



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

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
No. JAPAMI/FACT/DOM/2015-05- VILLAS DEL SOL

Convenio sobre pago de Derechos y Servicios por Incorporación de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial, y Recepción de Obra, 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 SYB Desarrollados Urbanos, S.A. de C.V., representada en este acto por **José de Jesús Barba Borrego**, en su carácter de Representante 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 LA 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, 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. 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 y XIX, 43 fracción VIII y XI del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato, número 38, de fecha 07 de marzo del 2014; por lo 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. 6,545 de fecha 21 de abril de 2014, pasada ante la Fe del Notario Público No. 27, Lic. 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.



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

- 1.4. Para efectos del presente instrumento legal, señala como su domicilio el ubicado en Prolongación Juan José Torres Landa 1720, Colonia Independencia, de la Ciudad de Irapuato, Gto.
- 1.5. Su registro federal de contribuyentes es: **JAP-841102-C29**.
- 1.6. 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.
- 1.7. Que el presente convenio se autorizó en Reunión del Comité de Planeación, Operación e Incorporación de los Servicios Número 02/2015 de fecha 26 de Febrero de 2015.
- 1.8. **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 *Fraccionamiento Villas del Sol, conformado por 148 viviendas de tipo Residencial C*.

## 2. DE EL DESARROLLADOR

- 2.1. Que SYB Desarrollos, S.A. de C.V., es una persona moral legalmente constituida, lo que acredita mediante escritura pública número 456 de fecha 25 de julio del 2003, pasada ante la fe del Notario Público No. 2 en ejercicio en Pénjamo, Guanajuato e inscrita en el libro de comercio de la ciudad de Irapuato, Gto., e inscrita bajo el folio mercantil número 15189\*17.
- 2.2. Que su Apoderado Legal José de Jesús Barba Borrego, acude a la celebración del presente acto mediante el testimonio de la Escritura Pública número 31,140 de fecha 11 de julio del año 2014, otorgada ante la fe del Licenciado José Aben Amar Gonzalez Herrera, notario adscrito a la notaría pública número 49 del Partido Judicial de Irapuato, Guanajuato, cuyo testimonio quedó debidamente inscrito en el registro público de la propiedad y de comercio de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, bajo el folio mercantil número 15189\*17, mandato que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.
- 2.3. Que tiene establecido su domicilio fiscal en Cascada No. 1141 A Colonia las Reynas de Irapuato, Guanajuato, C.p. 36660.
- 2.4. Que su Registro Federal de Contribuyentes es **SDU 030725 MR7**.
- 2.5. Que **EL DESARROLLADOR** llevara a cabo por su cuenta todas las obras de infraestructura



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

necesaria para los sistemas de agua potable, drenaje sanitario combinado, según el manual de especificaciones técnicas 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 y servicios por incorporación de las redes de **Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial, y Recepción de Obra del Fraccionamiento Villas del Sol, conformado por 148 viviendas de tipo Residencial C**, que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

**Longitud de obras**

	Agua potable		1457.27
	Drenaje Sanitario		1442.36
	Drenaje Pluvial		606.37

**Derechos de Incorporación ( RESIDENCIAL)**

Número de Viviendas	Costo por Vivienda		Total		Total
	Agua Potable	Drenaje sanitario	Agua Potable	Drenaje sanitario	
148	\$9,280.90	\$1,868.10	\$1,373,573.20	\$ 276,478.80	\$1,650,052.00

**Títulos de explotación**

Número	Costo por Vivienda	Total
--------	--------------------	-------

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN No. JAPAMI/FACT/DM/2015-05-VILLAS DEL SOL



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

de Viviendas	títulos	
	\$ 1,822.08	\$ 0.00

**Recepción de obra**

	Longitud de obras	Arancel	
	3506.00	3.78	\$ 13,252.68

	<b>Sub Total</b>	<b>\$1,663,304.68</b>
	<b>IVA</b>	<b>\$ 266,128.75</b>
	<b>Total de Derechos</b>	<b>\$1,929,433.43</b>

**SEGUNDA.** De conformidad con lo anterior, la cantidad a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR** correspondiente a los *derechos y servicios por incorporación de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial, Recepción de Obra*, es de **\$1 929 433.43** (Un millón novecientos veintinueve mil cuatrocientos treinta y tres pesos 43/100 M.N.), I.V.A. incluido, obligándose **EL DESARROLLADOR** a cubrir dicha cantidad de la siguiente manera:

- A) Un primer pago a la firma del presente convenio por la cantidad de \$578 830.03 (Quinientos setenta y ocho mil ochocientos treinta pesos 03/100 M.N.), I.V.A incluido.**
- B) 12 (doce) pagos mensuales y sucesivos por la cantidad \$112 550.28 (Ciento doce mil quinientos cincuenta pesos 28/100 M.N.), cada uno de ellos incluido el IVA, debiendo realizar dichos pagos como se relaciona más adelante.**

Pago 1 de 12.	30-Abr-15
Pago 2 de 12.	30-May-15
Pago 3 de 12.	30-Jun-15
Pago 4 de 12.	30-Jul-15
Pago 5 de 12.	30-Ago-15
Pago 6 de 12.	30-Sep-15
Pago 7 de 12.	30-Oct-15
Pago 8 de 12.	30-Nov-15
Pago 9 de 12.	30-Dic-15
Pago 10 de 12.	30-Ene-16
Pago 11 de 12.	30-Feb-16
Pago 12 de 12.	30-Mar-16

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
NO. JAPAN III FACT DOMI 2015-05-VILLAS DEL SOL



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

Todos los pagos se harán en el domicilio de JAPAMI mediante cheque certificado por el importe correspondiente, o por transferencia electrónica con número de Clabe 030222147563102017, de la Institución Bancaria «Banco del Bajío».

**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 valor del 70% (setenta por ciento) del monto convenido, por **\$1 350 603.40 (Un millón trescientos cincuenta mil seiscientos tres pesos 40/100 M.N.)**, misma que deberá ser otorgada por institución mexicana debidamente autorizada para ello, en favor y ha satisfacción de **JAPAMI**.

**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 el inciso B) de 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.

**CUARTA.** Para el efecto de que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización del Fraccionamiento Villas del Sol, conformado por 148 viviendas de tipo Residencial C **EL DESARROLLADOR** deberá realizar la conexión de las descargas domiciliarias tanto a la red, como a la vivienda.

**QUINTA.** La interconexión de las redes del Fraccionamiento Villas del Sol, conformado por 148 viviendas de tipo Residencial C, al sistema 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 otros que se estipulan en la cláusula primera, conforme al arancel vigente de la etapa a entregar. Cualquier otro que se cause, se cubrirá de acuerdo a las tarifas vigentes a la fecha en que **EL DESARROLLADOR** solicite el servicio.
- 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**.



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

- C) Que se reciban a entera satisfacción de **JAPAMI** totalmente las obras construidas para el funcionamiento de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, los censos de viviendas entregadas en ese momento, las memorias de cálculo, planos de obra terminada y manuales de operación de las obras de los sistemas de agua potable y drenaje que darán servicio al fraccionamiento, por medio de un acta entrega-recepción.

Para el caso de que por alguna circunstancia **EL DESARROLLADOR** realizara la conexión a las redes de agua potable y drenaje de **JAPAMI**, sin la previa autorización expresa y por escrito de **JAPAMI**, **EL DESARROLLADOR** se hará acreedor a las sanciones correspondientes previstas en el Reglamento de **JAPAMI** vigente en el momento de la infracción, y se procederá a la inmediata cancelación de dicha conexión por parte de **JAPAMI**.

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**.

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

**SEXTA. EL DESARROLLADOR** se obliga a entregar a partir de la firma del presente convenio, el **calendario de ejecución de obra** en donde conste el inició y terminó de las obras (el cual deberá ser por semana y concepto) y el nombre del residente de obra designando por parte de **EL DESARROLLADOR**, quien tendrá que contar con Cédula Profesional así como acreditar la experiencia técnica para la ejecución de los trabajos.

**EL DESARROLLADOR** manifiesta que para el presente convenio designa al *Arq. José Alejo Filoteo Sandoval*, como *Perito de Proyectos y Obras con carnet de perito de proyectos y obras bajo el número de registro 093-83 y cedula profesional número 842479*, 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 agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial.

En 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 IV del artículo 117 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.



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

**SÉPTIMA.** Ambas partes aceptan que la bitácora de obra que se levante con motivo de este convenio, formará parte integrante del mismo, la cual permanecerá en la supervisión de **JAPAMI**, para que realicen las consultas requeridas en el lugar de las obras en forma conjunta el Constructor y **EL DESARROLLADOR**.

La bitácora de obra, deberá contener como mínimo los siguientes requisitos:

1. Las hojas originales y sus copias deben estar siempre foliadas y estar referidas al convenio de que se trate.
2. Se debe contar con un original para **JAPAMI**, y dos copias, una para el perito de **EL DESARROLLADOR** y otra para el Constructor.
3. Las copias deberán ser desprendibles no así las originales.
4. El contenido de cada nota deberá precisar, según las circunstancias de cada caso: número, clasificación, fecha, descripción del asunto, y en forma adicional ubicación, causa, solución, prevención, consecuencia económica, responsabilidad si la hubiere, y fecha de atención, así como la referencia, en su caso, a la nota que se contesta.

Cada nota de bitácora deberá ser firmada por el Constructor y avalada tanto por el perito de proyectos y obras, como por el supervisor designado por parte de **JAPAMI**.

**OCTAVA.** El pago que realice **EL DESARROLLADOR** por concepto de los *derechos y servicios por incorporación de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial*, corresponde exclusivamente a la conexión de las redes de agua potable y drenaje sanitario y pluvial del fraccionamiento a las redes de **JAPAMI**, cualquier otro derecho que se cause se cobrará de acuerdo a las tarifas vigentes en el momento en que solicite **EL DESARROLLADOR** el servicio, siempre y cuando la prestación de cualquiera de estos servicios sea factible de proporcionarse y acordes a la infraestructura de **JAPAMI**.

**NOVENA.** **JAPAMI** otorga el plazo de 12 meses a **EL DESARROLLADOR** en el cual tendrá que concluir la obra de infraestructura materia del mismo y ponerla a disposición de **JAPAMI**. En caso de que al término del período señalado no se hubiere terminado la obra por parte de **EL DESARROLLADOR** podrá solicitar la ampliación del plazo mediante un programa modificadorio y la solicitud por escrito, explicando los motivos de la ampliación debiendo cubrir los derechos correspondientes por supervisión.

Para el inicio de las obras de infraestructura objeto de este convenio **EL DESARROLLADOR** deberá atender la normativa aplicable en materia ambiental y conseguir los permisos de construcción correspondientes, así mismo se sujetará al calendario de urbanización del *Fraccionamiento Villas del Sol*, conformado por 148 viviendas de tipo Residencial C.

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



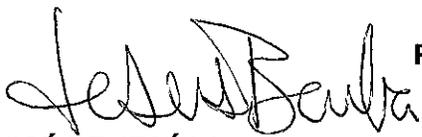
**JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y  
SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.**

**DECIMA PRIMERA. EL DESARROLLADOR** se obliga a realizar el suministro y la instalación de un medidor de acuerdo a las especificaciones de **JAPAMI** por cada vivienda de acuerdo a la traza autorizada para el Fraccionamiento Villas del Sol, conformado por 148 viviendas de tipo Residencial C, materia de este convenio, de acuerdo a las especificaciones que este Organismo le indique en su momento, mismos que deberán estar colocados entre el predio y sobre la banqueta.

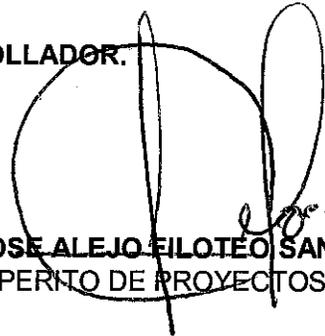
**DÉCIMA SEGUNDA.** Las partes establecen que para el caso de controversia del presente convenio serán competentes los tribunales de la ciudad de Irapuato, Gto., renunciando al fuero que les corresponde en razón de su domicilio presente o futuro.

**DÉCIMA TERCERA.** 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 **30 treinta días del mes de marzo de 2015.**

  
**JOSÉ DE JESÚS BARBA BORREGO**  
APODERADO LEGAL.

**POR EL DESARROLLADOR.**

  
**ARQ. JOSÉ ALEJO FILOTEO SANDOVAL**  
PERITO DE PROYECTOS

**POR JAPAMI**

  
**RICARDO CASTRO TORRES**  
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

**TESTIGOS**

  
**PEDRO ALAMILLA SOTO**  
TESORERO

  
**HUMBERTO JAVIER ROSILES ALVAREZ**  
DIRECTOR GENERAL

  
**ESTEBAN JESUS BANDA GALLARDO**  
GERENTE DE INGENIERIA Y DISEÑO

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
No. JAPAMIII FACT DOMI 2015-05-VILLAS DEL SOL