



**CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2015-13-FRACCIONAMIENTO LOMBARDIA**

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 Inmobiliaria Jardines del Campestre, S.A. de C.V., representada en este acto por **José de Jesús Anda Aguado**, 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



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

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; 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 11/2015 de fecha 05 de octubre 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 Lombardía conformado por 312 viviendas de tipo Residencial**.

2. DE EL DESARROLLADOR

- 2.1. Que INMOBILIARIA JARDINES DEL CAMPESTRE, S.A. de C.V., es una persona moral legalmente constituida, lo que acredita mediante escritura pública número 137 de fecha 15 de junio de 1992, pasada ante la fe del Notario Público No. 58 Lic. Daniel Francisco Cabeza de Vaca Hernandez, en ejercicio en León, Guanajuato; e inscrita en el libro de comercio de la ciudad de León, Guanajuato bajo el folio mercantil número 1271 de fecha 21 de enero de 1993.
- 2.2. Que su Apoderado Legal José de Jesús Anda Aguado, acude a la celebración del presente acto mediante el testimonio de la Escritura Pública número 4,765 de fecha 20 septiembre de 2013, pasada ante la fe del Notario Público No. 104, Lic. Jesus Luis Vega Castillo, con ejercicio y residencia en la ciudad de León, 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 Privada la Luz No. 100-B, Fracc. Jardines del Campestre León, Guanajuato, C.p. 37120.



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

- 2.4. Que su Registro Federal de Contribuyentes es **IJC9206156Q9**
- 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 y Pluvial, Títulos de Explotación, Supervisión y Recepción de Obra del Fraccionamiento Lombardía conformado por 312 viviendas de tipo Residencial**, que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

Aportación Pluvial

Gasto	Arancel	Importe
200.14	\$ 15,384.50	\$ 3,079,053.83

APORTACION INTERES SOCIAL 50% ART. 44
FRACC. IX

Hectáreas	Densidad	Número de Viviendas
		312

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN Y MANUTENCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

[Handwritten signatures and initials]



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

Longitud de obras

	Agua potable	4747.57
	Drenaje Sanitario	3172.64
	Drenaje Pluvial	372.01

Derechos de incorporación (Residencial)

Número de Viviendas	Costo por Vivienda		Total		Total
	Agua Potable	Drenaje sanitario	Agua Potable	Drenaje sanitario	
312	\$9,280.90	\$ 1,868.10	\$2,895,640.80	\$ 582,847.20	\$ 3,478,488.00

Comercial	arancel		Qmedio (lps)	Costo
	agua	drenaje		
0			0.0000	\$ 0.00
			0.0000	\$ 0.00
			Total	\$ 3,478,488.00

Títulos de explotación

Número de Viviendas	Costo por Vivienda		Total
	Títulos		
312	\$ 1,822.08		\$ 568,488.96

Revisión de Proyectos

Concepto	Longitud obras	Arancel	
Agua potable	4747.57	8.6	\$ 40,829.10
Drenaje Sanitario	3172.64	8.6	\$ 27,284.70
Drenaje Pluvial	372.01	8.6	\$ 3,199.29
		Total	\$ 71,313.09



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

Supervisión de Obra

	Importe de la obra	Arancel	
	\$ 10,860,030.52	2.0%	\$ 217,200.61

Recepción de obra

	Longitud de obras	Arancel	
	8292.22	3.78	\$ 31,344.59
		TOTAL DE DERECHOS	\$379,8346.29

Obra a cuenta

	Colector pluvial	\$ 6,856,036.19
	Línea alimentación agua potable	\$ 1,234,267.18
	Total	\$ 8,090,303.37

RESUMEN:

Derechos de Incorporación	\$ 6'877,400.12
(-) Obra a cuenta	\$ 8'090,303.37
(=) Saldo a favor	\$ 644,414.29
(+) IVA	\$ 103,106.29
Total saldo a favor	\$ 747,520.57

SEGUNDA. De conformidad con lo anterior **EL DESARROLLADOR** entregara como pago de derechos las obras de cabecera citadas a continuación por la cantidad de **\$ 8,090,303.37** (Ocho millones noventa mil trescientos tres pesos 37/100 M.N, consistentes en:

- 1) Colector pluvial por un monto de **\$6, 856,036.19.**
- 2) Línea de alimentación de agua potable del Fraccionamiento **VILLAS DE BERNALEJO** al Fraccionamiento **LOMBARDIA** por un monto de **\$1'234,267.18 SIN IVA.**

Para que **EL DESARROLLADOR** pueda solicitar la recepción de viviendas por parte del Organismo Operador las obras de cabecera antes descritas deberán estar concluidas al 100% cien por ciento, las cuales deberán ser supervisadas y autorizarlas previamente por **JAPAMI.**

GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO GOBIERNO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO



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

TERCERA. Al ser superior el importe de las obras que realizara **EL DESARROLLADOR** le resulta un saldo a favor por la cantidad de **\$747,520.57 IVA INCLUIDO**, mismo que será absorbido por **EL DESARROLLADOR** sin tener derecho a indemnización alguna, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 fracción XI inciso i), de la Ley de Ingresos para el Municipio de Irapuato Gto., para el Ejercicio Fiscal del año 2015.

CUARTA. Para efecto de que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización del **Fraccionamiento Lombardía conformado por 312 viviendas de tipo Residencial**, **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 Lombardía conformado por 312 viviendas de tipo Residencial**, 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)** *Entregar los pasos de servidumbre, por donde se introducirán el colector pluvial y la línea de conducción.*

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.



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

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 Luis Fajardo Lona**, como *Perito de Proyectos y Obras con carnet de perito de proyectos y obras bajo el número de registro 009-81 y cedula profesional número 718459 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.

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.



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

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 **Ing. Roberto 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 Lombardía, 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 y Pluvial, 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 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 Lombardía*, conformado por **312 viviendas de tipo Residencial**.

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.

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 Lombardía conformado por 312 viviendas de tipo Residencial*, 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.



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

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 **08 ocho días del mes de octubre de 2015.**

POR EL DESARROLLADOR.


JOSÉ DE JESÚS ANDA AGUADO
APODERADO LEGAL

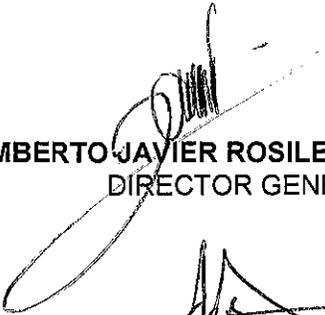

ARQ. JOSE LUIS FAJARDO LONA
PERITO DE PROYECTOS

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 CASTRO SALAZAR
SUPERVISOR DEL FRACCIONAMIENTO

Nota: La presente hoja de firmas forma parte integrante del convenio para pago de derechos de incorporación No. JAPAMI/FACT/DOM/2015-13-FRACCIONAMIENTO LOMBARDIA.

