

C. ANTONIO JUÁREZ ACEVEDO
P R E S E N T E

Por éste conducto reciba un cordial saludo y en atención a su solicitud de información con número 00070513, por la que requiere copia simple del contrato de constitución de un derecho de superficie celebrado entre el Ayuntamiento de Puebla y el Hotel Puebla de Antaño S. A. de C. V., respecto del estacionamiento subterráneo del mercado de sabores o respecto del predio marcado con el número cuatrocientos uno de la calle once Norte de la Ciudad; me permito manifestarle:

Que de la búsqueda realizada en los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento se encontró el acta de la sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha veintiséis de Marzo de dos mil diez en la que se aprobó el plazo del contrato de constitución de un derecho de superficie a celebrarse entre el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla y la persona moral denominada "Hotel Puebla de Antaño S. A. de C. V." del predio marcado con el número oficial cuatrocientos uno de la calle once Norte, colonia Centro de esta Ciudad, por un término de veinticinco años, consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un estacionamiento subterráneo en los términos del convenio que a continuación se adjunta.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes.

A T E N T A M E N T E
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 23 DE JULIO DE 2013
" PUEBLA, LA CIUDAD QUE QUEREMOS"
LIC. ERIKA ARMENTA PÉREZ
TITULAR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE ACCESO A LA INFORMACIÓN
DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO





"Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana", a través de un contrato que se suscribirá en los siguientes términos:

CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE SEGREGÓ DE LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO OFICIAL 401 DE LA CALLE 11 NORTE, COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE PUEBLA, PARA LA CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE UN ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, LICENCIADA BLANCA MARÍA DEL SOCORRO ALCALÁ RUIZ, ASISTIDA POR EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LICENCIADO CÉSAR PÉREZ LÓPEZ, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL AYUNTAMIENTO", Y POR OTRA PARTE LOS SEÑORES FRANCISCO CARRASCO MAZZOCO Y DANIEL LEZAMA JIMÉNEZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTES LEGALES DE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA "HOTEL PUEBLA DE ANTAÑO S. A. DE C. V.", QUIÉN PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ "EL SUPERFICIARIO", Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

- I. El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, se ha propuesto ser un Gobierno propositivo, cercano a la gente, eficiente y responsable, en el que una de sus preocupaciones es la de utilizar adecuadamente los bienes inmuebles del patrimonio del municipal, y dotarlos de infraestructura que no modifique su entorno arquitectónico, sobre todo en la Zona de Monumentos del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, por lo que es necesario que personas interesadas en llevar a cabo dicha infraestructura lo realicen.
- II. Como consecuencia de dicha preocupación, "EL AYUNTAMIENTO" ha implementado un Programa de Protección del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, en el que a cada uno de los inmuebles ubicados dentro de dicha zona, sea utilizado sin que sea modificado su entorno arquitectónico, y sobre todo reincorporado a la Zona de Monumentos, con lo que permitirá continuar con dicho programa.
- III. El Plan Municipal de Desarrollo 2008-2011, comprende en el Eje 3, Programa 11, Desarrollo Urbano Sustentable de Calidad Mundial, llevar a cabo proyectos integrales de conservación y mantenimiento del "Centro Histórico Patrimonio de la Humanidad", mediante la gestión urbana, la coordinación interinstitucional y la participación de los ciudadanos, a fin de redensificarlo para la vivienda y los servicios, convirtiéndolo en un importante atractivo turístico y cultural; así como establecer acciones para el rescate, cuidado y mejoramiento de la arquitectura, las calles, las plazas, el entorno natural y los monumentos históricos, mediante un proyecto en el ámbito municipal.
- IV. "EL AYUNTAMIENTO", consciente de la importancia que conlleva la corresponsabilidad entre gobierno y sociedad en la ejecución de políticas públicas, decide

celebrar el presente contrato con "EL SUPERFICIARIO" en la mejora comunitaria de nuestra ciudad de Puebla.

DECLARACIONES

I. DE "EL AYUNTAMIENTO":

I.I. Que, conforme a lo establecido en los artículos 115 fracción II, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 103 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley.

I.II. Que, cuenta con las facultades legales necesarias para la suscripción del presente Contrato, de acuerdo con lo establecido por los artículos 102 y 103 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.

I.III. Que, acorde a lo señalado en las fracciones V, XVII y XVIII del artículo 78 de la Ley Orgánica Municipal, son atribuciones de los Ayuntamientos, inducir y organizar la participación de los ciudadanos en la promoción del desarrollo integral de sus comunidades, fomentar las actividades deportivas, culturales, educativas, así como promover cuanto estime conveniente para el progreso económico, social y cultural del Municipio.

I.IV. Que, conforme a lo establecido por las fracciones III, XXVI y XLVI del artículo 91 de la Ley Orgánica Municipal, son facultades del Presidente Municipal, representar al Ayuntamiento, promover lo necesario al fomento de la agricultura industria, comercio, educación, higiene, beneficencia y demás ramos de la Administración Pública Municipal, así como suscribir, previo acuerdo del Ayuntamiento, los contratos, convenios y actos que sean de interés para el Municipio, sin perjuicio de lo que dicha Ley establece.

I.V. Que, de acuerdo a lo especificado en la fracción VII, del artículo 138, de la Ley Orgánica Municipal, es facultad del Secretario del Ayuntamiento, expedir las certificaciones y los documentos públicos que legalmente procedan, y validar con su firma acuerdos y demás documentos oficiales emanados del Ayuntamiento.

I.VI. Que, mediante Sesiones Ordinarias de Cabildo de fechas quince de febrero y doce de marzo de dos mil ocho, el Honorable Ayuntamiento facultó a la Licenciada Blanca María del Socorro Alcalá Ruiz, para que en su carácter de Presidenta Municipal, suscriba acuerdos, convenios y contratos con cualquier persona de derecho público o privado que sean de interés para el Municipio; entendiéndose dicha facultad para el desarrollo de los actos que sean de la competencia municipal y de aquellas que puedan ser coordinadas o delegadas en los términos de la legislación aplicable, para cuyo efecto se precisó que puede apoyarse en los titulares de las Dependencias y Unidades de la Administración Pública Municipal.

I.VII. Que, el artículo 404 del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla establece que los bienes de dominio privado pueden ser objeto de todos los contratos que regula el derecho común.

I.VIII. Que, el Ayuntamiento adquirió el predio ubicado en la Calle 11 Norte número cuatrocientos uno, Colonia Centro, de esta Ciudad, entre las Calles 4 y 6 Poniente, y 11 y 13 Norte de esta Ciudad de Puebla, con fecha siete de febrero de dos mil ocho, mediante Contrato de Compraventa tal y como consta en la Escritura Pública número 6695; Volumen número 85, pasada ante la fe del Notario Público número Treinta y Dos de los de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo los folios 353 a 388, tomo 144/2008 del Libro Quinto, con fecha catorce de febrero de dos mil ocho, cuya superficie es de seis mil, ochocientos cuarenta y dos metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados (6,842.94 m²), comprendidos dentro de las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: En noventa y ocho metros, ochenta centímetros, con la Avenida 6 Poniente;

AL SUROESTE: En noventa y cinco metros, con la prolongación de la Avenida 4 Poniente;

AL SURESTE: En cinco tramos de Norte a Sur, el primero de treinta y seis metros, veintidós centímetros, el segundo quiebra al Poniente en cuatro metros, el tercero quiebra al Sur en seis metros, el cuarto quiebra al Oriente en cuatro metros y el quinto quiebra al Sur en veintiocho metros, setenta y un centímetros, todos colindando con resto del predio que se segrega; y

AL NOROESTE: En setenta metros, noventa y un centímetros, con la Prolongación de la Calle 13 Norte.

Predio que forma parte de los bienes de dominio privado del Municipio.

I.X. Que, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha quince de mayo de dos mil ocho, se presentó el Punto de Acuerdo por el que se aprobó el Programa de Modernización para el Comercio Informal, y en el cual se estableció al predio ubicado en Calle 11 Norte número 401, Colonia Centro de esta Ciudad, como parte del patrimonio municipal, el cual constituye un activo valioso por sus características a favor de los habitantes del Municipio y puede, por sus usos de suelo, resolver múltiples problemas y necesidades de la sociedad. En ese sentido se propuso que se destinara el predio en comento, al cumplimiento de los fines de la planeación municipal, que sean previstos en el Plan Municipal de Desarrollo 2008-2011, y formara parte del Patrimonio Municipal.

I.X. Que, para todos los efectos legales relacionados con este Contrato, señala como domicilio el ubicado en Avenida Juan de Palafox y Mendoza, número 14, Colonia Centro, de esta Ciudad de Puebla, C. P. 72000.

II. DE "EL SUPERFICIARIO":

II.I. Que, es una Sociedad Anónima de Capital Variable constituida con la denominación: Hotel Puebla de Antaño, tal y como consta en el Instrumento Notarial número diecisiete mil ciento setenta y tres (17173), Volumen ciento setenta y siete (177), de fecha treinta de junio de dos mil seis, otorgado ante la fe del Notario Público Número 14 (Catorce), Abogado Miguel Ángel Tejeda Ortega, de los de la Ciudad de Puebla, Puebla., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Puebla, Puebla, bajo el folio mercantil número 36160*2, del día siete de septiembre de dos mil seis.



II. II. Que, los Señores **FRANCISCO CARRASCO MAZZOCO** y **DANIEL LEZAMA JIMÉNEZ**, en su carácter de Representantes Legales tiene facultades para suscribir el presente Contrato, como consta en el instrumento notarial señalado en el antecedente anterior, manifestando bajo protesta de decir verdad que dichas facultades no les han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

II. III. Que, para todos los efectos legales relacionados con este Contrato, señala como domicilio el ubicado en Calle tres Poniente, número 2507, Colonia La Paz, Puebla, C. P. 72160.

III. DE "LAS PARTES":

ÚNICO.- Que, es su voluntad suscribir el presente instrumento legal y se reconocen la personalidad y capacidad legal que ostentan para signar este documento, manifestando que no existe error, dolo, mala fe, ni cualquier vicio que afecte este último.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El objeto del presente contrato es la constitución de un derecho de superficie sobre el subsuelo de la fracción de terreno que se segregó de la casa marcada con el número oficial 401 de la Calle 11 Norte, Colonia Centro de esta Ciudad de Puebla, para la construcción, operación y mantenimiento de un estacionamiento subterráneo, a favor de "EL SUPERFICIARIO".

SEGUNDA. Que, los términos de referencia del estacionamiento subterráneo a construir, son los siguientes:

El proyecto: "Centro Gastronómico de Comida Típica Poblana" se ubicará en el predio localizado en la Avenida 4 Poniente entre 11 y 13 Norte marcado con el número oficial 11 Norte 401, tendrá una superficie total 6,842.94 m² con las siguientes medidas y colindancias de acuerdo a la base de datos de la Dirección de Planeación Urbana:

Al Noreste: 98.80 metros con la Calle 6 Poniente.

Al Noroeste: 70.91 metros con la Calle 13 Norte.

Al Suroeste: 95.00 metros con la Calle 4 Poniente.

Al Sureste: en cinco tramos de Norte a Sur, el primero de treinta y seis metros, veintidós centímetros, el segundo quiebra al Poniente en cuatro metros, el tercero quiebra al Sur en seis metros, el cuarto quiebra al Oriente en cuatro metros y el quinto quiebra al Sur en veintiocho metros, setenta y un centímetros, todos colindando con resto del predio que se segrega.

El proyecto tiene como objetivo la edificación de un Centro Gastronómico que contenga la construcción de una explanada central, zona de locales comerciales y estacionamiento subterráneo.

El total de cajones será de 240, acomodados en 8 franjas: 4 colindando con las laterales y 4 centrales. Cada carril de circulación tendrá 4.5 metros de ancho. Cada cajón mide 2.40 x 5.0 m (12 m²).

Se proyectan dos puertas: una de entrada y otra de salida, ambas por la 4 Poniente.

El predio se localiza en la Avenida 4 Poniente entre la 11 y 13 Norte en la zona Centro de la Ciudad, dicha vía cuenta con dos cuerpos de circulación con camellón central (3.70 m.), presenta una sección de arroyo de 10.20 a 10.80 metros de ancho por sentido permitiendo 3 carriles de circulación sin restricción de estacionamiento, el predio colinda también con la Calle 13 Norte, la cual es una vía de un solo sentido de circulación con una sección de arroyo de 10.00 metros permitiendo 2 carriles de circulación con dirección Sur a Norte y uno de estacionamiento, además de las vías descritas también colinda con la Avenida 6 Poniente que presenta una sección de 6.00 metros de ancho lo que permite 2 carriles de circulación y uno de estacionamiento en extrema izquierda.

De acuerdo a la ley en materia y relación a las áreas construidas, se necesitan 160 cajones de estacionamiento para los edificios del nuevo Centro Gastronómico y del Centro Cultural, más otros 80 cajones para la Plaza Pública.

El futuro **Centro Cultural** se localiza en donde está actualmente el Mercado Venustiano Carranza, con límites sobre las Avenidas 2 y 4 Poniente así como por las Calles 11 y 13 Norte, las cuales presentan las siguientes características.

La Avenida 4 Poniente ya fue descrita con anterioridad, la Avenida 2 Poniente es una vía de comunicación con sentido Oriente a Poniente con una sección de arroyo de 7.80 metros permitiendo 2 carriles de circulación y uno de estacionamiento en extrema izquierda de acuerdo al sentido de circulación.

La Calle 11 Norte es una vía con dos cuerpos de circulación con camellón central, presenta una sección de arroyo de 10.80 metros de ancho por sentido permitiendo 3 carriles de circulación con restricción de estacionamiento, la Calle 13 Norte ya fue descrita con antelación.

Se levantaron muestreos de tránsito en puntos de importancia donde se incrementará el flujo vehicular en la zona de influencia, dando valores en hora de máxima demanda del orden de 3,692 vehículos en el cruce de la Avenida 4 Pte y 11 Nte, 1,096 sobre la Avenida 4 Poniente y 13 Norte y 492 vehículos sobre la Avenida 6 Poniente y 13 Norte, contemplándose niveles de servicio tipo b, d y a respectivamente, con los cuales se proyectó el incremento porcentual del 2% anual, arrojando valores que de acuerdo a la capacidad de las arterias descritas con capacidad de 1200 a 1500 vehículos carril/hora, no presentará en los futuros 5 años alteración en los niveles de servicio descritos, sin embargo se deberán contemplar medidas de mitigación como cambio de controladores que permitan sincronías lineales a través de gps o cable para mejorar la movilidad vehicular y dar seguridad al peatón.



Ubicación de los 2 predios en estudio donde se observa la colindancia de los mismos con las Calles 11 y 13 Norte así como con las Avenidas 2, 4 y 6 Poniente.

Considerando que ambos proyectos contemplan un reordenamiento en la operatividad de estacionamiento fuera de vía pública a través de un estacionamiento en el subterráneo del predio denominado "Matanzo" con una capacidad de 240 vehículos para ofertar a los futuros usuarios de ambos centros en estudio, así como de una reingeniería en la ubicación de paradas controladas para el servicio de transporte sobre las vías en estudio y del análisis de niveles de servicio a futuro, **se contempla viable la ubicación de ambos inmuebles** en los predios descritos ya que el impacto vial no presentará alteración a la movilidad vehicular y la incorporación del estacionamiento permitirá al usuario del centro histórico y del mismo sector tener un lugar de calidad y seguridad para dejar su automóvil e integrarse a las actividades propias de la zona de manera peatonal, siendo este un punto de conexión entre la zona histórica, los barrios antiguos del poniente de la ciudad, el museo del fcc., y especialmente del paseo bravo y centro histórico.

TERCERA.- "EL AYUNTAMIENTO" hace expresa reserva de la superficie del predio referido en la Cláusula Primera para destinarlo al fin aprobado por el Cabildo.

CUARTA.- Que, en atención a la proyección comercial que representa el multicitado predio, se propone la ejecución del proyecto denominado "Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana" que consiste en el diseño de un mercado que fue concebido en forma de herradura, compuesta por diez paraguas y alojando los locales necesarios para que quienes presten directamente algún servicio cuenten con un lugar digno de trabajo más un estacionamiento en sótano de 6,842.94 m² para 240 cajones de estacionamiento; para resolver las necesidades del Mercado Gastronómico. La edificación se resolverá a base de paraboloides hiperbólicas de concreto armado. La plaza cívica central se ha diseñado de tal forma que sea un elemento integrador con la Avenida 4 Poniente y el actual Mercado Venustiano Carranza, el cual desempeñará funciones culturales.

Las limitaciones urbanísticas son las propias que se derivan del Proyecto denominado "Corredor Bicentenario", que se ejecuta.

QUINTA.- La naturaleza jurídica del contrato es la de constitución de un derecho real de superficie.

SEXTA.- Que, el derecho de superficie se encuentra regulado por los artículos 984, 988 y del 1335 al 1342 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, por lo que **"LAS PARTES"** se obligan a sujetarse estrictamente para la interpretación, aplicación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, a todas y cada una de las Cláusulas que lo integran, así como a lo dispuesto por los artículos citados y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

CONDICIONES RESOLUTORIAS.

SÉPTIMA.- "EL SUPERFICIARIO" acepta que los derechos y obligaciones que se desprenden del presente quedarán sujetos a las siguientes condiciones resolutorias:

- 7.1. "EL SUPERFICIARIO" presentará la primera parte del proyecto ejecutivo del estacionamiento subterráneo dentro de los 15 días hábiles siguientes a partir de que "EL AYUNTAMIENTO" le entregue el Proyecto Ejecutivo del "Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana", garantizando la instalación e inicio de los trabajos.

7.2. "EL SUPERFICIARIO" entregará el proyecto ejecutivo totalmente concluido dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha de recepción de la primera parte, a fin de garantizar la ejecución ininterrumpida de los trabajos hasta su conclusión.

7.3. La realización de actividades diversas a la prestación del servicio público de estacionamiento también constituye una condición resolutoria.

OCTAVA.- A partir de la firma del presente contrato "EL AYUNTAMIENTO" permitirá la ocupación del inmueble a "EL SUPERFICIARIO".

NOVENA.- "EL SUPERFICIARIO" tendrá un plazo no mayor a cuatro meses, de acuerdo al programa de ejecución de obra para su terminación.

DÉCIMA.- Una vez terminada la ejecución del proyecto si "EL SUPERFICIARIO" no inicia la operación del estacionamiento, por causas imputables al mismo dentro del plazo de 10 días hábiles, se aplicará la penalización prevista en la Cláusula Trigésima Tercera.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO.

DÉCIMA PRIMERA.- "EL SUPERFICIARIO" se obliga a realizar el mantenimiento preventivo y correctivo, del bien materia del contrato, conforme al programa anexo al presente contrato.

11.1. Asimismo se obliga a realizar un programa de sustitución de los equipos e insumos con los que dé cumplimiento al objeto del presente contrato, conforme al programa anexo al presente instrumento.

11.2. "EL SUPERFICIARIO" responderá por los daños y perjuicios que causen en el patrimonio de terceros o de "EL AYUNTAMIENTO" por la construcción y operación del estacionamiento subterráneo, por lo que mantendrá vigentes los seguros que le sean requeridos por "EL AYUNTAMIENTO", al momento de otorgar las licencias correspondientes.

VIGILANCIA DEL CONTRATO.

DÉCIMA SEGUNDA.- La vigilancia de los términos del presente contrato, relativos a la elaboración del proyecto ejecutivo, la ejecución y en su caso modificaciones de la obra, en su aseguramiento y en el desempeño de los programas de mantenimiento preventivo y correctivo del inmuebles e insumos para la prestación del servicio correrá a cargo de la Secretaría de Gestión Urbana y Obra Pública para el Desarrollo Sustentable.

12.1. La vigilancia en la prestación del servicio de estacionamiento correrá a cargo de las autoridades competentes conforme al Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, mismas que son la Tesorería Municipal y la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal, a través de las áreas correspondientes.

- 12.2. La vigilancia en el cumplimiento de las compensaciones por la explotación del bien objeto del presente contrato correrá a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico, Turismo y Competitividad.
- 12.3. Cada Dependencia en el ámbito de estas competencias, vigilará la actualización de condiciones resolutorias y en su caso informará de tal circunstancia al Síndico Municipal acompañando las evidencias respectivas.
- 12.4. Para el cumplimiento de lo previsto en esta Cláusula "EL SUPERFICIARIO" se obliga a proporcionar a las autoridades oportunamente todos los informes y documentos que le sean solicitados, permitiendo el ingreso al inmueble objeto del presente contrato.

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DE "EL SUPERFICIARIO".

DÉCIMA TERCERA.- La estructura orgánica que deberá utilizar "EL SUPERFICIARIO", para el uso, aprovechamiento y explotación de la obra a construir en el bien inmueble será la que se agrega como anexo al presente contrato.

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA.

DÉCIMA CUARTA.- "EL SUPERFICIARIO" acredita su solvencia económica y financiera a través de los estados financieros que se agregan como anexo al presente contrato.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE "EL SUPERFICIARIO".

DÉCIMA QUINTA.- Para efectos del presente contrato "EL SUPERFICIARIO" tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

- Ejercer la Titularidad del presente contrato, pudiendo nombrar un administrador para la operación del estacionamiento subterráneo, sin que esto implique cesión de derechos, transmisión de los mismos o incumplimiento al presente contrato, toda vez que siguen subsistiendo todas las obligaciones de "EL SUPERFICIARIO" frente a "EL AYUNTAMIENTO";
- No podrá ceder o transmitir los derechos que se derivan del mismo sin autorización de "EL AYUNTAMIENTO" y con las formalidades que prevén los ordenamientos aplicables;
- No podrá gravar el bien materia del presente contrato;
- Podrá gravar los flujos, para destinarlos como fuente de pago de financiamiento que contrate, siempre y cuando no afecte la operación del estacionamiento;
- Presentará la primera parte del proyecto ejecutivo del estacionamiento subterráneo dentro de los 15 días hábiles siguientes a partir de que "EL AYUNTAMIENTO" le entregue el Proyecto Ejecutivo del "Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana", garantizando la instalación e inicio de los trabajos;

- Entregará el proyecto ejecutivo totalmente concluido dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha de recepción de la primera parte, a fin de garantizar la ejecución ininterrumpida de los trabajos hasta su conclusión;
- Deberá concluir la construcción del estacionamiento subterráneo en un plazo no mayor a cuatro meses, de acuerdo al programa de ejecución de obra para su terminación;
- No podrá modificar el objeto o forma de explotación del bien materia del presente contrato;
- Construir la obra de acuerdo a su proyecto ejecutivo;
- Cumplir las observaciones técnicas y administrativas contenidas dentro del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla referentes a los estacionamientos públicos;
- Garantizar que los elementos constructivos cumplan con la normativa vigente y los materiales a emplear sean de calidad suficiente y equiparables, cuando menos, a los descritos en su proyecto ejecutivo;
- Contratar los seguros a que se hace referencia en la Cláusula Décima Primera del presente contrato;
- Aplicar oportuna y eficazmente los programas de mantenimiento preventivo y correctivo del bien inmueble objeto del presente contrato y de los suministros que utilice;
- Conservar el bien otorgado en buen estado, asimismo será responsable de los trabajos de construcción, conservación, reparación y mantenimiento de las obras realizadas en el bien objeto del presente contrato;
- Otorgará un total de quince cajones, para ser utilizados durante el horario de oficinas por el personal de "EL AYUNTAMIENTO", durante la vigencia del presente contrato, debiendo la instancia correspondiente señalar los nombres del personal y el horario en que se ocuparán dichos cajones;
- Informar a "EL AYUNTAMIENTO" de cualquier controversia que se suscite con motivo del presente contrato, que afecte el inmueble o que pueda afectar el interés público;
- Los daños a terceros ocasionados con motivo de la prestación del servicio público de estacionamiento, serán responsabilidad de "EL SUPERFICIARIO", liberando al Municipio de cualquier responsabilidad, así como las relaciones laborales que contrate;
- Indemnizará y responderá ante "EL AYUNTAMIENTO" de los juicios o reclamaciones que cualquier persona o autoridad intenten en su contra, ya sea por cuestiones laborales, de responsabilidad civil, por omisión en el pago de impuestos, por los daños y perjuicios que ocasione, así como cualquier otra responsabilidad

imputable a "EL SUPERFICIARIO" relacionada directamente con la construcción, uso, aprovechamiento y explotación del bien objeto del presente contrato;

- "EL SUPERFICIARIO" se obliga a responder ante "EL AYUNTAMIENTO" respecto a la administración y operación del estacionamiento, con independencia de las obligaciones que adquiere con terceros;
- No podrá en ningún caso seguir usando el bien objeto del presente contrato, una vez que haya terminado el contrato;
- Las demás que se deriven de los ordenamientos aplicables y del presente contrato;
- Acatar las modalidades que imponga "EL AYUNTAMIENTO" en la construcción, uso, aprovechamiento y explotación del bien materia del presente contrato, a fin de atender necesidades derivadas de caso fortuito o fuerza mayor.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE "EL AYUNTAMIENTO".

DÉCIMA SEXTA.- "EL AYUNTAMIENTO" tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

- Hacer especial reserva de la superficie del bien objeto del presente contrato;
- Vigilar el cumplimiento de las obligaciones de "EL SUPERFICIARIO" contraídas en el presente contrato, en el ámbito de sus facultades, aplicando condiciones resolutorias, o dando por terminado el presente contrato por las demás vías y causas previstas en el mismo;
- Determinar infracciones y aplicar sanciones ante las infracciones cometidas por "EL SUPERFICIARIO" en el uso, aprovechamiento y explotación del inmueble objeto del presente contrato;
- Permitir a "EL SUPERFICIARIO" la ocupación del bien objeto del contrato para el uso, aprovechamiento y explotación del mismo;
- Otorgar las licencias de construcción y funcionamiento respectivas, previo el cumplimiento de los requisitos previstos en los cuerpos normativos aplicables y en el presente contrato;
- Formalizar en escritura pública el derecho de superficie en el plazo máximo de treinta días hábiles a partir de la firma del presente contrato;
- Terminar antes del primero de febrero de 2011, de acuerdo al proyecto ejecutivo el "Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana"; y
- Las demás que se deriven de los ordenamientos aplicables y del presente contrato.

RELACIONES DE "EL SUPERFICIARIO" CON SUS TRABAJADORES.

DÉCIMA SÉPTIMA.- "EL SUPERFICIARIO" como patrón del personal que ocupe con motivo de la ejecución de los trabajos relativos a la construcción, uso, mantenimiento y explotación, será el único responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y seguridad social, para con sus trabajadores, contratistas y proveedores.

DÉCIMA OCTAVA.- "EL SUPERFICIARIO" conviene, por lo mismo, en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores o terceros, incluyendo personal de sus subcontratistas autorizados, y que intervengan en trabajos contratados por el mismo o que deriven del presente contrato, presenten en su contra, estará obligado a darle una solución satisfactoria en la que "EL AYUNTAMIENTO" no sea involucrado pues en todo caso, deberá dejarlo a salvo de cualquier juicio o responsabilidad, evitando erogaciones con cargo a la hacienda pública; por lo que "EL SUPERFICIARIO" deberá sujetarse a todos los reglamentos y ordenamientos de las autoridades competentes en materia de construcción, seguridad, uso de la vía pública, protección ecológica y de medio ambiente que rijan en el ámbito federal, estatal o municipal y a las disposiciones de "EL AYUNTAMIENTO" para la ejecución de los usos establecidos en el presente documento; para lo cual se obliga a conocer y atender cabalmente la norma y reglamentos respectivos que apliquen de acuerdo al uso, aprovechamiento y explotación del servicio público de estacionamiento.

DÉCIMA NOVENA.- Todos los trabajadores que intervengan en la construcción, uso, aprovechamiento y explotación del bien objeto del presente contrato, dependerán exclusivamente de "EL SUPERFICIARIO", quien será el único responsable de la relación obrero patronal y de los conflictos que puedan surgir; así como del pago de los salarios, demás prestaciones laborales, cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social y al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, retenciones del Impuesto sobre la Renta, aportaciones para el Sistema de Ahorro para el Retiro; así como todas aquellas prestaciones de carácter laboral que se ocasionen.

RÉGIMEN FINANCIERO.

VIGÉSIMA.- "EL SUPERFICIARIO" está de acuerdo en que la determinación de la tarifa se regirá por lo establecido en el Código Reglamentario para el Municipio de Puebla y en los ordenamientos vigentes, en materia de estacionamientos.

REPRESENTANTES.

VIGÉSIMA PRIMERA.- "LAS PARTES" están de acuerdo en que "EL SUPERFICIARIO" deberá notificar a "EL AYUNTAMIENTO", dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de inicio de vigencia del presente contrato, el nombramiento de un representante ante "EL AYUNTAMIENTO", quien deberá contar con las facultades suficientes para llevar a cabo y celebrar todos aquellos actos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el presente contrato, durante el término establecido y tener domicilio dentro de la Ciudad de Puebla.



VIGÉSIMA SEGUNDA.- "LAS PARTES" están de acuerdo en que en el caso de que "EL SUPERFICIARIO" cambie de representante legal o modifique sus facultades, deberá notificarlo inmediatamente por escrito a "EL AYUNTAMIENTO", debiendo acompañar el instrumento notarial correspondiente, de no hacerlo así será causa de rescisión del contrato.

CONCURSO MERCANTIL DE "EL SUPERFICIARIO"

VIGÉSIMA TERCERA.- "LAS PARTES" manifiestan estar de acuerdo en que en caso de que "EL SUPERFICIARIO" se declare en concurso mercantil, "EL AYUNTAMIENTO" podrá proponer al Juez ante el que se instaure el procedimiento la separación de quien desempeñe la administración de "EL SUPERFICIARIO" y nombrar a una persona para que asuma la administración y control del uso, aprovechamiento y explotación del bien objeto del presente contrato, así mismo "EL SUPERFICIARIO" se sujetará a lo señalado en las cláusulas de rescisión y restitución del presente documento.

PLAZO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

VIGÉSIMA CUARTA.- "LAS PARTES" están de acuerdo en que el derecho de superficie sobre el predio a que se refiere la Cláusula Primera tendrá una duración de veinticinco años, contados a partir de la fecha de vigencia del presente contrato.

MODIFICACIONES AL CONTRATO.

VIGÉSIMA QUINTA.- "LAS PARTES" están de acuerdo en que cuando existan razones fundadas y explícitas, las condiciones establecidas en el presente contrato, podrán revisarse y modificarse por acuerdo entre las mismas.

VIGÉSIMA SEXTA.- "LAS PARTES" manifiestan que en caso de que se modifiquen sustancialmente las condiciones establecidas en el presente contrato, se deberán celebrar y formalizar los convenios correspondientes.

Se entenderán por cambios sustanciales aquéllos que modifiquen en más del veinte por ciento de las condiciones originales bajo las cuales se otorgó el presente contrato.

No podrán modificarse de modo alguno las condiciones que se refieran a la naturaleza y características esenciales del objeto del contrato, ni para eludir en cualquier forma el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables al presente contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- "LAS PARTES" manifiestan estar de acuerdo en que no se podrá realizar la transmisión del derecho de superficie; a menos que "EL SUPERFICIARIO" cuente con la autorización previa y expresa por parte de "EL AYUNTAMIENTO", misma que se otorgará, en su caso, previa comprobación de que subsisten los fines para los que se constituyó el derecho.

La transmisión del derecho deberá formalizarse en escritura pública y requerirá la constitución de la garantía definitiva por parte de "EL SUPERFICIARIO", en todo caso, se mantendrá la finalidad para la que se constituyó el derecho, resolviéndose el contrato en caso contrario.

CAUSAS DE RESCISIÓN.

VIGÉSIMA OCTAVA.- "LAS PARTES" están de acuerdo en que las causas de rescisión del contrato, serán las siguientes:

- I. Por incumplimiento de contrato;
- II. Por renuncia del superficiario;
- III. Por vicios o defectos ocultos del bien transmitido;
- IV. Por las otras causas aplicables a los actos jurídicos (nulidad, mutuo acuerdo); y
- V. En los demás casos previstos por la ley.

VIGÉSIMA NOVENA.- "LAS PARTES" convienen que para el caso de conclusión de su vigencia al término del plazo establecido en el presente contrato, se extinguirán los derechos y obligaciones asignados a "EL SUPERFICIARIO" por medio del presente contrato.

TERMINACIÓN ANTICIPADA.

TRIGÉSIMA- "LAS PARTES" están de acuerdo en que se establezca la cláusula de terminación anticipada en los siguientes términos:

En caso de que se presente la terminación anticipada el Municipio reconocerá la inversión total de "EL SUPERFICIARIO", la inflación y su utilidad en un 50% del primer día de operación hasta el último día del octavo año, el 40% de utilidad del primer día del año nueve hasta el último día de operación del año diecisiete, y el 30% de utilidad del primer día del año dieciocho hasta el final del contrato.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- Si "EL SUPERFICIARIO" estuviese conforme con el monto de la indemnización, la cantidad que se señale por este concepto tendrá carácter de definitivo. Si no estuviere conforme, el importe de la indemnización se determinará por la autoridad judicial, a petición del interesado.

En ese evento "EL AYUNTAMIENTO" reconocerá las inversiones de "EL SUPERFICIARIO".

RESTITUCIÓN DE LOS BIENES AFECTOS AL CONTRATO.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- "LAS PARTES" convienen que al finalizar el plazo del contrato, "EL SUPERFICIARIO", revertirá a "EL AYUNTAMIENTO" el derecho de superficie, recuperando la posesión del inmueble objeto del presente contrato y adquirirá la plena propiedad de cuantas edificaciones existan en la misma, con la obligación de "EL SUPERFICIARIO" de efectuar la entrega de forma pacífica, y libre de ocupantes, enseres y gravámenes de cualquier naturaleza. La construcción del Estacionamiento Subterráneo deberá entregarse en condiciones de servir al fin para el que se constituyó el derecho de superficie. La extinción del derecho de superficie por transcurso del plazo provocará la de

toda clase de derechos reales o personales, por lo que no se crearán derechos reales a favor de "EL SUPERFICIARIO" únicamente otorga a éste frente a "EL AYUNTAMIENTO" y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones, de acuerdo con las reglas y condiciones que se establecen en las leyes aplicables y en el presente contrato.

SANCIONES Y TRIBUNALES COMPETENTES.

TRIGÉSIMA TERCERA.- "LAS PARTES" manifiestan que en caso de incumplimiento de alguna de ellas a lo dispuesto en el presente contrato, se obligan a pagar a favor de la otra parte por concepto de pena convencional, la cantidad de 20 mil veces el salario mínimo vigentes al momento de imponer la sanción.

La aplicación y el pago de esta penalidad no excluyen la indemnización a que "**LAS PARTES**" puedan tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del incumplimiento, imputables a cualquiera de ellas.

TRIGÉSIMA CUARTA.- "LAS PARTES" declaran que para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Judicial de Puebla, Puebla, Estado de Puebla, por lo que renuncia al fuero que pudiere corresponderle en razón de su domicilio presente o futuro.

DISPOSICIONES VARIAS.

TRIGÉSIMA QUINTA.- "EL SUPERFICIARIO" deberá contar con todos los registros, permisos y autorizaciones que sean requeridos para la construcción, operación y realización de las actividades previstas en este contrato.

TRIGÉSIMA SEXTA.- "EL SUPERFICIARIO" está de acuerdo en refrendar anualmente la licencia de funcionamiento para la prestación del servicio público de estacionamiento, aún cuando cuente con licencia multianual, atendiendo al número de años a que se refiere el presente contrato y cubrirá el monto del refrendo que para cada ejercicio determine la Ley de Ingresos vigente, y a cumplir con los requisitos que establecen los artículos 298, 299 y 1680 Bis del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- "LAS PARTES" convienen en que en ningún caso "EL SUPERFICIARIO" podrá modificar el fin para el cual se celebra el presente contrato.

TRIGÉSIMA OCTAVA.- "EL SUPERFICIARIO" se obliga a informar por escrito a "EL AYUNTAMIENTO" sobre cualquier cambio de su domicilio durante la vigencia de este contrato, las notificaciones surtirán efectos cuando sean entregadas en el domicilio actual de "EL SUPERFICIARIO" y que se señala en los antecedentes del presente contrato; en el caso de que "EL SUPERFICIARIO" cambie su domicilio sin notificar por escrito al Ayuntamiento, todas las notificaciones se realizarán a través de cédula que se fije en el tablero de notificaciones de la Sindicatura Municipal, en términos del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla, aplicando supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

TRIGÉSIMA NOVENA.- "LAS PARTES" aceptan que en caso fortuito o fuerza mayor que operen para que no puedan cumplir con las obligaciones establecidas en el presente contrato se aplicará lo dispuesto por el artículo 1652 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

CUADRAGÉSIMA.- "LAS PARTES" manifiestan que en la celebración del presente contrato no ha mediado dolo, error, violencia, engaño, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera ser causa de su nulidad, ya que han obrado por su libre y espontánea voluntad, con la personalidad y facultades que expresamente se han reconocido.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- "LAS PARTES" convienen que el presente instrumento es producto de la buena fe, por lo que realizarán todas las acciones posibles para su cumplimiento, pero en caso de presentarse duda o discrepancia sobre su contenido, interpretación o ejecución, la resolverán de mutuo acuerdo y haciendo constar por escrito, y se agregará como anexo formando parte integral de este contrato.

Leído que fue el presente contrato y enteradas **"LAS PARTES"** de su contenido y alcance legal, de común acuerdo lo firman por cuadruplicado en la ciudad de Puebla, Puebla, a los () días del mes de () de dos mil diez.

POR "EL AYUNTAMIENTO"

POR "EL SUPERFICIARIO"

LIC. BLANCA MARÍA DEL SOCORRO
ALCALÁ RUIZ.
PRESIDENTA MUNICIPAL
CONSTITUCIONAL

C. FRANCISCO CARRASCO
MAZZOCO.
REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA JURÍDICA DENOMINADA
"HOTEL PUEBLA DE ANTAÑO S.A. DE
C.V."

LIC. CÉSAR PÉREZ LÓPEZ.
SECRETARIO DEL HONORABLE
AYUNTAMIENTO

C. DANIEL LEZAMA JIMÉNEZ.
REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA JURÍDICA DENOMINADA
"HOTEL PUEBLA DE ANTAÑO S.A. DE
C.V."

Por todo lo anterior determinamos someter a la consideración y aprobación de este Honorable Cuerpo Edilicio el siguiente: