

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/FACT/DOM/2022-03-FRACCIONAMIENTO TABACHINES

Convenio sobre pago de Derechos y Servicios por Incorporación de los servicios de **Agua Potable, Drenaje Sanitario, Saneamiento y Drenaje Pluvial, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Títulos de Extracción, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Saneamiento y Carta Factibilidad**, que celebran por una parte la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., representada por los CC. Luis Fernando Michel Barbosa y José Lara Lona, en su carácter de Presidente del Consejo Directivo y Director General, respectivamente, a quienes en lo sucesivo se les denominará JAPAMI, y por la otra, la empresa denominada Inmobiliaria Robsa, S.A. DE C.V., en este acto representada por su Administrador Único **Arturo Salgado Villanueva** a quien en lo sucesivo se le denominará **EL DESARROLLADOR**, cuando actúen conjuntamente, se les denominará **LAS PARTES**, el cual celebran de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y subsecuentes cláusulas.

ANTECEDENTES:

PRIMERO. EL DESARROLLADOR cuenta con la Factibilidad de los Servicios número FACT-025-2022, de fecha 27 de septiembre de 2022.

SEGUNDO. El presente convenio se autorizó en Reunión del Comité de Planeación, Operación e Incorporación de los Servicios **Número 06/2022** de fecha 17 de noviembre de 2022.

DECLARACIONES

1. DE JAPAMI

- 1.1. Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio y que tiene a su cargo la prestación de los servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento, Disposición de Aguas Residuales y Saneamiento en su territorio, de conformidad a lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, 32 fracción V, 38 fracción I del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, 167 fracción I y 168 fracción II, inciso a) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 2 y 7 del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.
- 1.2. Mediante Acta de Sesión Extraordinaria de Consejo Directivo número 4.1/2022 de fecha 26 de abril de 2022, Luis Fernando Michel Barbosa, fue electo como Presidente del Consejo Directivo de **JAPAMI**, de conformidad con el Artículo 152 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, acreditando su personalidad con el testimonio de la Escritura Pública No. 15,240 de fecha 10

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACT/DOM/2022-03-FRACCIONAMIENTO TABACHINES



de mayo de 2022, pasada ante la Fe del Notario Público No. 6, Licenciado Fernando Ramos Alcocer, en legal ejercicio de este partido judicial de Irapuato, Gto., representación que a la fecha no le ha sido limitada ni revocada, lo que declara bajo protesta de decir verdad.

- 1.3. Luis Fernando Michel Barbosa, 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, 43 fracción VIII y XI del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.
 - 1.4. En Sesión de Ayuntamiento número 7 Ordinaria, celebrada el día 10 de diciembre de 2021, se aprobó por unanimidad de votos el nombramiento de José Lara Lona, como Director General del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto.
 - 1.5. José Lara Lona, Director General de **JAPAMI**, acude a la celebración de este acto, de conformidad con las facultades que le otorga el artículo 68 fracción X del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.
 - 1.6. Tiene establecido su domicilio en Prolongación Juan José Torres Landa número 1720, Colonia Independencia de la Ciudad de Irapuato, Gto., Código Postal 36559, mismo que señala para los fines y efectos legales de este contrato.
 - 1.7. Registro Federal de Contribuyentes es: **JAP841102 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. **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. **INMOBILIARIA ROBSA, S.A. DE C.V.**, es una persona moral legalmente constituida, lo que acredita mediante Escritura Pública número 4,820, de fecha 19 de abril de 1982, pasada ante la fe del Licenciado Álvaro Martínez Vaca, Adscrito a la Notaría Pública número 25, en legal ejercicio de este Partido Judicial, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Irapuato, Guanajuato, bajo el número 1,300, del Tomo I, del Libro de Comercio Irapuato, en fecha 19 de agosto de 1982, actualmente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 3394*17.

- 2.2. Su Administrador Único **Arturo Salgado Villanueva**, acude a la celebración del presente acto mediante testimonio de la Escritura Pública número 9,201, de fecha 1 de octubre de 2014, otorgada ante la Fe del Licenciado Carlos Alberto Casas Razo, Notario Titular de la Notaria Pública número 60, en ejercicio legal de este Partido Judicial, registrado bajo el Folio Mercantil número Electrónico 3394*17, de fecha 20 de enero de 2015, representación que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.
- 2.3. Tiene establecido su domicilio fiscal en Calzada Insurgentes número 511, Barrio Calzada de Guadalupe, Código Postal 36580, de este municipio.
- 2.4. Su Registro Federal de Contribuyentes es **IRO820419KY2**.
- 2.5. Llevará a cabo por su cuenta todas las obras de infraestructura necesaria para los sistemas de agua potable, drenaje sanitario combinado, 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 2022, y considerando el gasto que demandan los predios ubicados en **Calle Panamá No.407, Calle República Dominicana No. 399, 389, 379, 369, 359, 349, 339, 329, 319, 309, 299, 289, 279 y 269**, correspondientes a los lotes identificados como **Lotes 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Manzana 9 del Fraccionamiento "Tabachines"** conformados por **15 viviendas** de tipo residencial, **EL DESARROLLADOR** se obliga a cubrir a **JAPAMI** el pago de Derechos y Servicios por Incorporación de los servicios de **Agua Potable, Drenaje Sanitario, Saneamiento y Drenaje Pluvial, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Títulos de Extracción, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Saneamiento y Carta Factibilidad**, que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

DATOS			
			Fecha de la solicitud
			28/05/2022
Nombre del solicitante			
INMOBILIARIA ROBSA, S.A. DE C.V.			
Datos del predio			
Domicilio	Fraccionamiento		Ciudad
Calle Panamá No. 407, República Dominicana números 399, 389, 379, 369, 359, 349, 339, 329, 319, 309, 299, 289, 279 y 269, correspondientes a los lotes identificados como lotes 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Manzana 9 del Fraccionamiento "Tabachines"	TABACHINES		HABITACIONAL-RESIDENCIAL

Fecha de respuesta para contratación: EJERCICIO FISCAL 2022

Art.14 LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022				
	Presupuesto			Cantidades
XII, a) 1 (Residencial), 2	Incorporación a la red hidráulica para fraccionamiento habitacional (arancel \$10,916.10 por cada vivienda) pagina 291.	\$	10,916.10	15 \$ 163,741.50
XII, a) 1 (Residencial), 3	Incorporación a la red de drenaje para fraccionamiento habitacional (arancel \$2,197.00 por cada vivienda) pagina 291.	\$	2,197.00	15 \$ 32,955.00
XII c)	Cobro por títulos de extracción (arancel \$2,142.00 por cada lote o vivienda) página 292.	\$	2,142.00	15 \$ 32,130.00
XIII d)	Revisión de proyectos	\$	10.10	556 \$ 5,615.60
XIII e)	Supervisión de obra		2.50%	\$ 34,520.75
XIII f)	Recepción de obra	\$	4.42	556 \$ 2,457.52
XII k)	Cobro por saneamiento del resultado de multiplicar (\$15.95 x 173.45 x número de viviendas	\$	2,766.53	15 \$ 41,497.95
XIII b)	Costo de Carta de Factibilidad (pag 295 ley de ingresos 2022)	\$	203.80	15 \$ 3,057.00
	Sub-total	\$	18,239.98	\$ 315,975.32
	I.V.A. (16%)	\$	2,918.40	\$ 50,556.05
	Total	\$	21,158.38	\$ 366,531.37

RESUMEN:

DERECHOS DE INCORPORACIÓN: \$315,975.32

(-) OBRA A CUENTA DERECHOS

(CARTA FACTIBILIDAD), ARTÍCULO 43 FRACCIÓN VII (LEY DE INGRESOS 2022

\$ 3,057.00

SUBTOTAL:

\$312,918.32

(+) I.V.A.

\$ 50,066.93

TOTAL A PAGAR:

\$362,985.25

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACION NO. JAPAMI/FACT/DOM/2022-03-
FRACCIONAMIENTO TABACHINES

SEGUNDA. De conformidad con lo anterior, la cantidad a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR** correspondiente a los Derechos de Incorporación de los derechos incorporación de los servicios de **Agua Potable, Drenaje Sanitario, Saneamiento y Drenaje Pluvial, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Títulos de Extracción, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Saneamiento y Carta Factibilidad**, para 15 viviendas de tipo residencial, por un monto de **\$362,985.25** (Trescientos sesenta y dos mil novecientos ochenta y cinco pesos 25/100), I.V.A. incluido.

TERCERA. Tomando la carta de factibilidad por **\$3,057.00** (Tres mil cincuenta y siete pesos 00/100 M.N.) Sin incluir el I.V.A., el monto resultante a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR** es la cantidad de **\$362,985.25** (Trescientos sesenta y dos mil novecientos ochenta y cinco pesos 25/100 M.N.) I.V.A. Incluido, I.V.A. incluido, de la siguiente manera:

- i. **Un pago inicial por la cantidad de \$29,322.51 (Veintinueve mil trescientos veintidós pesos 51/100 M.N.), I.V.A. Incluido a la firma del presente convenio.**
- ii. **02 (dos) pagos mensuales y sucesivos por la cantidad \$14,050.37 (Catorce mil cincuenta pesos 37/100 M.N.), cada uno de ellos incluido el IVA,**
- iii. **22 (veintidós) pagos mensuales y sucesivos por la cantidad de \$13,889.18 (Trece mil ochocientos ochenta y nueve pesos 18/100 M.N.), I.V.A. Incluido, debiendo realizar dichos pagos como se relaciona a continuación.**

Pago 1 de 24	13-enero-2023
Pago 2 de 24	15-febrero-2023
Pago 3 de 24	15-marzo-2023
Pago 4 de 24	14-abril-2023
Pago 5 de 24	15-mayo-2023
Pago 6 de 24	15-junio-2023
Pago 7 de 24	14-julio-2023
Pago 8 de 24	15-agosto-2023
Pago 9 de 24	15-septiembre-2023
Pago 10 de 24	13-octubre-2023
Pago 11 de 24	15-noviembre-2023
Pago 12 de 24	15-diciembre-2023
Pago 13 de 24	15-de enero-2024
Pago 14 de 24	15-febrero-2024
Pago 15 de 24	15-marzo-2024
Pago 16 de 24	15-abril-2024
Pago 17 de 24	15-mayo-2024
Pago 18 de 24	14-junio-2024

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACT/DOM/2022-03-
FRACCIONAMIENTO TABACHINES

Pago 19 de 24	15-julio-2024
Pago 20 de 24	15-agosto-2024
Pago 21 de 24	13-septiembre-2024
Pago 22 de 24	15-octubre-2024
Pago 23 de 24	15-noviembre-2024
Pago 24 de 24	13-diciembre-2024

De conformidad con lo dispuesto a la adición del artículo 45 tercer párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, vigente, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato en fecha 22 de noviembre de 2019, las mensualidades señaladas, se actualizarán conforme al factor de actualización que es publicado en el Diario Oficial de la Federación por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Todos los pagos se harán en el domicilio de JAPAMI mediante la modalidad de pago en efectivo por el importe correspondiente, o por cheque certificado número de cuenta 38541587-0101, o bien por transferencia electrónica con el número de clabe 030222900033850793, de la Institución Bancaria <<Banco del Bajío SA>>.

Después de realizar su pago, enviar al correo electrónico ipalacios@japami.gob.mx su comprobante de transferencia para poder hacer la aplicación correspondiente en el sistema y no se vea afectado posteriormente con algún cargo adicional. Si Usted requiere factura electrónica, ingrese a la página WEB www.japami.gob.mx

CUARTA. Garantía. EL DESARROLLADOR para garantizar el cumplimiento de los pagos exhibirá a la firma del convenio una garantía de fianza por la cantidad de **\$333,662.74 (Trescientos treinta y tres mil seiscientos sesenta y dos pesos 74/100 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**, a fin de garantizar los pagos convenidos, por lo que una vez realizados todos los pagos se liberará la garantía de fianza emitida por el monto señalado de los derechos.

QUINTA. 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.

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 i) 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.

SEXTA. Para que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización de la **Calle Panamá No.407, Calle República Dominicana No. 399, 389, 379, 369, 359, 349, 339, 329, 319, 309, 299, 289, 279 y 269**, correspondientes a los lotes identificados como **Lotes 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Manzana 9 del Fraccionamiento "Tabachines"**, deberá realizar la conexión de las descargas domiciliarias tanto a la red, como a las viviendas.

SÉPTIMA. La interconexión de las redes ubicadas en **Calle Panamá No.407, Calle República Dominicana No. 399, 389, 379, 369, 359, 349, 339, 329, 319, 309, 299, 289, 279 y 269**, correspondientes a los lotes identificados como **Lotes 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Manzana 9 del Fraccionamiento "Tabachines"**, conformado por **15 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.*

OCTAVA. Así mismo, **EL DESARROLLADOR** se obliga a:

- **Gestionar y validar los trámites a nivel federal, estatal y municipal (CONAGUA, SEMARNAT, DESARROLLO URBANO Y/O CUALQUIER**

OTRO TRÁMITE SEGÚN SEA EL CASO). Trámites que serán a costo de **EL DESARROLLADOR**, y a nombre de **JAPAMI**. por tal razón en la medida de lo posible **JAPAMI**, asesorará al **EL DESARROLLADOR** para que se realicen los trámites citados, esto con la finalidad de que pueda dar cabal y legal cumplimiento con lo pactado. Quedando en el entendido de que en caso de que se retrase algún trámite por causas ajenas ya sea del ámbito federal y/o cualquier otro, **EL DESARROLLADOR** podrá solicitar una ampliación para tal efecto, siempre y cuando se justifique la necesidad de la ampliación.

- Entregar a la firma del presente convenio los ingresos y/o acuses de los trámites antes citados a **JAPAMI**.
- Liberar los pasos de servidumbre que sean necesarios, así como entregarlos y escriturarlos a nombre de **JAPAMI**, debidamente registrados ante el Registro Público de la Propiedad.
- Gestionar previo al inicio de las obras, los permisos de ocupación de la vía pública a nombre de **JAPAMI**.

NOVENA. En caso de que **EL DESARROLLADOR** requiera la entrega recepción del total de las viviendas convenidas, antes de la fecha límite de pago del plazo convenido, deberá liquidar la totalidad de los derechos, pagos que se estarán actualizando de conformidad con lo dispuesto en la adición al artículo 45 tercer párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

DÉCIMA. 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 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**.

DÉCIMA PRIMERA. **JAPAMI** designa para el presente convenio al **Ing. Rafael Alejandro Hernández Hernández**, como **Supervisor de Obra**, mismo que fue designado por el Gerente de Ingeniería y Proyectos 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 de la **Calle Panamá No.407, Calle República Dominicana No. 399, 389, 379, 369, 359, 349, 339, 329, 319, 309, 299, 289, 279 y 269**, correspondientes a los lotes identificados como **Lotes 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Manzana 9 del**

Fraccionamiento "Tabachines", 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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.

DÉCIMA TERCERA. EL DESARROLLADOR se obliga a entregar a partir de la firma del presente convenio, el **calendario de ejecución de obra** en donde conste el inicio 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 CUARTA. VIGENCIA. Por analogía de conformidad con el Artículo 188 fracción III, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, **LAS PARTES** acuerdan que la vigencia del presente convenio será a partir de la firma del presente instrumento, es decir, del día 27 de diciembre de 2022, al 06 de octubre de 2024, previo a la terminación del periodo de la actual Administración.

En caso de que exceda el periodo de la Administración que lo celebre, este se tendrá que ratificar, por la Administración subsecuente, a través, del Comité de Planeación, Operación e Incorporación de los Servicios, quien tendrá la facultad de revisarlo y en su caso, modificarlo.

DÉCIMA QUINTA. EL DESARROLLADOR manifiesta que para el presente convenio designa al **Ingeniero Juan Camilo Ruíz Martínez**, como Perito de Proyectos y Obra, bajo el número de registro **141-86**, 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.

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.

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACT/DOM/2022-03-
FRACCIONAMIENTO TABACHINES

DÉCIMA SEXTA. En caso de que se sustituya al Perito de Proyecto y Obra 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 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 **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**.

DÉCIMA OCTAVA. El pago que realiza **EL DESARROLLADOR** es por concepto de los derechos de incorporación de los servicios de **Agua Potable, Drenaje Sanitario, Saneamiento y Drenaje Pluvial, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Títulos de Extracción, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Saneamiento y Carta Factibilidad**, 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 NOVENA. **EL DESARROLLADOR** dentro del plazo establecido en la licencia de urbanización otorgada por la Dirección General de Desarrollo Urbano, 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 de

VIGÉSIMA. 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.

VIGÉSIMA PRIMERA. 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 la **Calle Panamá No.407, Calle República Dominicana No. 399, 389, 379, 369, 359, 349, 339, 329, 319, 309, 299, 289, 279 y 269**, correspondientes a los lotes identificados como **Lotes 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Manzana 9 del Fraccionamiento "Tabachines"**, 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.

VIGÉSIMA SEGUNDA. LAS PARTES establecen que para el caso de controversia del presente convenio serán competentes los tribunales de la ciudad de Irapuato, Gto., renunciando al fuero que les corresponde en razón de su domicilio presente o futuro.

VIGESIMA TERCERA. 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 diciembre de 2022 (dos mil veintidós)**.

POR EL DESARROLLADOR:



ARTURO SALGADO VILLANUEVA
ADMINISTRADOR ÚNICO



JUAN CAMILO RUIZ MARTÍNEZ
PERITO DE PROYECTOS Y OBRA

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACT/DOM/2022-03-
FRACCIONAMIENTO TABACHINES



POR JAPAMI:

LUIS FERNANDO MICHEL BARBOSA
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

JOSE LARA LONA
DIRECTOR GENERAL

TESTIGOS

ERICK PACHECO LÓPEZ
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS

HUGO ALMARAZ MORENO
GERENTE DE INGENIERÍA Y
PROYECTOS

RAFAEL ALEJANDRO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ
SUPERVISOR DE OBRA

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACT/DOM/2022-03-FRACCIONAMIENTO TABACHINES

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACT/DOM/2022-03-FRACCIONAMIENTO TABACHINES

****NOTA:** La presente hoja, forma parte integrante del Convenio Para Pago de Derechos de Incorporación No. JAPAMI/FACT/DOM/2022-03-Fraccionamiento Tabachines.