



IRAPUATO
| mejor ciudad!



gto
orgullo y
compromiso
de todos

**CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2016-03- FRACCIONAMIENTO LA
GIRALDA**

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 Visiones Urbanísticas S. de R.L. de C.V., representada en ese acto por **Pedro Manuel Leal Toriello**, en su carácter de Gerente, 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 **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 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., facultades 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.

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2016-03-FRACCIONAMIENTO LA GIRALDA

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

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



- 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 03/2016 de fecha 11 de abril de 2016.
- 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.
- 1.9. Que cuenta con oficio de aprobación de proyectos número 0672 de fecha 01 de marzo de 2016.

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 2016, y considerando que el gasto que demanda y aporta el Fraccionamiento La Giralda, conformado por 150 viviendas de tipo residencial.

2. DE EL DESARROLLADOR

- 2.1. Que Visiones Urbanísticas Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, S.A. de C.V., es una sociedad mercantil legalmente constituida, lo que acredita mediante escritura pública número 24,881 de fecha 29 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Notario Público No. 70, Lic. Xavier Tejada Valadez, asociado con el Lic. Daniel Francisco Cabeza de Vaca Hernández, titular de la Notaría No. 58, en legal ejercicio en la ciudad de León, Guanajuato, e inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Irapuato, Gto., bajo el folio mercantil número 19343*17 de fecha 23 de junio de 2015.
- 2.2. Que su Apoderado Legal Pedro Manuel Leal Toriello, acude a la celebración del presente acto mediante el testimonio de la escritura pública citada en el punto anterior, 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 Rincón el Crepúsculo No. 200, Las Plazas, de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, C.p. 36620.
- 2.4. Que su Registro Federal de Contribuyentes es: **VUR 150529 RR9**.
- 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 y drenaje pluvial, 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**

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



JAPAMI
Tu agua, tu futuro



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, drenaje pluvial, supervisión de obra, títulos de explotación y recepción de obra, del Fraccionamiento La Giralda, conformado por 150 viviendas de tipo Residencial** que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

Aportación Pluvial

Arancel	Importe
\$ 15,999.80	\$1,714,698.57

APORTACION INTERES SOCIAL 50% ART. 44 FRACC. IX

Derechos de incorporación agua potable

Arancel habitacional	Importe
\$ 9,652.10	\$1,447,815.00

Arancel comercial	Importe
\$ 316,614.40	\$ -

Derechos de incorporación drenaje

Arancel habitacional	Importe
\$ 1,942.80	\$ 291,420.00

Arancel comercial	Importe

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
NO JAPAMI/FASTIDOM/2016-03-FRACCIONAMIENTO LA GIRALDA

[Handwritten signatures and initials]





IRAPUATO
¡mejor ciudad!



gto
orgullo y
compromiso
de todos

\$	160,246.00	\$	-
----	------------	----	---

Títulos de explotación

Arancel habitacional	Importe
\$ 1,894.90	\$ 284,235.00

Arancel comercial	Importe
\$ 204,683.20	\$ -

Revisión de Proyectos

Arancel	Importe
\$ 8.94	

CUBIERTO

Supervisión de Obra

Monto de la obra:	Arancel	Importe
	2.00%	\$ -
Monto de los derechos: \$ 3,738,168.57	2.50%	\$ 93,454.21

Recepción de obra

Arancel	Importe
\$ 3.93	\$ 20,209.87

Obra a cuenta

Concepto	Arancel	Importe
Carta factibilidad	\$ 25,489.79	\$ 25,489.79
Línea de 6" de agua		\$ 308,612.68
colector de drenaje sanitario interno		\$ 636,218.71
Emisor Sanitario		\$2,882,814.15
TOTALES		\$3,853,135.33

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. VAPAMI/FACT/DOM/2016-03-FRACCIONAMIENTO LA GIRALDA

[Handwritten signatures and marks]

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

4/9

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





Queda expresamente reconocido que **JAPAMI** es el único autorizado para contratar las descargas domiciliarias, para los efectos del pago respectivo por el servicio prestado en cada una de las viviendas y el área comercial.

CUARTA. La entrega de las redes hidráulicas y sanitarias del Desarrollo denominado Fraccionamiento La Giralda, correspondiente a los sistemas de agua potable y drenaje de **JAPAMI** autorizados en los proyectos ejecutivos con oficio número 0672 de fecha 01 de marzo de 2016, está condicionada a lo siguiente:

- A) *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**.*
- B) *Que se reciban a entera satisfacción de **JAPAMI** totalmente las obras construidas para el funcionamiento del servicio de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, los censos de viviendas entregadas en ese momento, las memorias de cálculo, planos de obra terminada y manuales de operación de las obras del sistema de drenaje que dará servicio al fraccionamiento, por medio de un acta entrega-recepción.*
- C) *Entregar la obra de una línea de conducción de agua potable de 6"*
- D) *Entregar la obra del colector de drenaje sanitario interno.*
- E) *Entregar el paso de servidumbre por donde se introducirán el emisor sanitario, que partirá del pozo 15 con destino al pozo 26.*

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

QUINTA.- EL DESARROLLADOR una vez que se lleve a cabo la entrega recepción de las obras se compromete a entregar a favor de **JAPAMI**, una fianza por un valor del **10% (diez por ciento)** del monto total de dichas obras por concepto de vicios ocultos, fianza que estará vigente durante un año, a partir de la entrega recepción de las obras, misma que deberá ser otorgada por institución mexicana debidamente autorizada para ello, en favor y ha satisfacción de **JAPAMI**.

SEXTA. Para el caso de que por alguna circunstancia **EL DESARROLLADOR** realizara la conexión a las redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial 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 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**



CONVENIO PARA PAGO DE DEBITOS DE INDEMNIZACIÓN
DE JAPAMI A TITULO DE



IRAPUATO
¡mejor ciudad!



gto
orgullo y
compromiso
de todos

SÉPTIMA. JAPAMI designa para el presente convenio al **Ing. Alejandro Zuñiga Ramos** 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 La Giralda*, 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.

OCTAVA. 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.

NOVENA. 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. EL DESARROLLADOR manifiesta que para el presente convenio designa a la **Arq. Jorge Alfredo Bideau Ramos**, como Perito de Proyectos y Obras con carnet de perito de proyectos y obras bajo el número de **registro 124-81** y cedula profesional número **763745**, 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 PRIMERA. 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 SEGUNDA. 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**.

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
NO. JAPAMI/FACT/2016-03-FRACCIONAMIENTO LA GIRALDA

(Handwritten signatures and initials)

(Handwritten signature)

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

7/9

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





IRAPUATO
¡mejor ciudad!



gto
orgullo y
compromiso
de todos

H. Ayuntamiento
2016 - 2018

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 TERCERA. 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 CUARTA. 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 Giralda correspondiente a 150 viviendas de tipo Residencial.

DÉCIMA QUINTA. 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 SEXTA. 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 Giralda correspondiente a 150 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 SÉPTIMA. Las partes establecen que para el caso de controversia del presente convenio serán competentes los tribunales de la ciudad de Irapuato, Gto., renunciando al

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
NO. JAPAMII/FACT/DCM/2016-03-FRACCIONAMIENTO LA GIRALDA

[Handwritten signatures and initials]

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

8/9

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





IRAPUATO
¡ mejor ciudad !



gto
orgullo y
compromiso
de todos

fueo que les corresponde en razón de su domicilio presente o futuro.

DÉCIMA OCTAVA. 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 **03 tres días del mes de mayo de 2016.**

POR EL DESARROLLADOR


PEDRO MANUEL LEAL TORIELLO
GERENTE


ARQ. JORGE ALFREDO BIDEAU RAMOS
PERITO DE PROYECTOS

POR JAPAMI


J. SALVADOR PÉREZ GODÍNEZ
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

TESTIGOS


FELIPE DE JESÚS RICARDO JAIMES CEBALLOS
TESORERO


HUMBERTO JAVIER ROSILES ALVAREZ
DIRECTOR GENERAL


ISAAC SÁNCHEZ MAGDALENO
ENCARGADO DE DESPACHO DE LA GERENCIA
DE INGENIERIA Y DISEÑO


ALEJANDRO ZUÑIGA RAMOS
SUPERVISOR DEL FRACCIONAMIENTO

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

9/9

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



CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2016-03-FRACCIONAMIENTO LA GIRALDA