



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

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
No. JAPAMI/FACT/DOM/2015-10-TIERRA NUEVA

Convenio sobre pago de Derechos y Servicios por Incorporación de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial, Títulos de Explotación 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 QUMA del Bajío, S.A. de C.V., representada en este acto por **Rubén Huacuja Williams**, 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, 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 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 para el Municipio de Irapuato, Guanajuato; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato, número 38, de fecha 07 de marzo del 2014.
- 1.4. Que el presidente del Consejo Directivo 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



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

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; facultades publicadas por 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.

- 1.5. 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.
- 1.6. Su registro federal de contribuyentes es: **JAP-841102-C29**.
- 1.7. 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.
- 1.8. Que el presente convenio se autorizó en Reunión del Comité de Planeación, Operación e Incorporación de los Servicios Número 07/2015 de fecha 13 de julio de 2015.
- 1.9. **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 Tierra Nueva conformado por 636 viviendas de tipo Interés Social y 5 Lotes comerciales*.

## 2. DE EL DESARROLLADOR

- 2.1. Que QUMA del Bajío, S.A. de C.V., es una persona moral legalmente constituida, lo que acredita mediante escritura pública número 20,667 de fecha 20 de marzo del 2015, pasada ante la fe del Notario Público No. 14 Juan Alberto Flores Álvarez, en ejercicio en Pachuca de Soto, Hidalgo e inscrita en el libro de comercio de la ciudad de Pachuca de Soto, Hgo., e inscrita bajo el folio mercantil número 3274\*14 de fecha 21 de abril de 2015.
- 2.2. Que su Apoderado Legal Rubén Huacuja Williams, acude a la celebración del presente acto mediante el testimonio de la Escritura Pública número 21,039 de fecha 05 de junio del año 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Alberto Flores Álvarez, notario adscrito a la notaría pública número 14 del Partido Judicial de Pachuca de Soto, Hidalgo, 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 Avenida Enrique Colunga No. 1184 21 Fraccionamiento Colón de Irapuato, Guanajuato, C.p. 36597.
- 2.4. Que su Registro Federal de Contribuyentes es **QBA 150320 PZ1**.



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

**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.

**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 y Recepción de Obra del Fraccionamiento Tierra Nueva, conformado por 636 viviendas de tipo Interés Social y 5 Lotes Comerciales**, que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

Longitud de obras			
	Agua potable		3366.27
	Drenaje Sanitario		2517.04
	Drenaje Pluvial		1622.65

**Derechos de incorporación (Residencial)**

Número de Viviendas	Costo por Vivienda		Total		Total
	Agua Potable	Drenaje sanitario	Agua Potable	Drenaje sanitario	
636	\$ 7,309.90	\$ 1,457.00	\$ 4,649,096.40	\$ 926,652.00	\$ 5,575,748.40

Comercial	arancel		Qmedio (lps)	costo
	agua	drenaje		
3134.3	\$304,437.00		0.2177	\$ 66,263.67

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
No. JAPAMI/FACT/DO/015-10-TIERRA NUEVA

*[Handwritten signatures and initials]*



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

	\$ 154,082.70	0.2177		\$ 33,537.60
			<b>Total</b>	<b>\$ 5,675,549.67</b>

**Títulos de explotación**

Número de Viviendas	Costo por Vivienda		Total
	títulos		
636	\$ 1,822.08		<b>\$ 1,158,842.88</b>

**Revisión de Proyectos (abierto)**

Concepto	Longitud obras	Arancel	
Agua potable	3366.27	8.6	
Drenaje Sanitario	2517.04	8.6	
Drenaje Pluvial	1622.65	8.6	
		<b>Total</b>	<b>\$ 0.00</b>

**Supervisión de Obra**

Importe de derechos	Arancel	
\$11,134,052.61	2.5%	<b>\$ 278,351.32</b>

**Recepción de obra**

Longitud de obras	Arancel	
7505.96	3.78	\$ 28,372.53
	<b>Subtotal Derechos</b>	<b>\$ 7,141,116.39</b>
	<b>(+) IVA</b>	<b>\$ 1,142,578.62</b>
	<b>Total Derechos</b>	<b>\$ 8,283,695.01</b>

**Obra a cuenta**

Red de alimentación de agua potable y equipamiento de pozo 76		\$ 1,423,714.37
	<b>(+) IVA</b>	<b>\$ 227,794.30</b>
	<b>Total</b>	<b>\$ 1,651,508.67</b>

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
No. JAPAMI/PAC/10XAN/2015-10 TIERRA NUEVA

4



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

	<b>Total de Derechos</b>	<b>\$ 8,283,695.01</b>
	<b>(-) a cuenta de derechos</b>	<b>\$ 1,651,508.67</b>
	<b>Resumen Derechos</b>	<b>\$ 6,632,186.34</b>

**Nota:** El costo por Aportación Pluvial no se cobrara debido a que descargara a un cuerpo receptor que no pertenece a JAPAMI.

**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 Agua Potable, Drenaje Sanitario, Títulos de Explotación, Supervisión y Recepción de Obra*, de **\$6 632 186.34** (Seis millones seiscientos treinta y dos mil ciento ochenta y seis pesos 34/100 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 \$1'326,437.27** (Un millón trescientos veintiséis mil cuatrocientos treinta y siete pesos 27/100 M.N.), I.V.A incluido.
- B) 4 (cuatro) pagos trimestrales y sucesivos por la cantidad \$1'326,437.27** (Un millón trescientos veintiséis mil cuatrocientos treinta y siete pesos 27/100 M.N.), cada uno de ellos incluido el IVA, **debiendo realizar dichos pagos como se relaciona más adelante.**

Pago 1 de 4	30-Oct-15
Pago 2 de 4.	30-Ene-16
Pago 3 de 4	30-Abr-16
Pago 4 de 4	30-Jul-16

*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 de cumplimiento de las obligaciones y obras a entregar por un monto de **\$6 957 257.73** (**Seis millones novecientos cincuenta y siete mil doscientos cincuenta y siete pesos 73/100 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

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
No. JAPAMI/FAC/100M/2015-10 TIERRA NUEVA



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

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 dos 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 Tierra Nueva, conformado por **636 viviendas de tipo Interés Social y 5 Lotes Comerciales**, **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 de Tierra Nueva, conformado por **636 viviendas de tipo Interés Social y 5 Lotes Comerciales**, 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**.*
- 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.*
- D) *Construir una línea de alimentación, la cual se conectará a la línea de 8", ubicada en la intercepción de la Av. la Virgen y la Av. Morelos.*
- E) *Reequipar el pozo 76 con un motor de 100 HP y todo lo que resulte necesario para su equipamiento eléctrico (arrancador, cable, etc.).*
- F) *Entregar una fianza de vicios ocultos de las obras que en su momento se reciban, por el 10% del monto de las mismas.*
- G) *Entregar el paso de servidumbre, por donde se introducirá la línea de conducción.*

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
No. JAPAMI/FACCION/2015-10 TIERRA NUEVA



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

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.** JAPAMI designa para el presente convenio al **Arq. Roberto Carlos Castro Salazar**, como **Supervisor de Obra**, mismo que fue designado por el Gerente de Ingeniería y Diseño de conformidad con las atribuciones que le otorga el artículo 71 en relación con el artículo 75 fracción III y VII del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato; para supervisar, controlar, vigilar y revisar las obras de infraestructura de agua potable, drenaje, alcantarillado y saneamiento del fraccionamiento Tierra Nueva, conforme al proyecto de obra que presente **EL DESARROLLADOR** y en base a la Licencia de Urbanización.

Así mismo, el supervisor de obra llevará en la bitácora el registro de los avances y aspectos relevantes de las obras de infraestructura, a efecto de informar mensualmente sobre los mismos.

**NOVENA.** El pago que realice **EL DESARROLLADOR** por concepto de *derechos y servicios por* Incorporación de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Títulos de Explotación, Supervisión y Recepción de Obra, 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.

**DÉCIMA.** 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 modificatorio 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 Tierra Nueva*, conformado por **636 viviendas de tipo Interés Social y 5 Lotes Comerciales**.

**DÉCIMA PRIMERA.** 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 SEGUNDA. 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 Tierra Nueva, conformado por **636 viviendas de tipo Interés Social y 5 Lotes Comerciales**, 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 TERCERA.** Las partes establecen que para el caso de controversia del presente convenio serán competentes los tribunales de la ciudad de Irapuato, Guanajuato; renunciando al fuero que les corresponde en razón de su domicilio presente o futuro.

**DÉCIMA CUARTA.** 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 julio de 2015.**

**RUBÉN HUACUJA WILLIAMS**  
APODERADO LEGAL.

**POR EL DESARROLLADOR.**

**ARQ. CLAUDIA CAMARGO SEGOVIA**  
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

**ROBERTO CARLOS CASTRO SALAZAR**  
SUPERVISOR DEL FRACCIONAMIENTO