

CONVENIO ESPECÍFICO DE VINCULACIÓN, COLABORACIÓN E INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE CASAS RURALES EN LA LOCALIDAD DE MORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL H. XXXVI AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEPIC, LOS C. C. NEY GONZALEZ SÁNCHEZ, FORTUNATO GUERRERO JIMÉNEZ Y JORGE ANIBAL MONTENEGRO IBARRA, PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO MUNICIPAL Y SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, Y POR LA OTRA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NAYARIT, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU RECTOR, MTRO. FRANCISCO JAVIER CASTELLON FONSECA, MISMO QUE SE ENCUENTRA ASÍSTIDO POR EL SECRETARIO DE VINCULACIÓN Y EXTENSIÓN DE DICHA INSTITUCIÓN, ING. RAYMUNDO ARVIZU LÓPEZ; PARTES A QUIENES EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL AYUNTAMIENTO" Y "LA UNIVERSIDAD" RESPECTIVAMENTE, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAÚSULAS:

ANTECEDENTES

QUE EL DIA 24 DE SEPTIEMBRE DEL 2002, LAS PARTES CELEBRARÓN UN CONVENIO GENERAL DE VINCULACIÓN, COLABORACIÓN TÉCNICA Y CIENTIFICA, A FIN DE ESTABLECER LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE COLABORACIÓN PARA LA GENERACIÓN Y USO DE INFORMACIÓN QUE FOMENTE EL DESARROLLO; EN CUMPLIENTO A LOS PROPÓSITOS PARA LOS CUALES FUERÓN CREADAS AMBAS INSTITUCIONES.

DECLARACIONES.

1. -EL AYUNTAMIENTO DECLARA:

1. - QUE ES UNA INSTITUCIÓN DE ORDEN PÚBLICO CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO, PARA OBLIGARSE EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONVENIO; CON LAS FACULTADES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN 1 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN LA PARTICULAR DEL ESTADO Y EN LA LEY MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE NAYARIT.

2. -QUE LOS C. C. NEY GONZALEZ SÁNCHEZ, FORTUNATO GUERRERO JIMÉNEZ Y JORGE ANIBAL MONTENEGRO IBARRA, PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO MUNICIPAL Y SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO RESPECTIVAMENTE, SE ENCUENTRAN LEGALMENTE FACULTADOS PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO POR ASÍ DISPONERLO LOS ARTÍCULOS 61,63 Y 64 FRACCIÓN NOVENA Y 65,72,73 Y 114, FRACCIÓN TERCERA, DE LA LEY MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE NAYARIT; ASÍ COMO LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 13 Y 114 DE SU REGLAMENTO, QUE SU DOMICILIO ES EL ÚBICADO EN CALLE MÉRIDA, SIN NÚMERO CÓDIGO PÓSTAL 63000 DE LA CIUDAD DE TEPIC, NAYARIT, MISMA QUE SEÑALA PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

II.-DECLARA "LA UNIVERSIDAD".

1. QUE ES UNA INSTITUCIÓN DE INTERÉS Y SERVICIO PÚBLICO, CON PERSONALIDAD JURÍDICA PROPIA, CON PLENA CAPACIDAD PARA AUTOGOBERNARSE, ADQUIRIR Y ADMINISTRAR SU PATRIMONIO, ESTABLECIENDO SU ESTRUCTURA Y LAS NORMAS QUE DEBEN REGIR SUS FUNCIONES Y SUS RELACIONES, TANTO INTERNAS COMO EXTERNAS. CUYO OBJETO ES IMPARTIR EL SERVICIO PÚBLICO DE LA EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR Y SUPERIOR PARA LA FORMACIÓN DE PROFESIONISTAS, INVESTIGADORES Y PROFESORES UNIVERSITARIOS ÚTILES A LA SOCIEDAD CON ORIENTACIÓN HUMANÍSTICA, TÉCNICA Y CIENTÍFICA; PLANEAR Y REALIZAR INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS ACERCA DE LA REALIDAD A NIVEL ESTATAL, REGIONAL, NACIONAL E INTERNACIONAL, ASÍ COMO EXTENDER LOS RESULTADOS DEL QUEHACER UNIVERSITARIO Y DIFUNDIR LA CULTURA HACIA LA SOCIEDAD.
2. EL MTRO. FRANCISCO JAVIER CASTELLÓN FONSECA, MANIFIESTA QUE SU REPRESENTADA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NAYARIT ESTÁ CONSTITUIDA EN LOS TÉRMINOS DE SU LEY ORGÁNICA, CONTENIDA EN EL DECRETO 6887 PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT, POR EL H. CONSEJO GENERAL UNIVERSITARIO EN SESIÓN DE FECHA 29 DE MAYO DE 1998, PARA EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 09 DE JUNIO DE 1998 AL 08 DE JUNIO DE 2004; POR LO QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 7 FRACCIÓN VI,23 Y 25 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NAYARIT Y 50 DEL REGLAMENTO GENERAL UNIVERSITARIO DE LA MISMA INSTITUCIÓN, ESTÁ FACULTADO PARA OBLIGAR A SU REPRESENTADA EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE ESTE CONVENIO.

3. QUE TIENE DOMICILIO LEGAL EN LA CIUDAD DE LA CULTURA AMADO NERVO, BOULEVARD TEPIC - XALISCO SIN NÚMERO, C. P . 63180 EN LA CIUDAD DE TEPIC, CAPITAL DEL ESTADO DE NAYARIT.

CLAUSULAS.

PRIMERA.- EL OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO ES LA COLABORACIÓN ENTRE LAS PARTES, A FIN DE LLEVAR A CABO EL PROYECTO DE CASAS RURALES EN LA LOCALIDAD DE MORA.

EL PROYECTO PLANTEA COMO FINALIDAD EL DESARROLLAR LOS ESTUDIOS TÉCNICOS NECESARIOS; BAJO LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA ENLISTADOS EN EL ANEXO NÚMERO 1.

SEGUNDA.- PARA LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES, "LA UNIVERSIDAD" DESARROLLARÁ ACCIONES DE ACUERDO AL CALENDARIO DESCRITO EN EL ANEXO NÚMERO 2.

TERCERA.- PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTE CONVENIO "LAS PARTES" SE COMPROMETEN A INTERCAMBIAR LA INFORMACIÓN NECESARIA DISPONIBLE.

CUARTA.- PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO "LA UNIVERSIDAD" DESIGNA COMO RESPONSABLE TÉCNICO-CIENTIFICO DEL PROYECTO AL LIC. ULISES CASTRO ALVÁREZ, EN SU CALIDAD DE DIRECTOR DE VINCULACIÓN PRODUCTIVA POR SU PARTE EL LIC. RAFAEL LÓPEZ DEL RIO, EN SU CALIDAD DE SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y TURISMO.

QUEDA ENTENDIDO ENTRE LAS PARTES QUE LA RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA, TÉCNICA, OPERATIVA Y LOGÍSTICA DEL PROYECTO ESTARÁN A CARGO DE "LA UNIVERSIDAD" Y QUE LA RESPONSABILIDAD DE "EL AYUNTAMIENTO" SERÁ EXCLUSIVAMENTE EN EL ÁMBITO DE LA COMPONENTE DE GESTIÓN DEL PROYECTO Y DIFUSIÓN DE LOS RESULTADOS.

QUINTA.- LOS PRODUCTOS A ENTREGAR POR "LA UNIVERSIDAD" A "EL AYUNTAMIENTO" SE ENLISTAN EN EL ANEXO NÚMERO 2.

SEXTA.-PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO LAS PARTES SE COMPROMETEN A LLEVAR A CABO LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES:

"EL AYUNTAMIENTO" SE COMPROMETE A PROPORCIONAR A "LA UNIVERSIDAD" LA CANTIDAD DE \$252,720.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.) MISMA QUE SE APLICARÁ EN LOS CONCEPTOS DESGLOSADOS EN EL ANEXO NÚMERO 4.

LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS SE HARÁ MEDIANTE DEPÓSITO BANCARIO A FAVOR DE "LA UNIVERSIDAD" A LA CUENTA DE BANCO NACIONAL DE MÉXICO SOCIEDAD DE CRÉDITO No. 3232-7 SUCURSAL 0653 LA CRUZ DE LA CIUDAD DE TEPIC, DE LA SIGUIENTE MANERA: 50% PARA INICIAR LOS TRABAJOS Y EL 50% RESTANTE CONTRA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS QUE CONFORMARÁN LOS PRODUCTOS ESPERADOS; EN CONTRAPARTE "LA UNIVERSIDAD" HARÁ ENTREGA DE LOS RECIBOS OFICIALES RESPECTIVOS DEBIDAMENTE REQUISITADOS A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE TEPIC CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES NÚMERO MTN 850101 LJI CON DOMICILIO FISCAL PALACIO MUNICIPAL S/N COL. CENTRO DE LA CIUDAD DEL TEPIC, NAYARIT.

"LA UNIVERSIDAD" SE COMPROMETE A ENTREGAR AVANCES DEL PROYECTO QUE PROPONE AL "AYUNTAMIENTO" DE ACUERDO A LOS REQUERIMIENTOS EN TIEMPO Y FORMA, LOS CUALES SE SOLICITARÁN POR ESCRITO AL RESPONSABLE TÉCNICO-CIENTÍFICO CON CINCO DIAS HÁBILES DE ANTICIPACIÓN.

EL PROYECTO SE CONSIDERA FINALIZADO UNA VEZ QUE SE HAGAN ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS REFERIDOS EN EL ANEXO NUMERO 2, QUE CONSTITUYEN LOS PRODUCTOS ESPERADOS DEL PROYECTO, DEBIÉNDOSE FIRMAR ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN.

SÉPTIMA.- LAS PARTES CONVIENEN QUE EL PERSONAL SELECCIONADO POR CADA UNA DE ELLAS, PARA LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO, SE ENTENDERÁ EXCLUSIVAMENTE CON AQUELLA QUE LO EMPLEÓ POR ENDE ASUMIRÁN SU RESPONSABILIDAD POR ESTE CONCEPTO Y EN NINGUN CASO SERÁN CONSIDERADOS PATRONES SOLIDARIOS O SUSTITUTOS.

OCTAVA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE LA TITULARIDAD DE LOS DERECHOS QUE LLEGARAN A GENERARSE EN LA REALIZACIÓN DE LAS INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS A QUE SE REFIERE EL PRESENTE CONVENIO, SON DE "LA UNIVERSIDAD" DEBIÉNDO DARSE LOS CRÉDITOS A LAS INSTITUCIONES QUE INTERVENGAN EN EL PROCESO DE GESTIÓN DE PROYECTO Y DE QUIEN ESTÁ FINANCIÁNDOLO.

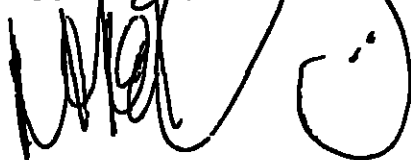
NOVENA.- ESTE INSTRUMENTO TENDRÁ VIGENCIA DURANTE EL TIEMPO QUE SE DETERMINA EN EL PROGRAMA DE TRABAJO DEL PROYECTO, SEÑALÁNDO EN EL ANEXO NÚMERO 2, Y CONTANDO A PARTIR DE LA FECHA DE SU FIRMA.

DECIMA .- LAS PARTES ACUERDAN QUE LOS ASUNTOS QUE NO SE ENCUENTRAN EXPRESAMENTE PREVISTOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO LAS DUDAS QUE PUDIERAN SURGIR CON MOTIVO DE LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL MISMO SE RESOLVERÁN DE COMÚN ACUERDO Y POR LA VIA CONCILIATORIA.

LOS ANEXOS FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONVENIO POR LO QUE DEBERÁN ESTAR RUBRICADOS POR LAS PARTES, DE LO CONTRARIO NO TENDRÁ VALIDEZ ALGUNA.

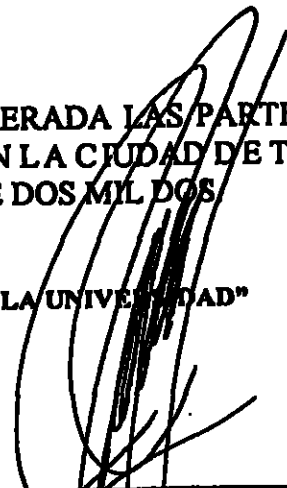
LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE INSTRUMENTO Y ENTERADA LAS PARTES DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN EN LA CIUDAD DE TEPIC, NAYARIT; A LOS 06 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOS

"POR EL AYUNTAMIENTO"



C. LIC. NEY GONZALEZ SÁNCHEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

"POR LA UNIVERSIDAD"



C. MTRO. FRANCISCO JAVIER CASTELLON FONSECA
RECTOR DE LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE
NAYARIT



C. FORTUNATO GUERRERO JIMÉNEZ
SINDICO MUNICIPAL



C. JORGE ANIBAL MONTENEGRO IBARRA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

TERMINOS DE REFERENCIA PARA EL PROYECTO DE CASAS RURALES EN MORA

I. MARCO REFERENCIAL

- 1. CAUSALIDAD Y TENDENCIAS DE CRECIMIENTO DEL SECTOR TURISMO**
- 2. VISIÓN Y MISIÓN DE LOS PROYECTOS**
- 3. MODELOS DE ESTRUCTURAS TURÍSTICAS SUSTENTABLES Y SUS CARACTERÍSTICAS**
- 4. OBJETIVOS Y ALCANCES DE LOS PROYECTOS**

II. FASE DE DIAGNOSTICO.- Este capítulo deberá definir con precisión cuales son las oportunidades, amenazas, fortalezas y debilidades que se tienen en el marco de actuación del proyecto para identificar las potenciales de acuerdo a la misión y visión determinadas.

- 1. INVESTIGACIÓN DE LA DEMANDA TURÍSTICA.-** Se realizará la caracterización de la demanda para el proyecto utilizando tanto la información indirecta disponible como directa que se haga necesario construir para alcanzar este propósito, la metodología que se utilizará para la captación de la información será determinada por los analistas de acuerdo a los campos de análisis.
 - a) Delimitación de las características cuantitativas y cualitativas.-** El estudio debe arrojar la caracterización de la demanda turística en base a los siguientes aspectos: Quién es el turista o visitante, cuales son sus características de perfil socioeconómico, comportamiento turístico, opinión sobre los principales problemas turísticos, sexos, edades, estado civil, profesión, nivel educacional, nivel de ingresos, lugar de residencia, motivación, estadía, tipo y categoría de alojamientos que prefiere, niveles de gastos que realiza, formas de realizar el viaje, medio de transporte, etc.
 - b) Investigación de la demanda turística internacional.-** Tipificar en base a lo anterior y cuantificar el nivel de demanda internacional actual y potencial.
 - c) Investigación de la demanda turística nacional (interna y egresiva).-** Tipificar en base al inciso a) el nivel de demanda nacional actual y potencial, considerando sus clasificaciones tales como turismo de fines de semana, turismo de días feriado (puentes), turismo en vacaciones principales (o escolares), turismo egresivo o de nacionales en el extranjero.

2. **OFERTA DE ALOJAMIENTO.**- Este capítulo deberá contener la información suficiente para determinar la capacidad de alojamiento que se puede utilizar para la demanda del proyecto que funcione como competencia o complementariedad, lo que permitirá posteriormente determinar el tamaño del proyecto

- a) **Alojamientos comerciales.**- Cuantificar los alojamientos que funcionan como una oferta consolidada abierta a la demanda.
- b) **Alojamientos no comerciales.**- Cuantificar los alojamientos que no son de uso abierto a la demanda pero que sí prestan un servicio en la zona de influencia del proyecto.
- c) **Clasificación del alojamiento por clase.**- Clasificar la oferta de alojamiento de acuerdo a los estándares internacionales.
- d) **Infraestructura física.**- Describir y analizar las condiciones y características de la infraestructura física de la oferta de alojamiento.
- e) **Precios según temporada.**- Registrar los precios a los que se comercializa la oferta de alojamiento a efecto de analizar el nivel de competitividad en este concepto.

3. **EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS TURÍSTICOS ACTUALES Y POTENCIALES.**- Este capítulo deberá consignar el inventario de los recursos turísticos existentes en aprovechamiento y los que pueden ser sujetos de aprovecharse.

3.1 **IDENTIFICACIÓN.**- Identificar de acuerdo a los parámetros internacionales los recursos turísticos de la zona de influencia del proyecto para potenciarlos en la operación del mismo, entre otros se pueden considerar los que a continuación se mencionan:

- a) Sitios naturales
- b) Museos y manifestaciones culturales
- c) Folklore
- d) Relaciones técnicas, científicas o artísticas contemporáneas
- e) Acontecimientos programados
- f) Deportes al aire libre
- g) Caza y pesca
- h) Recursos arquitectónicos
- i) Ubicación
- j) Medios de acceso
- k) Número de visitantes y épocas de acceso
- l) Características que le dan interés al recurso
- m) Distribución según categorías
- n) Distribución según jerarquías

3.2 **TIPIFICACIÓN.**- Este apartado deberá definir cuáles son los recursos turísticos que efectivamente pueden tener un verdadero aprovechamiento de todos los que se puedan registrar en el inventario,

3.3 SELECCIÓN.- Definir cuáles serán los recursos turísticos con mayor potencialidad económica, a partir de los factores tanto externos como internos que condicionan sus utilización.

4 INVESTIGACIÓN DE LOS ESTRANGULAMIENTOS AL DESARROLLO TURÍSTICO.- En este capítulo se deberá plantear cuales son las dificultades que tienen para el desarrollo de la actividad turística en la zona de influencia y dentro del proyecto que representen verdaderos obstáculos que determinen su viabilidad.

4.1 PLANTA TURÍSTICA.- Se deberá analizar la totalidad de los factores que determinan la operación adecuada de la planta turística tipificada entre otros elementos por los que se mencionan a continuación:

- 4.1.1 Características
- 4.1.2 Accesos
- 4.1.3 Servicios básicos
- 4.1.4 Capacitación de Recursos Humanos
- 4.1.5 Calidad y niveles de precios
- 4.1.6 Gestión Promoción

4.2 INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y COMERCIALIZACION.- Este apartado resulta de primordial importancia para alcanzar el éxito en el proyecto por lo que se deberá analizar con especial cuidado para llegar a las conclusiones de viabilidad con toda precisión.

4.3 POLÍTICA TURÍSTICA.- Este apartado deberá contener un análisis sobre la política turística formal e informal que se tiene establecida por el sector público y que pueden determinar un crecimiento o una contracción de la actividad turística entre otros elementos se deberán considerar los siguientes:

- 4.3.1 Política turística
- 4.3.2 Regulación
- 4.3.3 Promoción, fomento y desarrollo de actividades
- 4.3.4 Protección de los recursos
- 4.3.5 Seguridad y auxilio a los turistas.

III. PREVISIÓN DE LA DEMANDA Y OFERTA DE ALOJAMIENTO.- Este capítulo en sus diferentes apartados deberá de consignar la información y los análisis necesarios que permitan conocer y calcular cuales serán los niveles de la demanda turística para los servicios que se ofrecen y las necesidades de alojamiento de acuerdo a los tipos y jerarquías tipificados.

a. PREVISIÓN DE PLAZAS DE ALOJAMIENTO.- Definir en base a la demanda calculada cuantas plazas de alojamiento se deberán de construir considerando las de la competencia y las complementarias, señalando tipos, calidades y dimensiones.

i. Definición de escenarios.- Construir escenarios que contemplen las variables que determinen el comportamiento de la demanda llevando a cabo un análisis de sensibilidad en cuanto a su influencia en las condiciones operativas del proyecto.

- b. **PREVISIÓN DE PERNÓCTACIONES.-** Calcular el número de pernóctaciones en base a los escenarios, temporalidades y comportamiento general de la demanda.
- c. **CALCULO DE REQUERIMIENTOS.-** Calcular los requerimientos necesarios de servicios de apoyo para contar con elementos para la definición de la infraestructura física y del diseño técnico del proyecto. También se deberá analizar y estimar las necesidades de abastecimientos de alimentación y otros insumos de tal manera que se puede prever el desarrollo de actividades económicas complementarias que hagan posible un desarrollo más integral y diversificado

IV. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS.- Este capítulo deberá definir los objetivos del proyecto tanto generales como específicos en las principales variables que determinan su operación.

- a. **OBJETIVOS DE MERCADO.-** Establecer los objetivos a corto, mediano y largo plazo en cuanto a la atención y participación en el mercado local, regional, nacional e internacional.
- b. **OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA CREACIÓN DE UNA PLANTA TURÍSTICA.-** Definir los objetivos de creación y crecimiento en calidad y cantidad de la planta turística considerando todos los aspectos mencionados en el capítulo de Diagnóstico apartado 3.
- c. **OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA CONSERVACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS RECURSOS TURÍSTICOS.-** Definir los objetivos relacionados con la conservación y uso racional de los recursos mediante el enfoque de sustentabilidad del proyecto.
- d. **OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA PARTICIPACIÓN Y GESTION LOCAL.-** Establecer los objetivos en relación a la integración del proyecto en su área de influencia directa a efecto de contar con elementos que permitan la definición de programas de desarrollo integral.
- e. **OBJETIVOS DE INFRAESTRUCTURA.-** Determinar los objetivos relacionados con el crecimiento de la infraestructura física y de apoyo al proyecto que haga congruente las condiciones de atención y el cumplimiento de las metas de mercado.

V. ESTUDIO TÉCNICO (TURÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y CIVIL)

Consideraciones que se deben tomar en cuenta al momento de evaluar la inversión para el levantamiento y la construcción

- 1. Elementos de integración de estas estructuras con el municipio, la comunidad, el respeto y la valoración del medio natural.
- 2. Reglas de urbanismo y de estudio de impacto, una arquitectura acorde con el paisaje y la cultura del entorno, una estructura propia para desarrollar una animación turística más integral.

3. La planificación del medio ambiente rural, en cuanto a espacios para su aprovechamiento con fines turísticos (trazado de senderos para caminata, ciclismo, equitación, vehículos motorizados...)

Fundamento:

El fundamento de esta parte se refiere a los servicios que proporcionará el proyecto arquitectónico, así como a los factores que resultan indispensables para la obertura y la calidad en los servicios.

Recomendaciones sobre la innovación arquitectónica

Todo esto estará asentado sobre materiales de la región, Las construcciones serán adecuados a la cultura del Estado. Se aprovecharán los niveles de los terrenos y así propiciar una escenografía estética al paisaje de los lugares donde se asienten este tipo de proyectos similares a la arquitectura mexicana y autóctona tradicional local.

Elementos se deben considerar para su diseño:

- ◆ Superficie Total
- ◆ No. de hectáreas
- ◆ Superficie de las áreas
- ◆ Superficie de los espacios externos (actividades ganaderas, agrícolas, animación y recreación)
- ◆ Vialidades internas y externas
- ◆ Restauración ecológica.

Tipo y cantidad de los materiales y sustancias que serán utilizados en las diferentes etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento).

Lineamientos necesarios para el programa y el diseño arquitectónico de estructuras turísticas sustentables

EL PROGRAMA ARQUITECTONICO, desde la visión del equipo de Arquitectos para definir un estudio preliminar.

- Factores derivados del Mercado que contribuyen a configurarlo: categoría, capacidad, tipos de servicio, dimensionamiento, Los Reglamentos.
- El Perfil económico- financiero: Programa arquitectónico preliminar/ análisis económico- financiero preliminar. Importancia y utilidad.

EL DISEÑO ARQUITECTONICO, desde la visión hacia la proyección técnica y tecnológica para la construcción de las empresas turísticas.

- Organigrama funcional de las estructuras turísticas (Zonificación, inter-relaciones, circulaciones, etc.)

- La expresión arquitectónica: El Diseño dentro del Concepto Integral de Marketing, El carácter de cada establecimiento, imagen corporativa, importancia de la iluminación y el color.
- La expresión por los valores y recursos de la naturaleza: Respetar el árbol, los arbustos, los caprichos naturales.
- Características del Servicio llamado "Turismo alternativo, ecológico, de aventura"
- La relación producto (Alojamiento o Restaurante) - mercado. Importancia de la Ubicación.
- El local y su equipamiento, como parte tangible del producto.
- Lo que se diseña no es un inmueble sino un Servicio cuya inversión debe ser rentable. Responsabilidad del arquitecto.
- Las áreas de apoyo: Cocina, despensa, etc. Diseño y equipamiento de las áreas de apoyo.
- Los Eventos:
 - Ambientes necesarios.
 - Actividades comprendidas.
 - Mobiliario y equipo que se utiliza.
- Salas de animación y áreas de animación (internas y externas)
 - Club infantil
 - Club juvenil
 - Club 3era edad
 - Sala polivalente
 - Teatro al aire libre
 - Disco aventura
- Instalaciones de Emergencia y Seguridad: Sismos, incendios, robos.
- Mantenimiento y Servicios: Su importancia para el éxito de un Hotel.
- La Administración: Ambientes requeridos, funciones.
- Ambientes espacios necesarios.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS ESTRUCTURAS TURÍSTICAS

Características de una Casa Rural:

- Capacidad máxima de 4 habitaciones
- Baño en cada habitación
- Sala
- Comedor
- Cocina
- Jardín
- Agua
- Electricidad
- Drenaje

MODELOS DE PRODUCTOS A REMODELAR O A CONSTRUIR

- Haciendas de charrería
- Restaurante en la granja
- Ranchos de Aventura
- Campamentos en la granja
- Granjas de pesca

Las características de estas haciendas y granjas deberán reunir una serie de requisitos:

- Reflejar una imagen de calidad y estética adecuada a las condiciones del entorno.
- Poseer espacios suficientes.
- Ofrecer una ventilación sin malos olores externos.
- Debe haber una buena iluminación.
- Una pintura combinada con una ornamentación original y acorde a las riquezas de la cultura local.
- Se debe ofrecer una animación auténtica y hacia el rescate de los valores de la cultura local.
- La calidad de los insumos gastronómicos deberá partir de los mismo productos surgidos del campo y de su transformación de las costumbres locales.
- Las medidas de señalización e información deberán ser suficientes, con respeto al medio ambiente y de calidad necesaria.
- Se deberá garantizar una excelente calidad en la higiene y limpieza de las áreas externas y espacios internos, mobiliario, cocina, baños, en los alimentos y en las personas que ofrezcan sus servicios.

VI. PROYECTO JURÍDICO.- En este capítulo se deberá realizar el análisis de los elementos jurídicos que intervienen en las decisiones fundamentales para la instrumentación y operación del proyecto, principalmente lo referente a la tenencia de la tierra que resulta básico para garantizar la seguridad en las inversiones que se efectúen, el análisis deberá contemplar lo siguiente:

DIAGNÓSTICO VALORATIVO (MACRO DEL ENTORNO)

- Valoración del patrimonio natural y paisajístico
- Valoración del patrimonio arquitectónico.
- Gestión adecuada para la protección de los pastizales y sembradíos.
- Gestión adecuada de los espacios forestales y los trabajos de restauración de terrenos de campo y de montaña.
- La organización de los espacios turísticos.

ESTUDIO TÉCNICO JURÍDICO (MICRO DEL LUGAR)

- f. Uso actual del suelo

- g. Colindancias
- h. Situación legal del predio
- i. Problemática jurídica
- j. Instrumentos jurídicos para el proyecto

VII. **MEDIO AMBIENTE.-** Este capítulo es de vital importancia para lograr la sustentabilidad del proyecto, se deberá contemplar la formulación del estudio de impacto ambiental y las propuestas para su mitigación o eliminación. Se deberán realizar como mínimo los apartados que se mencionan a continuación:

I. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN

Se recomienda definir muy bien el producto de la construcción, los cuales serán utilizados para rehabilitar los caminos de acceso a los proyectos; residuos de productos orgánicos, y materiales reciclables de fácil utilización para el enriquecimiento de los suelos, Maderas de la región, Plantas y árboles endémicos...

Afectación de contaminantes (Desechos de aguas residuales, negras, jabonosas y basura) se recomienda tomar en cuenta los siguientes indicadores:

- Población local
- Otras construcciones turísticas
- Contaminación de los Recursos Naturales

DISPOSICIONES NECESARIAS A CONSIDERAR COMO PARTE DEL ESTUDIO:

Los residuos que no pueden ser reciclados ¿qué hacer?

Las características del sitio en que se desarrollarán las obras o actividades, así como las áreas circundantes a estos, deben especificar si se afectará o no alguna área natural protegida, tipos de ecosistemas o zonas donde existan especies o subespecies de flora y fauna terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras, sujetas a protección especial o endémicas.

sobre la superficie requerida

Será también importante delimitar la superficie total requerida para el desarrollo del proyecto.

sobre la identificación y evaluación requeridos

programas de desarrollo Municipal y Estatal a favor del mejoramiento de las condiciones esenciales (agua potable, electricidad, drenaje tratamiento de aguas negras y basura)

Será importante implementar estudios de diagnóstico para determinar que tipos de estética y de mejoramiento vial de las calles (empedrado), caminos (senderos) y pavimentación deben ser integrados en la propuesta de desarrollo de los proyectos turísticos sustentables.

Factores tecnológicos que deben ser incluidos desde el diseño arquitectónico de los proyectos turísticos sustentables

2. DESCRIPCIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES DE MAYOR RELEVANCIA
3. CONCLUSIONES SOBRE IMPACTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO
4. PROPUESTAS DE CONTROL AMBIENTAL.

VIII. ANÁLISIS FINANCIERO.- Este capítulo deberá arrojar como resultado del análisis la viabilidad financiera del proyecto, cuantificando las necesidades financieras para su operación y especialmente evaluando que tan conveniente resulta, su rentabilidad, capacidad de pago del proyecto, incluyendo la evaluación económica y social, los apartados del capítulo serán los siguientes:

a. INVERSIONES

Se recomienda establecer un análisis sobre los elementos y parámetros generales que deben de quedar claramente establecidos, por lo que se propone dividir el estudio en dos partes:

- Elementos componentes de la Inversión total
- Parámetros que la delimitan.

b. EL FINANCIAMIENTO

Estructura de la Inversión.

Aportes y créditos.

Líneas de crédito: Plazos, Tasas de interés, Períodos de gracia, garantías.

Ejecución por etapas.

CAPITAL DE TRABAJO

CALCULO DEL MONTO FINANCIABLE

AMORTIZACIÓN DEL CREDITO

DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

COSTOS Y GASTOS

PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS OPERATIVOS.

Escenarios para el cálculo de los ingresos y egresos.

Ingresos por Alojamiento, Alimentos y Bebidas, otros.

La identificación y evaluación de los impactos ambientales y evaluación cuantitativa, que permitan señalar el total de impactos adversos, beneficios y su importancia, así como los impactos inevitables, irreversibles y acumulativos de los proyectos.

La evaluación del impacto ambiental provocado por las actividades que se pretenden realizar en cada proyecto ", obliga al cumplimiento de una serie de etapas construidas para la identificación del impacto, la predicción y evaluación de los mismos y la información a los gestores del proyecto de las conclusiones obtenidas; todo ello previo estudio del medio físico sobre el que se va a actuar.

El proceso de identificación de alteraciones, tiene por objetivo, generar un grupo de indicadores de impacto de utilidad en el estudio de impacto ambiental. Por tanto, de dicho proceso surgirá el grupo de elementos o factores ambientales, que pueden quedar afectados significativamente para el desarrollo del proyecto.

La identificación de los impactos ambientales será necesario realizar considerando indicadores que propone la SEMARNAP, y la metodología para este caso deberá adaptarse de acuerdo a las características del proyecto a realizar y las condiciones del medio físico, biológico y socioeconómico de la zona. Dentro del mismo proceso de identificación de impactos ambientales, también deberá apoyarse en la metodología del INEGI cubriendo todas las necesidades de respaldo técnico para el estudio integral con mapas y documentos, esto con el fin de hacerlo más cuantificable.

La primera fase del análisis del impacto (Lista de Chequeo) que producirá el "Proyecto de Desarrollo del Turismo Rural Sustentable" sobre el medio receptor, deberá describir todas las acciones que el proyecto lleva consigo, y por el otro, todos los componentes ambientales que pudieran resultar afectados de la aplicación de dicho desarrollo turístico, a partir del análisis sobre el conocimiento del medio físico, social y biológico de la región, así como del proyecto.

Sobre la incidencia de estos proyectos en el desarrollo de las comunidades rurales y urbana

Será importante implementar estudios de diagnóstico para determinar que tipos de estética en fachadas y su armonía en colores así como en el mejoramiento vial de las calles (empedrado) y caminos (pavimentación) deben ser puestos en la propuesta de desarrollo de los programas prioritarios por la parte de los fondos Municipales y del Gobierno del Estado.

También será necesario evaluar las condiciones de calidad de vida de los habitantes de las comunidades que adoptan la inserción de este tipo de proyectos turísticos. Los resultados deben trascender en la generación de

Costos operativos fijos y variables, ratios.
Flujo de Caja.
PUNTO DE EQUILIBRIO

ESTADOS FINANCIERO PROFORMA

Estado de Resultados pro forma
Balance General pro forma
Estado de Fuente y Usos pro forma

EVALUACIÓN FINANCIERA

Estado de Ganancias y Pérdidas.
Punto de Equilibrio.
Tasa Interna de Retorno. (TIR)
Valor Actual Neto (VAN)

EVALUACIÓN ECONOMICA Y SOCIAL

IX. **ORGANIZACIÓN.**- En este capítulo se deberá de proponer la figura jurídica que le otorgue sustento y personalidad legal al proyecto, los esquemas de organización operativa y funcional que permitan una operación armoniosa del proyecto y una administración empresarial eficiente y eficaz. Los apartados que contendrá el capítulo serán los siguientes:

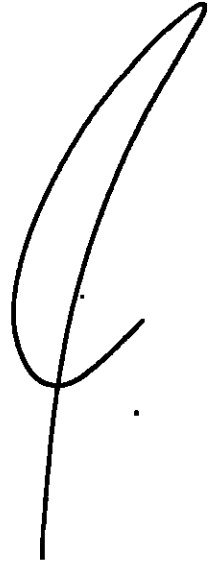
- a. **FIGURA JURÍDICA**
- b. **ESTRUCTURA ORGANICA Y FUNCIONAL**
- c. **SISTEMAS DE OPERACIÓN EMPRESARIAL**



ESTE ANEXO CORRESPONDE AL CONVENIO ESPECIFICO DE INTERCAMBIO TÉCNICO Y CIENTIFICO PARA
DESARROLLAR EL PROYECTO DE CASAS RURALES EN LA LOCALIDAD DE MORA QUE CELEBRAN LA
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NAYARIT Y EL H. XXXVI AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEPIC.
ANEXO No. 2

CALENDARIO DE AVANCE DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE CASAS RURALES

CONCEPTO	15 AL 31 DE OCTUBRE	1 AL 15 DE NOVIEMBRE	16 AL 30 DE NOVIEMBRE	1 AL 15 DE DICIEMBRE
1.- MARCO REFERENCIAL				
2.- DIAGNOSTICO				
3. PREVISION DE LA DEMANDA				
4. OBJETIVOS				
5. ESTUDIO TECNICO				
6. PROYECTO JURIDICO				
7. MEDIO AMBIENTE				
8. ANALISIS FINANCIERO				
9. ORGANIZACIÓN				



ESTE ANEXO CORRESPONDE AL CONVENIO ESPECIFICO DE INTERCAMBIO TÉCNICO Y CIENTÍFICO QUE CELEBRAN LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NAYARIT Y EL XXXVI AYUNTAMIENTO DE TEPIC, PARA DESARROLLAR EL PROYECTO: CASAS RURALES EN LA LOCALIDAD DE MORA, MUNICIPIO DE TEPIC

ANEXO 3

PRODUCTOS ESPERADOS DEL ESTUDIO PARA EL PROYECTO: CASAS RURALES EN LA LOCALIDAD DE MORA, MUNICIPIO DE TEPIC; NAYARIT:

1. REPORTE DE LA DEMANDA ESTIMADA PARA EL SERVICIO QUE OFRECERA EL PROYECTO
2. REPORTE DEL POTENCIAL TURÍSTICO EXISTENTE EN LA ZONA DE INFLUENCIA Y DE OPERACIÓN DEL PROYECTO.
3. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DEL DISEÑO DE LAS CASAS PROPUESTAS
4. NECESIDADES DE INVERSIÓN Y ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO.
5. IMPACTO AMBIENTAL Y MEDIDAS DE MITIGACION QUE SE DEBERAN INSTRUMENTAR PARA OTORGARLE SUSTENTABILIDAD AL PROYECTO
6. PROPUESTAS DE ESTRUCTURACION PARA LA ORGANIZACIÓN PRODUCTIVA EN LA ETAPA DE OPERACIÓN DEL PROYECTO.