

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2016-15- VILLAS DEL SOL

Convenio sobre pago de Derechos y Servicios por Incorporación de las Redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario, 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 SYB Desarrollados Urbanos, S.A. de C.V., representada en este acto por **María Silvia Dávila Lozano**, en su carácter de Apoderada 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**

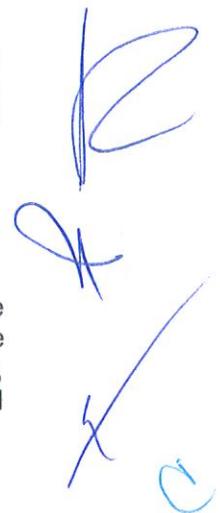
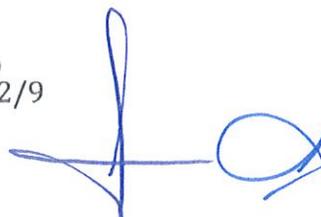
cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos del presente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 fracción I, 28, 42 fracción XVII y XIX, 43 fracción VIII y XI del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato; publicado en el Periódico Oficial del Estado de 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.

- 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 **09/2016 de fecha 06 de septiembre de 2016**.
- 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 2016, y considerando que el gasto que demanda y aporta el *Fraccionamiento Villas del Sol conformado por 190 viviendas de tipo Residencial*.

2. DE EL DESARROLLADOR

- 2.1. Que SYB Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., es una persona moral legalmente constituida, lo que acredita mediante escritura pública número 456 de fecha 25 de julio del 2003, pasada ante la fe del Notario Público No. 2 en ejercicio en Pénjamo, Guanajuato e inscrita en el libro de comercio de la ciudad de Irapuato, Gto., bajo el folio mercantil número 15189*17.





IRAPUATO
¡ mejor ciudad !



gto
orgullo y
compromiso
de todos

- 2.2. Que su Apoderada Legal María Silvia Dávila Lozano, acude a la celebración del presente acto mediante el testimonio de la Escritura Pública número 31,170 de fecha 17 de julio del año 2014, otorgada ante la fe del Licenciado José Aben Amar Gonzalez Herrera, notario adscrito a la notaría pública número 49 del Partido Judicial de Irapuato, Guanajuato, cuyo testimonio quedó debidamente inscrito en el registro público de la propiedad y de comercio de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, bajo el folio mercantil número 15189*17 de fecha 05 de agosto de 2014, 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 Cascada No. 1141 A Colonia las Reynas de Irapuato, Guanajuato, C.p. 36660.
- 2.4. Que su Registro Federal de Contribuyentes es: **SDU 030725 MR7**.
- 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:

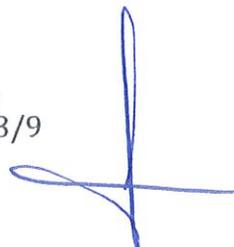
CLÁUSULAS

PRIMERA. Conforme a lo expuesto y como resultado de las verificaciones técnicas y administrativas previas, **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 Recepción de Obra, del Fraccionamiento Villas del Sol conformado por 190 viviendas de tipo Residencial**, que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

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

3/9

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




JAPAMI
Tu agua. Tu entorno





IRAPUATO
¡mejor ciudad!



gto
argullo y
compromiso
de todos

 JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO. MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.			
DATOS			
FRACCIONAMIENTO:	Villas del Sol	LONGITUD (m):	
TIPO:	residencial	AGUA POTABLE (m):	2369.73
VIVENDAS:	190	DRENAJE SANITARIO (m):	1857.51
COMERCIAL (m2):		DRENAJE PLUVIAL (m):	425.78
GASTO COMERCIAL (lps):	0.00	TOTAL (m):	4653.02
GASTO PLUVIAL (lps):	0	MODO DE PAGO:	
AFORO POZO (lps):		ANTICIPO:	30%
TITULOS DE EXTRACCION (m3/añual):		MENSUALIDADES:	12
Aportacion Pluvial			
		Arancel	Importe
		\$ 15,999.80	\$ -
APORTACION INTERES SOCIAL 50% ART. 44 FRACC. IX			
Derechos de incorporacion agua potable			
		Arancel habitacional	Importe
		\$ 9,652.10	\$ 1,833,899.00
		Arancel comercial	Importe
		\$ 316,614.40	\$ -
Derechos de incorporacion drenaje			
		Arancel habitacional	Importe
		\$ 1,942.80	\$ 369,132.00
		Arancel comercial	Importe
		\$ 160,246.00	\$ -
Titulos de explotacion			
		Arancel habitacional	Importe
		\$ 1,894.90	
		Arancel comercial	Importe
		\$ 204,683.20	\$ -
Revision de Proyectos			
		Arancel	Importe
		\$ 8.94	
Supervision de Obra			
		Arancel	Importe
Monto de la obra:		2.00%	\$ -
Monto de los derechos:	\$ 2,203,031.00	2.50%	
Recepcion de obra			
		Arancel	Importe
		\$ 3.93	\$ 18,286.37
MONTO A PAGAR			
		Sub Total Derechos de Incorporación	\$ 2,221,317.37
		Sub Total Obra a Cuenta	
		Sub Total	\$ 2,221,317.37
		IVA	\$ 355,410.78
		Total de Derechos	\$ 2,576,728.15
		Anticipo	\$ 773,018.44
		Mensualidad	\$ 150,309.14

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



Handwritten signatures and initials in blue ink.

SEGUNDA. De conformidad con lo anterior, la cantidad a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR** correspondiente a los derechos por incorporación de los servicios de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Recepción de Obra, es de **\$2'576,728.15 (dos millones quinientos setenta y seis mil setecientos veinte y ocho 15/100 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 \$773,018.44 (Setecientos setenta y tres mil dieciocho pesos 44/100 M.N.), I.V.A incluido.**
- B) 12 (doce) pagos mensuales y sucesivos por la cantidad \$150,309.14 (Ciento cincuenta mil trescientos nueve pesos 14/100 M.N.), cada uno de ellos incluido el IVA, debiendo realizar dichos pagos como se relaciona más adelante.**

Pago 1 de 12.	16-ene-17
Pago 2 de 12.	16-feb-17
Pago 3 de 12.	16-mar-17
Pago 4 de 12.	16-abr-17
Pago 5 de 12.	16-may-17
Pago 6 de 12.	16-jun-17
Pago 7 de 12.	16-jul-17
Pago 8 de 12.	16-ags-17
Pago 9 de 12.	16-sep-17
Pago 10 de 12.	16-oct-17
Pago 11 de 12.	16-nov-17
Pago 12 de 12.	16-dic-17

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 por un monto de **\$1'803,709.70 (Un millón ochocientos tres mil setecientos nueve 70/100 M.N), I.V.A. incluido**, 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 mora en el pago y el resto se aplicará a la mensualidad siguiente, según corresponda en número de pago y mes.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top right, a signature in the middle right, and several signatures at the bottom right.

CUARTA.- En caso de que **EL DESARROLLADOR** deje de cubrir tres 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 Villas del Sol conformado por 190 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 Villas del Sol conformado por 190 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 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. 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 Alejo Filoteo Sandoval**, como Perito de Proyectos y Obras con carnet de perito de proyectos y obras bajo el número de **registro 093-83** y cedula profesional número **842479**, 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.

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**.



IRAPUATO
¡ mejor ciudad !



gto
orgullo y
compromiso
de todos

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 Villas del Sol, 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 Recepción de Obra**, 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**.

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 Villas del Sol conformado por 190 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 Villas del Sol conformado por 190 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

8/9

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

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some overlapping the JAPAMI logo.



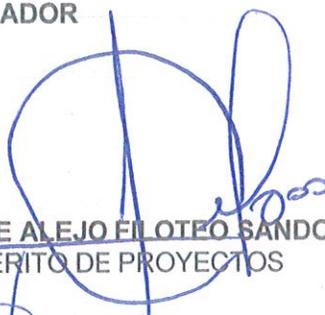
DÉCIMA CUARTA. Las partes acuerdan que en el presente convenio no existe dolo, error, lesión, mala fe, ni cualquier otro vicio en la voluntad y consentimiento que pudiera invalidar los efectos jurídicos del mismo.

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 **16 dieciséis días del mes de diciembre de 2016.**

POR EL DESARROLLADOR



MARÍA SILVIA DÁVILA LOZANO
APODERADA LEGAL.



ARQ. JOSE ALEJO FILOTEO SANDOVAL
PERITO DE PROYECTOS

POR JAPAMI



J. SALVADOR PEREZ GODINEZ
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

TESTIGOS



FELIPE DE JESUS RICARDO JAIMES CEBALLOS
TESORERO



HUMBERTO JAVIER ROSILES ÁLVAREZ
DIRECTOR GENERAL



ESTEBAN JESUS BANDA GALLARDO
GERENTE DE INGENIERIA Y DISEÑO



ROBERTO CARLOS CASTRO SALAZAR
SUPERVISOR DEL FRACCIONAMIENTO