



**CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2018-03- QUINTAS SAN JOAQUIN**

Convenio sobre pago de Derechos y Servicios por Incorporación de las Redes de **Agua Potable, Drenaje Sanitario, Supervisión de Obra, costo de contrato de agua potable y drenaje**, que celebran por una parte la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., representada por **J. Salvador Pérez Godínez**, en su carácter de Presidente del Consejo Directivo, a quien en lo sucesivo se le denominará **JAPAMI**, y por la otra, la Empresa denominada **IMPULSORA FGYH, S. de R.L. de C.V.**, representada en este acto por **Juan Manuel Gallardo Baez**, 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 en fecha 28 de enero de 2016, J. Salvador Pérez Godínez, fue electo como Presidente del Consejo Directivo de **JAPAMI** en sesión ordinaria número 01/2016 de fecha 28 de enero de 2016, de conformidad con el Artículo 152 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, el Artículo 103 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Gto.
- 1.4. Que J. Salvador Pérez Godínez, 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



[Handwritten signatures and initials in blue ink]



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. 10,508, de fecha 30 de enero de 2016, pasada ante la Fe del Notario Público No. 6, Licenciado Fernando Ramos Alcocer, en legal ejercicio de este partido judicial de Irapuato, Gto., facultados publicadas por acuerdo de fecha 02 de febrero de 2016, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 27, Tercera Parte de fecha 16 de febrero de 2016; mandato que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.

- 1.5. Que 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. Que 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 07/2017 de fecha 22 de junio de 2017.
- 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 2018, y considerando que el gasto que demanda y aporta el *Predio identificado como área comercial 3 del fraccionamiento San Joaquín 2da sección de esta ciudad con una superficie de 1,564.33 metros cuadrados.*

2. DE EL DESARROLLADOR

- 2.1. Que **IMPULSORA FGYH, S. de R.L de C.V.**, es una persona moral legalmente constituida, lo que acredita mediante escritura pública número 116,320 de fecha 5 de mayo del 2017, pasada ante la fe del Notario Público No. 4 en ejercicio en San Luis Potosí; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la misma ciudad; bajo el folio mercantil número N-201704268 de fecha 14 de junio de 2017.
- 2.2. Que su Apoderado Legal, acude a la celebración del presente acto mediante el testimonio de la Escritura Pública descrita en el punto 2.1., representación 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 1A Villa de Góngora número 702, Colonia Villantigua, San Luis Potosí, S.L.P., C.p. 78210.

[Firma manuscrita]

2/7



[Firma manuscrita]



- 2.4. Que su Registro Federal de Contribuyentes es: **IFG170505473**.
- 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, drenaje pluvial, 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.

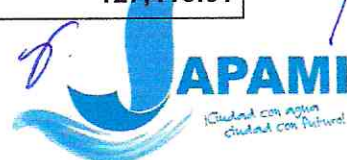
- 3.1 Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente convenio.
- 3.2 Manifiestan que en el presente contrato no hay error, dolo, mala fe o cualquier vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo.

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, y 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 2018, y considerando que el gasto que demanda y aporta el **Predio identificado como área comercial 3 del fraccionamiento San Joaquín 2da sección de esta ciudad con una superficie de 1,564.33 metros cuadrados, conformado por 30 viviendas de tipo interés social**, que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

Concepto	Monto
Costo de contrato de Agua para todo tipo de giro (pág. 122 ley de ingresos 2018)	\$ 5,127.00
Costo de contrato de Drenaje para todo tipo de giro (pág. 122 ley de ingresos 2018)	\$ 5,127.00
Derechos de incorporación a la red de agua potable 30 VIVIENDAS	\$ 37,484.70
Derechos de incorporación a la red de drenaje 30 VIVIENDAS	\$ 14,572.50
Supervisión de obra 2% monto de la obra	\$ 47,532.60
Sub-total	\$ 109,843.80
I.V.A. (16%)	\$ 17,575.01
Total	\$ 127,418.81



[Handwritten signatures and initials in blue ink]



IRAPUATO
MEJOR CIUDAD
2015 - 2018

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, Supervisión de Obra, costo de contrato de agua potable y drenaje*, es de **\$127,418.81 (Ciento veintisiete mil cuatrocientos dieciocho pesos 81/100 M.N.) I.V.A. incluido**, obligándose **EL DESARROLLADOR** a cubrir dicha cantidad de la siguiente forma:

- A) Un primer pago a la firma del presente convenio por la cantidad de \$38,225.64 (Treinta y ocho mil doscientos veinticinco pesos 64/100 M.N.), I.V.A incluido.**
- B) 3 (tres) pagos mensuales y sucesivos por la cantidad cada uno de ellos de \$29,731.06 (Veintinueve mil setecientos treinta y un pesos 06/100 M.N.), I.V.A. incluido, debiendo realizar dichos pagos como se relaciona más adelante.**

Pago 1 de 3	15-abr-18
Pago 2 de 3	15-may-18
Pago 3 de 3	15-jun-18

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 **01 (un) pagare** por el monto total de derechos de incorporación de los servicios por **\$127,418.81 (Ciento veintisiete mil cuatrocientos dieciocho pesos 81/100 M.N.)**, **03 (Tres) pagares** cada uno por la cantidad de **\$29,731.06 (Veintinueve mil setecientos treinta y un pesos 06/100 M.N.)**, para garantizar las mensualidades convenidas.

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.

CUARTA.- 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.

Para el efecto de que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización del Fraccionamiento *San Joaquín 2da sección*, conformado por *30 viviendas de tipo interés social*, **EL DESARROLLADOR** deberá realizar la conexión de las descargas domiciliarias tanto a la red, como a la vivienda.

[Firma manuscrita]



[Firma manuscrita]

QUINTA. La interconexión de las redes del Fraccionamiento *San Joaquín 2da sección, conformado por 30 viviendas de tipo interés social*, 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 una fianza de vicios ocultos de las obras que en su momento se reciban, por el 10% del monto de las mismas.

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. **JAPAMI** designa para el presente convenio al Ing. **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 Agropecuario San Miguelito Fracción III, 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.



IRAPUATO
MEJOR CIUDAD
2015 - 2018

SÉPTIMA.- El pago que realice **EL DESARROLLADOR** por concepto de derechos y servicios por Incorporación de las redes de **Agua Potable, Drenaje Sanitario, Supervisión de Obra, costo de contrato de agua potable y drenaje**, corresponde exclusivamente a la conexión de las redes de agua potable, drenaje sanitario y drenaje 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**.

OCTAVA. 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 San Joaquín 2da sección, conformado por 30 viviendas de tipo interés social.*

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.

NOVENA. **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. 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 San Joaquín 2da sección, conformado por 30 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 banquetta.

DÉCIMA PRIMERA. 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 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 **15 quince días del mes de marzo de 2018.**

POR EL DESARROLLADOR

JUAN MANUEL GALLARDO BAEZ
APODERADO LEGAL

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

Bld. Juan José Torres Landa no. 1720, Col. Independencia
C.P. 36559, Irapuato, Gto. 01 (462) 606 91 00
www.japami.gob.mx

6/7



POR JAPAMI



J. SALVADOR PÉREZ GODÍNEZ
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

TESTIGOS




FELIPE DE JESÚS RICARDO JAIMES CEBALLOS
TESORERO



HUMBERTO JAVIER ROSILES ÁLVAREZ
DIRECTOR GENERAL



ESTEBAN JESÚS BANDA GALLARDO
GERENTE DE INGENIERÍA Y DISEÑO



ROBERTO CARLOS CASTRO SALAZAR
SUPERVISOR DEL FRACCIONAMIENTO