



JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y
SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.

**CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2015-02-FRACCIONAMIENTO RINCON DE LOS ARCOS II**

Convenio sobre pago de Derechos de Incorporación de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Títulos de Explotación, Recepción de Obra, Derecho Pluvial y Estimado del Uso de la Red de Drenaje y Saneamiento, que celebran por una parte la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., representada por Ricardo Castro Torres, en su carácter de Presidente del Consejo Directivo, a quien en lo sucesivo se le denominará **JAPAMI**, y por la otra, la Empresa denominada Comebi de México, S.A. de C.V., representada en este acto por Manuel Del Valle López, en su carácter de Apoderado Legal, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL DESARROLLADOR**, el cual celebran de conformidad con las siguientes declaraciones y subsecuentes cláusulas.

DECLARACIONES

1. DE JAPAMI

- 1.1. Que es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, según lo dispone el artículo 2 del reglamento de JAPAMI, creado por acuerdo de Ayuntamiento de fecha 20 de octubre de 1984, y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato el día 2 de Noviembre del mismo año.
- 1.2. Que de conformidad con el reglamento vigente de JAPAMI publicado en el Periódico Oficial número 38 de fecha 07 de marzo de 2014, le corresponde la detección, extracción, desinfección y conducción del agua; la planeación, construcción, mantenimiento y reparación de las redes y equipo necesario para el suministro de este servicio a la población, así como del drenaje, alcantarillado y saneamiento y análisis de laboratorio; prevenir y controlar la contaminación de las aguas que tenga asignadas para la prestación del servicio que le ha sido encomendado; prevenir y controlar la contaminación de las aguas que se descargan en los sistemas de alcantarillado en los centros de población urbanos y rurales, así como la realización de acciones y supervisiones necesarias para alcanzar sus objetivos. Todo lo anterior, en coordinación con las Direcciones Generales de Desarrollo Social y Humano, Ordenamiento Territorial, de Obras Públicas y el Instituto de Planeación Municipal, de acuerdo con las Leyes, Reglamentos y disposiciones normativas municipales.
- 1.3. Que mediante Acta de sesión extraordinaria No. 01/2014 de fecha 03 de Abril de 2014, el Consejo Directivo delega a favor del Presidente del Consejo Directivo, la atribución contenida en la fracción XLI del artículo 42 del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.
- 1.4. Que Ricardo Castro Torres, presidente del Consejo Directivo de **JAPAMI** cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos del presente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 fracción I, 28, 42 fracción XVII, XIX y XLI, 43 fracción VIII y XI del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
JAPAMI/FACT/DOM/2015-02-FRACCIONAMIENTO RINCON DE LOS ARCOS II





**JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y
SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.**

para el Municipio de Irapuato, Guanajuato; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato, número 38, de fecha 07 de marzo del 2014.

- 1.5. Que acude a la celebración de este acto, de conformidad con las facultades que le otorga el citado Reglamento, acreditando su personalidad con el testimonio de la Escritura Pública No. 6,622, de fecha 12 de junio de 2014, pasada ante la Fe del Notario Público No. 27, Licenciado Pedro Salgado Zuloaga, en legal ejercicio de este partido judicial de Irapuato, Gto., mandato que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.
- 1.6. Facultades publicadas de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo de fecha 22 de junio de 2015, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 112, Segunda Parte de fecha 14 de julio de 2015.
- 1.7. Que tiene establecido su domicilio en Prolongación J. J. Torres Landa 1720, Colonia Independencia, de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato; mismo que señala para los fines y efectos legales de este convenio.
- 1.8. Que tiene la capacidad legal, técnica y administrativa para revisar y aprobar los planos y memorias de cálculo de los proyectos de agua potable y los de drenaje sanitario, a efecto de que cumplan con las normas y especificaciones del manual de especificaciones técnicas y que forman parte de este convenio.
- 1.9. Que el presente convenio se autorizó en Reunión de la Comisión de Incorporación de los Servicios Número 09/2015 de fecha 28 de agosto de 2015.
- 1.10. Que **JAPAMI** supervisará el cumplimiento de las especificaciones técnicas de CONAGUA y las propias del Organismo, y además los proyectos autorizados para la construcción de las redes de agua potable y drenaje así como las descargas.

En consecuencia **JAPAMI** de acuerdo a las tarifas aprobadas por el H. Ayuntamiento publicadas en la Ley de Ingresos del Municipio de Irapuato para el Ejercicio Fiscal del año 2015, y considerando que el gasto que demanda y aporta el Desarrollo denominado **Fraccionamiento Rincón de los Arcos II** correspondiente a 461 viviendas de tipo Interés Social y un área comercial de 4,557.30 m².

2. DE EL DESARROLLADOR

Que **COMEBI**, sociedad anónima de capital variable se transformó en **COMEBI DE MEXICO**, sociedad anónima de capital variable, de la siguiente forma:

- 2.1. Mediante la fusión llevada a cabo entre **COMEBI**, Sociedad Anónima de Capital Variable como sociedad fusionada y que se extingue con la sociedad **MAFUERES**, Sociedad Anónima de Capital Variable, como sociedad fusionante y en consecuencia subsiste con la escritura pública número 16,091, de fecha 5 de diciembre del año 2001, otorgada ante la fe del licenciado Juan Carlos Barrón Lechuga, notario adscrito a la notaría pública número 27 del Partido Judicial

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2015-02-FRACCIONAMIENTO RINCÓN DE LOS ARCOS II







**JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y
SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.**

- 2.7.- Que su Registro Federal de Contribuyentes es **CME 011113 R55**.
- 2.8.- Que cuenta con las facultades y la capacidad jurídica para contratar y contraer a nombre de **COMEBI DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, las obligaciones contenidas en el presente convenio, las cuales no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
- 2.9.- **EL DESARROLLADOR** llevara a cabo todas las obras de infraestructura necesaria para los sistemas de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, según el manual de especificaciones técnicas de **JAPAMI**, y de acuerdo a los puntos de conexión indicados por **JAPAMI** y anotados en planos.

3. DE LAS PARTES.

- 3.1 Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente convenio.
- 3.2 Manifiestan que en el presente contrato no hay error, dolo, mala fe o cualquier vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo.

Dadas las declaraciones anteriores, las partes están de acuerdo en someterse al contenido de las siguientes:

CLÁUSULAS.

PRIMERA. Conforme a lo expuesto y como resultado de las verificaciones técnicas y administrativas previas, **EL DESARROLLADOR** se obliga a cubrir a **JAPAMI** el pago de derechos por incorporación de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Títulos de Explotación, Recepción de Obra, Derecho Pluvial y Estimado del Uso de la Red de Drenaje y Saneamiento, del **Fraccionamiento Rincón de los Arcos II** correspondiente a 461 viviendas de tipo Interés Social y un área comercial de **4,557.30m²** así mismo los derechos generados por el uso de los servicios de drenaje y saneamiento por un volumen de **14,434.07m³** correspondiente al volumen extraído de la fuente de abastecimiento que tiene a cargo, que en concepto, precio unitario e importe, se detallan a continuación:

CONCEPTO	IMPORTE
Derechos de incorporación	\$ 7 517 808.34
Servicios de drenaje y saneamiento	\$ 86 061.70
Instalación de los medidores	\$ 27 937.42
Subtotal:	\$ 7 631 807.46
A cuenta de derechos (Equipos de medición)	-\$ 1 503 110.00
A cuenta de derechos (colector pluvial)	-\$ 2 192 595.70
A cuenta el cárcamo pluvial	-\$ 1 182 572.16
Subtotal:	\$ 2 753 529.61

[Handwritten signatures and initials]

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DON/2015-02-FRACCIONAMIENTO RINCÓN DE LOS ARCOS II



JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.

SEGUNDA.- De conformidad con lo anterior, la cantidad a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR** correspondiente a los Derechos de Incorporación de los Servicios, Revisión de Proyectos, Supervisión y Recepción de Obra, es de **\$ 2 753 529.61 (DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA TRES MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS 61/100 M.N.)** más I.V.A. a cubrir en 5 mensualidades, bajo el siguiente programa de pago:

# PAGOS	PAGO	IVA	IMPORTE	PROGRAMA DE PAGO
1	\$ 826,058.88	\$ 132,169.42	\$ 958,228.30	A la firma del convenio
2	\$ 481,867.68	\$ 77,098.83	\$ 558,966.51	Nov-09-15
3	\$ 481,867.68	\$ 77,098.83	\$ 558,966.51	Dic-09-15
4	\$ 481,867.68	\$ 77,098.83	\$ 558,966.51	Ene-09-16
5	\$ 481,867.69	\$ 77,098.83	\$ 558,966.52	Feb-09-16
	\$ 2,753,529.61	\$ 440,564.74	\$ 3,194,094.35	

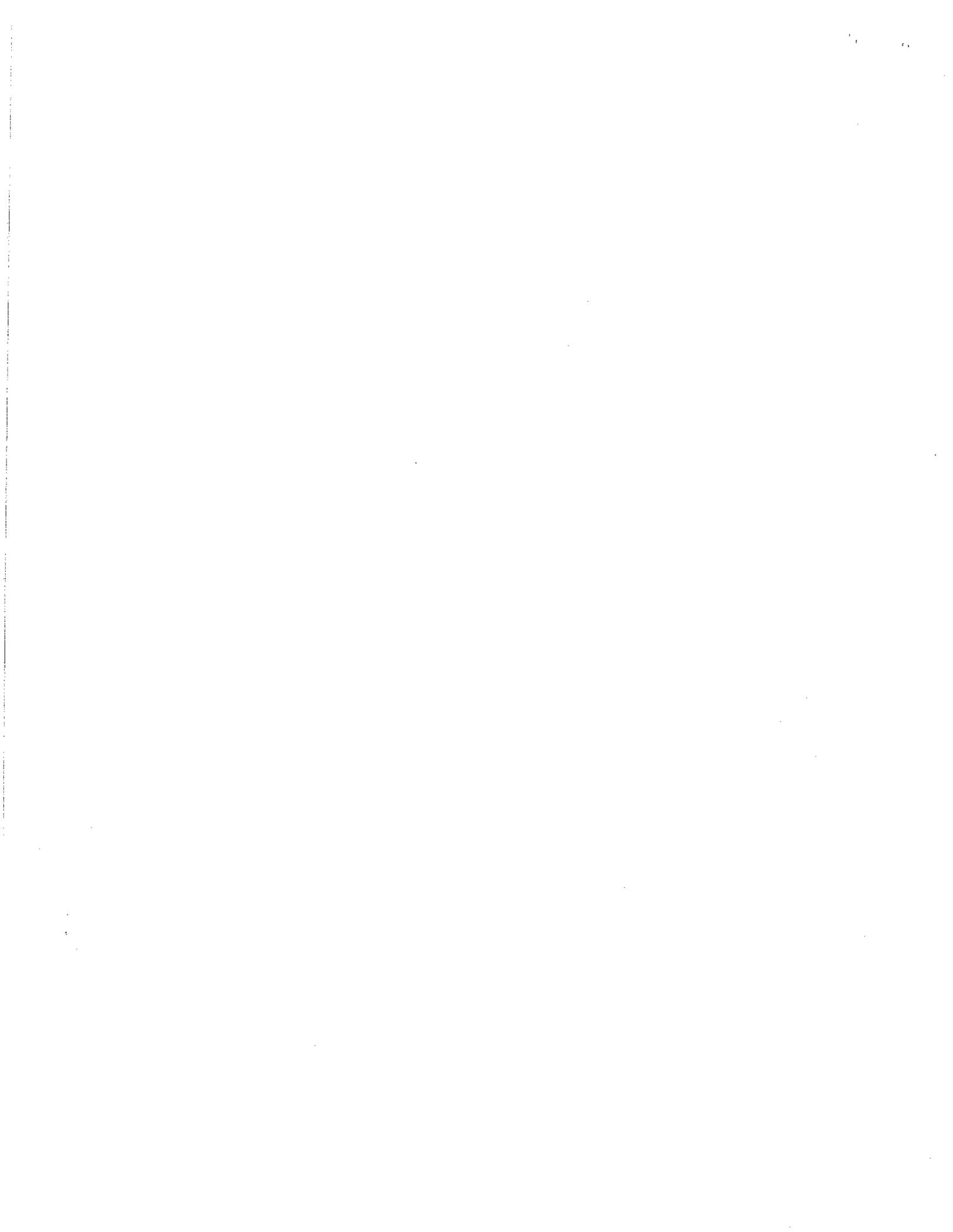
Así mismo **EL DESARROLLADOR** se obliga a entregar los medidores conforme al siguiente programa de suministros:

#	CANTIDAD	CONCEPTO	PROGRAMA DE SUMINISTROS
1	463	Propios del fraccionamiento con forme a traza	45 días a partir de la firma del convenio
2	1272	A cuenta de derechos	60 días a partir de la firma del convenio
3	1272	A cuenta de derechos	90 días a partir de la firma del convenio
4	1271	A cuenta de derechos	120 días a partir de la firma del convenio

TERCERA. Para efecto de garantizar el total y cabal cumplimiento del presente convenio, **EL DESARROLLADOR** se obliga a entregar a favor de **JAPAMI**, a la firma del presente convenio, una fianza por un importe de **\$8'106,277.87** (Ocho millones ciento seis mil doscientos setenta y siete pesos 87/100 M.N.), misma que deberá ser otorgada por institución mexicana debidamente autorizada para ello, en favor y ha satisfacción de **JAPAMI**, respecto de los siguientes conceptos:

CONCEPTO	IMPORTE
Derechos de incorporación	\$ 7 517 808.34
Servicios de drenaje y saneamiento	\$ 86 061.70
Instalación de los medidores	\$ 27 937.42
Entrega de 463 medidores	\$ 182 422.00
Subtotal:	\$ 7 814 229.46
Menos el primer pago a la firma del convenio	-\$ 826 058.88
Importe total:	\$ 6 988 170.58
Más IVA 16% del Importe Total:	\$ 1 118 107.29
Monto de la fianza:	\$ 8 106 277.87

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM-2015-02-IRAPUATO/SANEAMIENTO RINCÓN DE LOS ARCOS II





**JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y
SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.**

CUARTA. EL DESARROLLADOR está de acuerdo que de existir incumplimiento de su parte en las fechas pactadas para los pagos correspondientes a **JAPAMI**, conforme al calendario establecido, pagará los recargos del 2% (dos por ciento) mensual, o bien la parte proporcional a los días de mora.

En caso de atraso en alguno de los pagos mensuales, el próximo pago inmediato que realice **EL DESARROLLADOR** se aplicará por orden de prelación a cubrir los recargos generados por dicha mora en el pago y el resto se aplicará a la mensualidad siguiente, según corresponda en número de pago y mes.

En caso de que **EL DESARROLLADOR** deje de cubrir tres pagos consecutivos a la fecha de su vencimiento quedará sin efecto el pago en parcialidades establecido en la cláusula segunda del presente instrumento legal, y le serán exigibles todos los que le sigan en número además de los ya vencidos hasta cubrir la totalidad de los derechos de incorporación, por lo que a falta del mismo, **JAPAMI** procederá al cobro respectivo por los medios legales necesarios que tiene para tal efecto.

QUINTA. Para el efecto de que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización del Desarrollo denominado **Fraccionamiento Rincón de los Arcos II** correspondiente a 461 viviendas de tipo Interés Social y un área comercial de **4,557.30m²**, **EL DESARROLLADOR** deberá realizar la conexión de las descargas domiciliarias tanto a la red, como a la vivienda.

Queda expresamente reconocido que **JAPAMI** es el único autorizado para contratar las descargas domiciliarias, para los efectos del pago respectivo por el servicio prestado en cada una de las viviendas y el área comercial.

SEXTA. La entrega de las redes hidráulicas y sanitarias del Desarrollo denominado **Fraccionamiento Rincón de los Arcos II**, correspondiente a los sistemas de agua potable y drenaje de **JAPAMI** está condicionada a lo siguiente:

- A) Que esté cubierto en su totalidad el pago de los derechos y/o que haya exhibido la fianza para garantizar los compromisos derivados del presente convenio.
- B) Que todas las obras construidas para el funcionamiento de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial realizadas por **EL DESARROLLADOR**, se hayan evaluado previamente y haber cumplido con las normas nacionales, estatales, el manual de normas y las especificaciones de los proyectos autorizados por **JAPAMI**.
- C) Que se reciban a entera satisfacción de **JAPAMI** totalmente las obras construidas para el funcionamiento del servicio de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, los censos de viviendas entregadas en ese momento, las memorias de cálculo, planos de obra terminada y manuales de operación de las obras del sistema de drenaje que dará servicio al fraccionamiento, por medio de un acta entrega-recepción.

Las obras de drenaje pluvial, se construirán con base a lo autorizado en el proyecto, por lo que **EL DESARROLLADOR** deberá presentar el avance de los trámites de la descarga pluvial y ocupación de zona federal correspondiente. Si durante dichos trámites **JAPAMI** fuera sujeta de inspección por parte de la Autoridad competente para verificar permisos de descarga pluvial y/o ocupación de zona



JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y
SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.

federal, **EL DESARROLLADOR** absorberá el monto de la (s) sanción (es) que pudieran llegar a generarse por la falta de dichos permisos.

SEXTA.- EL DESARROLLADOR una vez que se lleve a cabo la entrega recepción de las obras se compromete a entregar a favor de **JAPAMI**, una fianza por un valor del **10% (diez por ciento)** del monto total de dichas obras, misma que deberá ser otorgada por institución mexicana debidamente autorizada para ello, en favor de la satisfacción de **JAPAMI**.

SÉPTIMA. EL DESARROLLADOR manifiesta que para el presente convenio designa a la Arq. Héctor Jiménez Díaz de León, con Cedula Profesional número 1650827, como Perito de Proyectos y Obras con carnet de perito de proyectos y obras con número de registro 185-90, el cual será responsable de que las obras se realicen de acuerdo a los proyectos aprobados. La bitácora de obra deberá estar firmada por el constructor, supervisor de **JAPAMI** y el perito quien será el responsable directo por parte de **EL DESARROLLADOR**.

Así mismo, se deberá designar un Perito Corresponsable, solo en caso de que existiera una modificación sustancial del proyecto, quien será responsable de entregar firmadas las memorias y planos de los trabajos relativos al drenaje sanitario y drenaje pluvial. Caso contrario, deberá entregar los planos avalados y firmados por el perito responsable al momento de llevarse a cabo el acta entrega recepción de las obras.

En caso de que se sustituya al Perito de Proyectos y Obras o al Perito Corresponsable, se notificará este hecho inmediatamente a **JAPAMI**. Lo anterior a efecto de dar cumplimiento a la fracción IV del artículo 117 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

OCTAVA. El pago que realiza **EL DESARROLLADOR** correspondiente a la incorporación de las redes de agua potable y drenaje del fraccionamiento a las redes de **JAPAMI**, así como al pago de Títulos de Explotación, Recepción de Obra, Derecho Pluvial y Estimado del Uso de la Red de Drenaje y Saneamiento.

Los derechos antes mencionados amparan el servicio para uso doméstico (casa habitación), por lo que en caso de subdivisión o darle un uso diferente, tendrán que presentar la autorización correspondiente o pagar la contratación conforme a lo estipulado por **JAPAMI**.

Así mismo cualquier otro derecho que se cause se cobrará de acuerdo a las tarifas vigentes en el momento en que **EL DESARROLLADOR** lo solicite, siempre y cuando la prestación de cualquiera de los servicios sea factible de proporcionarse y acorde a la infraestructura de **JAPAMI**.

NOVENA. JAPAMI se reserva el derecho de solicitar ante las instancias correspondientes, la suspensión temporal o definitiva de la introducción de obras hidráulicas, en caso de incumplimiento de alguno de los puntos estipulados en el presente convenio.

DÉCIMA. EL DESARROLLADOR se obliga a entregar a **JAPAMI** un medidor por cada vivienda del Desarrollo denominado **Fraccionamiento Rincón de los Arcos II**, de acuerdo a la traza autorizada y especificaciones que este Organismo le haya indicado, mismos que serán instalados por personal de **JAPAMI** una vez que sea contratado el servicio, los cuales deberán estar colocados entre el predio y sobre la banqueta.

CONVENIO PARA EL PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
Y TÍTULOS DE EXPLORACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO RINCÓN DE LOS ARCOS II



**JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y
SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.**

DÉCIMA PRIMERA. Las partes establecen que para el caso de controversia del presente convenio serán competentes los tribunales de la ciudad de Irapuato, Gto., renunciando al fuero que les corresponde en razón de su domicilio presente o futuro.

DÉCIMA SEGUNDA. Las partes acuerdan que en el presente convenio no existe dolo, error, lesión, mala fe, ni cualquier otro vicio en la voluntad y consentimiento que pudiera invalidar los efectos jurídicos del mismo.

Enterados del alcance y fuerza legal de todas y cada una de las cláusulas del presente convenio y sus anexos, las partes lo ratifican y firman por duplicado, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, a los **09 nueve días del mes de octubre de 2015.**


MANUEL DEL VALLE LÓPEZ
APODERADO LEGAL

POR EL DESARROLLADOR.


HÉCTOR JIMÉNEZ DÍAZ DE LEÓN
PERITO DE PROYECTOS

POR JAPAMI

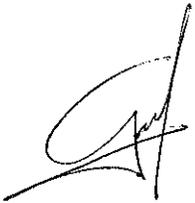

RICARDO CASTRO TORRES
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

TESTIGOS


PEDRO ALAMILLA SOTO
TESORERO


HUMBERTO JAVIER ROSILES ÁLVAREZ
DIRECTOR GENERAL


ESTEBAN JESUS BANDA GALLARDO
GERENTE DE INGENIERÍA Y DISEÑO

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial letter followed by a few more characters.

Recvd Original
Georgina Masone
CNEBI