

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO, EFECTUADA EL DÍA VEINTISÉIS DE MARZO DE DOS MIL DIEZ.

ESTANDO REUNIDOS LOS CIUDADANOS REGIDORES EN EL SALÓN DE CABILDO DEL PALACIO MUNICIPAL, LA CIUDADANA **LICENCIADA BLANCA MARÍA DEL SOCORRO ALCALÁ RUIZ, PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**, MANIFIESTA: BUENOS DÍAS SEÑORAS REGIDORAS, SEÑORES REGIDORES, SEÑOR SÍNDICO MUNICIPAL, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 26 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA, SIENDO LAS ONCE HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA VEINTISÉIS DE MARZO DE DOS MIL DIEZ, DECLARO EL INICIO DE ESTA TRIGÉSIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO.

Por lo tanto, para el desarrollo de esta Sesión, solicito al Señor Secretario del Ayuntamiento, proceda al pase de lista.

#### **PUNTO UNO**

El **C. SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO** refiere: muy buenos días, antes de iniciar el pase de lista, hago del conocimiento de este Pleno, que los Regidores María Eugenia Carlota Mena Sánchez, Frine Soraya Córdova Morán y Humberto Vázquez Arroyo, presentaron oficios ante la Secretaría del Ayuntamiento, mediante los que señalan que por razones diversas no podrán asistir a esta Sesión Extraordinaria de Cabildo.

PROCEDO AL PASE DE LISTA: LICENCIADA BLANCA MARÍA DEL SOCORRO ALCALÁ RUIZ, PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE PUEBLA, REGIDORES: JORGE RENÉ SÁNCHEZ JUÁREZ, JULIÁN HADDAD FEREZ, ENRIQUE CHÁVEZ ESTUDILLO, GERARDO MEJÍA RAMÍREZ, LIDIA FELISA LÓPEZ AGUIRRE, GONZALO TORRES CHETLA, RODOLFO PACHECO PULIDO, JOVITA TREJO JUÁREZ, GUILLERMINA PETRA HERNÁNDEZ CASTRO, LILIA VÁZQUEZ MARTÍNEZ, ALEJANDRO CONTRERAS DURÁN, MARÍA DEL ROSÍO GARCÍA GONZÁLEZ, ROBERTO JUAN LÓPEZ TORRES, PABLO MONTIEL SOLANA, MARÍA ISABEL ORTIZ MANTILLA, MARÍA DE LOS ÁNGELES GARFIAS LÓPEZ, MIGUEL ÁNGEL DESSAVRE ÁLVAREZ, JAIME JULIÁN CID MONJARAZ,

MARÍA DEL CARMEN LANZAGORTA BONILLA, MARÍA BEATRIZ FUENTE VELASCO, SÍNDICO MUNICIPAL LICENCIADO ROMÁN LAZCANO FERNÁNDEZ.

Presidenta me permito informarle que contamos con la asistencia de veintiún Regidores y el Síndico Municipal.

## **PUNTO DOS**

La **C. Presidenta Municipal** menciona: en tal virtud existe Quórum Legal para el desarrollo de esta Sesión Extraordinaria, por lo que en términos del artículo 59 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, queda Instalada Legalmente.

## **PUNTO TRES**

La **C. Presidenta Municipal** dice: le solicito al Secretario del Ayuntamiento, dé lectura al proyecto del Orden del Día.

El **C. Secretario del Honorable Ayuntamiento** procede a dar lectura al proyecto del:

## **ORDEN DEL DÍA**

- I. Lista de Asistencia.
- II. Declaración de Quórum Legal y Apertura de la Sesión.
- III. Lectura y en su caso, aprobación del Orden del Día.
- IV. Aprobación del Acta de Cabildo de fecha:
  - Once de marzo de dos mil diez (Ordinaria).
- V. Lectura, discusión y en su caso aprobación del Punto de Acuerdo por el que se aprueba el plazo del Contrato de Constitución de un Derecho de Superficie a celebrarse entre este 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 401 de la Calle

11 Norte, Colonia Centro de esta Ciudad, por un término de veinticinco años, consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un estacionamiento subterráneo.

Cierre de la Sesión.

La **C. Presidenta Municipal** menciona: informo a los integrantes de este Honorable Cabildo, que se han desahogado los puntos I y II, por lo que solicito al Señor Secretario, proceda a recabar la votación respectiva a la aprobación del Orden del Día.

El **C. Secretario del Honorable Ayuntamiento** procede a tomar nota de la votación: solicito a las Señoras Regidoras y Regidores, que estén de acuerdo con el Orden del Día ya dado a conocer, se sirvan manifestarlo levantando la mano, veintidós votos por la afirmativa Presidenta.

Por Unanimidad de votos se APRUEBA el Orden del Día.

La **C. Presidenta Municipal** manifiesta: continuando con el Orden del Día y en virtud de que se circulo previamente el Acta de Cabildo de la Sesión Ordinaria de fecha once de marzo del año en curso y Punto de Acuerdo, en términos de lo dispuesto por los artículos 39 y 40 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, se solicita a las Señoras y Señores Regidores la dispensa de la lectura del Acta de Cabildo y los considerandos del Punto de Acuerdo, para dar lectura únicamente a los resolutivos de los mismos.

Le solicito al Secretario del Ayuntamiento, proceda a tomar la votación correspondiente.

El **C. Secretario del Honorable Ayuntamiento** procede a tomar nota de la votación: pido a las Señoras Regidoras y Regidores que estén de acuerdo con lo manifestado por la Señora Presidenta Municipal, se sirvan manifestarlo levantando la mano, veintidós votos por la afirmativa Presidenta.

Se APRUEBA la dispensa de la lectura por Unanimidad de votos.

## PUNTO CUATRO

La **C. Presidenta Municipal** señala: el punto IV del Orden del Día, es la aprobación del Acta de Cabildo de fecha:

- Once de marzo de dos mil diez (Ordinaria).

Y en virtud de que se solicitó y aprobó la dispensa de la lectura, le solicito al Secretario se pase a la votación de la misma.

Antes le concedo el uso de la palabra a la Regidora Lilia Vázquez.

La **C. Regidora Lilia Vázquez Martínez** plantea: gracias Presidenta con respecto al Acta de Cabildo de fecha once de marzo del dos mil diez, relativo a la aprobación de la contratación de un crédito simple bancario y conforme a lo expuesto por el Tesorero el día de ayer en una reunión, en donde nos informó que la Secretaría de Finanzas y Administración solicitó un crédito e hizo la petición, que este crédito fuera agotado, el primer crédito que tiene con fecha de Decreto el día dieciséis de marzo de dos mil cinco, nos explicó que teníamos que agotar primero los recursos disponibles autorizados en el mismo, por lo que le solicito a este Cuerpo Edilicio se autoricen las siguientes inserciones en el Acta.

Primero, se haga referencia en el proemio del mencionado Punto al Decreto del Honorable Congreso del Estado, publicado en el Periódico Oficial del Estado el dieciséis de marzo de dos mil cinco.

Segundo, en el Considerando XV se desarrolle el artículo 10 del Decreto Congresional al que hago referencia.

Y por último, en concordancia con lo anterior, en el punto resolutivo PRIMERO del Dictamen, se mencione el Considerando XV.

Y en el punto resolutivo CUARTO se adicione *en términos de los Considerandos XV y XVIII del presente Dictamen*.

Es cuanto Presidenta.

La **C. Presidenta Municipal** indica: preguntaría a las Señoras y Señores Regidores si están de acuerdo con esta modificación en virtud de lo que ya se ha señalado, y si es así, pudiéramos entonces proceder a tomar la votación correspondiente.

Señor Secretario, por favor.

El **C. Secretario del Honorable Ayuntamiento** procede a tomar nota de la votación: solicito a las Señoras Regidoras y Regidores que estén de acuerdo en los términos del Acta que ya fue dada a conocer, e incluyendo las aclaraciones que ha hecho la Regidora de Hacienda, se sirvan manifestarlo levantando la mano, veintidós votos por la afirmativa Presidenta.

Se APRUEBA por Unanimidad de votos el Acta de Cabildo señalada.

## **PUNTO CINCO**

La **C. Presidenta Municipal** menciona: el punto V del Orden del Día, es la lectura, discusión y en su caso aprobación del Punto de Acuerdo por el que se aprueba el plazo del Contrato de Constitución de un Derecho de Superficie a celebrarse entre este 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 401 de la Calle 11 Norte, Colonia Centro de esta Ciudad, por un término de veinticinco años, consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un estacionamiento subterráneo.

Por lo tanto, le solicito al Secretario del Ayuntamiento, proceda a dar lectura a los puntos resolutiveos del Punto de Acuerdo.

El **C. Secretario del Honorable Ayuntamiento** procede a dar lectura de los puntos resolutiveos del Dictamen.

**HONORABLE CABILDO.**

**LOS SUSCRITOS REGIDORES LIDIA FELISA LÓPEZ AGUIRRE, LILIA VÁZQUEZ MARTÍNEZ Y ALEJANDRO CONTRERAS DURÁN, INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES II Y IV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 102, 103, 105 FRACCIÓN III DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA; 4 DE LA LEY DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL ESTADO DE PUEBLA; 13 FRACCIÓN IX DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE; 984,**

988 Y DEL 1335 AL 1342 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA; 341, 345 Y 347 DEL CÓDIGO FISCAL Y PRESUPUESTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA; 3, 78 FRACCIONES IV Y XVIII, 92 FRACCIONES I, IV Y VII Y 159 FRACCIONES I, IV Y V DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL; 1186 FRACCIÓN XXX, 1190 Y 1200 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA, SOMETEMOS A LA CONSIDERACIÓN DE ESTE HONORABLE CUERPO EDILICIO EL PUNTO DE ACUERDO QUE APRUEBA EL PLAZO DEL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE A CELEBRARSE ENTRE ESTE 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 401 DE LA CALLE 11 NORTE, COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD, POR UN TÉRMINO DE VEINTICINCO AÑOS, CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE UN ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO; POR LO QUE:

### CONSIDERANDO

- I. Que, de acuerdo con la fracción II del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica propia, así como de la facultad para aprobar, de acuerdo con las leyes municipales, que deberán expedir las Legislaturas de los Estados, los Bandos de Policía y Gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración Pública Municipal.
- II. Que, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su diversa fracción IV y el 3 de la Ley Orgánica Municipal, señalan que los Municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan en su favor.
- III. Que, el Municipio Libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado, el cual está investido de personalidad jurídica propia y cuenta con la facultad de manejar su patrimonio conforme a la ley; según lo disponen los artículos 102 y 103 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla y 3 de la Ley Orgánica Municipal.
- IV. Que, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla en su artículo 105 fracción III, establece que los Ayuntamientos tendrán facultades para expedir de acuerdo con las leyes en materia municipal que emita el Congreso del Estado, los Bandos de Policía y Gobierno, los Reglamentos, Circulares y Disposiciones Administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
- V. Que, en términos del artículo 4 de la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla, el Ejecutivo y los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, son responsables de llevar a cabo y conducir la Planeación del Desarrollo, fomentando la participación de los sectores económicos, social y privado que integran el Estado.
- VI. Que, de conformidad con el artículo 11 fracción II de la citada ley, entre las atribuciones de los Ayuntamientos se encuentra la de realizar por sí o de manera coordinada con las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, los trabajos tendientes a la identificación de las necesidades y objetivos de la planeación, estableciendo los instrumentos estratégicos que permitan su aplicación.
- VII. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 78 fracciones IV y XVIII de la Ley Orgánica Municipal, los Ayuntamientos tienen la facultad de expedir Bandos de Policía y Gobierno, Reglamentos, Circulares y Disposiciones Administrativas de observancia general, referentes a su

organización, funcionamiento así como los servicios públicos que deban prestar y demás asuntos de su competencia, sujetándose a las bases establecidas en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, vigilando su observancia y aplicación; así como promover cuanto estime conveniente para el progreso económico, social y cultural del Municipio y acordar la realización de obras que fueren necesarias.

- VIII. Que, el artículo 84 de la Ley Orgánica Municipal, establece que los Ayuntamientos, para aprobar Bandos de Policía y Gobierno, reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general, que organicen la Administración Pública Municipal y dentro de sus respectivas jurisdicciones, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, asegurando la participación ciudadana y vecinal; llevarán a cabo el proceso reglamentario, que comprenderá las etapas de propuesta, análisis, discusión, aprobación y publicación.
- IX. Que, las diversas fracciones I, IV y VII del artículo 92 de la Ley Orgánica Municipal, señalan que es facultad y obligación de los Regidores, ejercer la debida inspección y vigilancia en los ramos a su cargo; formar parte de las comisiones, para las que fueren designados por el Ayuntamiento; así como formular las propuestas de ordenamiento en asuntos municipales y proveer todo lo que crean conveniente al buen servicio público.
- X. Que, el artículo 103 del multicitado ordenamiento establece que los aspectos de la planeación en cada Municipio se llevarán a cabo mediante un Sistema Municipal de Planeación Democrática, cuya organización, funcionamiento y objeto se regirán por lo dispuesto en la Ley aplicable y los demás ordenamientos vigentes, al igual que las etapas y los productos del proceso de planeación.
- XI. Que, el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla, en sus artículos 341 y 345, establecen que el Patrimonio Municipal se integra por bienes de dominio público y bienes de dominio privado. Los bienes del dominio privado podrán ser materia de todos los actos jurídicos que regula el derecho privado.
- XII. Que, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que fue reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, en su parte conducente señala:

*[...] “Artículo 115. “Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre conforme a las bases siguientes:”*

**Fracción I. ...**

*II. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.*

*Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.*

*El objeto de las leyes a que se refiere el párrafo anterior será establecer:*

**Inciso a)...**

*b) Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento.”*  
*[...]*

En ese sentido, el espíritu de dicha reforma es el fortalecimiento del Municipio y la consolidación de su autonomía, toda vez que, al Municipio lo libera de las injerencias del gobierno estatal, confirmándolo más que como una entidad administrativa, como un tercer nivel de gobierno, con competencias propias y exclusivas.

- XIII.** Que, para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario del Municipio, los Ayuntamientos deberán aprobar dichas medidas por el acuerdo de las dos terceras partes de sus miembros y el objetivo de dichas resoluciones será el de mejorar la prestación de las funciones y servicios públicos que tiene encomendado el Municipio; y los demás de naturaleza análoga de acuerdo a los criterios y bases que establezcan los ordenamientos aplicables, de acuerdo a lo establecido por el artículo 159 fracciones I, IV y V de la Ley Orgánica Municipal; situación que se corrobora con la Tesis Jurisprudencial P./J.36/2003 que sirve de base para sustentar que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 115 fracción II inciso b) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se otorgaron atribuciones específicas a los Municipios, destacándose así que para la desincorporación y disposición del patrimonio inmobiliario municipal o la realización de actos que comprometan al Municipio más allá del periodo del Ayuntamiento que se trate, dichas determinaciones no serán a cargo de la legislatura sino de las dos terceras partes de los miembros de un Ayuntamiento; es decir, no requiere de la autorización congresional para enajenar, traspasar o ejercer cualquier acto de dominio, ya que, atendiendo el principio de supremacía constitucional, cuenta con autonomía plena para llevarlo a cabo. Tesis que a la letra dice:

**“BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO. CUALQUIER NORMA QUE SE SUJETA A LA APROBACIÓN DE LA LEGISLATURA LOCAL, SU DISPOSICIÓN, DEBE DECLARARSE INCONSTITUCIONAL (INTERPRETACIÓN DEL ARTICULO 115 FRACCIÓN II INCISO B); DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ADICIONANDO POR REFORMA PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 23 DE DICIEMBRE DE 1999”.** El desarrollo Legislativo e Histórico del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, revela que el Municipio Libre es la base sobre la que se construye la Sociedad Nacional, como lo demuestran los diversos documentos que integran los procesos legislativos de sus reformas, tales como la Municipal de 1983, la Judicial de 1994 y la Municipal de 1999, siendo ésta última donde destaca la voluntad del Órgano Reformador en pro de la consolidación de su autonomía, pues lo libera de algunas ingerencias de los Gobiernos Estatales y lo configura expresamente como un tercer nivel de gobierno, más que como una identidad de índole administrativa, como un ámbito de gobierno y competencias propias y exclusivas, todo lo cual conlleva a determinar que la interpretación del texto actual del artículo 115 debe hacer palpable y posible el fortalecimiento Municipal, para así dar eficacia material y formal al Municipio Libre, sin que esto signifique que se ignoren aquellas injerencias legítimas y expresamente constitucionales que conserven los ejecutivos o las legislaturas estatales. Atento a lo anterior, el texto adicionado del inciso b) de la fracción II, del artículo 115 Constitucional, debe interpretarse desde una óptica restrictiva en el sentido de que solo sean ingerencias admisibles de la legislatura local en la actividad Municipal, pues así se permite materializar el principio de autonomía y no tornar nugatorio el ejercicio legislativo realizado por el constituyente permanente, sino más bien consolidarlo, lo que significa que el inciso citado solo autoriza a las legislaturas locales a que se señalen cuales serán los supuestos en que los actos relativos al patrimonio inmobiliario municipal, requieran de un acuerdo de mayoría calificada de los propios integrantes del Ayuntamiento, más no las autoriza para erigirse en una instancia más exigible e indispensable para la realización o validez jurídica de dichos actos de disposición o administración, lo cual atenta contra el espíritu de la reforma constitucional y los fines perseguidos por ésta, de ahí que cualquier norma que sujete a la aprobación de la legislatura local, la disposición de los bienes inmuebles de los Municipios, al no encontrarse prevista esta facultad en la fracción citada, debe declararse inconstitucional.

*Controversia constitucional 19/2001. Humberto Garibaldi, Trinidad Escobedo Aguilar y Claudia Verónica Solís Ruíz en su carácter de Presidente Municipal, Secretario del Ayuntamiento y Síndico Segundo del ayuntamiento de Santa Catarina, Nuevo León, respectivamente, representado al*

*Ayuntamiento del Municipio de Santa Catarina del Estado de Nuevo León, contra el Gobernador Constitucional,*

*Congreso, Secretario General del Gobierno, Secretario de Finanzas, Tesorero General y Secretario de Desarrollo Urbano y del Trabajo, todos en la referida entidad. 18 de marzo 2003. Mayoría de 8 votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y Juan N. Silva Meza. Ponente: I. Ortiz Mayagoitia, encargado del engrose: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Pedro Alberto Nava Malagón y María Amparo Hernández Choug Cuy.*

*El Tribunal en Pleno, en su Sesión Privada celebrada hoy 14 de julio en curso, aprobó con el número 36/2003, la tesis jurisprudencial que antecede. México, D.F. a 14 de Julio de 2003.*

*Materia Constitucional Novena Época, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, tomo: XVIII, agosto de 2003. Pág. 1251. Tesis P./J.36/2003.*

- XIV.** Que, en mérito a lo anteriormente señalado y con fundamento en lo establecido por el artículo 347 del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla, el Presidente Municipal, previo acuerdo del Ayuntamiento, suscribirá los actos de adquisición y transmisión de dominio de inmuebles municipales y se encargará de la función administrativa de control, administración, inspección y vigilancia de inmuebles municipales.
- XV.** Que, de conformidad con lo señalado por el artículo 13 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable, corresponde a los Ayuntamientos en sus respectivas jurisdicciones, realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sustentable de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- XVI.** Que, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla establece en los artículos 984 y 988 que la propiedad es el derecho real que faculta a su titular para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes, así como que el propietario de un inmueble es dueño de la superficie de éste y de lo que está debajo de ella, salvo lo dispuesto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- XVII.** Que, de conformidad con lo que establecen los artículos 1335 y 1336 del ordenamiento legal señalado en el considerando anterior, puede el dueño constituir, en favor de otra persona y respecto a un terreno de su propiedad, un derecho de: construir un edificio sobre el suelo; y hacer construcciones debajo del suelo.
- XVIII.** Que, los artículos 1337, 1338 y 1339 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla establecen que en los casos supuestos en el artículo 1335, el dueño del terreno conservará la propiedad del suelo, y hecha la construcción, la propiedad de ésta es de la persona en cuyo favor se constituyó el derecho de construir; pudiendo el propietario de una construcción existente en terreno suyo, sobre o debajo del suelo, enajenarla separadamente de éste, conservando tanto la propiedad del terreno como la del suelo; así que el derecho de propiedad sobre las construcciones a que se refieren los artículos anteriores se denomina "derecho de superficie" y su titular "superficiario".
- XIX.** Que, el artículo 1340 del multicitado ordenamiento señala que mientras subsista el derecho de superficie, son aplicables las siguientes disposiciones:
- I.-** Existen dos derechos de propiedad independientes, y que son:
- a)** La propiedad de las construcciones, que son del superficiario; y
- b)** La propiedad del terreno, que continúa siendo del dueño de éste.

- II.- No se confundirán las dos propiedades a que se refiere la fracción anterior; y
  - III.- El superficiario goza de una servidumbre de apoyo, en provecho de la construcción como predio dominante, y por lo que hace a los cimientos de ésta.
- XX.** Que, los artículos 1341 y 1342 del Código de referencia señalan que el derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito, por acto entre vivos o en testamento y por tiempo determinado; así como que se extingue al vencerse el plazo, siendo aplicables las siguientes disposiciones:
- I.- El propietario del suelo adquiere la propiedad de la construcción;
  - II.- Si en el título constitutivo se pactó una prestación en favor del superficiario, al extinguirse su derecho, debe el dueño del terreno cumplir aquélla;
  - III.- Con la extinción del derecho de superficie se extinguen los derechos reales establecidos por el superficiario;
  - IV.- El dueño del suelo se substituye al superficiario en los contratos que éste haya celebrado con otras personas, respecto de la construcción y que, sin crear derechos reales, transmitan el uso total o parcial de ésta.
- XXI.** Que, el Plan Municipal de Desarrollo en el Eje 2 “Competitividad para el Desarrollo Económico”, establece dentro del Programa 7 denominado “Promoción y coordinación económica”: invertir en el desarrollo y mejoramiento de los atractivos turísticos del Centro Histórico, así como promover la actividad turística en todas sus modalidades, aprovechando el patrimonio histórico, cultural y natural del Municipio.
- XXII.** Que, mediante Decreto del Poder Ejecutivo, publicado en el Diario Oficial el 18 de Noviembre de 1977, se declara la Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Puebla de Zaragoza, Estado de Puebla, con el perímetro, características y condiciones que en el mismo se establecen.
- XXIII.** Que, el artículo 1190 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, determina que para la realización de cualquier tipo de obra de conservación, restauración, construcción, adecuación, excavación, cimentación, demolición o colocación de anuncios en los inmuebles y área urbana de la Zona de Monumentos, se requerirá de la autorización y licencia correspondiente, emitidas por la Dirección de Gestión, independientemente de las que corresponda al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) otorgar.
- XXIV.** Que, el artículo 1200 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, establece que no podrá realizarse dentro de la Zona de Monumentos ninguna obra nueva, arquitectónica o urbana sin la debida autorización del INAH y de la Dirección de Gestión, en el ámbito de sus respectivas competencias.
- XXV.** Que, el 11 de diciembre de 1987, el Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, fue declarado por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación la Ciencia y la Cultura (UNESCO), como “Patrimonio de la Humanidad”, incluyendo a la estructura de barrios que lo circundan; comprendiendo un área de 6.9 kilómetros cuadrados, siendo de los más amplios a nivel internacional, ya que cuenta con 2 mil 619 edificios catalogados por el INAH como patrimonio histórico.

Debido a la importancia y relevancia que tiene el Centro Histórico de Puebla Capital, por ser catalogado como Patrimonio de la Humanidad, debe protegerse, conservarse y mantenerse en buen estado, a fin de preservar para las generaciones futuras un legado histórico sin precedentes, tomando en cuenta sus atributos de valor histórico, arquitectónico y gastronómico, ya que sus inmuebles surgieron de una arquitectura virreinal a partir del siglo XVI, contando con diferentes estilos: Gótico, Plateresco, Renacentista, Herreriano, Barroco, Neoclásico, Ecléctico, Art Nouveau y Art Decó, entre otros, mismos que fueron plasmados en plazas, templos, edificios y

fachadas que conforman nuestro Centro Histórico, permitiendo albergar una riqueza y variedad gastronómica derivada de la fusión de culturas que en nuestro país y en especial en nuestro territorio poblano se dieron cita y se mezclaron para convertir a Puebla en uno de los lugares con mayor riqueza culinaria.

El Centro Histórico cuenta con una intensa actividad comercial y de servicios, convirtiéndose en un área de influencia regional, y en un punto de reunión de turistas, profesionistas, comerciantes, estudiantes, entre otros, además brinda una excelente oportunidad para contemplar su belleza arquitectónica, artesanal, gastronómica, cultural e histórica, sin embargo, antes de iniciar su rescate, se podían observar edificios deteriorados, con colores que no eran acordes con su arquitectura, fachadas de inmuebles descuidadas, pisos deteriorados, lajas sucias o deterioradas, anuncios comerciales que dañaban la imagen visual, limitaciones en señalética y en alumbrado público que generaba una imagen distante de la belleza natural que posee.

El Centro Histórico constituye una prioridad debido a que es un espacio ancla del desarrollo, en el cual se realizan proyectos técnicos con viabilidad financiera y social y con la facilidad de acceso a recursos importantes por parte de la federación, a través de diferentes programas como Hábitat, Espacios Públicos o Fondo Nacional para la Cultura y las Artes (FONCA). Adicionalmente, nuestro valioso Centro Histórico nos permite explotar las oportunidades nacionales e internacionales mediante las asociaciones de ciudades patrimonio, de ciudades educadoras y de ciudades históricas, lo que permite destinar una cantidad mayor de recursos en esta zona, para dotar ejes de interacción que consoliden las pautas de desarrollo integral incluyente.

**XXVI.** Que, bajo ese contexto, surgió la necesidad de establecer un plan estratégico a fin de rescatar el Centro Histórico y contar con mejor infraestructura, es por ello que se diseñó **“EI PROGRAMA DE DIGNIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO”**, el cual se ha sometido a concurso como modelo de intervención del Centro Histórico, con una visión a largo plazo teniendo como primordial objetivo reactivar la actividad comercial, turística y artística de la zona, cimentando en los propietarios, usuarios, inquilinos y visitantes los valores y responsabilidades de tener y conservar este legado, además del rescate de la riqueza del Patrimonio Histórico y Cultural con que cuenta nuestro Centro Histórico, por lo que dentro del programa se propuso lo siguiente:

- La restauración y rescate de más de 200 fachadas de edificios patrimoniales que permiten recuperar las características estilísticas de cada inmueble, así como sus variables y combinaciones conjugadas con sus colores, armonizados a las épocas a las que les corresponden, permitiendo generar una imagen que rescata la riqueza e individualidad que particulariza a esta Urbe.
- El Proyecto de Sendas, que fortalece la identidad y enriquece la cultura de la ciudadanía al conocer los lugares históricos y sus elementos patrimoniales, ya que conecta con lugares históricos generando un espacio amigable, tanto para las personas que conducen sus vehículos, como para los peatones, fomentando el tránsito a pie, lo que permite a todos visitar sitios como *“El Convento de Santa Mónica,”* considerado el primer Museo Nacional de Arte Religioso, *“El Templo del Señor de las Maravillas”* uno de los grandes templos de mayor afluencia turística de Puebla, *“El Templo de la Inmaculada Concepción,”* *“La Casa del General San Martín,”* *“La Parroquia de San Marcos,”* *“Los Antiguos Colegios de San Idelfonso y de San Ignacio,”* así como innumerables casas virreinales neoclásicas y porfirianas.
- El mantenimiento y modernización de luminarias, la sustitución de lámparas y postes para una mejor proyección del Centro Histórico, así como la recuperación del alumbrado de los Templos de la Compañía y Santo Domingo, entre otros.
- Cambio del adoquín octagonal por el concreto hidráulico, estampado simulando empedrado.

- La recuperación del Jardín del Carmen, recubriéndolo con piedra de cantera poblana, recordando los embaldosados virreinales en un espíritu nuevo, buscando el color de antaño.
- La colocación de piedra de cantera natural en las banquetas, así como la ampliación de las banquetas en las Sendas que se ubican en la Avenida 16 de Septiembre y Reforma, ayudan a que los peatones caminen con mayor seguridad y aprecien el valor arquitectónico e histórico que brindan los inmuebles que conforman el Centro Histórico.
- Suministro y colocación de mobiliario urbano, señalética y semáforos para brindar mayor seguridad a los peatones y hacer del Centro Histórico un sitio más accesible.

**XXVII.** Que, por otra parte, se han implementado políticas públicas para atender un ordenamiento urbano integral, con una visión global que incluye el Centro Histórico, las colonias populares, las unidades habitacionales y las Juntas Auxiliares, en donde igualmente se están realizando múltiples acciones para llevar a cabo un ordenamiento urbano que esté estrechamente vinculado al entorno ecológico y al desarrollo humano, sin descuidar su Patrimonio cultural y natural.

También, resulta relevante destacar que se busca de una manera innovadora la participación de los tres órdenes de Gobierno a fin de generar productos específicos que permitan interactuar con la ciudadanía como ejecutores con participación de empleo directo, así como con colaboradores que emitan sus propuestas, recomendaciones e inclusive con participaciones en especie, es decir, mantener la corresponsabilidad para dejar un legado histórico sin precedentes a las futuras generaciones.

**XXVIII.** Que, el Ayuntamiento, a través de diversos proyectos busca erradicar el abandono que ha sufrido el Centro Histórico y su reactivación tanto en el ámbito económico, cultural y social, dando a la ciudadanía poblana así como a los visitantes a esta Ciudad espacios dignos en donde se muestre la riqueza cultural y gastronómica con la que se cuenta, así como fomentar el desarrollo económico a través de fuentes de empleo temporal y fijo, basado en el crecimiento y desarrollo de zonas económicamente productivas.

Bajo ese tenor, es importante mencionar que nuestro Municipio no es ajeno al reto de México, de desarrollar más y mejor infraestructura; sin embargo enfrentamos el crítico desafío que se centra en la cantidad de recursos que se requieren para asegurar que haya inversión suficiente en infraestructura económica, social, y en otras áreas específicas del gobierno, tomando en consideración que la modernización de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos son indicadores que permiten valorar el estado físico de las ciudades, la calidad de vida de sus habitantes y su capacidad para atraer inversiones.

A lo anterior, se suma la necesidad de identificar la calidad de Infraestructura requerida. Cuando este extremo no se satisface se puede igualmente restringir el crecimiento económico en diversas formas: un sistema de transporte deficiente incrementa el costo de los bienes y servicios y el tiempo que se requiere para llevarlos al mercado; niveles educativos y de salud bajos, afectan el potencial económico de la población; si los servicios que ofrece el gobierno son ineficientes, esto puede representar una carga a los sectores productivos de la economía, y restringe a los gobiernos en su capacidad de atraer inversión.

En ese sentido, es necesario recalcar que la infraestructura de uso público abarca ciertas actividades que tienen varias de las características siguientes:

- Son redes que involucran sistemas de entrega con una importante interacción en la oferta de bienes a los consumidores.
- Constituye una parte esencial del costo total de los productos en que se usan. Así, **la falta de infraestructura apropiada genera ineficiencias**

**sociales y desventajas competitivas, en tanto su presencia contribuye a un crecimiento económico sostenible.**

- Los costos de capital de la infraestructura son altos en comparación con los costos de operación.

Lo cierto es que las haciendas públicas son insuficientes para cerrar la brecha entre las necesidades de infraestructura de un país y los recursos públicos disponibles para satisfacerlas. Además, la escasez de recursos presupuestales implica, en algunos casos, que la infraestructura se construya con niveles razonables de calidad, sin embargo, la operación y mantenimiento de las instalaciones es muy deficiente.

Ante esta problemática, en todo el mundo se han diseñado esquemas de participación privada en sectores que tradicionalmente habían sido atendidos exclusivamente por el sector público, es decir que, la necesidad de infraestructura ha propiciado la creación de esquemas de financiamiento para que los gobiernos, con dinero privado, respondan a los requerimientos que el desarrollo económico y social demanda. La variedad de opciones con las que se cuenta ha permitido obtener los recursos para realizar los proyectos que se demandan, sin deteriorar las finanzas gubernamentales.

Es un esquema de cooperación, un acuerdo entre el gobierno y una o varias empresas, con el objetivo de que las segundas pongan a disposición del primero la infraestructura y/o servicios necesarios para que pueda cumplir con su obligación de suministrar infraestructura y servicios a la población en general.

En nuestro país, tradicionalmente se ha permitido la intervención del sector privado en las labores que correspondan al Estado a través de figuras jurídicas como la concesión o bien la afectación de alguno de los elementos de la propiedad que ostenta sobre sus bienes, lo que permite que el Estado a pesar de sus limitaciones (económicas, de infraestructura, de especialidad, etc.) cumpla con sus fines y satisfaga las necesidades colectivas, auxiliándose de los particulares que sí cuentan con las características y posibilidades de las que el Estado carece. Además ha recibido grandes beneficios como:

- Canalización de fondos privados para el desarrollo de infraestructura.
- Los Gobiernos regulan los servicios prestados por la empresa privada.
- El inmueble siempre será propiedad del Gobierno.
- Se incentiva la inversión en Tecnología.
- Las empresas privadas asumen todos los riesgos y responsabilidades asociadas a la prestación del servicio y/u obligación a la que se comprometan y el sector público limita su rol a la regulación y vigilancia del mismo.

**XXIX.** Que, por su parte el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) mediante oficio número 401-A-311-(724-7)-14-9628 de fecha veintitrés de noviembre de dos mil nueve, autorizó en lo general el Proyecto denominado “CORREDOR BICENTENARIO” según planos sellados y autorizados por el Centro INAH Puebla, por lo que no existe inconveniente para ejecutar dicho proyecto.

**XXX.** Que, el Proyecto denominado “**Corredor Bicentenario**”, busca la consolidación urbana a lo largo de la Avenida 11 Norte-Sur, entre la Avenida 18 Poniente y la Avenida 13 Poniente y que comprende la zona que va del Paseo Nicolás Bravo a la zona del Parque de los Ferrocarriles, las cuales son dos áreas verdes importantes que sirven de enlace entre el centro de la Ciudad y las Colonias del Poniente, estructurada principalmente por dos corredores viales, como lo son la Avenida 7 Poniente, conocida como la Avenida Juárez y el Boulevard de la 4 Poniente.

El denominado "Corredor Bicentenario" comprende las siguientes propuestas:

- Diseñar y construir un Mercado Gastronómico que permita la reubicación de los locatarios que actualmente se encuentran en el Mercado Venustiano Carranza, reconociendo su tradición pero mejorando sus condiciones de trabajo y la atención a la ciudadanía, además del impulso económico en la zona.
- Una Plaza Pública Abierta que comprenda una superficie de cuatro mil metros cuadrados (4,000 m<sup>2</sup>), sirviendo este sitio como un punto de reuniones sociales en donde se dé impulso a actividades culturales y recreativas para la ciudadanía.
- Un estacionamiento adecuado y suficiente que responda tanto a las actuales como a las futuras necesidades de la zona.
- La remodelación del actual Mercado Venustiano Carranza para habilitarse como un Centro Cultural con instalaciones que sirvan además de enriquecer y mostrar la cultura de nuestro Municipio y Estado, para la ubicación de algunas oficinas municipales que actualmente no cuentan con los espacios idóneos para llevar a cabo sus actividades administrativas y de atención al público.
- La construcción de un andador peatonal sobre la Calle 13 Norte, desde lo que sería el Mercado Gastronómico hasta el Parque de los Ferrocarriles.

El Mercado Gastronómico permitirá desarrollar un edificio que no afecte los intereses de los locatarios del Mercado Venustiano Carranza, respetando los derechos adquiridos además de reflejarse en la mejora de las condiciones físicas y económicas de los locales, dando además, un impulso a la gastronomía poblana tan importante y reconocida tanto a nivel nacional como internacional.

**XXXI.** 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 m<sup>2</sup>), 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.

**XXXII.** 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.**

**XXXIII.** Que, toda vez que el Cabildo autorizó que el predio a que se refiere el considerando anterior, se destinara al cumplimiento de los fines de la planeación municipal, cambió su destino para el cual se había adquirido, y toda vez que forma parte del patrimonio municipal y es considerado un bien de dominio privado, es viable celebrar contrato para constituir un Derecho de Superficie y regirse por el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, lo anterior tomando en consideración que actualmente existen diversas necesidades de la población, por lo que es viable que se destine al cumplimiento del Eje 2 denominado "*Competitividad para el Desarrollo Económico*", Programa 6 que establece que se deberá propiciar un ambiente de certidumbre jurídica que estimule el crecimiento económico, la atracción de inversiones, garantice un Estado de Derecho y el intercambio de bienes.

**XXXIV.** 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 a locales comerciales. Se construirá una superficie útil techada para este Mercado destinada para el área de cocinas y los servicios complementarios correspondientes, más un estacionamiento en sótano de 6,842.94 m<sup>2</sup> 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.

**XXXV.** Que, para determinar la viabilidad del proyecto se contó con la participación de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla y la Universidad de las Américas Puebla, a través del Doctor Raúl Castro Esparza y del Maestro Germán Pérez Galicia, quienes en enero del presente año, realizaron un análisis del Costo/Beneficio del Proyecto "Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana" o Mercado Gastronómico, mismo que a continuación se describe:

*[...] "La ciudad de Puebla no está exenta de los múltiples problemas que enfrentan todas las concentraciones urbanas el más complejo, es quizás, el comercio. Durante décadas la autoridad municipal ha realizado esfuerzos extraordinarios para ordenar el comercio. El mercado Venustiano Carranza ubicado en la Avenida 11 sur y la 4 poniente, en el centro de la Ciudad de Puebla se presenta con diferentes problemáticas. De ser hasta hace una década un espacio donde acudían consumidores de la zona para abastecerse de productos perecederos, pero en gran medida consumidores que buscaban comida tradicional, como la clásica cemita poblana, ha visto deteriorarse su imagen.*

*Encontramos problemas diversos como son tránsito, de alta concentración de personas, contaminación, insalubridad y inseguridad para los consumidores, el presente proyecto tiene como objetivo la edificación de un mercado municipal con locales, con características arquitectónicas modernas y servicios complementarios, que albergue a los comerciantes especializados en comida típica poblana, quienes actualmente realizan sus actividades en el inmueble denominado Mercado Venustiano Carranza. Una vez construidas las nuevas instalaciones, los comerciantes se trasladarán y el edificio desocupado será intervenido para convertirlo en espacio cultural. Con una superficie útil techada, para el área de cocinas y mesas, considerando los servicios complementarios como: agua potable, drenaje, energía eléctrica, equipos contra incendio, accesos amplios y seguros, totalmente adecuados para albergar a los diferentes negocios de comida típica poblana. El proyecto coadyuvará en la mejora de la imagen urbana, acrecentará el mobiliario urbano y fomentará la concurrencia del turismo nacional y extranjero. En este inmueble patrimonio del Municipio como también en el área aledaña al mismo encontramos diversas problemáticas*

que detentan contra la armonía y correcto funcionamiento del comercio local entre las que encontramos a los Vendedores de Discos Pirata, Basura y Contaminación del Transporte Público, Vendedores Ambulantes sobre las Aceras, entre otras. Resolver los problemas que aquejan a los centros de abasto popular requiere de muchos recursos, de proyectos que logren conjuntar los intereses públicos y privados, lo que implica que todas las partes involucradas deberán unir esfuerzos para mejorar los servicios que prestan estas entidades de comercio. Como ejemplo, en algunas Ciudades europeas como Madrid, en España, se han puesto en marcha proyectos para la rehabilitación y mejora de mercados y galerías comerciales. Para la modernización de los 50 mercados municipales madrileños el Ayuntamiento ha tomado como referencia el Estudio Global de Optimización de los Establecimientos de Comercio Agrupado de Titularidad Municipal de Madrid. En el mencionado estudio, se analiza la situación actual y se proponen acciones de mejora para los mercados municipales. El proyecto de la Ciudad de Madrid, denominado: "Plan de Mejora de la Productividad y Competitividad en el Comercio 2009-2012", parte del hecho que los mercados tradicionales se centran en el sector alimentación, pero será necesario diversificar la propuesta comercial para atraer un mayor número de clientes y recuperar estos espacios para las ciudades. Otro ejemplo del rescate de los mercados municipales se encuentra en la comunidad de Bariloche en la Argentina, donde también se han puesto en marcha proyectos para recuperar estos mercados, incluso en el año 2008 se impidió la instalación de una tienda de la cadena Wall Mart. Otras ciudades donde se han realizado proyectos de rescate de los mercados municipales son: Quito, en el Ecuador, donde se han invertido 2.8 millones de dólares para recuperar 10 mercados, Aragón y Zaragoza, en España y Caracas, entre otra. Y no solo en el extranjero se generan este tipo de políticas, para citar algo la Ciudad de Guadalajara ha iniciado con estudios que conlleven al rescate de sus mercados municipales. En principio se han identificado las fortalezas y debilidades de los centros de comercio popular. Algunos de los problemas identificados señalan que los mercados públicos se pueden potencializar si se organizan los locatarios para llevar a cabo la compra de sus productos de manera conjunta, de tal forma que adquieran mayor volumen a menor precio (creando con ello economías de escala). La profesionalización de los canales de distribución es otro aspecto básico en la estrategia para incrementar su competitividad. Otra Ciudad mexicana que también invertirá más de 60 millones para rescatar los mercados municipales durante 2010 es la ciudad de Tampico. "Los mercados municipales, a pesar de ser generadores de empleo, distribuidores de mercancía a un sector de la sociedad y centros de población importantes, aun carecen de una participación relevante dentro de las políticas económicas y sociales".

### **Descripción del proyecto**

El Proyecto: "Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana" se ubica en el predio localizado en la Avenida 4 Poniente entre 11 y 13 Norte. Marcado con el número oficial 11 Norte 401 tiene una superficie total de 8,312 m<sup>2</sup>, Incluye un área construida de 1,445.06 m<sup>2</sup>, quedando un área a utilizar de 6,842.94 m<sup>2</sup> con las siguientes medidas y colindancias de acuerdo a la Base de Datos de la Dirección de Planeación Urbana. Al proyecto se la denominara "Construcción de Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana" y tendrá como objetivo, la construcción de un edificio que albergue los espacios adecuados para concentrar los diferentes comercios de comida típica poblana. Por una parte para fomentar la gastronomía local, por otra para abatir los problemas de inseguridad, salud y limpieza que son un problema en el Mercado Venustiano Carranza, y para atraer nuevos consumidores, locales, nacionales y extranjeros. Con la construcción de este mercado gastronómico se fomentará el turismo, se pretende incrementar el tiempo de permanencia de los turistas nacionales y extranjeros en la ciudad, se promueve el consumo de la comida típica poblana, se dignifica el lugar, se mejora considerablemente la imagen urbana, además de que será un proyecto detonador de la zona. De la misma manera que los proyectos de carácter privado, los proyectos sociales tienen múltiples impactos. El impacto se refiere a los efectos que la intervención (proyecto) planteada tiene sobre la comunidad. En general se trata de un criterio mucho más amplio que el concepto de eficacia, porque va más allá de las consideraciones recogidas en el estudio, de los efectos previstos y del análisis de los efectos deseados y de los efectos cuantificables sobre la población beneficiaria es decir, todo proyecto tiene efectos directos y de ellos se desencadenan muchos más indirectos.

*En este contexto, el Proyecto: “Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana” se tiene impactos directos en cinco vertientes.*

*a. Mejora de las situación de los comerciantes que actualmente se encuentran ubicados en el Mercado Venustiano Carranza, mismos que operan en condiciones poco atractivas para el consumidor.*

*b. Mejora la seguridad para que los visitantes acudan sin temor a ser agredidos por la delincuencia.*

*c. Se construirá un inmueble con espacios modernos, atractivos y con todos los servicios que demanda una prestación con calidad.*

*d. Se rescata el inmueble que dejarán los comerciantes para convertirlo en un espacio destinado a la cultura y las artes y, pasará a formar parte del patrimonio tangible de la ciudad.*

*e. Y promueve al turismo nacional y extranjero, a la vez que se espera un crecimiento del número de consumidores locales que degustan de la gastronomía poblana.*

*La evaluación de los proyectos sociales, es tema que se debe abordar en varios aspectos. Las primeras evaluaciones de proyectos se centraban en el aspecto ambiental, posteriormente en la evaluación se incluyó no sólo el medio ambiente sino también a la comunidad. Actualmente, el concepto de evaluación incluye no sólo los resultados previstos sino también aquellos que no se previeron e igualmente, contempla los efectos, tanto positivos como negativos que se pudieran presentar luego de la implementación del proyecto en un grupo social o una comunidad.*

*En esta línea, la metodología que usaremos para evaluar el proyecto es la propuesta por el Centro de Estudios para la Preparación y Evaluación Socioeconómica de Proyectos (CEPEP), que es la más utilizada en la Unidad de Inversiones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).*

*No obstante, la metodología mencionada, se refuerza en primera instancia con otros elementos propuestos por expertos en la materia y que consideran variables no cuantitativas, nominales y ordinales. Posteriormente se presentan las corridas financieras y las cuatro variables que nos demuestran la viabilidad económica.*

*El contexto socioeconómico e institucional*

*Los problemas identificados  
Las necesidades detectadas  
La población objetivo  
Los insumos  
Estrategias de acción*

### **Conclusiones**

*Sin lugar a dudas, todo proyecto, en la medida que tiene como objetivo resolver problemas específicos detectados que normalmente aquejan a una población, entendida esta como un grupo, organización, comunidad, y que selecciona la menor alternativa para resolverlo, resultan de mucho interés, particularmente cuando se tienen múltiples impactos.*

*El éxito de un proyecto es la medida de su impacto en función de los objetivos perseguidos y se asocia directamente al problema social que dio origen al proyecto. En los proyectos productivos el impacto es su beneficio económico, en los proyectos sociales es la mejora de los problemas detectados.*

*El proyecto: “Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana” cuenta con todas estas condiciones; adicionalmente, es uno de los pocos proyectos para los que se les puede detectar más de tres impactos directos y muchos otros indirectos. En principio, se detectan perfectamente las necesidades y precisan los impactos.*

*De esta manera, la construcción del “Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana impactará en: rescisorio*

*a. Mejora de la situación de los comerciantes que actualmente se encuentran ubicados en el Mercado Venustiano Carranza, mismos que operan en condiciones poco atractivas para el consumidor.*

*b. Mejora la seguridad para que los visitantes acudan al nuevo recinto sin temor a ser agredidos por la delincuencia.*

*c. Se construirá un inmueble con espacios modernos, atractivos y con todos los servicios que demanda una prestación con calidad.*

*d. Se rescata el inmueble que dejarán los comerciantes para convertirlo en un espacio destinado a la cultura y las artes y, pasará a formar parte del patrimonio tangible de la ciudad.*

*e. Promueve al turismo nacional y extranjero, a la vez que se espera un crecimiento del número de consumidores locales que degustan de la gastronomía poblana.*

*f. Los indicadores financieros obtenidos son sumamente alentadores dato que el Valor Presente Neto (VPNI) es positivo y la (Tasa Interna de Retorno (TIR) es significativamente más alta que el costo de capital. En la mayoría de los proyectos sociales esta situación no se da en la práctica, por lo que la inversión resulta ser redituable.*

*Se trata de un proyecto enfocado adecuadamente, que una vez ejecutado creará las condiciones necesarias para derivar un conjunto de subproyectos detonadores del desarrollo de Puebla.” [...]*

**XXXVI.** Que, bajo esa tesitura, la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano Sustentable, ordenó un estudio de mecánica de suelo a cargo de la Empresa denominada “Servicios de Ingeniería y Control de Calidad”, del predio ubicado en la Calle 11 Norte número 401, entre las Calles 4 y 6 Poniente, y 11 y 13 Norte de esta Ciudad de Puebla, consistente en la exploración del subsuelo del predio descrito con anterioridad, con dos sondeos de penetración estándar hasta a profundidad máxima de 12 metros, por este método, se determina la cantidad de golpes necesarios para penetrar 30 centímetros, y mediante correlaciones se determina el ángulo de fracción o cohesión de los suelos encontrados además de tomar muestras de tipo alterado para su clasificación. También se realizó la apertura de 3 pozos a cielo abierto, hasta una profundidad de 3.0 metros, se tomaron muestras representativas de tipo alterado de cada uno de los estratos encontrados, para la determinación de su peso volumétrico y humedades naturales en sitio, así como para poder determinar las propiedades índices y mecánicas de suelo. Con los resultados obtenidos de las pruebas de campo y de laboratorio, así como la estratigrafía del subsuelo, y las condiciones esperadas de servicio de la obra, se procedió a realizar los análisis numéricos, por lo que no se encontró el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada, por lo que hasta el momento se puede considerar que las excavaciones serán en seco. Para las excavaciones se podrá realizar con una pendiente ½:1 horizontal, vertical, siempre y cuando no estén abiertas más de 7 días o en temporada de lluvias. Antes y durante los trabajos, un laboratorio de control de calidad verificará que los materiales cumplan con lo indicado en el estudio, la normativa de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y demás disposiciones aplicables. De lo anterior se desprende que el predio aludido es idóneo para la construcción de un estacionamiento subterráneo ya que no pone en peligro la integridad física de las personas ni de los inmuebles aledaños.

**XXXVII.** Que, además para llevar a cabo el proyecto “MERCADO DE COMIDA TÍPICA TRADICIONAL POBLANA” se analizó lo siguiente:

o **NECESIDAD DE UN ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO.**

Actualmente existe gran demanda de estacionamiento en la zona del Centro Histórico, aunque existen algunos estacionamientos cerrados que trabajan a su máxima capacidad, no son suficientes para solventar la

demanda de los mismos, ocasionando con ello que exista la necesidad por parte de los automovilistas de utilizar los espacios que se encuentran en la vía pública, disminuyendo la capacidad de las calles, y por consiguiente restringiendo la visita de usuarios y de turistas al propio Centro Histórico. El estacionamiento de vehículos por largos periodos de tiempo en la vía pública, así como la falta de rotación de los mismos acarrea congestionamientos apareciendo con ello las dobles y triples filas, lo que hace necesario poner manos a la obra y solventar la necesidad de los particulares de contar con más y mejores lugares para estacionarse con la mayor seguridad posible, brindando con ello, un servicio público que satisfaga las necesidades de la población, sin dejar de observar las disposiciones legales aplicables.

La ejecución del Programa “Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana” implica la necesidad de contar con un estacionamiento que no solo dé servicios al mercado gastronómico, sino además a las actividades culturales propuestas en la zona, así como a las diferentes actividades y servicios que presta esta zona periférica del Centro Histórico, a modo de estacionamientos disuasorios para abatir el uso del vehículo particular, por otra parte permitirá el mejoramiento de la imagen urbana que dignificará al Centro Histórico de la Ciudad de Puebla e incrementarán la afluencia de turistas nacionales y extranjeros, por lo que constituye un proyecto detonador de la zona.

El estacionamiento subterráneo al igual que el mercado gastronómico, resolverá los problemas de tránsito, las obstrucciones viales y la carga vehicular que actualmente se concentra en torno al actual Mercado Venustiano Carranza.

o **TÉRMINOS DE REFERENCIA.**

La Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal, a través del Departamento de Tránsito Municipal emitió el Estudio de Impacto Vial del futuro Centro Gastronómico de Comida Típica Poblana, desprendiéndose lo siguiente:

**[...]** “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 DE 6,842.94 M<sup>2</sup> CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE ACUERDO A LA BASE DE DATOS DE LA DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA.

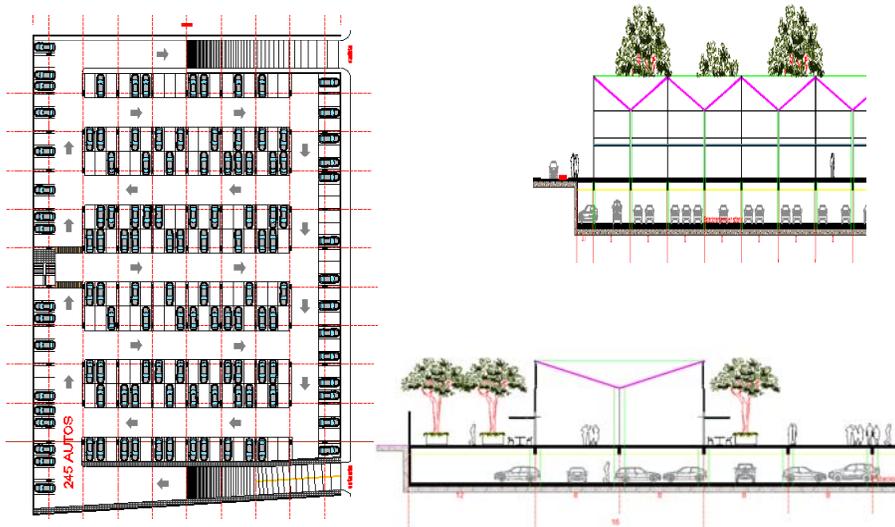
AL NORESTE 98.80 METROS CON LA CALLE 6 PONIENTE.  
AL NOROESTE 70.91 METROS CON LA CALLE 13 NORTE.  
AL SUROESTE 95.00 METROS CON LA CALLE 4 PONIENTE.  
AL SURESTE EN CINCO TRAMOS DE NORTE A SUR, EL PRIMERO DE TREINTA Y SEIS METROS, VEINTIDÓS CENTÍMETROS, EL SEGUNDO QUIEBRA AL PONIENTE EN CUATRO METROS, 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 CONTEMPLA 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 M<sup>2</sup>).

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 CRUCERO 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.

**SERVICIO DE TRANSPORTE DETECTADO EN LA ZONA DE ESTUDIO**

**SOBRE LA 11 NORTE-SUR SE REGISTRO LAS SIGUIENTES RUTAS:**

**CON SENTIDO NORTE A SUR:**

R-64, R-14ª, R-FABRICAS, R-COORDINADOS, R-XICAP, R-65, R-1, R-12, R-2000, R-20, R-24, R-27, R-29, R-30, R-35, R-37, R-32, R-35, R-44, R-TRONCAL, R-14, R-76, R-5, R-26, R-M7, R-12ª, R-34, R-3, R-11 Y R-2ª

**CON SENTIDO SUR A NORTE:**

R-14ª, R-FABRICAS, R-COORDINADOS, R-XICAP, R-65, R-1, R-1ª, R-50, R-AZTECA, R-37, R-TRONCAL Y R-14

**SOBRE LA AVENIDA 4 PONIENTE:**

**CON SENTIDO PONIENTE A ORIENTE:**

R-32, R-2ª, R-64ª, R-6ª, R-26, R-27, R-49, R-7ª Y C, R-GALGOS, R-26 PAPEL, R-35, R-3, R-76, R-11, R-12ª, R-25, R-5, R-COORDINADOS, R-34, R-TLAXCALANCINGO Y R-M7

**CON SENTIDO ORIENTE A PONIENTE:**

R-11 Y RAMALES, R-11, R-PNVO, R-COORDINADOS, R-TLAXCALANCINGO, R-MALACATEPEC.

**SOBRE LA AVENIDA 2 PONIENTE:**

R-M7 Y R-64

**SERVICIO DE TRANSPORTE SOBRE LA CALLE 13 NORTE CON DIRECCIÓN SUR-NORTE:**

R-32, R-41, R-AZTECA, R-2000, R-3 MILENIO, R-2ª, R-64AYB, R-34, R-6ª, R-25, R-27, R-49, R-7, R-GALGOS, R-26, R-35, R-5, R-M27 Y R-64C.

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 FFCC., Y ESPECIALMENTE DEL PASEO BRAVO Y CENTRO HISTÓRICO.**



VISTA DEL PREDIO DEL MERCADO VENUSTIANO CARRANZA DONDE SE UBICARÁ EL CENTRO CULTURAL.



PREDIO DONDE SE UBICARÁ EL CENTRO GASTRONÓMICO DE COMIDA TÍPICA POBLANA CON ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO

A UBICARSE SOBRE LA AVENIDA 4 PONIENTE ENTRE 11 Y 13 NORTE.



“ [...]”

De lo anterior, podemos concluir que el estacionamiento subterráneo propuesto en el Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana, permitirá dar servicio de estacionamiento, no sólo al mercado gastronómico, sino además a las actividades culturales propuestas en la zona, así como a las diferentes actividades y servicios que presta esta zona periférica del Centro Histórico, a modo de estacionamientos disuasorios para abatir el uso del vehículo particular. Con la construcción del estacionamiento **se libraría de obstrucciones viales y de la carga más fuerte concentrada en torno al actual Mercado Venustiano Carranza.**

○ **DÓNDE REALIZARLO.**

La propuesta idónea por su ubicación es el bien al que se refiere el considerando XXXI de este documento.

○ **COSTO DE SU EJECUCIÓN.**

De acuerdo a la corrida financiera presentada es de \$42'000,000.00 (cuarenta y dos millones de pesos 00/100 M. N.)

○ **CÓMO REALIZARLO.**

Con el objeto de minimizar las erogaciones municipales, impactando negativamente los flujos destinados en el presupuesto de egresos al gasto corriente y de inversión, se propone asociar la inversión pública en el mercado gastronómico y las oficinas de gobierno, a la inversión privada destinada a la construcción, operación y mantenimiento de un estacionamiento subterráneo.

○ **PARTES QUE INTERVIENEN.**

Bajo esa lógica, la parte otorgante que interviene es el Gobierno Municipal mientras que el contratante será la persona moral denominada “Hotel Puebla de Antaño S. A. de C. V.”

o **DEL CONTRATANTE**

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 del Comercio de Puebla, Puebla, bajo el folio mercantil número 36160\*2, del día siete de septiembre de dos mil seis.

Es de vital importancia mencionar que, se sostuvieron diversas comunicaciones con la Asociación de Estacionamientos de Puebla, A.C. (ASEPAC), a través de su Presidente a fin de invitarlos a invertir en un estacionamiento subterráneo en el predio ubicado en la calle once Norte número cuatrocientos uno de esta Ciudad, como parte integral del Proyecto denominado Corredor Bicentenario, dándoles a conocer en esas reuniones que el Cabildo aprobó diversos estímulos fiscales para las personas que quisieran invertir en los diversos proyectos del Centro Histórico, sin embargo no hubo manifestación alguna para participar en dicho proyecto.

En este sentido, mediante Oficios SDETC/090/2010 y SDETC/090-2/2010 de la Secretaría de Desarrollo Económico Turismo y Competitividad, se invitó a los representantes legales de las empresas BITUNOVA S. A. de C.V y Hotel Puebla de Antaño S. A. de C. V. para participar en la construcción del proyecto denominado "Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana" mismo que comprende la construcción de una explanada central, zona de locales comerciales y un estacionamiento subterráneo, específicamente en la construcción de este último, requiriéndoseles que en caso de participar emitieran una propuesta que debía contener: ante proyecto, corrida financiera, términos de referencia, acreditación de capacidades de su representada y currículum de la empresa.

Mediante escrito de fecha diecisiete de febrero de dos mil diez, la empresa Hotel Puebla de Antaño S. A. de C. V., a través de su representante legal C. Daniel Lezama Jiménez manifestó su interés por participar en el proyecto del Proyecto denominado "Corredor Bicentenario", y mediante escrito de fecha veintiséis del mismo año complementó la documentación solicitada adjuntando a dicho escrito la documentación solicitada.

Por otra parte, con fecha diecinueve de febrero de dos mil diez, el Licenciado Ricardo Ramírez Rubio, representante legal de BITUNOVA S. A. de C. V., manifestó que su representada cuenta con la capacidad necesaria para la realización del proyecto, no obstante, ante la difícil situación económica del país, la mayor parte de las empresas del ramo, entre ellas BITUNOVA S. A. de C. V., buscan administrar los recursos con que cuentan, pero no invertirlos, por lo que no era de su interés participar en el desarrollo del proyecto denominado "Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana", específicamente en la construcción del estacionamiento subterráneo.

Derivado del análisis de la documentación que presentó la empresa denominada Hotel Puebla de Antaño S. A. de C. V., refleja que cuenta con la capacidad económica de acuerdo a los estados financieros que presentó, de los que se desprende que es una empresa con capacidad legal y solvencia económica suficiente, cumpliendo así con uno de los requisitos indispensables para ser apto para la celebración de un contrato de derecho de superficie.

La empresa Hotel Puebla de Antaño S. A. de C. V. cuenta con la experiencia necesaria para la construcción del estacionamiento subterráneo, misma que se acredita con el respectivo currículum.

○ **PRINCIPIOS DE COMPETENCIA ECONÓMICA.**

En un sistema económico de libre mercado, la competencia se traduce en la concurrencia o coincidencia de oferentes y demandantes de bienes o servicios en un mercado delimitado en un sentido geográfico, temporal y productivo, con la finalidad de obtener un bien o servicio (o una ganancia) en las mejores condiciones de utilidad y precio, dando un ambiente de rivalidad entre los competidores. Para que dicha competencia pueda darse de forma efectiva es necesario, en consecuencia, que en el mercado no existan condiciones que favorezcan la posición de un competidor en relación con el resto; ello se logra si existen en el mercado gran cantidad de oferentes y demandantes.

La protección del proceso de competencia y libre concurrencia deriva del principio de la libertad de comercio e industria. Cuando el constituyente mexicano de 1917 afirma "*A ninguna persona podrá impedírsele que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode siendo lícitos*", establece el derecho a la libertad de comercio e industria; esto es, el derecho que se le reconoce a cada una de las personas para que con libertad ejerzan el comercio o la industria, y que en ese ejercicio resten la libertad de las demás personas, sus competidoras en esa actividad. Así, al reconocer como derecho fundamental el libre acceso a una actividad lucrativa, se reconoce la libre competencia para quienes ejercen una misma actividad, la libertad de comercio e industria se inscribe dentro de un marco más vasto, que puede ser denominado libertad económica, la cual incluye otras libertades particulares como el derecho a la propiedad, la libertad contractual, la libertad de residencia, la libertad de tránsito, sin las cuales toda participación real dentro de la vida económica de un País o en el ámbito internacional no puede ser efectiva.

La Constitución establece en términos generales el marco dentro del cual se desenvuelve la actividad económica. Por un lado "*La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional*", esto es, garantiza las condiciones de existencia y funcionamiento de la economía de mercado. Por otro lado "*El estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará a cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de las libertades que otorga la constitución*", lo que significa el derecho del Estado a organizar las relaciones económicas de forma que garanticen el desarrollo nacional.

Las barreras para la entrada en el mercado son obstáculos que impiden o limitan la entrada de nuevos competidores en una actividad específica. Las de naturaleza estructural o estratégica se derivan de las características fundamentales del mercado (costos, demanda, inversión) y de las reglamentaciones legales y económicas que utilizan los estados para controlar el acceso a ciertos mercados (monopolios, concesiones, permisos), así como de los procesos competitivos entre empresas que participan en mercados regulados (control de precios, de la producción, etc.).

En ese sentido, cabe destacar que al proyectarse un estacionamiento subterráneo en la zona donde se llevará a cabo el proyecto "CORREDOR BICENTENARIO" se respetaron los principios de competencia económica, ya que se convocó a diversas reuniones a los integrantes de la Asociación de Estacionamientos de Puebla, A.C. (ASEPAC), a través de su Presidente, a fin de invitarlos a invertir en un estacionamiento subterráneo en el predio ubicado en la Calle 11 Norte número 401, Colonia Centro de esta Ciudad, como parte integral del proyecto Corredor Bicentenario, dándoles a conocer en esas reuniones que el Cabildo aprobó diversos estímulos fiscales para las personas que quisieran invertir en los diversos proyectos del Centro Histórico, sin embargo no hubo manifestación alguna para participar en dicho proyecto, máxime que con una libre competencia se garantiza que se preste un servicio de calidad a la población.

○ **PROGRAMA DE EJECUCIÓN.**

El programa para la ejecución de la obra establece el término en que habrán de realizarse los trabajos para la construcción del estacionamiento subterráneo, mismo que se anexa al contrato de referencia.

○ **ESTRUCTURA FINANCIERA.**

• El monto de la inversión que el contratante pretende aplicar, el plazo de la amortización de la inversión realizada, la estructura financiera y el costo del proyecto, que arroja la corrida financiera suscrita por el contratante son los siguientes:

- ◇ Se prevé un costo del proyecto y su ejecución igual a \$42'000,000.00 (cuarenta y dos millones de pesos 00/100 M. N.).
- ◇ El monto del financiamiento al contratante es de \$21'000,000.00 (veintiún millones de pesos 00/100 M. N.).
- ◇ El monto aportado por el contratante es del orden de \$21'000,000.00 (veintiún millones de pesos 00/100 M. N.).
- ◇ La capacidad de los cajones es de 240.
- ◇ El número destinado al servicio del Ayuntamiento será de 15 cajones.
- ◇ La capacidad efectiva estimada es de 225.
- ◇ Mientras que el número de horas por día es de 14.
- ◇ Los días considerados por año son 365.
- ◇ El % de inflación estimado por el contratante es de 0,055.
- ◇ Lo anterior refleja las estimaciones consideradas en la corrida financiera presentada por el contratante y que se agregan como anexo al contrato objeto del presente Punto de Acuerdo.

○ **BENEFICIO SOCIAL Y ECONÓMICO Y NECESIDAD DEL SERVICIO.**

El beneficio social y económico se vincula al que se obtendrá por la ejecución del Proyecto "Mercado de Comida Típica Tradicional Poblana", dado que la construcción del estacionamiento forma parte del mismo, tal y como se describe en el considerando XXXV.

○ **REINVERSIÓN PARA EL PROYECTO.**

La reinversión que hará el contratante para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado, de acuerdo a la corrida financiera corresponde al 5%.

**XXXVIII.** Que, como se ha mencionado la corresponsabilidad entre gobierno y sociedad en la ejecución de políticas públicas permite obtener mejores resultados, en ese sentido se propuso la participación de la persona moral denominada "Hotel Puebla de Antaño S. A. de C. V." en la construcción del estacionamiento subterráneo que forma parte del Proyecto denominado "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 RUÍZ, 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 m<sup>2</sup>), 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.IX.** 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, 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 m<sup>2</sup> 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 contempla 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 m<sup>2</sup>).

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 vehiculos 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 m<sup>2</sup> 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 mantendría 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 adquiera 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; y
- 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”.- LIC. BLANCA MARÍA DEL SOCORRO ALCALÁ RUIZ.- PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.- POR “EL SUPERFICIARIO”.- 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:

#### **PUNTO DE ACUERDO**

**PRIMERO.** Se aprueba el plazo de veinticinco años, del Contrato de 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 401 de la Calle 11 Norte, Colonia Centro de esta Ciudad de Puebla, consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un estacionamiento subterráneo.

**SEGUNDO.** Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para que realice las gestiones necesarias para la publicación del presente Punto de Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado de Puebla.

**TERCERO.** Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para que informe al Cabildo sobre los avances y la entrega total del proyecto ejecutivo, así como del inicio de la construcción y avances de la obra.

**ATENTAMENTE.- "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN".- HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, 25 DE MARZO DE 2010.- LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA.- REG. LIDIA FELISA LÓPEZ AGUIRRE.- REG. LILIA VÁZQUEZ MARTÍNEZ.- REG. ALEJANDRO CONTRERAS DURÁN.- RÚBRICAS.**

La **C. Presidenta Municipal** señala: está a su consideración el Punto de Acuerdo, si algún Regidor o Regidora quisiera hacer uso de la palabra, le pido sírvanse manifestarlo.

La Regidora Guillermina Hernández.

La **C. Regidora Guillermina Petra Hernández Castro** manifiesta: gracias Presidenta, con su permiso, antes de iniciar mi intervención quisiera yo que no se mal entendiera lo que a veces expreso acá, no estoy en contra del proyecto que se está proponiendo en este Punto de Acuerdo, sin embargo, quizás es una petición a este Cabildo y así como al Gabinete y a la Presidenta Municipal ¿En qué sentido? En que veamos la manera y la forma, sobre todo al Secretario de Desarrollo Económico, ya le hicimos llegar un oficio los integrantes de la Comisión de Abasto y Mercados, en el sentido de que se tomen las medidas necesarias para garantizar la continuidad de los locatarios que se encuentran en el Mercado Venustiano Carranza.

No se me haría algo justo que por un proyecto, dejemos afuera a comerciantes que desde años han tenido que sufragar sus necesidades en este comercio, en lo que es el Mercado Venustiano Carranza, en el sentido de que el proyecto que intentamos implementar es gastronómico y como sabemos, en el Mercado Venustiano Carranza, como en otros mercados no todo es comida.

Entonces, sí me gustaría que la Secretaría de Desarrollo Económico y los integrantes de este Cabildo tomaran en consideración y se les dieran opciones a los que tienen carnicerías, pollerías, a los que venden verduras y frutas, abarrotes, tortillerías, cremerías, que al fin y al cabo no son en su momento gastronómico, comida típica pero que de ahí han estado años en este Mercado, entonces, así como a todos aquellos que tienen su comercio alrededor de este Mercado.

No estoy en contra de esto, sin embargo, sí me gustaría que les aseguráramos la permanencia de todas estas personas en el próximo mercado o bien su continuidad en el comercio que ellos están desempeñando a la fecha, gracias Presidenta.

La **C. Presidenta Municipal** indica: gracias Regidora.

No sé ¿Algún compañero?

El Regidor Alejandro Contreras.

El **C. Regidor Alejandro Contreras Durán** refiere: gracias Presidenta, por supuesto quisiera comentar que hago míos la intención, el interés de la Regidora y que seguramente los diversos funcionarios, las diversas Áreas estarán muy pendientes y tendremos todos que estar muy pendientes de que se dé cabal cumplimiento a las disposiciones legales, a los acuerdos, a los alcances que tenga todo este proyecto, porque si bien es cierto hoy lo que se está presentando es sólo la temporalidad o el tiempo que se requiere para el Contrato que se va a suscribir.

Sin embargo, está integrado a un proyecto que ya todos conocemos y reconozco que también es interés de un servidor y me parece que de todos los que estamos acá, que se les dé certeza jurídica a quienes hoy desempeñan su actividad comercial, por supuesto que esto tendrá que ser con pleno apego a la legalidad, es cuanto.

La **C. Presidenta Municipal** comenta; gracias, la Regidora Beatriz Fuente.

La **C. Regidora María Beatriz Fuente Velasco** plantea: gracias Presidenta, cualquier proyecto que permita mejorar las condiciones de convivencia, invertir en

la vida económica, genere de manera directa o indirecta empleo, deben ser bienvenidos, sin embargo, por tratarse de un proyecto que se ejecutará dentro de la zona monumental reconocida y declarada por la UNESCO como Patrimonio Intangible de la Humanidad, es necesario prever, no incurrir en errores que pudieran dañar el legado histórico o el concepto urbanístico de nuestra Ciudad.

Asimismo considero que este proyecto de veinticinco años, se debe acompañar de otras acciones para garantizar una acción de gobierno pertinente y con el impacto social esperado, de hacerlo con pleno respeto a nuestras tradiciones, con las normas internacionales de preservación del Patrimonio Histórico y con una vocación social, esto garantizará que se cumpla con el objetivo, porque de lo contrario debemos ser cautelosos en señalar las causales de rescisión para no legar a futuras Administraciones un problema.

Esto no quiere decir que yo esté en contra del proyecto, si no hago las precisiones de lo que encontramos prudente mencionar aquí y adelanto que mi votación será a favor Presidenta.

La **C. Presidenta Municipal** indica: gracias Regidora, pues, bueno, yo tomo en consideración lo que aquí se ha expresado, sin duda es un proyecto importante en la Ciudad que como ya se señaló va vinculado con otras acciones en donde estaremos destinando recursos públicos y que nos permitirá también pues, incursionar en estas formas de figuras asociativas interesantes.

Y por supuesto buscando que el mayor beneficio pues sea para los propios locatarios, que de manera ordenada también podemos ir regulando las actividades que están realizando pues en el marco de los propios ordenamientos que tiene el Ayuntamiento.

La Regidora María de los Ángeles Garfias.

La **C. Regidora María de los Ángeles Garfias López** refiere: gracias Presidenta, al igual que mis compañeros Regidores que intervinieron con antelación, estoy a favor del proyecto y evidentemente lo que signifique progreso para la Ciudad será apoyado de mi parte.

Lo único Presidenta es que, como integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano, vuelvo a insistir en lo que he insistido en otras intervenciones, en otras Sesiones de Cabildo, que se nos hagan llegar con antelación los proyectos ejecutivos.

Ayer se lo solicité, porque ayer nos hicieron una exposición más acerca de esta construcción que se va a llevar a cabo y se lo solicité nuevamente al Secretario de Gestión Urbana, él cual comentó que en unos quince días tendría ya el proyecto ejecutivo, pero que lo más importante ya está terminado.

Entonces, sí me parece que para darle seriedad a este tipo de proyectos, necesitaríamos contar con el proyecto ejecutivo ya terminado, entonces, si le repito, como integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano, me parece que es necesario que siempre este tipo de documentos los tengamos con la antelación necesaria por favor, gracias.

La **C. Presidenta Municipal** dice: con mucho gusto Regidora, muy bien ¿Algún otro comentario?

El Regidor Jaime Cid.

El **C. Regidor Jaime Julián Cid Monjaraz** plantea: en principio, reconocer que hay aquí un trabajo importante, distinto de planeación con respecto al Centro Histórico, tuve la oportunidad de conocer todo lo que representaba los estacionamientos periféricos que tanto hacen falta a nuestra Ciudad y que partían de un principio de alejar y reservar el Centro Histórico y por supuesto el Zócalo, para que la gente camine, la gente pueda tener paso sin tanto automóvil.

Este estacionamiento, yo creo que es el inicio de estos estacionamientos que pueden y deben de estar periféricos a lo que es el Centro Histórico, precisamente para no seguir congestionando el tráfico en lo que es este Centro. Entonces, creo que es un buen camino y si todos conociéramos e impulsáramos esta idea de la necesidad de todos los estacionamientos que pueden existir alrededor, sería muy buena conclusión acerca de todo, todo el trabajo.

Y bueno, reconocer que en el caso de los locatarios había que tener un poco de más acercamiento para que algunos quizás cambien de giro y otros sean reubicados

en otros mercados como bien se ha mencionado, pero, creo que el proyecto es una parte de todo lo que integraría en esa zona, que esperemos sea un espacio completo además del turismo, de acercamiento cultural, de acercamiento a dignificar a nuestra Ciudad, y que se dé ejemplo de esto que está sucediendo en el Zócalo de lo que queremos que se pudiera extender en toda la Ciudad.

La **C. Presidenta Municipal** señala: gracias Regidor, si no existiera algún otro comentario.

El Regidor Enrique Chávez.

El **C. Regidor Enrique Chávez Estudillo** refiere: con su permiso Presidenta, es más que nada hacer énfasis en el tema del tiempo de ejecución de la obra, estar muy pendientes y vigilantes de que la obra se ejecute en los tiempos establecidos para no dejar ó no tener problemas al final de esta Administración, Presidenta.

La **C. Presidenta Municipal** menciona: con mucho gusto, muy bien Regidor.

Bien, si no existiera otro comentario Señor Secretario le pediría tomar la votación.

El **C. Secretario del Honorable Ayuntamiento** procede a tomar nota de la votación: pido a los integrantes del Cabildo que estén de acuerdo en los términos del Punto de Acuerdo, con los comentarios que desde luego ya se han hecho por Ustedes, se sirvan manifestarlo levantando la mano, veintidós votos por la afirmativa Presidenta.

Por Unanimidad de votos se APRUEBA el Punto de Acuerdo presentado.

La **C. Presidenta Municipal** refiere: gracias Secretario.

Solicito al Secretario continúe con el desahogo del Orden del Día.

El **C. Secretario del Honorable Ayuntamiento** contesta: le informo Presidenta que se ha agotado el Orden del Día.

**La C. Licenciada Blanca María del Socorro Alcalá Ruiz, Presidenta Municipal Constitucional,** manifiesta: en tal virtud, en términos del artículo 26 fracción XII del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, declaro el cierre de los trabajos de la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo, siendo las once horas con cuarenta y cinco minutos del día veintiséis de marzo de dos mil diez.

Buenos días, muchas gracias.

LA C. PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

LICENCIADA BLANCA MARÍA DEL SOCORRO ALCALÁ  
RUIZ

EL C. SECRETARIO DEL HONORABLE  
AYUNTAMIENTO

LICENCIADO CÉSAR PÉREZ LÓPEZ

EL C. SÍNDICO MUNICIPAL

DOCTOR ROMÁN LAZCANO FERNÁNDEZ