



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

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2015-07- FRACCIONAMIENTO LA RIOJA

Convenio sobre pago de Derechos y Servicios por Incorporación de las Redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Títulos de Explotación, Supervisión de Obra, Recepción de Obra y Aportación de Obras Pluviales, 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 Desarrollo y Promoción del Bajío, S.A. de C.V., representada en este acto por Héctor German Hernández Herrera, en su carácter de apoderado general, 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, 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 01/2015 de fecha 05 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 La Rioja, conformado por 98 viviendas de tipo interés social*.

2. DE EL DESARROLLADOR

- 2.1. Que Desarrollo y Promoción del Bajío, S.A. de C.V., es una sociedad mercantil legalmente constituida, lo que acredita mediante escritura pública número 65,243 de fecha 26 de abril del 2004, pasada ante la fe del Notario Público No. 65 en ejercicio en León, Guanajuato e inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de León, Gto., e inscrita bajo el folio mercantil número 51797*20.
- 2.2. Que su Apoderado General el C. Héctor German Hernández Herrera, acude a la celebración del presente acto mediante el testimonio del Acta Notarial número 16,102 de fecha 08 de diciembre del año 2014, otorgada ante la fe del Licenciado José Vázquez Camarena, Notario Público número 53 del Partido Judicial de Irapuato, Guanajuato, 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 Boulevard Lázaro Cárdenas número 43 Int. 5, Colonia la Moderna, de Irapuato, Guanajuato, C.p. 36690.
- 2.4. Que su Registro Federal de Contribuyentes es **DPB040426 751**.
- 2.5. Que **EL DESARROLLADOR** llevara a cabo por su cuenta todas las obras de infraestructura 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.



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

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, Títulos de Explotación, Supervisión de Obra, Recepción de Obra y Aportación de Obras Pluviales, del Fraccionamiento La Rioja, conformado por 98 viviendas de tipo Interés Social** que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

Aportación Pluvial			
	Gasto	Arancel	Importe
	35.97	15,384.50	\$533,380.47

APORTACIÓN INTERES SOCIAL 50% ART. FRACC. IX

\$276,690.33

Longitud de obras			
	Agua potable		793.16
	Drenaje Sanitario		723.16
	Drenaje Pluvial		453.55

Derechos de Incorporación (Interés Social)					
Número de Viviendas	Costo por Vivienda		Total		Total
	Agua Potable	Drenaje sanitario	Agua Potable	Drenaje sanitario	
98	\$7,309.90	\$1,457.00	\$716,370.20	\$142,786.00	\$859,156.20



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

Títulos de explotación		
Número de Viviendas	Costo por Vivienda	Total
	títulos	
98	\$1,822.08	\$178,563.84

Supervisión de obra			
	Importe de Derechos	Arancel	
	1314410.27	2.50%	\$32,860.26

Recepción de obra			
	Longitud de obras	Arancel	
	1969.97	3.78	\$7,446.49

SUMA DE DERECHOS

DERECHOS DE INCORPORACIÓN	\$859,156.20
Aportación Pluvial	\$276,690.33
Títulos de explotación	\$178,563.84
Supervisión de obra	\$32,860.26
RECEPCIÓN DE OBRA	\$7,446.49
TOTAL	\$1,354,717.12

A CUENTA DE DERECHOS

LÍNEA DE AGUA POTABLE DE 6" DE DIAMETRO \$209,622.05

RESUMEN

DERECHOS DE INCORPORACIÓN

DERECHOS DE INCORPORACIÓN	\$859,156.20
APORTACIÓN PLUVIAL	\$276,690.33
TÍTULOS DE EXPLOTACIÓN	\$178,563.84
SUPERVISIÓN DE OBRA	\$32,860.26
RECEPCIÓN DE OBRA	\$7,446.49

TOTAL \$1,354,717.12

A CUENTA DE DERECHOS

LÍNEA DE AGUA POTABLE DE 6" DE DIAMETRO \$209,622.05



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

AJUSTE DE DERECHOS:

DERECHOS DE INCORPORACION	\$1,354,717.12
(-) OBRA A CUENTA DE DERECHOS	\$209,622.05
(=) SUBTOTAL	\$1,145,095.07
(+) IVA	<u>\$183,215.21</u>
TOTAL A PAGAR	\$1,328,310.28

SEGUNDA. De conformidad con lo anterior **EL DESARROLLADOR** entregara como pago de derechos la obra de cabecera citada a continuación por la cantidad de **\$209 622.05** (Doscientos nueve mil seiscientos veintidós pesos 05/100 M.N.

1).- Línea de conducción de 277.82 metros de longitud y 6" de diámetro, con las especificaciones técnicas requeridas por **JAPAMI**.

Para que **EL DESARROLLADOR** pueda solicitar la recepción de viviendas por parte del Organismo Operador la obra de cabecera antes descrita deberá estar concluida al 100% cien por ciento, misma que deberá ser previamente supervisada y autorizada por **JAPAMI**.

TERCERA. Al ser superior el importe de los derechos de incorporación de los servicios al costo de la obra de infraestructura **EL DESARROLLADOR** se obliga a cubrir la cantidad de **\$1'328,310.16** (Un millón trescientos veintiocho mil trescientos diez pesos 16/100 M.N.), I.V.A. incluido, de la siguiente manera:

A) Un primer pago a la firma del presente convenio por la cantidad de \$398,493.04 (Trescientos noventa y ocho mil cuatrocientos noventa y tres pesos 04/100 M.N.), I.V.A incluido.

B) 12 (doce) pagos mensuales y sucesivos por la cantidad \$77,484.76 (Setenta y siete mil cuatrocientos ochenta y cuatro pesos 76/100 M.N.), cada uno de ellos incluido el IVA, **debiendo realizar dichos pagos como se relaciona más adelante.**

Pago 1 de 12.	28-Jun-15
Pago 2 de 12.	28-Jul-15
Pago 3 de 12.	28-Ago-15
Pago 4 de 12.	28-Sep-15
Pago 5 de 12.	28-Oct-15
Pago 6 de 12.	28-Nov-15
Pago 7 de 12.	28-Dic-15
Pago 8 de 12.	28-Ene-16
Pago 9 de 12.	28-Feb-16
Pago 10 de 12.	28-Mar-16
Pago 11 de 12.	28-Abril-16
Pago 12 de 12.	28-May-16



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».

CUARTA. Garantías. EL DESARROLLADOR otorgará en favor de JAPAMI, a la fecha de firma del convenio, 1 (un) pagaré por la cantidad de **\$209 622.05 (Doscientos nueve mil seiscientos veintidós pesos 05/100 M.N.)**, a fin de garantizar el cumplimiento de la obra de infraestructura que es tomada a cuenta, así como 12 (doce) pagares por un importe cada uno de **\$77,484.76 (Setenta y siete mil cuatrocientos ochenta y cuatro pesos 76/100 M.N.)**, a fin de garantizar los pagos convenidos.

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.

QUINTA. Para que EL DESARROLLADOR lleve a cabo la urbanización del Fraccionamiento La Rioja, conformado por 98 viviendas de tipo *Interés Social*, deberá realizar la conexión de las descargas domiciliarias tanto a la red, como a la vivienda.

SEXTA. La interconexión de las redes del Fraccionamiento La Rioja, conformado por 98 viviendas de tipo *Interés Social*, al sistema de agua potable y drenaje de JAPAMI está condicionada a lo siguiente:

- A) Que esté concluida la línea de alimentación de agua potable de 6" de diámetro desde la línea existente ubicada en el Boulevard Enrique Colunga (Avenida San Roque), hasta el predio señalado para el fraccionamiento, siendo responsable de gestionar el derecho de paso de la infraestructura ante la entidad correspondiente.
- B) 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.
- C) 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.
- D) 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



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

operación de las obras de los sistemas de agua potable y drenaje que darán servicio al fraccionamiento, por medio de un acta entrega-recepción.

E) Entregar el paso de servidumbre, por donde se introducirá la línea de conducción.

SÉPTIMA. 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 esta, 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 del personal técnico de **JAPAMI**.

OCTAVA. Los derechos mencionados en el presente convenio, 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**.

NOVENA. 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.

DÉCIMA. **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), así como 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.

DÉCIMA PRIMERA. **EL DESARROLLADOR** manifiesta que para el presente convenio designa a la **Arq. Adela Inés García Castañón**, como Perito de Proyectos y Obras con carnet de perito de proyectos y obras bajo el número de registro 393-13 y cedula profesional número 8282773, 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, **EL DESARROLLADOR** 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.

De no ser así, deberá entregar los planos avalados y firmados por el perito responsable al momento de llevarse a cabo el acta entrega recepción de las obras.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 al artículo 117 fracción IV del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

DÉCIMA TERCERA. 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 tanto el Constructor como **EL DESARROLLADOR**.



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

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**.

DÉCIMA CUARTA. El pago que realiza **EL DESARROLLADOR** es por concepto de los *derechos y servicios por incorporación de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Títulos de Explotación, Supervisión de Obra, Recepción de Obra y Aportación de Obras Pluviales*, 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**.

DÉCIMA QUINTA. EL DESARROLLADOR dentro del plazo establecido en la licencia de urbanización otorgada por la Dirección de Ordenamiento Territorial, deberá concluir y poner a disposición de **JAPAMI**, las obras de infraestructura materia de este convenio. En caso de que al término del período señalado no se hubiere terminado la obra por parte de **EL DESARROLLADOR** podrá solicitar por escrito la ampliación del plazo mediante un convenio modificatorio, explicando los motivos de la ampliación así como cubrir los derechos correspondientes.

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 La Rioja, conformado por 98 viviendas de tipo Interés Social.

DÉCIMA SEXTA. 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.

DÉCIMA SÉPTIMA. 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 La Rioja, conformado por 98 viviendas de tipo Interés Social 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.

VIGÉSIMA. 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.



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

VIGÉSIMA PRIMERA. 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 **28 veintiocho días del mes de mayo de 2015.**


HECTOR GERMAN HERNANDEZ HERRERA
APODERADO LEGAL.

POR EL DESARROLLADOR.


ARQ. ADELA INÉS GARCÍA CASTAÑÓN
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

Recibi un tanto original



08/Junio/2015

Adela I. Cavaca Castañón