

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2018-02- PARQUE CENTRAL GUANAJUATO

Convenio sobre pago de Derechos y Servicios por Incorporación de las Redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Supervisión de Obra, 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 **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 **TZACAB, S.A. de C.V.**, representada en este acto por **Jorge Ignacio Lomelín Freyre**, en su calidad de Administrador Único; 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 primero del reglamento de **JAPAMI** creado por acuerdo del H. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 20 de octubre de 1984 y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato el día 2 de Noviembre de 1984.
- 1.2. Que de conformidad con el artículo 7 del Reglamento vigente de **JAPAMI**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 38 de fecha 07 de marzo de 2014, le corresponde la detección, extracción, desinfección y conducción del agua, para el suministro de este servicio público a la población; estudiar, planear, proyectar, aprobar, construir, conservar, mantener, ampliar, rehabilitar, reparar, administrar y operar las obras y sistemas de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, en zonas urbanas; asesorar y en su caso atender la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado en las zonas rurales, procurando su integración al Organismo; llevar a cabo la construcción, operación, mantenimiento y administración de las fuentes de abastecimiento, redes de infraestructura hidráulica a su cargo en el Municipio, proteger las fuentes de abastecimiento de agua a su cargo en las zonas urbanas y rurales; prevenir y controlar la contaminación de las aguas que se descargan en los sistemas de drenaje y alcantarillado; coadyuvar con la Dirección General de Desarrollo Social en la planeación, ejecución y operación de los servicios en la zona rural y suscribir los convenios necesarios para tal fin.
- 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

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
NO. JAPAMI/FACT/DOM/2018-02- PARQUE CENTRAL GUANAJUATO

Guanajuato, el Artículo 103 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

- 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, 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.
- 1.5. 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. 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, Guanajuato, mandato que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.
- 1.6. 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, Guanajuato.
- 1.7. Su registro federal de contribuyentes es: **JAP-841102-C29**.
- 1.8. 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.
- 1.9. Que el presente convenio se autorizó en Reunión del Comité de Planeación, Operación e Incorporación de los **Servicios Número 14/2017 de fecha 21 de diciembre de 2017**.
- 1.10. **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.

2. DE EL DESARROLLADOR.

- 2.1. Que la sociedad mercantil TZACAB, seguida de sus abreviaturas S.A. de C.V. (Sociedad Anónima de Capital Variable), está constituida de acuerdo a las leyes vigentes del país según consta en la Escritura Pública número 6,164 de fecha 07 de Junio de 2013, pasada ante la fe del Notario Público número 27, Lic. Pedro Salgado Zuloaga, en legal ejercicio del Partido Judicial de Irapuato, Guanajuato, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Salamanca, Guanajuato; bajo el folio real número 6364*27 de fecha 10 de junio de 2013.

- 2.2. Que en Asamblea General Extraordinaria de Socios, de fecha 02 de octubre del año 2015, protocolizada en escritura pública número 7,285, de fecha 7 del mes de Octubre de 2015, pasada ante la fe del Notario Público número 27, Lic. Pedro Salgado Zuloaga, en legal ejercicio del partido judicial de Irapuato, Guanajuato, fue aprobado el cambio de domicilio social de la sociedad a la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real 19497*17, de fecha 19 de enero de 2016.
- 2.3. Que su Director General Alejandro Omar Ramírez Robles, mismo que acredita su personería con la Escritura Pública número 6,206 de fecha 25 de junio de 2013, pasada ante la fe del Notario Público número 27, Lic. Pedro Salgado Zuloaga, en legal ejercicio 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.
- 2.4. Que su objeto entre otros es la realización por cuenta propia o ajena, toda clase de obras y trabajos de construcción, mantenimiento, lotificación, urbanización y similares de toda clase de bienes inmuebles tales como casas, edificios, fraccionamientos, instalaciones técnicas para fines habitacionales, industriales, comerciales y de cualquier otra índole incluyendo viviendas y casas de toda índole incluyendo viviendas y casas de interés social, locales y centros comerciales.
- 2.5. Que su registro federal de contribuyentes es **TZA130607P65**.
- 2.6. Que tiene establecido su domicilio en territorio nacional, ubicado en Carretera Libre Irapuato-Salamanca número 3423, en Irapuato, Guanajuato.
- 2.7. Que se encuentra ejecutando las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Industrial de Usos Compatibles denominado **"PARQUE CENTRAL GUANAJUATO"**.
- 2.8. Pagos realizados:

# PAGO	FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
1	08/05/2015	127115	SUPERVISION DE OBRA	\$ 554,468.11
2	17/08/2015	276929	DERECHOS DE INCORPORACION DE AGUA	\$ 668,598.81
3	09/02/2018	380288	REVISIÓN DE PROYECTOS	\$ 31,988.14
4	14/02/2018	380801	REVISIÓN DE PROYECTOS	\$ 40,789.10

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** cubrió a **JAPAMI** el pago de derechos y servicios por incorporación de las redes de **Agua Potable, Supervisión de Obra, Títulos de Explotación y Recepción de Obra**, del Fraccionamiento Industrial de Usos Compatibles denominado **Parque Central Guanajuato** que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

Derechos de incorporación

industrial	arancel		Qmedio (lps)	m3 anuales	costo
	agua	drenaje			
	\$304,437.00		9.0373		\$ 2,751,285.67
cobro por títulos de extracción	\$ 6.24		m3/anuales	153,000.00	\$ 954,720.00
Total					\$ 3,706,005.67

Recepción de obra			
	Longitud de obras	Arancel	
	8462.47	3.78	\$ 31,988.14

Sub Total \$ 3,737,993.81

A CUENTA DE DERECHOS

Fuente de abastecimiento	Aforo estimado lps	ARANCEL	COSTO
1	50	\$ 61,387.90	\$ 3,069,395.00

AFORO DEL POZO \$ 3,069,395.00
DERECHOS DE INCORPORACION \$ 3,737,993.81
SUBTOTAL A PAGAR \$ 668,598.81

BALANCE DE PAGOS :

DOCUMENTO	DERECHOS DE INCORPORACION	PAGOS REALIZADOS (-)	SALDO
OFICIO 0378	\$ 627,245.35	\$ 554,468.11	\$ 72,777.24
		\$ 31,988.14	\$ 40,789.10
		\$ 40,789.10	\$ -
CANTIDAD RESULTANTE A PAGAR SEGÚN CONVENIO	\$ 668,598.81	\$ 668,598.81	\$ -

SEGUNDA. Garantías. Para efecto de garantizar la obra que se toma a cuenta de derechos, **EL DESARROLLADOR** se obliga a entregar a favor de **JAPAMI**, a la firma del presente convenio, un pagaré por un monto de **\$3'069,395.00 (Tres millones sesenta y nueve mil trescientos noventa y cinco pesos 00/100 M.N.)**.

TERCERA. Para que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización del Fraccionamiento Industrial de Usos Compatibles denominado **Parque Central Guanajuato** fue condicionado a lo siguiente:

- A) *Que a la fecha del presente instrumento **EL DESARROLLADOR** haya 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** ya fueron evaluadas previamente y cumplen con las normas nacionales, estatales, el manual de normas y las especificaciones de **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 los lotes industriales y comerciales entregados en ese momento, las memorías 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 Parque, por medio de un acta entrega-recepción.*



IRAPUATO
¡mejor ciudad!



gto
orgullo y
compromiso
de todos

- D) La cesión de derechos del título de concesión No. 08GUA103312/12AMGE97 por un volumen de 132,000 m³/anuales a más tardar el día 15 de marzo de 2018.
- E) La donación del predio donde se encuentra la fuente de abastecimiento, el día 15 de marzo de 2018, siendo esta la fracción de terreno de una superficie de 926.85 m², dicha fracción será desmembrada del lote identificado como Lote 1 de la Manzana H, del Fraccionamiento de usos compatibles denominado "PARQUE CENTRAL GUANAJUATO", manifestando que en dicha fracción se encuentra ya la fuente de abastecimiento materia del presente convenio; así como el Tanque Elevado.

CUARTA. 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**.

Los derechos mencionados en el presente convenio, amparan:

- 3000 m³/anuales por lote comercial, haciendo un total de 6000 m³/anuales derivado de que son dos lotes, en cuanto a los lotes de equipamiento 2 corresponden a áreas verdes las cuales no se podrán regar con agua potable, por lo tanto no se le asignara volumen, los otros dos lotes de donación se le asignaran 2000 m³/anuales por cada uno.
- 275,000 m³/anuales correspondientes a 21 lotes industriales, para cada lote se le asignara 13,095.2 m³/anuales. En caso de que algún lote requiera más volumen el propietario tendrá que cubrir los derechos de incorporación de la diferencia requerida.
- El propietario de cada nave, debe realizar una planta de tratamiento que cumpla con la Norma oficial mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996, misma que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas a bienes nacionales.

QUINTA. **JAPAMI** designa para el presente convenio al **Arq. Octavio Alejandro Sotelo González**, 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 Industrial de Usos Compatibles denominado **Parque Central Guanajuato**, 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.

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
JAPAMI/FACT/2018-02- PARQUE CENTRAL GUANAJUATO

SEXTA. Queda expresamente reconocido que **JAPAMI** es el único autorizado para contratar las tomas de agua, para los efectos del pago respectivo por el servicio prestado en cada una de los lotes industriales y comerciales; por lo que a la fecha del presente instrumento legal todas la personas que acrediten un legítimo derecho de propiedad o posesión podrán tramitar su contrato de prestación de servicios a JAPAMI.

SÉPTIMA. EL DESARROLLADOR se obliga a entregar a partir de la firma del presente convenio, el **calendario de ejecución de obra faltante** en donde conste el inició y terminó de las obras faltantes (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.

OCTAVA. SEGUNDA.- 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, 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**, en términos de lo establecido en el Artículo 96 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

EL DESARROLLADOR deberá entregar los planos avalados y firmados por el perito responsable al momento de llevarse a cabo el acta entrega recepción de las obras.

NOVENA. 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. 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 **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 y otra para **EL DESARROLLADOR**.
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**.

CONVENIO PARA PACIFICAR DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMIFACTDOM/2018-02- PARQUE CENTRAL GUANAJUATO



IRAPUATO
¡mejor ciudad!



gto
Guanajuato
orgullo y
compromiso
de todos

DÉCIMA PRIMERA. El pago que realiza **EL DESARROLLADOR** es por concepto de los derechos y servicios por incorporación de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Supervisión de Obra, Títulos de Explotación y Recepción de Obra, 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 SEGUNDA. EL DESARROLLADOR informa que a la fecha del presente instrumento legal ya concluyó y pone a disposición de **JAPAMI**, las obras de infraestructura materia de este convenio.

Quedando pendiente solamente el equipamiento de: Pozo, colocación de tren de válvulas del Tanque Elevado y cárcamos sanitarios, por lo que se otorga un plazo de 45 días hábiles para la terminación de dichos trabajos.

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.

DÉCIMA TERCERA. EL DESARROLLADOR se obliga a realizar el suministro y la instalación de un medidor de acuerdo a las especificaciones de **JAPAMI** por cada lote industrial y comercial de acuerdo a la traza autorizada para el Fraccionamiento Industrial de Usos Compatibles denominado **Parque Central Guanajuato**, conformado por 21 lotes industriales y 2 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 **16 dieciséis días del mes de febrero de 2018.**

POR EL DESARROLLADOR

JORGE IGNACIO LOMELÍN FREYRE
ADMINISTRADOR ÚNICO

8/9

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

Bld. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia
Tel. 01 (462) 606 9100 Irapuato, Gto. México

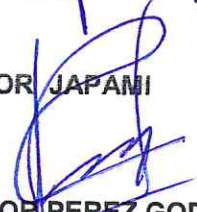


CONVENIO PARA FAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/IDOM/2018-02- PARQUE CENTRAL GUANAJUATO

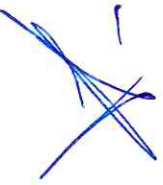


ARQ. JOSÉ ALEJO FILOTEO SANDOVAL
PERITO DE PROYECTOS

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



OCTAVIO ALEJANDRO SOTELO GONZÁLEZ
SUPERVISOR DEL FRACCIONAMIENTO

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2018-02- PARQUE CENTRAL GUANAJUATO

NOTA: LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN No. JAPAMI/FACT/DOM/2018-02- PARQUE CENTRAL GUANAJUATO.

Recibi
16-02-2018

Nancy Rodriguez.