

CONVENIO DE TRANSICION EN LA TITULARIDAD Y ADMINISTRACION DEL
SERVICIO DE AGUA POTABLE EN RESIDENCIAL EL MANANTIAL.

Nosotros: Ricardo Arturo Gallopp Johnson, mayor de edad, casado, Lic. en Administración de Empresas y con domicilio en el municipio de Santa Ana, con Tarjeta de Identidad número 0101-1979-02451, actuando en su condición de Gerente General y Representante Legal de la Sociedad SISTEMAS AUTOMATICOS S.A. DE C. V., (GRUPO AUTOMATIC S.A.), empresa desarrolladora del Proyecto RESIDENCIAL EL MANANTIAL, y empresa legalmente constituida en esta ciudad mediante instrumento público número catorce (14) de fecha dieciocho (18) de agosto del año de mil novecientos noventa y seis (1996), autorizada ante los oficios del Notario Javier Armando Medina Verde, inscrita bajo el número sesenta y siete (67) del tomo trescientos cincuenta y Cuatro (354), en el registro de Comerciantes de este departamento y en la cual consta el cargo y las facultades del compareciente para otorgar este tipo de contratos, y que ahora en adelante se denominará EL DESARROLLADOR, por una parte, y Jorge Rafael Cerrato Matamoros, Ingeniero Industrial, mayor de edad, casado, con Tarjeta de Identidad N°. 0801-1979- 06995, hondureño, con domicilio en la ciudad de Santa Ana, Residencial el Manantial, actuando en su condición de Presidente de La Junta de Agua de Residencial El Manantial, debidamente registrada ante las autoridades del ministerio de Gobernación y Justicia del Gobierno Interior de la República y La Alcaldía Municipal de Santa Ana, nacionales con personería Jurídica número 280-2014 y publicado en el periódico Nacional de Honduras "LA GACETA" el 28 de julio del 2014, ambos con facultades suficientes para la celebración de este Acto, comparecemos a la firma de este acuerdo regido por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: Sobre Sistema de Generación de Agua:** Manifiesta el Desarrollador que Grupo Automatic desarrollador inmobiliario del proyecto El Manantial desde 2002 ha emprendido la construcción de la residencial ubicada en el kilómetro 16.5 Salida al sur. Para dicho proyecto se vio en la necesidad de invertir en un sistema de generación de agua potable privado y tratamiento de aguas servidas, derivado de la ausencia de estos sistemas por parte del SANAA que era la entidad responsable por parte del gobierno de proveer el servicio en 2002 cuando se comenzó a planificar y desarrollar el proyecto. - Como parte del servicio del agua potable se perforaron en el proyecto 4 pozos de agua, equipados con bombas, su tubería de conducción y cuatro tanques que sumados almacenan 87,500 galones de agua, mas su tubería de conexión y la tubería de agua potable y aguas negras en toda la residencial de acuerdo al listado de entrega y plano adjunto en ANEXO UNO que forman parte integral de este contrato y que serán entregados a la Junta de Agua siendo así que a partir de la fecha de firma será responsabilidad de la Junta de Agua el mantenimiento y mejora del mismo, el señor Jorge Rafael Cerrato Matamoros manifiesta que es cierto lo que se menciona anteriormente y hemos revisado el sistema y hacemos recepción del mismo, y exoneramos de cualquier obligación pasada, presente y futura en la operación del mismo. **CLAUSULA SEGUNDA: Condiciones del sistema de agua:** Manifiesta el señor Jorge Rafael Cerrato Matamoros que los miembros de la Junta de Agua, siendo vecinos de Residencial El Manantial estamos plenamente conscientes que el sistema no es nuevo, que tiene 12 años de funcionar y que necesita reparación, mejoramiento y mantenimiento del mismo, que requerirá inversiones razonables a efectos de perforar nuevos pozos y propiciar nuevas fuentes de agua, así como la reparación, el mejoramiento y mantenimiento de la planta de tratamiento, los tanques de almacenamiento, las tuberías entre otros; Para los cuales como junta de agua, estamos en la disposición de buscar los fondos ya sea en concesión, donación o préstamo para realizar las mejoras de este mismo, como también sabemos que contaremos con la anuencia de los beneficiarios del servicio en relación al pago del mismo. Continua manifestando el señor Jorge Rafael Cerrato Matamoros que La Junta de Agua cuenta con un plan de Mejora e inversión integral para el servicio de agua que le permitirá brindar un mejor servicio. Además manifiesta en reunión en ERSAPS se solicitó un documento de evaluación del SANAA en relación a las necesidades de ampliación, mejoras y mantenimientos del Sistema de agua del Manantial mismo que La Junta de Agua de residencial El Manantial, está de acuerdo en tomar este documento como punto de partida para generar las oportunidades de mejora del sistema y que este informe del SANAA en ningún momento es impedimento para la recepción del sistema y no constituye el mismo obligación de ninguna forma para el Desarrollador, ya que se entiende que es un sistema con carencias que debe de ser mejorado por nosotros, ha sido revisado y en pleno uso por nosotros La Junta de Agua y todos los vecinos de residencial El Manantial. _ Agrega también el señor Jorge Rafael Cerrato Matamoros que ha realizado todas las inspecciones necesarias en las diferentes disciplinas profesionales al sistema de Agua actual en residencial El Manantial, estando totalmente de acuerdo que exime de cualquier responsabilidad presente y

Carolina B.

SERVICIO AUTONOMO NACIONAL DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS
SECRETARIA GENERAL

No. EXPEDIENTE: _____
RECIBIO: Ab. Pablo Alvarado
FECHA: 2008-01-15
HORA: 1:20 pm

[Handwritten signature]

futura al Desarrollador y sus ejecutivos y empresas relacionadas. - Manifiesta el señor Ricardo Arturo Gallopp Johnson que es cierto lo que manifiesta el señor Jorge Rafael Cerrato Matamoros, que por esta razón el Desarrollador tenía planes de mejoras con algunas entidades públicas y privados para el mejoramiento del sistema, pero que debido a que La Junta de Agua es una entidad no lucrativa podría verse beneficiada de algunos incentivos que presentan entidades nacionales e internacionales para el fomento de los sistemas de agua y tratamiento. **CLAUSULA TERCERA: Pasivos a pagar:** EL DESARROLLADOR manifiesta que durante su administración ha adquirido pasivos relacionados a la ENERGIA ELECTRICA con la estatal que provee el servicio, lo anterior debido a la falta de pago de los servicios de muchos residentes. Debido a lo anterior manifestado y otros factores relacionados con las pérdidas que la falta de pago ha originado, el desarrollador está dispuesto a traspasar el servicio con la condición de que del total de Pasivos a la fecha, La Junta de Agua absorba mediante contrato con el ente proveedor de energía Eléctrica (ENEE) directamente la cantidad de Un Millón de lempiras (1,000,000.00), con el beneficio de poder recuperar la mayoría de estas cuentas de las cuentas por cobrar por parte de la Junta de agua del Manantial y que sean aplicadas al pasivo generado por dicho cargo de energía eléctrica. Queda entendido por ambas partes que la condición de la recuperación de estas cuentas por cobrar no eximen a la Junta de Agua de pagar los Un Millón de Lempiras (Lps 1,000, 000.00) que deberán cancelarse a la ENEE, caso contrario se anula la entrega del mismo. **CLAUSULA CUARTA: Pasivo Laboral:** Manifiesta el Señor Jorge Rafael Cerrato Matamoros que para una transición donde no se menoscabe el servicio, La Junta de Agua se quedara con dos empleados, el encargado de mantenimiento de la Planta de Tratamiento y el encargado del manejo del sistema de agua potable. El Desarrollador pagara el pasivo laboral de estos dos empleados, por lo tanto la Junta de Agua los contratara como empleados nuevos. Además para ello, colocaran una persona nueva en administración que estará en capacitación a partir del 1 de Noviembre a la fecha. Cualquier otro empleado o ex empleado que se contrate será como empleado nuevo, sin el compromiso de pago de pasivo laboral. **CLAUSULA QUINTA: Las áreas de Terreno donde operan los servicios:** EL DESARROLLADOR declara que los pozos, tanques de almacenamiento, planta de tratamiento, oficina y demás, están construidos en áreas verdes o reservadas para ello y que dichas áreas están listas para entrega a la Junta de Agua. En caso de que hallan áreas compartidas con las áreas verdes deberán de ponerse de acuerdo el Patronato, Junta de Agua y el Desarrollador.- Los costos de la escrituración serán compartidos a un 50% por ambas partes. Manifiesta el señor Jorge Rafael Cerrato Matamoros que acepta lo manifestado por el señor Ricardo Arturo Gallopp Johnson. **CLAUSULA SEXTA:** En relación a los clientes de Agua: El desarrollador entregara una lista completa de los clientes actuales (incluyendo los que no pagan) certificados en la ANEXO 1 con los cuales tiene compromiso de servicio de agua, Manifiesta el señor Jorge Rafael Cerrato Matamoros que si es necesario como parte de la entrega esta lista certificada de clientes que reciben el servicio los que ademas reciben el servicio via camión cisterna y de clientes con los cuales la empresa tiene compromiso de darles el servicio en un futuro en lotes de reserva, se hace necesario contar con esta lista y buscarle solución por parte nuestra a estos que reciben este servicio. En este proceso de entrega y específicamente en lo relacionado a la pago de los usuarios del mes de Noviembre en el cual se contempla el servicio de agua que ha prestado El DESARROLLADOR , pero que no ha sido pagado por los residentes; se estableció que la Junta de Agua cobrara el mes de Noviembre y de dicho pago devolverá al Desarrollador la cantidad de ochenta mil lempiras (L.80,000.00), a efectos de que él pueda realizar los pagos correspondientes al servicio del mes en mención. Ambas partes han realizado un recorrido de recepción y entrega de los sistemas de agua, pozos, plantas de tratamiento, tubería y demás, encontrando que el sistema requiere de soluciones previamente manifestadas en este mismo contrato por el Desarrollador. Entre los hallazgos se evidencio lo siguiente:

- Tal y como lo manifesto el DESARROLLADOR El pozo del Bloque G se encuentra completamente inoperante ya que no contiene motor ni sistema eléctrico, y se debe realizar la inversión pertinente por parte de la Junta.
- Ademas se evidencio lo manifestado por el DESARROLLADOR que el caudal que le entra a la planta de tratamiento es más grande de lo que puede procesar, especialmente en el invierno y cuando llueve, debido, según se nos explicó al problema de desestabilización biológica generado por la sobrecarga de agua que mata los agentes biológicos.
- Viendo tambien los miembros de la Junta de Agua del manantial que la planta requiere de un mantenimiento urgente en la limpieza de los sopladores misma que estaba planificada para este mes de diciembre por el Desarrollador y que la Junta se encargara de realizar.

Baselina B.

Johnson

- Entre las cosas señaladas uno de los motores de los sopladores de la planta de tratamiento se encuentra actualmente en reparación por el cual el Desarrollador se compromete a entregarlo en buenas condiciones durante el mes de diciembre de 2014. Unico compromiso que hace en relacion a los sistemas de agua.

El Desarrollador manifiesta que todos los hallazgos fueron problemas previamente identificados y reportados, sin embargo la falta de pago de los vecinos fue factor determinante para no contar con fondos para reparacion, para lo cual presento un plan general que incluye la entrega del sistema a una entidad en este caso el SANAA a efectos de lograr la inversión. Sin embargo, esta gestión del mejoramiento de los sistemas mediante donaciones y préstamos blandos se lograra con la participación de la Junta de Agua de Residencial el manantial, para lo cual Manifestiesta el señor Jorge Cerrato que es cierto lo manifestado por el Desarrollador.- El inventario de activos que el Desarrollador traspasara a la Junta Agua se realizo de acuerdo a lista de verificacion con la junta de agua del Residencial El Manantial mencioanda en la clausula anterior de este mismo contarto. **CLAUSULA SEPTIMA: Acuerdo de Paz:** Debido a que durante muchos años no se vivió una verdadera armonía entre Junta de Agua/Patronato y Desarrollador, con el ánimo de mantener una verdadera paz en las relaciones ambas partes nos sometemos a un acuerdo que implica el respeto mutuo, la resolución de diferencias mediante el dialogo, la búsqueda de solución constante a las diferentes situaciones que se puedan dar entre Junta de Agua y Desarrollador, comprometiéndonos a no usar elementos de coacción como la difamación, el perjurio u otro tipo de elementos que pudieran constituirse en delito contra el honor, mismos que se encuentran tipificados en el código penal. Ambos acordamos en este momento apearnos a las diferentes organizaciones e instituciones de resolución de conflictos como el ERSAPS, la URSAC, El Centro de conciliación y arbitraje de la cámara de comercio y en última instancia al no haber resolución nos domiciliamos al Juzgado Civil de Francisco Morazán. **CLAUSULA OCTAVA:** Ambas partes manifiestan que conocen y aceptan todas y cada una de las clausulas contenidas en el presente convenio de transición y lo firman en dos ejemplares idénticos, que juntos forman un sólo y mismo documento, de igual valor para cada una de las partes. dado en la ciudad de Santa Ana, Departamento de Francisco Morazán al 1 del mes de Diciembre del año Dos Mil Catorce.

Ricardo Arturo Gallopp Johnson
Presidente de Grupo Automatic S.A

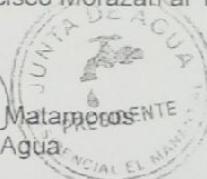


Firma

José Antonio Elvir Reconco
Fiscal de Junta de Agua

Testigo 1 Firma

Jorge Rafael Cerrato Matamoros
Presidente Junta de Agua



Firma

Luis Armando Ulloa Lobo
Secretario Junta de Agua Manantial

Carolina B.
Testigo 2 Firma

Anexos 1 (Sera Tipo Encuadernado)

Algunos documentos que incluirá la Anexo 1

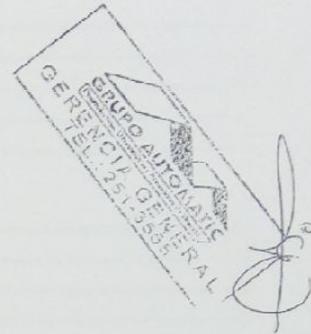
- 1) Listado de Cliente Normales y sus saldos
- 2) Copia de Escritura de la sociedad Manantial servicios
- 3) Listado de Clientes Morosos y sus saldos
- 4) Listado de Residentes Cortados sin Servicios y sus saldos
- 5) Listado de Clientes en estatus especial (contador, Fijo, Modelos de casas, etc.c
- 6) Check List Recepción de Pozos, Tanques y demás sistemas
- 7) Manuales de Uso Planta de Tratamientos

Carolina B.

8) Plano antiguo del Sistema y Ubicación de Los Pozos

Nota: Se deberá de hacer por aparte

- 1) Contrato de Dotación de Servicio de agua por dos años de pozo Villas
- 2) Contrato de arrendamiento de Camión Cisterna
- 3) Convenio de uso de Oficina por parte del Desarrollador



A handwritten signature in black ink.

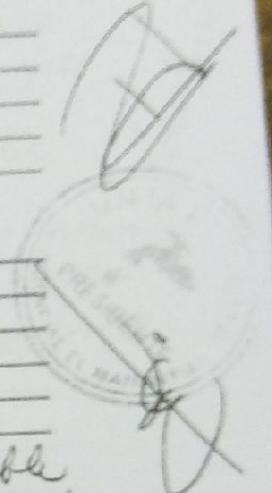
A large, stylized handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

ANEXO # 1

Lista de Revisión de Entrega de Sistema de Agua del Manantial
CHECK LIST (LISTADO DE REVISION)

DESCRIPCION	FECHA		OBSERVACIONES
	SI	NO	
PO # 2 Ubicación: Tercera etapa, bloque 3j Ubicación GPS: 002-159-581 Capacidad: 18 galones por minuto Medidor: 1199445 Medidor # 95046473	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
PO # 3 Ubicación: bloque N, calle 15 Ubicación GPS: 002-154-751 Capacidad: 18 galones por minuto Medidor: 1231214 Medidor # 20031002400	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
PO # 4 Ubicación: bloque G calle 8 Ubicación GPS: 002-154-376 Capacidad: 18 galones por minuto Medidor: 1231213 Medidor # 2001101853	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No tiene motor, NO cable, incompleto panel, tubería en proceso de ser reordenada para aproximadamente 3 años NO funciona.
PO # 5 Ubicación: bloque C, calle 3-A Ubicación GPS: 002-154-207 Capacidad: 18 galones por minuto Medidor: 1199438 Medidor # 22132006	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
TANQUES Y ACCESORIOS Tanque Aereo de 12,000 Galones	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tanque de Concreto de 25,000 Galones	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	tiene válvula para, de salida válvula # 1
Tanque Metalico # 1 de 30,000 Galones	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tanque Metalico # 2 de 30,000 Galones	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ubicación: Final de la calle 2A Ubicación GPS: 002-154-081 Medidor: 1137326 Medidor # 20031001124	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
REJILLA DE RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE Tubería principal de 6" de diametro, la tubería secundaria de 4" de diametro	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
REJILLA DE ALCANTARILLADO DE AGUAS NEGRAS Tubería principal de 10" de diametro, la tubería secundaria de 8" de diametro	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



Handwritten signature and initials on the right side of the page.

Handwritten signature 'Cecilia B.' at the bottom right.