador.

El albacea o ejecutor testamentario estará obligado a presentar a la Junta de Asistencia Privada el documento con los datos nombrados en el artículo 13 de esta ley, anteriormente citados, dentro del mes siguiente en que se haya causado ejecutoria del auto de declaratoria de herederos. Si el albacea o ejecutor no diera cumplimiento a lo anterior, por causa injustificada, se le removerá de su cargo.

2.- Administración de las Instituciones de Asistencia Privada.

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal : " Son patronos las personas a quienes corresponde la representación legal y la administración de las instituciones de asistencia privada", por lo que al conjunto de estos patronos se les denominará Patronato, que constituye el órgano principal interno de cada una de las Instituciones de Asistencia Privada y podrán tener personal de confianza, considerados así, los directores, administradores, contadores, auditores, cajeros, tesoreros, peritos, valuadores, inspectores, médicos, enfermeros, farmacéuticos de sus establecimientos, y otros más

El cargo de patrono únicamente podrá ser desempeñado por la persona designada por el fundador o por quien deba sustituirla conforme a los estatutos de cada institución, o por quien en su caso designe la Junta de Asistencia Privada conforme al artículo 50 fracción II de la misma ley.

3.- Responsabilidades de los Patronos.

Las responsabilidades de los patronos de las Instituciones de Asistencia Privada se enumeran en el artículo 53, las cuales se pueden resumir en:

Responsabilidad de cumplir y hacer que se cumpla la voluntad del fundador o fundadores.

Responsabilidad de acatar en todo momento y vida de la institución las disposiciones dictadas por la H. Junta de Asistencia Privada.

Destinar y administrar los bienes de la institución de acuerdo a sus estatutos y fines asistenciales, y a lo establecido en la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal.

No gravar ni enajenar los bienes que pertenezcan a la institución ni comprometerlos en operaciones de préstamo, sino en caso de necesidad o evidente utilidad, previa la clasificación que de ésta circunstancia haga la Junta.

C) Comentarios sobre el artículo 27 constitucional.

Me parece pertinente en este capítulo de marco legal de las Instituciones de Asistencia Privada, comentar de forma inmediata por los alcances que tiene esta parte de la tesis, el artículo 27 de la Carta Magna, tercera fracción que se encuentra contemplado dentro del TÍTULO PRIMERO, Capítulo I " De las Garantías individuales", y que dice : " Las Instituciones de beneficencia, pública ó privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objetivo lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él; pero podrá adquirir, tener y administrar capitales impuestos sobre bienes raíces, siempre que los plazos, de imposición no excedan de diez años "

Dentro de este artículo Constitucional se contempla de una forma general tanto a las Instituciones de Asistencia Pública como a las Privadas, que consideran dentro de sus estatutos y acta constitutiva un fin meramente asistencial, no podrán en ningún caso hacer inversiones en bienes raíces cuando estas no sean meramente adquiridos para llevar a cabo el objeto social de la institución ó bien por diez años.

Esto nos lleva a que conforme a ley, las Instituciones de Asistencia podrán adquirir bienes raíces en la proporción a la mayor o menor ayuda que presten a la sociedad.

" La Junta de Asistencia Privada vigilará que las instituciones se deshagan de los bienes que no destinen al objeto que indica el artículo 27 Constitucional y que por cualquier título adquieran o hayan adquirido antes o después de la vigencia de la Constitución General de la República, de 5 de febrero de 1917, procurando que esas enajenaciones no se hagan en forma simultánea, y cuidando, en todo caso, que el patrimonio de aquéllas no sufran disminución" (15).

Así pues podemos ver que la responsabilidad de cumplir con lo ordenado en la Constitución no sólo es de cada una de las Instituciones de Asistencia, sino que también de su órgano de control y vigilancia, que es la Junta de Asistencia Privada, la cual se encargará en este caso, de supervisar a cada una de las instituciones a las que rige para que ninguna conserve más de diez años el bien raíz desde el momento de su adquisición. Esto lo aplica para adquisiciones antes o después de la promulgación de la Constitución de 1917.

Esto se hace con el fin de que ninguna Institución de Asistencia pierda de vista el objeto meramente asistencial para el cual fué creado, evitando así que pueda por medio de la adquisición de bienes raíces que no son indispensables para su labor, la realización de operaciones financieras lucrativas al margen de su objeto filantrópico.

D) Fundación Rafael Donde I.A.P.

1.- Objetivo.-

La Fundación Rafael Donde, Institución de Asistencia Privada, orienta principalmente sus acciones filantrópicas en beneficio de la juventud estudiantil de escasos recursos en México.

Para poder cumplir su objetivo esta Institución, tiene como actividad principal los bienes raíces, haciendo movimientos de compra-venta o renta de los inmuebles propios de la fundación. También trata de modernizarse por medio de nuevos proyectos de inversión, para los cuales hace todo un estudio de mercado y de sensibilidad para así poder saber que tipo de inversión les conviene y en que zona, y satisfacer las necesidades de un determinado mercado.

2.- Fuentes de Ingresos y Egresos.-

INGRESOS:

La Fundación Rafael Donde I.A.P. obtiene ingresos básicamente de los siguientes renglones:

- 1.- De las rentas producidas por los bienes inmuebles.
- 2.- De los intereses generados por las Inversiones Bancarias.
- 3.- De donativos, ya sea en efectivo o en especie que proporcionan personas físicas o morales que han encontrado en la Fundación Donde, el medio adecuado para canalizar sus acciones filantrópicas.

Estas son las tres únicas fuentes de ingresos con las que cuenta la fundación, de las cuales podemos mencionar que:

1) Con respecto a las rentas producidas por los inmuebles de la fundación, esta institución percibe ingresos demasiado bajos con respecto a una proporción justa de lo que se renta, esta proporción tiene que ir de acuerdo a los metros cuadrados que se rentan, la zona en la que se renta y si es casa habitación, oficina o comercio. Además tenemos que tomar en cuenta que casi todos los inquilinos de la fundación se encuentran en juicios.

2) En el caso de los intereses generados por inversiones bancarias se logra un rendimiento equivalente a la tasa de renta fija. Todo el dinero obtenido por la venta de inmuebles que a continuación se mencionarán, se invierte en este rubro.

3) Con lo que respecta al último rubro, la Fundación Donde, casi no recibe ningún donativo y los que recibe no son de un monto muy significativo, por lo que este renglón tiene poco impacto en los ingresos.

EGRESOS:

Después de deducidos los gastos referentes a la administración y mantenimiento de los inmuebles propiedad de la Fundación Rafael Donde, los recursos económicos restantes se destinan al apoyo financiero de las instituciones educativas y de capacitación técnica siguientes:

Instituto Maria Isabel Donde I.A.P.

Centro Laboral México Rafael Donde I.A.P.

Centro Salesiano de Capacitación Rafael Donde I.A.P.

Centro Salesiano Femenino de Capacitación Rafael Donde I.A.P.

Primaria y Secundaria Técnica Obrera Rafael Donde I.A.P.

3.-Estado Actual de la Fundación Rafael Donde.-

La Fundación Rafael Donde, contaba con 19 inmuebles ubicados en diferentes colonias de la Ciudad de México.

Actualmente la Fundación, por los cambios tan dinámicos que se han desatado, debido al desarrollo en México y a la globalización de los países y previendo los cambios a futuro, ha entrado a una etapa de modernización de los inmuebles, cambio que ha provocado la venta de una buena parte de ellos, teniendo con esto, ingresos que hoy se manejan en inversiones en renta fija.

Los inmuebles que están casi totalmente vendidos son:

- Lauro Aguirre
- San Simón
- Guty Cardenas
- Naranja

Los inmuebles con los que cuenta la Fundación Rafael Donde son los siguientes:

- Lerma y Mississippi
- Ribera de San Cosme
- Calzada de Guadalupe
- Monte de Piedad
- General Prim
- Belizario Dominguez
- 23 casas en Cancún
- Terreno de 1 hectaria en Cancún

4.- Aspectos del Proceso Administrativo de la Fundación Rafael Donde.-

Dentro de este inciso es importante analizar diferentes aspectos del proceso administrativo de la fundación, que nos dejará ver como se manejan las diferentes operaciones, como se toman las decisiones y que tipo de dirección se lleva a cabo.

La teoría nos enseña que el proceso administrativo tiene cinco etapas, las que analizaré una por una en la fundación:

a) Previsión.- la palabra previsión (de pre-ver: ver anticipadamente), implica la idea de cierta anticipación de acontecimientos y situaciones futuras, que la mente humana es capaz de realizar y sin la cual sería imposible hacer planes y es por esto que la previsión es necesaria para la planeación. Para poder prever cualquier cosa es necesario:

a.1) Fijar los objetivos o fines que se persiguen.

a.2) Investigar los factores, positivos y negativos, que nos ayudan u obstaculizan de alguna manera en la búsqueda de esos objetivos.

a.3) Coordinar los distintos medios en diversos cursos alternativos de acción, que nos permitan escoger alguno de ellos como base de nuestros planes.

La Fundación Rafael Donde, constantemente se ve obligada a prever para poder planear sus actividades y así poder cumplir con sus objetivos, ya que su patrimonio tiene que ser conservado durante el transcurso del tiempo y si no se preven las acciones, se puede arriesgar de forma innecesaria.

b) Planeación.- mientras la previsión estudia lo que puede hacerse con las condiciones que se pueden darse, la planeación fija con precisión " lo que va a hacerse".

La planeación consiste, por lo tanto, en fijar el curso concreto de acción que ha de seguirse, estableciendo los principios que habrán de orientarlo, la secuencia de operaciones para realizarlo y las determinaciones de tiempos y de números, necesarias para su realización.

Planear es " hacer que ocurran cosas que, de otro modo, no habrían ocurrido". Equivale a trazar los planos para fijar dentro de ellos nuestra futura acción.

La importancia de un buen ordenamiento con eficiencia, y de la fijación del objetivo con certeza y eficacia, es de vital importancia en la planeación. Los planes que se establezcan tiene que ser flexibles y todos los planes se tiene que relacionar entre sí para que exista una secuencia de acción y poder cumplir los objetivos y por lo tanto la meta de la institución.

Durante el tiempo que estuve trabajando en la Fundación Donde, noté que si se sabe cuales son los objetivos y meta que persigue está institución, más la planeación para poder conseguirlos no es muy tomada en serio y esto hace que el rumbo de las acciones se vayan desviando.

c) Organización.- se refiere a la estructura técnica de las relaciones, que debe darse entre las jerarquías, funciones y obligaciones individuales necesarias en un organismo social para su mayor eficiencia.

Por la definición anterior es necesario fijar las jerarquías, es decir, fijar la autoridad y responsabilidad correspondiente a cada nivel. Se fijarán las funciones, es decir, la división de las grandes actividades especializadas, necesarias para lograr el fin general. Se establecerán las obligaciones de cada persona.

La Fundación Rafael Donde es una microempresa si se puede llamar así, ya que el número de empleados que tiene no pasan de las 20 personas. Se tiene bien definidas las diferentes áreas de la organización y los diferentes niveles y jerarquías, los cuales son:

- Patronato.
- Administrador General.
- Gerencia de Ventas.
- Gerencia de Contabilidad.
- Gerencia de Ayuda a Colegios.
- Gerencia de Logística, la cual tiene a su cargo a los asesores jurídicos.

A pesar de definirse bien las diferentes áreas de la institución, se dan duplicidades de funciones en algunas tareas, y esto es por que muchas veces no se define concretamente las responsabilidades y obligaciones de cada persona.

d) Integración.- consiste en los procedimientos para dotar al organismo social de todos aquellos medios que la mecánica administrativa señala como necesarios para su más eficaz funcionamiento, escogiéndolos, introduciéndolos, articulándolos y buscando su mejor desarrollo. Al integrar a las personas se tiene que cuidar una buena selección, una introducción y un buen desarrollo y progreso.

En cuanto a la integración de las personas en la Fundación Donde, se ha sabido llevar a cabo a la perfección, ya que la misma institución al tener fines filantrópicos, sabe que las personas son lo más importante y que en la medida en que se vayan desarrollando estas, se conseguirán los distintos objetivos y el fin para el cual fué creada.

e) Dirección.- es impulsar, coordinar y vigilar las acciones de cada miembro y grupo de un organismo social, con el fin de que el conjunto de todas ellas realice del modo más eficaz los planes señalados, con el objeto de cumplir la misión de la empresa.

Al hablar de Dirección implica hablar de un mando o autoridad, de una comunicación y de una supervisión.

En cualquier Institución de Asistencia Privada la dirección de las acciones esta al mando del Patrono Presidente, el cual es ayudado por los demás miembros del patronato. Todas las acciones que se lleven a cabo estan supervisadas por el máximo organo de vigilancia de este tipo de instituciones que es la Junta de Asistencia Privada.

El tipo de administración que se lleva en la Fundación Rafael Donde, es por objetivos, donde se fijan objetivos en los diferentes niveles organizacionales y donde se proponen pequeñas metas, que vayan dirigidas a la meta general.

En la fundación se sabe que dirigir por objetivos implica un cambio de mentalidad por que el trabajo mismo tiene que ser productivo y tiene que existir desarrollo del individuo al que se le tenga toda la confianza para el buen desarrollo de sus labores.

f) Control.- consiste en el establecimiento de sistemas que nos permitan medir los resultados actuales y pasados en relación con los esperados, con el fin de saber si se ha obtenido lo que se esperaba, corregir, mejorar y formular nuevos planes.

En todas las Instituciones de beneficencia se tienen juntas de patronato tan frecuentes como ellos lo vean convenientes. En estas juntas participan los jefes de cada área y el patronato, en donde se analizan todas las actividades hechas hasta el momento, las que no se hicieron conforme a lo planeado, y se corrigen y replantean para su mejor ejecución.

E) Citas Bibliográficas.

- (8) Artículo 83, op. cit.
- (9) Artículo 84, op. cit.
- (10) Artículo 85, op. cit.
- (11) Fraga Gabino, "Derecho Administrativo". Pág. 9, 7ª Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1958.
- (12) Cfr. Artículo 92, " Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el D.F. ".
Reformada el 7 de enero de 1992.
- (13) Cfr. Artículo 91, op. cit.
- (14) Artículo 1313. " Código Civil para el D.F. ". Pág. 254, Quincuagesimo Tercero Edición. Editorial Porrúa S.A. México 1984.
- (15) Artículo 74, " Ley de Institución de Asistencia Privada para el D.F. ".
Reformada el 7 de enero de 1992.

TERCER CAPITULO

En los capitulos anteriores se ha dado una breve historia de las Instituciones de Asistencia Privada, principales instituciones de beneficencia en nuestra actualidad y la importancia que estas tienen en la sociedad.

Tambièn se ha hablado del organo rector de estas instituciones, de las facultades que tienen, como se constituyen y de la Ley que los rige en la actualidad.

En este Tercer Capitulo daremos conceptos claros de lo que es el Riesgo y el Rendimiento, asi como los diferentes métodos que existen para la valuación de los diferentes proyectos de inversión en las muy diferentes condiciones en los que se presentan estos.

Este capitulo nos dará las diferentes herramientas que son necesarias para tomar decisiones financieras optimas, y en este trabajo de investigación para poder concluir con certeza.

A) Riesgo.-

El riesgo es un factor de suma importancia en cualquier toma de decisiones, por lo que es indispensable poner claro este concepto .

Se explicará la relación que existe entre riesgo y rendimiento, y las diferentes clasificaciones que hay del riesgo

1.- Concepto de Riesgo.

Diferentes autores, en diferentes libros, han mencionado de alguna u otra forma que no existe ningún otro aspecto " más importante en el proceso de toma de decisiones financieras que la evaluación y administración del riesgo". (16)

El riesgo se puede definir en términos del grado de variabilidad de los resultados posibles de una inversión dada, o es la medida de no lograr los beneficios y resultados esperados de la inversión.

El riesgo tiene mucha relación con la incertidumbre que se define como la medida de desconocimiento de hechos y sucesos que afectan el desarrollo de un proyecto. Por esta definición se presupone que no podría haber riesgo sino existe de alguna forma incertidumbre de lo que pueda pasar.

Un supuesto básico dentro de la teoría financiera es que la mayoría de los inversionistas y administradores tienen aversión al riesgo, esto significa que para una situación determinada habría de preferir tener una cierta certeza a una incertidumbre.

El riesgo a su vez se puede dividir en : riesgo operativo, financiero y total.

Al referirnos al riesgo operativo, queremos decir que es aquel que se tiene cuando no se esta en capacidad de cubrir los costos de operación. Se ha visto que a medida de que aumentan los costos fijos de operación de una empresa, el volumen de ventas necesario para cubrir todos los costos de operación crece paralelamente. Es decir, a medida que una empresa aumenta los costos fijos de operación, también aumenta el volumen de ventas necesario para equilibrarlo.

El riesgo financiero es cuando no se esta en condiciones de cubrir los costos financieros. Es decir, por medio del apalancamiento financiero nos damos cuenta que a medida de que aumentan los cargos fijos, también aumenta el nivel de UAI (Utilidad Antes de Impuestos e Intereses) necesario para cubrir los cargos financieros de la empresa. El aumento del apalancamiento financiero ocasiona un riesgo creciente, ya que los pagos financieros mayores obligan a la empresa a mantener un nivel alto de UAI, para poder continuar su operación.

El riesgo total, es el resultado del impacto del riesgo operativo y del riesgo financiero en la operación de la empresa. El riesgo total determina los cambios previstos en el nivel de utilidades antes de intereses e impuestos y en las utilidades por acción.

2.- Riesgo y Rendimiento:

Es muy importante en la evaluación de proyectos de inversión, la relación que existe entre riesgo y rendimiento esperado de la inversión.

Siempre se ha sabido que el principal factor determinante del rendimiento requerido de una inversión, esta en función de el grado de riesgo que lleva implícito dicha inversión. Todos los proyectos de inversión se encuentran condicionados por el entorno económico de manera importante. Si el entorno económico es cambiante, entonces es posible que puedan tenerse diversos resultados factibles para una o varias alternativas dadas. Lo que implica una verdadera vinculación entre el estado futuro -cambiable- de la economía y el rendimiento que cada una de las empresas piensen tener de sus inversiones. Es por esto que es muy importante para todos los inversionistas evaluar la relación anteriormente mencionada para sus proyectos de inversión, con el fin de que puedan obtener los mejores

rendimientos, tratando de conocer lo más posible los factores que afectan a sus proyectos y así tratar de disminuir el riesgo.

El grado de riesgo de un proyecto de inversión puede definirse como la diferencia entre los flujos de caja reales y los esperados por la empresa. Entre más grande sea la diferencia entre los dos tipos de flujos más grande es el riesgo sobre la inversión .

B) Evaluación de Proyectos de Inversión en Condiciones de Riesgo:

En la vida cotidiana de cualquier persona o empresa, existen varias situaciones donde se tienen que tomar decisiones en condiciones de riesgo. Esto quiere decir que existen dos o más estados de la naturaleza donde se pueden identificar todas las situaciones posibles, que afectan nuestras decisiones. Estas situaciones se les puede asignar una probabilidad de ocurrencia, que será determinada por el grado o frecuencia en que han ocurrido dichas situaciones.

Este tipo de decisiones son las que en mayor frecuencia ocurren, ya que en muchas situaciones nos vemos afectados por el riesgo, tanto en la vida cotidiana como en la vida empresarial.

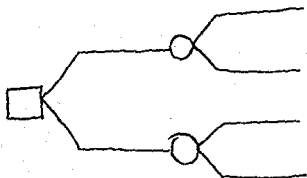
Para poder evaluar las circunstancias de riesgo, se han creado varios métodos, por medio de los cuales podemos separar los diferentes eventos y sus probabilidades. Con estos procedimientos podremos conocer los riesgos de cada una de las situaciones y así poder elegir la más óptima. Los métodos son :

1.- Árboles de Decisión:

Los Árboles de Decisión son un método fácil y sencillo, por medio del cual se logra separar los diferentes sucesos inciertos que pueden ocurrir cada vez que tomo yo una decisión, logrando así tener una serie de ramas o alternativas, con una serie de probabilidades, que me llevarán a tomar la mejor decisión.(17)

Un árbol de decisión es un método gráfico para expresar, en orden cronológico, las acciones alternativas de que dispone quien toma las decisiones. Este método señala el grado de riesgo de una decisión importante y permite al decisor hacer comparaciones entre los cursos de acción.

Los árboles de decisiones se componene de un conjunto de nodos y ramas. Existen dos tipos de nodos , los de acción o decisión representados por cuadros y los de probabilidades o de sucesos inciertos representados o expresado por círculos. Las ramas representan alternativas de acción y al final de cada una de ellas se encuentra un nodo que significa un suceso incierto.



- nodo de decisión.
- nodo de eventos inciertos.
- └─ ramificaciones, que significan alternativas.

Para poder construir un árbol de decisiones se tendrá que:

- 1.- Identificar el problema y las alternativas.
- 2.- Establecer fecha de la evaluación.
- 3.- Tratar de determinar todos los eventos inciertos que afecten directamente la decisión.
- 4.- Tomar en cuenta que los resultados del curso de acción deben de ser mutuamente excluyentes y colectivamente exhaustivos.
- 5.- Secuenciar cronológicamente las decisiones y eventos.

2.- Valor Monetario Esperado (VME):

En este método se siguen utilizando los árboles de decisiones, sólo que aquí se trata de introducir la información financiera, para poder tomar una decisión. Elegir el curso de acción que proporcione el máximo beneficio esperado.

Expresado matemáticamente, es: $VME: E(x) = \sum xp(x)$

Criterio $VME = \max [E (a_j)]$

Donde: VME = Valor Monetario Esperado.

$E(x)$ = Beneficio Esperado (esperanza de obtener "x" beneficio)

x = Resultado monetario a consecuencia económica de una alternativa.

$P(x)$ = Probabilidad de ocurrencia de una situación de la naturaleza.

Este criterio puede obtenerse a partir de datos históricos en los que puede asignarse probabilidades a las posibles situaciones, o también mediante probabilidades subjetivas con fundamento en la experiencia o estimación del decisor.

El proceso que debe seguirse en el VME es :

1.- Calcular el beneficio (pérdida) neto condicional de cada curso de acción factible.

2.- Calcular el beneficio neto esperado de cada curso de acción, tal como el promedio ponderado de los beneficios netos condicionales de todas las acciones consideradas; ponderar cada beneficio condicional con su respectiva probabilidad de ocurrencia.

3.- Seleccionar el curso de acción que proporcione el mayor beneficio neto esperado.

3.- Estimaciones de Probabilidad:

Para el caso de los árboles de decisión, la probabilidad (frecuencia relativa), se asocia con las situaciones inciertas del entorno, comúnmente conocidas como estados de la naturaleza. Para estos casos las probabilidades se pueden conocer por medio de la investigación o por medio de una estimación subjetiva, en este último caso nos tendremos que guiar por diversas opiniones de personas expertas en el tema que se este tocando o del cual se necesite obtener la probabilidad.

La estimación de probabilidades permite que varias personas hagan uso de sus habilidades e intuiciones como miembros de la administración, para la toma de decisiones.

Las probabilidades son numeros que se asignan a los eventos inciertos, en situaciones no controlables por el decisor y por lo tanto, completamente sujetas al azar. La suma de las probabilidades de cada una de las situaciones en un problema de toma de decisiones, debe ser igual al 100% es decir a 1.

C) Evaluación de Proyectos de Inversión Cuando Existe Incertidumbre:

El análisis de decisión proporciona una metodología racional para tomar decisiones cuando el futuro es incierto.

La toma de decisiones en condiciones de incertidumbre, significa que se desconocen las probabilidades de ocurrencia de los diversos estados de la naturaleza, por ser situaciones nuevas, muy complejas o que quizá nunca vuelvan a repetirse en el futuro y en esa misma forma. Teniendo como ejemplo tendríamos el no saber como va a ser el comportamiento del mercado de valores, como se va a comportar el mercado en general a futuro, que cambios económicos se darán, etc.

Para problemas en condiciones de incertidumbre, se han elaborado distintos métodos o modelos de decisión, para poder tomar decisiones en proyectos de inversión que se encuentren en condiciones nuevas o muy complejas en las que no se puede asignar probabilidades a los eventos ya que es muy difícil estimarlas.

Los métodos que se utilizarán en estos casos son : criterio de Wald o maximin, criterio de Savage o minimax, criterio de Laplace y el criterio maximax. para cualquiera de estos criterios se requiere construir una matriz de decisiones.

1.- Criterio de WALT O MAXIMIN:

Conforme a este criterio, se supone que el decisor piensa que, una vez que ha elegido cierto curso de acción, quizá la naturaleza se vuelva malévol y por lo tanto, seleccione el estado de la naturaleza que minimice los rendimientos esperados. Según este método, se debiera elegir la alternativa que maximiza sus rendimientos, con una actitud pesimista sobre la naturaleza. Es un modelo pesimista que supone elegir " LO PEOR DE LO PEOR".(18)

Matemáticamente, el criterio se expresa como:

Criterio maximin: $\max\{ \min (r_{ij}:A_j) \}$

Donde:

r_{ij} : consecuencia económica del renglón "i" y la columna "j".

A_j : Alternativa "j".

Se crea una tabla donde existen diversas situaciones "S" y varias alternativas o proyectos que se tienen (a,b,c, etc). En cada casillero que se tiene se pondrá el rendimiento económico esperado.

De esta tabla se eligirá el rendimiento más pequeño de cada columna, y de estos se seleccionará el mayor.

2.- Criterio de SAVAGE O MINIMAX:

Sugerido por el famoso estadígrafo Leonard J. Savage, quien argumenta que, después de saber el resultado, el decisor puede arrepentirse de haber escogido ese curso de acción, puesto que tal vez hubiera preferido elegir un curso diferente. Así, sostiene que el decisor debe procurar que este arrepentimiento se reduzca al mínimo.

Para este método se requiere construir una tabla de costos de oportunidad a partir de la matriz original de decisiones, en la siguiente forma:

1.- Si la tabla es de utilidades el costo de oportunidad es la diferencia entre la ganancia máxima y las menores de cada acción alternativa para cada situación.

2.- Si fuera de pérdidas, el costo de oportunidad será la diferencia entre la pérdida máxima y las menores de cada acción alternativa para cada situación.

3.- Se escribe un cero en las celdas de la matriz en donde se presenta el mejor resultado en un renglón específico (alternativa).

4.- En sustitución de los valores de las otras celdas, se escribe la diferencia entre el óptimo y los demás resultados correspondientes a cada estrategia considerada.

Matemáticamente, el criterio se representa como:

Criterio minimax: $\min [\max (CO_{ij}; A_j)]$

Donde:

CO_i: elemento "i" de la matriz del costo de oportunidad.

A_j: alternativa "j".

Se elige para cada alternativa, aquella que genere el costo de oportunidad mayor, y de estos, se selecciona el menor. Al igual que Wald, Savage prefiere ser totalmente pesimista, por lo tanto recomienda elegir la alternativa que corresponda AL MINIMO DE LOS ARREPENTIMIENTOS MAXIMOS.

3.- Criterio de LAPLACE:

Creado por Pierre-Simon de Laplace, que es considerado como el fundador de la corriente moderna de la teoría de las probabilidades.

Como retorno parcial al análisis de probabilidades, el criterio de la probabilidad asignada especifica una probabilidad subjetiva al resultado máximo, la cual dependerá del grado de optimismo que se posea, correspondiendo el complemento de esa probabilidad al resultado mínimo.

Es decir, se trata de un criterio moderado, en el que se da por supuesto que los estados de la naturaleza tienen probabilidades iguales. Se elige la alternativa que tenga el Valor Monetario Esperado mayor (VME).

Matemáticamente se expresa:

Criterio Laplace: $\max [E(A_j)]$.

Donde:

$E(A_j)$: es el valor esperado de la alternativa "j".

Una de las razones principales que dio lugar a críticas de este modelo , fué el asignarle probabilidades iguales a hechos o situaciones diferentes. pero según el principio de la razón insuficiente nos dice que si hay eventos que no se puede conocer si 'sucederán o no, existe la misma probabilidad de que se conozca tanto uno como otro.

4.- Criterio de MAXIMAX:

Esté criterio maximiza el resultado máximo posible. Si sobreviene el mejor estado de la naturaleza, la empresa obtiene el Valor Actual Neto más alto.

Es un criterio optimista, que supone que ocurrirá lo mejor y por lo tanto, se debe elegir la alternativa que produzca el mayor rendimiento, es decir, implica elegir LO MEJOR DE LO MEJOR.

Matemáticamente, el modelo se expresa:

Criterio maximax: $\max \{ \max (r_{ij}:A_j) \}$.

Donde:

r_{ij} : elemento del renglon "i" y la columna "j".

A_i : Alternativa.

Este modelo se usa muy poco para la toma de decisiones, ya que por el entorno en general - político, económico, social, etc- , los empresarios cada vez más tratan de tomar cautelosamente sus decisiones.

D) Evaluación de Proyectos de Inversión en Condiciones de Certeza.

1.- Período de Recuperación:

El período de recuperación, es una medida de la rapidez con que el proyecto reembolsará el desembolso original del capital. Este período es el número de años que la empresa tarda en recuperar la erogación original mediante las entradas de efectivo que produce el proyecto. Los proyectos que ofrezcan un período de recuperación inferior a cierto número de años (N) determinado por la empresa, serán aceptados.

Los inconvenientes del método son el ignorar por completo, muchos componentes de las entradas de efectivo. Todas las entradas que exceden al período de recuperación se pasan por alto, lo cual es muy engañoso.

No se toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo y además se ignora el valor de desecho y la duración del proyecto.

El método del periodo de recuperación se puede aplicar cuando el futuro después del periodo de recuperación sea para la empresa verdaderamente incierto.

2.- Tasa Promedio de Valor en Libros:

Algunas empresas evalúan sus proyectos de inversión por medio de la tasa de rendimiento de valor en libros.

La forma de calcular esta tasa, es dividir la utilidad estimada promedio de un proyecto, después de depreciación e impuestos, entre el promedio de valor en libros de la inversión. Esta razón será la medida a comparar contra la tasa de rendimiento sobre valor en libros que tenga establecida la empresa como criterio mínimo de aceptación de proyectos de inversión. Si la tasa obtenida es igual o mayor que el criterio mínimo establecido por la empresa, el proyecto será aceptado, de lo contrario, será rechazado.

Este método presenta algunas desventajas como son el que no este basado en flujos de efectivo que genera el proyecto sino en utilidades contables, lo cual hace que el análisis resulte poco objetivo. No considera el valor del dinero en el tiempo, porque toma en cuenta que un peso de hoy vale lo mismo mañana. Las empresas que utilizan este criterio tienen que utilizar un criterio mínimo para aceptar o rechazar algún nuevo proyecto, este criterio puede ser muy subjetivo y dependiendo de las personas que lo planten o calculen.

3.- Tasa Interna de Rendimiento:

Conforme al método de la tasa interna de rendimiento, se pretende determinar el rendimiento de una inversión, o sea, calcular la tasa de interés que sirva para igualar el monto de la inversión o los costos de la inversión, con los flujos de entrada de efectivo que se hayan de recibir posteriormente.

La tasa interna de rendimiento para una propuesta de inversión es la tasa de descuento que iguala el valor presente de los flujos de efectivo esperados con el valor presente de los desembolsos o inversión, de modo que el valor presente neto es cero. (19)

En términos económicos la tasa interna de rendimiento representa el porcentaje o la tasa de interés que se gana sobre el saldo no recuperado de una inversión. El saldo no recuperado de una inversión en cualquier punto del tiempo de la vida del proyecto, puede ser visto como la porción de la inversión original que aún permanece sin recuperar en ese tiempo.

Matemáticamente se expresa como:

$$\sum_{t=0}^n = \frac{FE_t}{(1+TIR)^t} = 0$$

En donde:

t= periodo

FE= Flujo de efectivo por periodo.

TIR= Tasa interna de rendimiento.

n= ultimo periodo en que un flujo de fondos es esperado.

La forma desarrollada de esa misma ecuación es:

$$VPN = -FEO + \frac{FE1}{1+TIR} + \frac{FE2}{(1+TIR)^2} + \dots + \frac{FEn}{(1+TIR)^N} = 0$$

En donde:

VPN= valor presente neto.

TIR= tasa interna de retorno.

FE= flujo de efectivo por período.

n= último período en que un flujo de fondos es esperado.

El criterio que se sigue para aceptar un proyecto de inversión con este método, es cuando la tasa interna de rendimiento del mismo es mayor que la tasa mínima que exige la empresa. (20)

Este método tienen ventajas como el considerar los flujos de efectivo y no las utilidades contables. Si se considera el valor del dinero en función del tiempo y toma en cuenta la totalidad de los flujos de efectivo que genera el proyecto.

Las desventajas que presenta este proyecto es que el cálculo de la TIR muchas veces tiene que ser por medio del método de prueba y error y esto puede resultar engorroso. Cuando en la corriente de flujos de efectivo que genera un proyecto existe más de un cambio de signo, el proyecto tendrá tantas tasas de rendimiento como cambios de signos haya. Existen problemas cuando se trata de elegir entre uno o más proyectos mutuamente excluyentes, y los flujos de efectivo entre ellos son de diferentes magnitudes, las TIR's que se obtienen no son comparables debido a las diferentes magnitudes.

4.- Valor Presente Neto:

El método del valor presente neto es uno de los criterios económicos más ampliamente utilizados en la evaluación de proyectos de inversión. Consiste en determinar la equivalencia en el tiempo cero de los flujos de efectivo futuros que genera un proyecto de inversión y comparar esta equivalencia con el desembolso inicial. Cuando dicha equivalencia es mayor que el desembolso inicial, entonces, es recomendable que el proyecto sea aceptado.

Es importante saber que los flujos que se tomarán en cuenta para la valuación de proyectos de inversión por este método, serán solamente los flujos incrementales de dicho proyecto.

Estos flujos de efectivo serán descontados a cierta tasa de interés que considere la empresa como la más adecuada para la toma de decisiones. Entre las más frecuentes están:

- a) Costo de oportunidad de los fondos, es decir, el costo de la mejor alternativa rechazada.
- b) Tasa mínima de rendimiento que la empresa exija, por cualquier razón.
- c) Costo de capital, es decir, la rentabilidad mínima a exigir en un proyecto de inversión.(21)

Matemáticamente lo podemos expresar como:

$$VPN = -I.I. + A \sum_{n=1}^n \frac{1}{(1+i)^n}$$

En donde:

- VPN= Valor presente neto.
- I.I = Inversión inicial.
- A = Flujo de efectivo anual neto.
- n = No. de períodos que dura el proyecto.
- i = Tasa de descuento.

El factor $a_{\overline{n}|i}$ puede encontrarse en tablas de anualidades y representa el valor presente de 1\$ recibido cada año por "n" años a la tasa "i".

Las principales ventajas que tiene este método es que si se reconoce el valor del dinero en el tiempo, considera los flujos de efectivo y no la utilidad contable, supone la comparación de flujos positivos de dinero contra flujos negativos, sobre una misma base de tiempo, este criterio de inversión nos indica si la rentabilidad de la inversión supera la rentabilidad exigida por la empresa.

Una de las principales desventajas que presenta este método es que supone como tasa de reinversión a la tasa de descuento y se sabe que los flujos pueden ser reinvertidos a tasas diferentes.

E) Citas Bibliograficas

- (16) Stanley B. Block / Geoffrey A. Hirt. " Fundamentos de Administración Financiera " . Editorial CECSA, México 1987. Pág. 353
- (17) Rheault Jean Paul. " Introducción a la Teoría de Decisiones con Aplicaciones a la Administración " . Editorial Limusa México 1982 Pag. 48.
- (18) Hiller Frederick /Lieberman J. Gerald. " Introducción a la Investigación de Operaciones " . Editorial Mc. Graw Hill "Pág. 25.
- (19) " Seminario de Análisis y Evaluación de Proyecto de Inversión " . Dirección Ejecutiva de Crédito de Multibanco Comermex. Pág. 9
- (20) Coss Bú Raul " Análisis y Evaluación de Proyecto de Inversión" . Editorial Limusa, México 1981. Pág. 63.
- (21) Brunet Civit José Tesis Profesional " Análisis Financiero de proyecto de Inversión " Pág. 91.

CUARTO CAPITULO

En este capítulo entraremos más a fondo a las consideraciones que se deben de tomar para la elaboración de un proyecto de inversión y se explicará que son los bienes raíces.

Se ha tomado a la Fundación Rafael Donde para el desarrollo de un proyecto de inversión en bienes raíces ya que como Institución de Asistencia Privada y sus operaciones a lo largo de sus existencia a sido una institución ejemplar, la cual ha sabido mantenerse por medio de sus propios recursos a través de los años.

Por medio de su excelente administración y su extensa labor de ayuda se ha convertido en un modelo de buena organización y planeación de sus recursos para el buen cumplimiento de su objetivo.

Para el desarrollo de este proyecto de inversión nos ayudaremos de los métodos de evaluación de inversión presentados en el capítulo anterior, de estudios estadísticos poblacionales, de estudios de mercado y de la experiencia de las personas que laboran en esta institución y de otras que de alguna u otra forma tienen que ver con la fundación y su aportación es muy valiosa para la toma de decisiones.

A) Términos de Referencia para la Elaboración de Estudios de Viabilidad.-

Todo proyecto de inversión tiene aspectos tanto cualitativos como cuantitativos que hay que considerar. Esta serie de datos por lo general tienen el nombre de "Términos de Referencia para la Elaboración de Estudios de Viabilidad".

El estudio del proyecto pretende contestar el interrogante de si es o no conveniente realizar la inversión. Esta recomendación sólo será posible si se dispone de todos los elementos de juicio necesario para tomar la decisión.

Con este objeto, el estudio de viabilidad debe intentar simular con el máximo de precisión lo que sucedería al proyecto si fuese implementado, aunque difícilmente pueda determinarse con exactitud el resultado que se logrará en su implementación. De esta forma, se estimarán los beneficios y costos que probablemente ocasionaría y, por lo tanto, que pueden evaluarse.

" Los Términos de Referencia para Estudios de Viabilidad que se tienen que considerar son el resumen ejecutivo del proyecto, el mercado, los aspectos técnicos de la producción, los aspectos administrativos y el análisis financiero y económico". (22)

1.- Resumen Ejecutivo.- en este punto del estudio se considerarán todos los aspectos del proyecto de inversión.

Se presentará el fundamento del proyecto, describiendo el origen y las ventajas comparativas del proyecto, como lo son: existencia de mercados, nichos de mercado, aprovechación de oportunidades, etc.

El segmento de mercado que se quiere atacar en relación con las características particulares del producto, o los servicios derivados del proyecto, la forma de venta del proyecto y las estrategias de comercialización.

En su caso, se presentarán los aspectos relevantes técnicos de la producción, como lo son la capacidad para producir con competitividad, ventajas comparativas de la tecnología, procesos de producción, calidad, entre otros.

Administrativamente, se describirá la relación con el entorno político y social en que se desarrollará la empresa, principales fuerzas, debilidades, riesgos y oportunidades, y las estrategias directivas.

Por último se describirá el análisis financiero y económico del proyecto, que demuestren la conveniencia de realizar la inversión.

2.- El mercado.- tiene como objetivo demostrar tanto cualitativamente como cuantitativamente la posibilidad de vender los productos o servicios que generará el proyecto.

Uno de los factores más críticos en el estudio de proyectos es la determinación de su mercado, tanto por el hecho de que aquí se define la cuantía de su demanda e ingresos de operación, como por los costos e inversiones implícitos.

El estudio de mercado es más que el simple análisis y determinación de la oferta y la demanda o de los precios del proyecto. Muchos costos de operación pueden preverse simulando la situación futura y especificando las políticas y procedimientos que se utilizarán como estrategia comercial.

Metodológicamente, tres son los aspectos que se deben considerar:

- a) El consumidor y las demandas del mercado y del proyecto, actuales y proyectadas.
- b) La competencia y las ofertas del mercado y del proyecto, actuales y proyectadas.
- c) Comercialización del producto del proyecto.

El análisis del consumidor tiene como objeto caracterizar a los consumidores actuales y potenciales, identificando sus preferencias, hábitos de consumo, de manera tal de obtener un perfil sobre el cual pueda basarse la estrategia comercial.

El estudio de la competencia nos muestra la estrategia que siguen nuestros competidores y saber sus ventajas y desventajas en el mercado. Al mismo tiempo se convierte en una fuente de información para calcular las posibilidades de captar el mercado y también para el cálculo de los costos probables involucrados.

El análisis de comercialización del proyecto es quizás uno de los factores más difíciles de precisar, por cuanto la simulación de sus estrategias se enfrenta al problema de estimar reacciones y variaciones del medio durante la operación del proyecto. Uno de los puntos más importantes a considerar es la política de ventas, la política de plazos de créditos, intereses, etc.

3.- Aspectos Técnicos de la Producción.- se tiene que demostrar que se puede producir con calidad y a costos competitivos a nivel internacional.

Se tiene que indicar si se trata de una empresa nueva, ampliación, modernización, relocalización, etc. Se tendrá que hacer una descripción técnica amplia del producto, considerando los materiales y componentes, normas a las que está sujeto, tamaños y escalas, así como el proceso productivo.

Se presentarán las diferentes opciones de tecnologías estudiadas, así como las diferentes formas de asistencia técnica, sus costos y garantías. Es conveniente que con el objeto de mantener la competitividad, la empresa cuente con un Departamento de Investigación y Desarrollo, y se tengan programas en forma permanente de aseguramiento y calidad para hacer las cosas bien desde la primera vez.

Dentro de estos mismos aspectos técnicos, se tendrá que considerar los diferentes aspectos productivos tales como el proceso de producción, la capacidad de la planta, indicar los criterios de selección de la maquinaria y equipo de producción, así como los materiales y materias primas que se utilizarán. Se tendrá que llevar una forma donde se incluyan maquinaria y equipo, otros activos fijos y diferidos, capital de trabajo inicial, y un rubro de imprevistos.

Se tendrá que justificar la localización de la planta y destacar sus ventajas comparativas y se tendrá que dar las causas y efectos si el proceso de alguna u otra forma contamina, para determinar los efectos ecológicos y poder implantar sistemas preventivos.

4.- Aspectos administrativos y legales.- para cada proyecto es posible definir una estructura organizativa que más se adecúe a los requerimientos de su posterior operación. Conocer esta estructura es fundamental para definir las necesidades de personal calificado para la gestión y, por lo tanto, estimar con mayor precisión los costos indirectos de la mano de obra ejecutiva.

El éxito en la instalación y operación de un proyecto se sustenta en personas con capacidad y experiencia para manejar el negocio.

Al igual que los estudios anteriores, es preciso simular el proyecto en operación. Para ello deberán definirse con el detalle que sea necesario los procedimientos administrativos que podrían implementarse junto con el proyecto.

Dentro de los aspectos administrativos se tendrá que mencionar la relación que se tiene con diferentes empresas y personas, que más

adelante, podrían ser nuestro mercado cautivo. Se mencionará quienes son los responsables del proyecto y los directivos de la organización y la estructura que se tiene en la empresa.

El efecto más directo de los factores legales y reglamentarios se refiere a los aspectos tributarios. Normalmente existen disposiciones que afectan en forma diferente a los proyectos, dependiendo del bien o servicio que produzcan. Esto se manifiesta en el otorgamiento de permisos y patentes, en las tasas arancelarias diferenciadas para tipos distintos de materias primas o productos terminados, o incluso en la constitución de la empresa que llevará a cabo el proyecto, la cual tiene exigencias impositivas distintas según cual sea el tipo de organización que se seleccione.

5.- Análisis Financiero y Económico.- tiene como objetivo el presentar una síntesis cuantitativa que demuestre con un margen razonable de seguridad: la rentabilidad del proyecto, el que éste pueda realizarse con los recursos programados y la capacidad de pago de la empresa.

Los objetivos de esta etapa de análisis de factibilidad de proyectos, son ordenar y sistematizar, la información de carácter monetario que proporcionaron las etapas anteriores, elaborar los cuadros analíticos y antecedentes adicionales para la evaluación del proyecto y evaluar los antecedentes para determinar su rentabilidad.

Se tendrá que considerar todos los aspectos que afecten de alguna u otra forma al proyecto de inversión. Se elaborarán presupuestos de inversión, de ventas, de costos y gastos, estado de resultado del proyecto, capital de trabajo; se verá cual es el tiempo de recuperación de la inversión.

Es importante que el proyecto tenga una justificación económica, es decir, que tenga un valor agregado y que se mida la tasa interna de rendimiento económico.

El resultado de la evaluación financiera se mide a través de distintos criterios que, más que optativos, son complementarios entre sí. La improbabilidad de tener de la ocurrencia de los acontecimientos considerados en la preparación del proyecto hace necesario considerar el riesgo de invertir en él, conforme a los métodos que en el capítulo anterior se desarrollaron.

B) Bienes Raíces.-

Los bienes raíces (terrenos y/o inmuebles) han constituido una alternativa de inversión por excelencia en casi todos los países en todas las épocas.

Contar con un lugar seguro y cómodo (de acuerdo a las propias posibilidades) donde vivir es una de las necesidades básicas del ser humano. Poseer una casa significa tranquilidad emocional al " quitar del mapa" la incertidumbre y la angustia que resulta de no conocer el costo de las rentas a futuro, la seguridad de planear una estancia de muchos años en un mismo lugar, etc. Y se aplica tanto a inmuebles con fines familiares, como los comerciales, industriales y de servicio.

Las características principales de los bienes raíces, según mi punto de vista, apoyandome en varias opiniones son:

- Son únicos.- es decir no existen dos bienes raíces idénticos. Existen con gran similitud, particularmente cuando los terrenos son contiguos, si las construcciones son idénticas. No obstante, al ya estar en diferente terreno, ya no pueden ser idénticos en toda la extensión de la palabra.

La ventaja más importante de esta característica es que, el ser único puede representar beneficios económicos. Pero a la vez, puede limitar las posibilidades de mercado. Esta característica de los bienes raíces habla de la importancia de una adecuada valuación de un inmueble para minimizar los errores en la toma de decisiones de compra-venta. Una mala apreciación, como en todas las inversiones, puede costar cara.

- Son ilíquidos.- haciendo campo a algunos casos excepcionales, básicamente es fácil comprar, particularmente con el efectivo en la mano, pero no tan fácil de vender, a un precio adecuado, obviamente (ya que malbaratando un precio si se puede agilizar la venta).

Por otra parte, al poseer un inmueble, a pesar del ahorro de renta, o del goce de la misma, en una economía de altos índices de inflación, la mayor parte de la utilidad se logra via plusvalía. Y ésta a su vez se materializa únicamente al vender. Mientras esto no ocurra, el beneficio sólo se disfruta como respaldo para una operación de crédito.

- La carga fiscal asociada con la utilidad en la venta de inmueble, a pesar de los ajustes que continuamente experimenta la Ley del Impuesto sobre la Renta, con mucha frecuencia es onerosa y puede reducir sustancialmente lo

que, lo que, en diferentes circunstancias, habria sido una atractiva operaci3n. Adem3s, los costos de escrituraci3n, el impuesto predial, los gastos de mantenimiento, y las jugosas comisiones acostumbradas en el ramo puede, igualmente, contribuir en forma adversa a las utilidades en estas transacciones.

En sntesis, los bienes raices no son ni buenos ni malos de por s, al igual que pr3cticamente todas las inversiones. Mas es indispensable, en la toma de decisiones, considerar las caracteristicas sealadas, y en particular, el plazo de las mismas, generalmente no inferior a un par de aros, para evitar caer en errores costosos.

C) Estudio del incremento poblacional en ciertos Estados de la Rep3blica Mexicana.

1.- Objetivo del Estudio.-

En est3 apartado podemos analizar el incremento poblacional que se ha dado en ciertas zonas de nuestro pais, con el fin de encontrar una relaci3n con las zonas de mayor desarrollo y por tanto de mejores oportunidades de negocio para los inversionistas.

Indudablemente el Distrito Federal a tenido a lo largo de los aros un desarrollo impresionante, por el simple hecho de ser la capital de la Rep3blica y centro geogr3fico de nuestro pais en muchos aspectos.

Es un hecho que las oportunidades de invertir en bienes raices en el Distrito Federal, cada vez son m3s reducidas, ya sea por los costos tan altos para la adquisici3n de un inmueble o predio 3, por que en realidad existen pocas zonas en donde encontrar buenos terrenos que se presten para una buena inversi3n y por lo tanto un buen rendimiento debido a la saturaci3n del mercado.

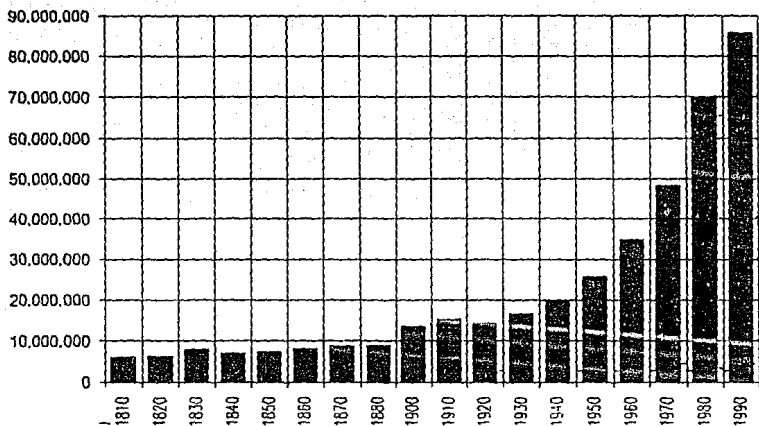
Es por estas razones que a continuaci3n se presenta el siguiente estudio obteniendo datos del libro " Estadisticas Hist3ricas de M3xico", editado por el Instituto Nacional de Estadistica Geogr3fica e Inform3tica.

El estudio servir3 para poder clarificar diferentes zonas en las cuales se pueda invertir en desarrollos habitacionales o comerciales y sirva de apoyo estadistico para desarrollos de buenos proyectos inmobiliarios.

POBLACION TOTAL EN LA REPUBLICA MEXICANA (23)

1810	6,122,354	1910	15,160,369
1820	6,204,000	1920	14,334,780
1830	7,996,000	1930	16,552,722
1840	7,015,509	1940	19,653,552
1850	7,500,000	1950	25,791,017
1860	8,174,400	1960	34,923,129
1870	8,782,198	1970	48,225,238
1880	9,000,000	1980	69,655,120
1900	13,607,272	1990	85,784,224

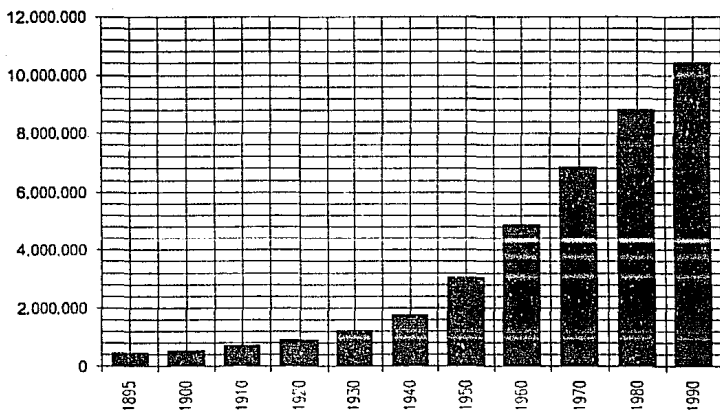
POBLACION TOTAL EN MEXICO



POBLACION EN EL DISTRITO FEDERAL (24)

1895	476,413	1950	3,050,442
1900	541,516	1960	4,870,876
1910	720,753	1970	6,874,164
1920	906,063	1980	8,831,079
1930	1,229,576	1990	10,438,650
1940	1,757,530		

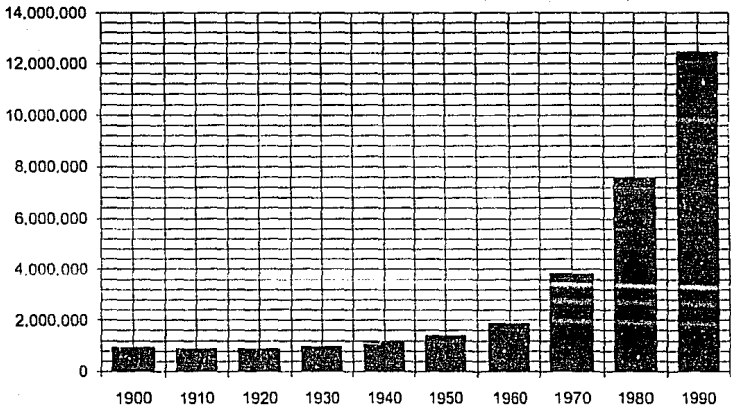
POBLACION EN EL DISTRITO FEDERAL



POBLACION EN EL ESTADO DE MEXICO (25)

1900	934,963	1950	1,392,623
1910	898,511	1960	1,897,851
1920	884,617	1970	3,833,185
1930	990,112	1980	7,564,335
1940	1,146,034	1990	12,441,349

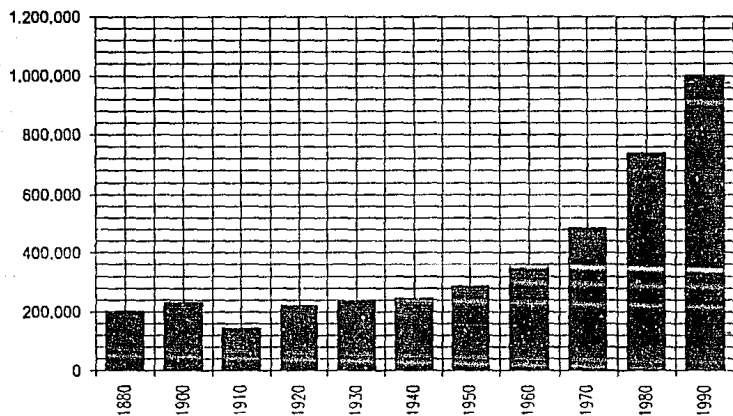
POBLACION EN EL ESTADO DE MEXICO



POBLACION EN QUERETARO (26)

1880	201,918	1950	286,238
1900	232,289	1960	355,045
1910	144,663	1970	485,523
1920	220,231	1980	739,605
1930	234,058	1990	1,000,334
1940	244,737		

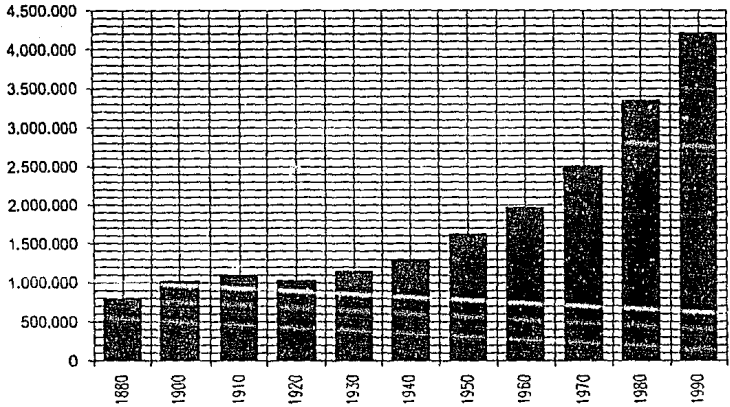
POBLACION EN QUERETARO



POBLACION EN PUEBLA (27)

1880	784,466	1950	1,625,830
1900	1,021,133	1960	1,973,837
1910	1,101,600	1970	2,508,226
1920	1,024,955	1980	3,347,685
1930	1,150,425	1990	4,210,500
1940	1,294,620		

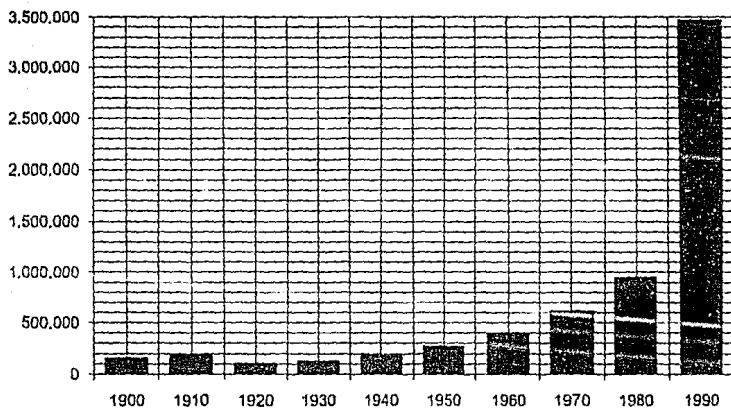
POBLACION EN PUEBLA



POBLACION EN MORELOS (28)

1900	160,115	1950	272,846
1910	179,594	1960	386,264
1920	103,068	1970	616,119
1930	132,068	1980	947,089
1940	182,711	1990	3,469,552

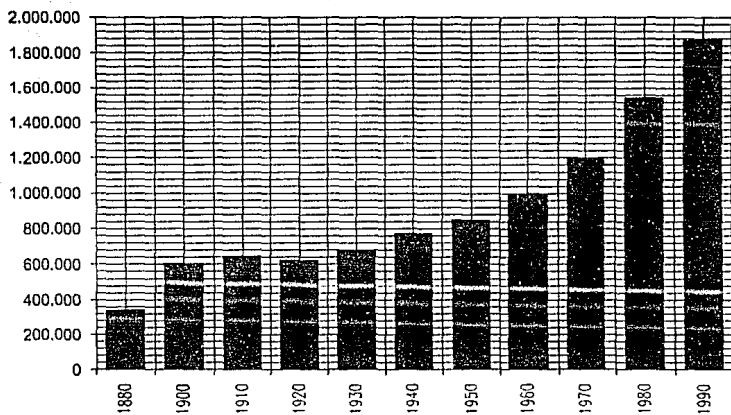
POBLACION EN MORELOS



POBLACION EN HIDALGO (29)

1880	343,096	1950	850,394
1900	604,501	1960	994,598
1910	646,551	1970	1,193,845
1920	622,241	1980	1,547,493
1930	677,772	1990	1,871,818
1940	771,818		

POBLACION EN HIDALGO

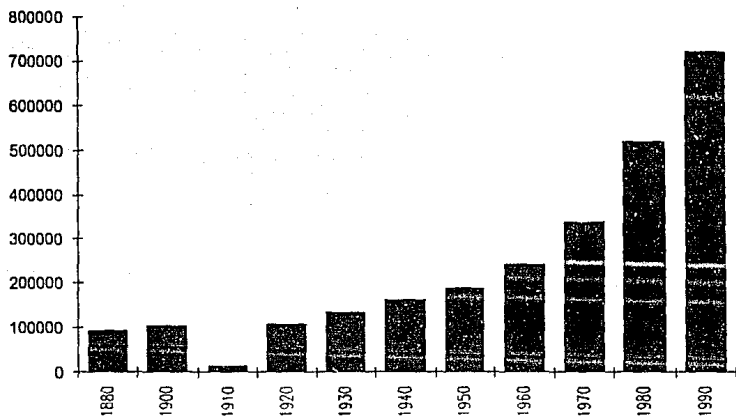


POBLACION EN AGUASCALIENTES (30)

1880	93.000	1950	188.075
1900	102.416	1960	243.363
1910	120.511	1970	338.142
1920	107.581	1980	519.439
1930	132.900	1990	721.043
1940	161.693		

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

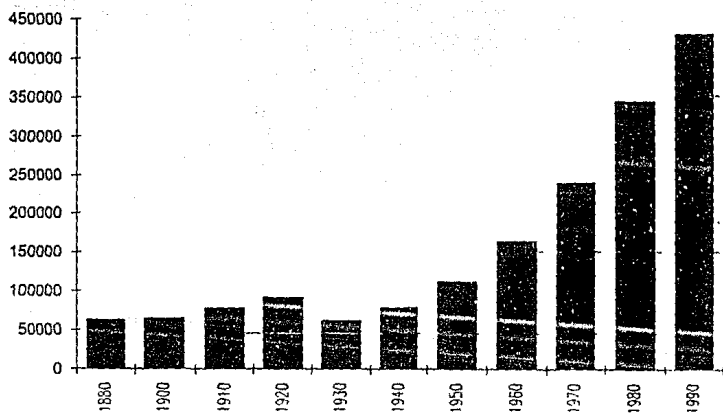
POBLACION EN AGUASCALIENTES



POBLACION EN COLIMA (31)

1880	63.000	1950	112.321
1900	65.115	1960	164.450
1910	77.704	1970	241.153
1920	91.749	1980	346.293
1930	61.923	1990	432.885
1940	78.806		

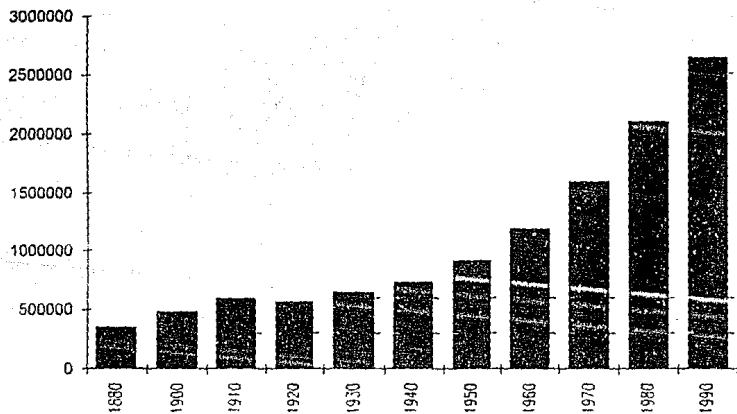
POBLACION EN COLIMA



POBLACION EN GUERRERO (32)

1880	348.893	1950	919.386
1900	479.205	1960	1.186.716
1910	594.278	1970	1.597.360
1920	566.836	1980	2.109.513
1930	641.690	1990	2.648.976
1940	732.910		

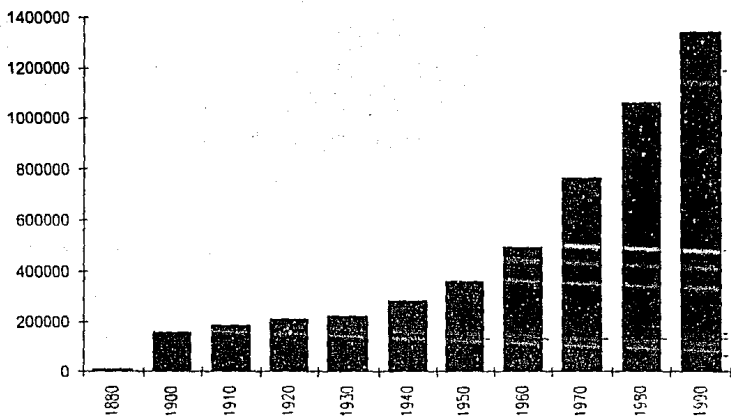
POBLACION EN GUERRERO



POBLACION EN TABASCO(33)

1880	104.747	1950	362.716
1900	159.834	1960	496.340
1910	187.574	1970	768.327
1920	210.437	1980	1.062.961
1930	224.023	1990	1.345.450
1940	285.630		

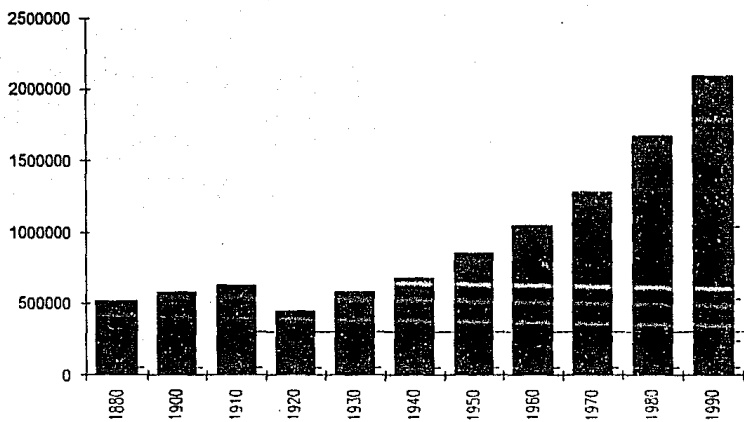
POBLACION EN TABASCO



POBLACION EN SN. LUIS POTOSI (34)

1880	516.486	1950	856.006
1900	575.432	1960	1.048.297
1910	627.800	1970	1.281.996
1920	445.681	1980	1.673.893
1930	579.831	1990	2.089.798
1940	678.779		

POBLACION EN SAN LUIS POTOSI



D) Desarrollo habitacional en Cuernavaca Morelos.

1.- Concepto del Proyecto.-

A lo largo de los años, Cuernavaca ha tenido un crecimiento impresionante, originado por diferentes circunstancias tales como, su clima, posición geográfica, su altitud, su cercanía al Distrito Federal, etc.

Cuernavaca está preparándose para un crecimiento demográfico. Por ejemplo, la Colonia Vista Hermosa, la zona de mayor demanda en toda la ciudad, año con año dicta los parámetros en cuanto a valor por metro cuadrado y, a partir de estas bases, el resto de las 204 colonias que conforman la comunidad de esta población ajustan y encuentran su valor, es decir para poder tener un valor estimado de venta, prácticamente preguntan e investigan cuánto vale el metro cuadrado de terreno en la Colonia Vista Hermosa; de ahí se toma un criterio para el resto de las colonias y se asigna un valor de acuerdo a su ubicación y características del terreno.

La Fundación Rafael Donde, ha decidido invertir en esta zona, apoyándose de las estadísticas del crecimiento poblacional anteriormente presentadas en este mismo capítulo, y de los datos que se presentarán en este inciso, para poder soportar este proyecto.

La Fundación para poder desarrollar cualquier proyecto con éxito necesita :

" - Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en las principales zonas de la ciudad.

- Atención específica de las necesidades del mercado inmobiliario.

- Profesionalismo y servicio de calidad." (35)

Se pretende realizar un fraccionamiento que conste de 34 lotes, con grandes extensiones de áreas comunes y áreas verdes, en donde se contará con instalaciones deportivas (multicanchas y albercas), al igual que juegos infantiles.

Dentro del concepto se quiere proporcionar al cliente plena seguridad en el fraccionamiento, para lo cual se contará con una caseta de vigilancia, al igual que vigilancia interna las 24 horas del día.

Este proyecto proporcionará al cliente 4 satisfactores, los cuales son: Exclusividad, Seguridad, Belleza y Tranquilidad.

Para poder ubicar el tipo de concepto del proyecto, se pueden tomar como referencia desarrollos residenciales muy lujosos en Cuernavaca como lo son " Las Quintas", un fraccionamiento en Sumiya, entre otros. En el Estado de México podemos tener como ejemplos, " La Asunción", " La Virgen" y otros en aquella zona.

Se buscará hacer casas de 4 recamaras, 3 baños, cuarto de servicio, cocina, sala, comedor, estancia, en una superficie de 500 metros cuadrados de terreno y 180 metros cuadrados de construcción.

2.- Ubicación del predio.-

El terreno se encuentra ubicado en una zona poco desarrollada de Cuernavaca, que se localiza rumbo a la subida de Chalma a 1 kilometro de la Villa Internacional de Tennis de Cuernavaca.

La ubicación del terreno hace que proyectos de este tipo se puedan realizar, ya que cuenta con una hermosa vista de la ciudad. El terreno tiene una pendiente poco prolongada y cuenta con un pozo de agua con su propia bomba de extracción y ya tiene una cancha de tennis.

3.- Tipo de Mercado.-

Nuestro mercado cautivo serán hombres y mujeres de negocios de nivel medio alto que vivan y trabajen en Cuernavaca, o bien, ejecutivos que radiquen en la Ciudad de México y quieran tener una casa de descanso o se quierán ir a vivir a Cuernavaca.

Este mercado se ha fijado por la serie de estudios de mercado que se han realizado por la Fundación Rafael Donde, para poder llevar a cabo un desarrollo en esta zona. Estos datos se presentan en los anexos 1 y 2.

Además cabe mencionar que a lo largo de la historia de la fundación mucha gente se a relacionado con esta institución y muchos de los proyectos que se llevan a cabo es por petición de esta serie de gentes, por lo que nuestro mercado esta concretamente definido.

4.- Proceso de Ventas.-

La Fundación Rafael Donde ha pensado que la promoción de ventas se puede hacer por medio de un grupo de Vendedores, que podrian llevar a cabo sus ventas de una forma directa (por medio de la cartera de clientes que la Fundación tiene), o indirectamente (anuncios en el periodico, caseta de ventas en el fraccionamiento, etc).

Se contará con promoción via carta personalizada a ejecutivos distinguidos del Distrito Federal, al igual que se tendrá una presentación del proyecto y se harán visitas personales para proporcionar al cliente las diferentes bondades del proyecto.

El 80% del proyecto a sido prevendido y sólo se tendrá que promover la compra del 20% restante.

5.- Datos Generales del Proyecto.-

Se hizo un estudio de mercado para poder conocer los precios de terrenos y casas tanto en la ciudad de Cuernavaca como en la zona del proyecto.

Este estudio consistió en peinar las zonas más importantes para así poder saber en cuanto oscilan los precios de los distintos predios. También se han consultado los periodicos y distintas revistas, así como a expertos en el tema como lo es Century 21, para tener como resultado datos de suma importancia para el soporte y desarrollo del proyecto.(ANEXO 1 y 2)

El desarrollo habitacional se hará en un terreno de 24,286 metros cuadrados de superficie, y del total del terreno se tomarán 17,000 metros

cuadrados (70%) para el desarrollo de las casas o lotificación, y 7,286 metros cuadrados (30%) para urbanización. El costo por metro cuadrado es de \$40 dolares. (ANEXO 3).

Los costos por metro cuadrado de construcción, varían tanto en sus costos directos como en los indirectos dependiendo el tipo de casa que se pretenda construir, que en nuestro caso será del tipo "de Interés Medio" que tiene un costo directo de N\$ 951 y un costo indirecto de N\$ 304, dando un total de N\$ 1,255. Dentro de los costos directos se considera el material de la obra y la mano de obra; mientras que en los costos indirectos se tienen los rubros de nominas arquitectos, impuestos, gastos de oficina del constructor, etc.(ANEXO 4)

Con lo dicho con anterioridad sabemos cuanto invertiremos en obra por casa y por adquisición de lote. (ANEXO 5)

Dentro del proyecto se tendrá que considerar distintos gastos como son: permisos y licencias, gastos bancarios, factibilidad y supervisión del proyecto, intereses, urbanización, gastos de operación y gastos de venta. (ANEXO 6 y 7)

Se contará con un crédito puente, en donde del 100 % del precio de venta del proyecto, el 20% serán enganches de las casas, y el 80% restante se dividirá en 30% que el banco nos dará como anticipo para desarrollar la obra y el otro 70% restante será por sustitución. Este 80% será recuperado mediante el pago de los compradores por medio del crédito que el banco les proporciona. La tasa de interés que se maneja es de CPP por 1.35 ó CPP más 6 puntos, lo que resulte mayor y con un plazo de 18 meses. (ANEXO 8)

Con estos datos presentados anteriormente se realizó la corrida financiera para la forma de pago del terreno, y la corrida financiera para ver si el desarrollo es rentable o no, donde se incluyen todos los rubros propios del proyecto.(ANEXO 9).

6.- Conclusiones del Proyecto.-

6.1) La decisión de invertir fuera del Distrito Federal pero cerca de él, es una consideración acertada y muy en especial los que rodean la capital, sustentada por el dinámico crecimiento poblacional y económico de los distintos Estados de la República.

6.2) De acuerdo a los datos obtenidos en las corridas financieras, el proyecto tendrá ingresos de N\$ 19,040,000 y egresos de N\$ 14,724,910 esperando una utilidad de N\$ 4,916,373.

6.3) El precio de \$40 dolares por metro cuadrado de terreno para el desarrollo del desarrollo, esta por debajo del standard del mercado, lo cual hace que los costos del desarrollo bajen substancialmente.

6.4) El proyecto que se desarrolló en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, desde el principio es rentable, ya que el factor más importante para el desarrollo, consiste en que la gran mayoría del proyecto se encuentra prácticamente prevendido.

6.5) La Fundación Rafael Donde, tiene la ventaja por ser Institución de Asistencia Privada, de ser subsidiada por el Gobierno y no paga impuestos. Este es otro factor que hace que los proyectos de la Fundación sean más rentables

E) Citas Bibliograficas

- (22) Programa de Modernización. Nacional Financiera S.N.C. México, julio de 1990.
- (23) " Estadísticas Historicas de México" (Tomo 1) Instituto Nacional de Estadística Geográfica e Informática México 1990 Pág. 9.
- (24) Cfr. Pág. 13. op. cit.
- (25) Cfr. Pág. 15. op. cit.
- (26) Cfr. Pág. 18. op. cit.
- (27) Cfr. Pág. 19. op. cit.
- (28) Cfr. Pág. 16. op. cit.
- (29) Cfr. Pág. 15. op. cit.
- (30) Cfr. Pág. 11. op.cit.
- (31) Cfr. Pág. 13. op. cit.
- (32) Cfr. Pág. 14. op. cit.
- (33) Cfr. Pág. 20 op. cit.
- (34) Cfr. Pág. 19. op. cit.
- (35) ¿ Que sucede en Cuernavaca ? Century 21 y Lomeli - Colliers México 1993 Pág. 11
- (36) Costos de Construcción. Camara nacional de Industria y la Construcción.

VALORES EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA
(ANEXO 1)

COLONIA	SUPERFICIE	VALOR	COSTO N\$/M2
LOMAS CORTES	250	126.000	5.040
LOMAS CORTES	734	34.000	463
LOMAS CORTES	736	340.000	462
LOMAS CORTES	1.200	396.900	330
PLAN DE AYALA	1.000	1.500.000	1.500
DOMINGO DIEZ	300	450.000	1.500
VISTA HERMOSA	124	155.000	1.250
VISTA HERMOSA	141	176.500	1.250
RANCHO TETELA	300	250.000	833
GOBERNADORES	195	120.000	615
CHAPULTEPEC	788	450.000	571
GOBERNADORES	185	105.000	567
GOBERNADORES	195	105.000	538
EL EMPLEADO	550	235.000	427
AL NORTE	325	115.000	353
RANCHO TETELA	586	200.000	341
LOMAS SN. ANTONIO	180	60.000	333
LAS PALMAS	190	60.000	315
LOMAS TETELA	300	85.000	283
INSURGENTES	225	60.000	266
TULIPANES	562	145.000	258
LOMAS TETELA	300	75.000	250
ZONA RESIDENCIAL	1.770	400.000	226
LAS FINCAS	312	65.000	208
SANTA MARIA	2.728	545.000	200
TEJALPA	25.000	4.875.000	195
JUITEPEC	243	25.000	103
L. DE CUERNAVACA	30.000	2.850.000	95
ZONA RESIDENCIAL	32.000	1.512.000	47
DELICIAS	2.200	1.050.000	477
J. DELICIAS	3.200	1.360.800	425

**VALORES DE LAS CASAS EN LA ZONA
(ANEXO 2)**

UBICACION	M2 CONSTRUCCION	M2 TERRENO	COSTO N\$
AV. CUAHUTEMOC	105	150	245.000
LOMAS DE CORTES	148	269	375.000
AV. UNIVERSIDAD	130	150	280.000
CAÑADA NUEVA	198	298	460.000
CAÑADA NUEVA	160	405	785.000
LOMAS DE GUAYAMI	260	450	480.000
SUBIDA A CHALMA	150	300	390.000
CHALMA	190	250	405.000
TETELA	180	210	375.000
TETELA	120	180	310.000

TERRENO
(ANEXO 3)

	M2	%
SUP. AREA COMUN	7.286	30%
SUP. LOTIFICACION	17.000	70%
TOTAL TERRENO	24.286	100%

COSTO DE CONSTRUCCION EN LA REPUBLICA POR M2 (36)
(ANEXO 4)

TIPO	COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	TOTAL
CASA INTERES SOCIAL	774	247.6	1021.68
CASA DE INTERES MEDIO	951	304.3	1255.32
RESIDENCIA	1703	544.9	2247.96

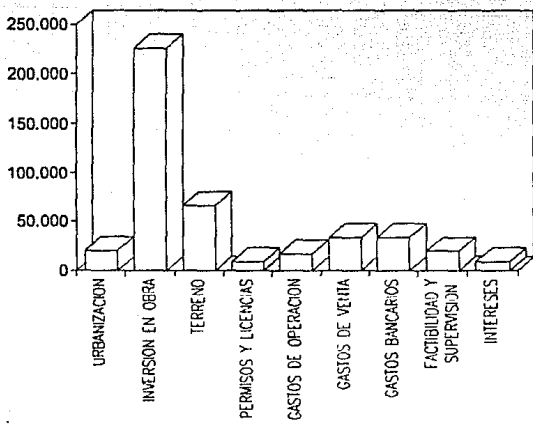
**COSTO DE TERRENO Y CONSTRUCCION
POR LOTE**

(ANEXO 5)

CONSTRUCCION POR LOTE	
CONSTRUCCION M2	180 M2
COSTO M2	1.256
TOTAL	226.080
COSTO DEL TERRENO DE CADA LOTE	
COSTO M2	40 DLS
SUP. LOTE	500 M2
TIPO CAMBIO	3.3
VALOR LOTE	66.000

INVERSIONES EN EL PROYECTO POR CASA (N\$)
(ANEXO 6)

URBANIZACION	20.000
INVERSION EN OBRA	226.080
TERRENO	66.000
PERMISOS Y LICENCIAS	8.792
GASTOS DE OPERACION	16.800
GASTOS DE VENTA	33.600
GASTOS BANCARIOS	33.600
FACTIBILIDAD Y SUPERVISION	19.600
INTERESES	8.736
TOTAL	433.086



CONDICIONES BANCARIAS
ANEXO 8

NOMBRE DEL PROMOTOR	FUNDACION RAFAEL DONDE I.A.P.
TIPO DE CREDITO	CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA
MONTO	N\$ 4,569,600 CON AMPLIACION
DESTINO	DESARROLLO HABITACIONAL EN CUERNAVACA
RECURSOS	BANCA SERFIN
TASA DE INTERES	CPP X 1.35 o CPP MAS 6 PTS, LO QUE RESULTE MAYOR
PLAZO	18 MESES
GARANTIA	HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO S/TERRENO
COMISION DE APERTURA	3%
SUPERVISION	3.5%
AVALUO	4 AL MILLAR
SEGURO	5 AL MILLAR

CONJUNTO HABITACIONAL EN CUERNAVACA, MORELOS

PROMOCION Y VENTA DE VIVIENDAS
 No DE VIVIENDAS 34
 VALOR DE VIVIENDAS 560,000

A N E X O - 9

CONCEPTO	TOTALES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	TOTAL	%	
INGRESOS																						
No DE VIVIENDAS	34	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	34	
ENGANCHES	3,808,000	0	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	224,000	3,808,000.00	20.00%
MINISTRACION	4,569,600	4,569,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,569,600.00	24.00%
SUSTITUCION	10,662,400	0	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	627,200	10,662,400.00	56.00%
TOTAL INGRESOS	19,040,000	4,569,600	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	851,200	19,040,000.00	100.00%
EGRESOS																						
SUSTITUCIONES	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	
PERMISOS Y LIC	229,928	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	16,507	229,928.00	1.57%
GASTOS BANCARIOS	1,142,400	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	63,467	1,142,400.00	6.00%
FACTIBILIDAD Y SUPERV.	606,400	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	37,022	666,400.00	3.50%
INTERESES	297,024	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	16,501	297,024.00	1.56%
URBANIZACION	650,000	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	37,778	650,000.00	3.57%
INVERSION EN OBRA	7,682,558	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	426,809	7,682,558.40	40.35%
TERRENO	2,244,000	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	124,667	2,244,000.00	11.79%
GASTOS OPERACION	571,200	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	31,733	571,200.00	3.00%
GASTOS DE VTA	1,142,400	0	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	67,200	1,142,400.00	6.00%
TOTAL DE EGRESOS	14,724,910	754,584	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	821,784	14,724,910.40	77.34%
INGRESO - EGRESOS	4,315,090	3,815,016	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	29,418	4,315,089.60	22.66%
ACUMULADO	4,315,090	3,815,016	3,844,432	3,873,849	3,903,264	3,932,680	3,962,097	3,991,513	4,020,929	4,050,345	4,079,761	4,109,177	4,138,593	4,168,009	4,197,425	4,226,841	4,256,257	4,285,674	4,315,090			

CONCLUSIONES GENERALES

A lo largo de este estudio de investigación, que tiene un impacto directo en los problemas que existen en materia de inversiones en bienes raíces de las Instituciones de Asistencia Privada, he concluido que :

- 1.- Hemos visto que este tipo de instituciones en el país son de vital importancia para poder lograr un verdadero desarrollo en todos los sectores y poder cubrir en diferentes épocas las diversas y distintas necesidades vitales de la población.
- 2.- Las Instituciones de Asistencia Privada necesitan un verdadero apoyo (ya sea económico o por medio de una verdadera conscientización) tanto de los particulares como del gobierno, para poder lograr desarrollar su extensa labor social y filantrópica en beneficio de nuestro país.
- 3.- Se ha visto que ninguna de estas Instituciones de Asistencia Privada, sobrevive muchos años si no esta constantemente invirtiendo su patrimonio en nuevos proyectos de inversión que dejen más que los intereses del banco o las inversiones en renta fija. De otra manera la Institución utilizará su patrimonio para poder mantener las labores para las cuales fué formada llegando tarde o temprano a su muerte.
- 4.- Que al tratarse de Instituciones de Asistencia Privada que se dedican a una labor meramente filantrópica y que tienen que tener un especial cuidado en sus inversiones, ya que no pueden poner en peligro su patrimonio, en la actualidad el invertir en Bienes Raíces es una de las mejores alternativas.
- 5.- Concluyo por el estudio realizado del incremento poblacional y del crecimiento económico al igual que el desarrollo habitacional en una zona

modelo, hoy en día las mejores oportunidades para invertir en bienes raíces, son las zonas aledañas al Distrito Federal y provincia, ya que en la capital de la República Mexicana existen actualmente muy pocas posibilidades de una buena inversión, las cuales se ubican en lugares privilegiados (como lo es Reforma) , y son inversiones que requieren montos muy altos.

6.- Los precios para la adquisición de buenos predios, en provincia se encuentran muy por debajo de los precios de venta del Distrito Federal. Se tiene la ventaja de que los valores de los edificios y terrenos en provincia y zonas aledañas a la capital, suban substancialmente por diferentes e inminentes desarrollos a futuro.

7.- Conviene que estos proyectos no sean grandes y se adecuen a la capacidad administrativa y de control que tienen estas Instituciones de Asistencia Privada que en su mayoría son chicas. Además es mejor tener varios proyectos pequeños que uno muy grande, porque así se disminuyen los riesgos.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Primer Simposium sobre la Asistencia Social Privada. "Instituciones de Asistencia Privada en el Distrito Federal". México 1986
- 2.- Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal. México 1991.
- 3.- Código Civil para el Distrito Federal. Quincuagésima tercera edición. Editorial Porrúa. México 1984.
- 4.- Romulo Velasco Ceballos. "Biografía del Lic. Rafael Donde Precial"
- 5.- Fraga Gabino. "Derecho Administrativo". Séptima edición. Ed. Porrúa S.A. México 1958.
- 6.- Stanley B. Block/ Geoffrey A. Hirt. "Fundamentos de Administración Financiera". Editorial CECSA. México 1987.
- 7.- Rheault Jean Paul. "Introducción a la teoría de decisiones con aplicaciones a la Administración". Editorial Limusa. México 1982.
- 8.- Seminario de análisis y Evaluación de Proyectos de Inversión. Dirección ejecutiva de crédito de Multibanco Comermex.
- 9.- Coss Bu Raul. "Análisis y Evaluación de Proyectos de Inversión". Ed. Limusa. México 1981

10.- Estadísticas Historicas de México, Tomo 1. Instituto Nacional de Estadística Geográfica e Informatica. México 1990.

11.- Gitman Lawrence J. " Fundamentos de la administración financiera". México 1984.

12.- Archivo General de la Junta de Asistencia Privada.

13.- ¿ Qué sucede en Cuernavaca?. Century 21 y Lomelin-Colliers. México 1993.

14.- Bosquejo Histórico de la Asistencia Privada. México 1943.

15.- Apuntes Personales del Lic. Víctor García Lizama. Presidente de la Junta de Asistencia Privada.