

**CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
No. JAPAMI/FACT/DOM/2023-01-FRACCIONAMIENTO LA RESERVA**

Convenio para pago de derechos de incorporación de **agua potable, alcantarillado, tratamiento, aportación pluvial, revisión de proyectos, supervisión de obra y recepción de obra**, que celebran por una parte la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., representada en este acto por los CC. José Lara Lona y Héctor Arturo Rangel Rangel, en calidades de Director General y Apoderado Legal, respectivamente, a quienes en lo sucesivo se les denominará **JAPAMI**, y por la otra, la empresa denominada **Inmobiliaria JMVA, S.A. de C.V.**, representada en este acto por Joel Hernández, en su carácter de Administrador Único, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL DESARROLLADOR**, los cuales, cuando actúen de manera conjunta se les denominará **LAS PARTES**, convenio que celebran al tenor de las siguientes declaraciones y subsecuentes cláusulas.

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO. EL DESARROLLADOR** cuenta con la Factibilidad de los Servicios número **FACT-022-2022**, de fecha 23 de septiembre de 2022, de los inmuebles identificados como predio una fracción de terreno denominado "Tlaxcalita" y una fracción de terreno ubicado sobre la Avenida Las Águilas S/N del Fraccionamiento San Miguelito, ubicado en el predio "Tlaxcalita", de este municipio, con una superficie total de 40,130.47 metros cuadrados, para realizar 444 viviendas, en la cual resultó procedente otorgar la factibilidad de los servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario.

Con respecto al Drenaje Pluvial, quedó sujeta a que se realicen las acciones establecidas en la factibilidad de referencia.

**SEGUNDO.** En fecha 29 de noviembre de 2022, se expidió la reconsideración de puntos de conexión de agua potable, drenaje sanitario (alcantarillado) y drenaje pluvial (tratamiento), mediante el **oficio número 3311** Expediente JAPAMI/2022, en la cual resultó procedente otorgar la reconsideración de factibilidad de los servicios de Agua Potable y Drenaje Pluvial.

En lo que refiere al drenaje sanitario, se ratifica lo señalado en la Factibilidad número **FACT-022-2022** Expediente JAPAMI/2022, de fecha 23 de septiembre de 2022.

**TERCERO.** En fecha 30 de marzo de 2023, se aprobó en el Comité de Planeación, Operación e Incorporación de Servicios número 01/2023, la reconsideración del punto de conexión del agua potable.

En lo que refiere al drenaje sanitario (alcantarillado) y drenaje pluvial (tratamiento), no sufrirá cambios, por lo que se ratifica lo señalado en la Factibilidad número **FACT-022-2022**, Expediente JAPAMI/2022 de fecha 23 de septiembre de 2022.

**CUARTO.** En fecha 27 de marzo de 2023, la sociedad mercantil denominada JMVA, S.A. DE C.V., solicitó la elaboración del convenio de pago de los derechos de incorporación para el desarrollo señalado con antelación, así como también presentó diversos conceptos para que se consideren a cuenta de pago de los derechos y la propuesta de pago para dicho convenio.

**QUINTO.** El presente convenio se autorizó en Reunión del Comité de Planeación, Operación e Incorporación de los Servicios Número **02/2023** de fecha 14 de abril de 2023.

## DECLARACIONES

### 1. DECLARA JAPAMI QUE:

- 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. 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.
- 1.3. El Director General y el Apoderado Legal, acuden conjuntamente a la celebración de este acto, de conformidad con las facultades que les otorga el Poder Especial de Administración contenido en la Escritura Pública

15,905 de fecha 10 de Enero de 2023, pasada ante la fe del Notario Público número 6, Lic. Fernando Ramos Alcocer en legal ejercicio del Partido Judicial de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, mandato que a la fecha no les ha sido limitado ni revocado, el cual, fue otorgado por el Presidente del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., con fundamento en el artículo 43 fracción IX del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.

- 1.4. 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 convenio.
- 1.5. Su Registro Federal de Contribuyentes es: **JAP 841102 C29**.
- 1.6. **JAPAMI** supervisará el cumplimiento de las especificaciones técnicas de CONAGUA y las propias del Organismo y además los proyectos autorizados para las construcciones de las redes de agua potable y drenaje, así como las descargas.

## 2. DECLARA EL DESARROLLADOR QUE:

- 2.1. La empresa denominada **Inmobiliaria JMVA, S.A. de C.V.**, es una persona moral legalmente constituida, tal y como lo que acredita mediante la Escritura Pública número 6,501 de fecha 29 de agosto del 2015, otorgada ante la fe del Licenciado José Luis Monarrez Palazuelos, Notario Público Número 194, en ejercicio del Partido Judicial de Culiacán, Estado de Sinaloa, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Culiacán, Sinaloa, bajo el folio mercantil número 84701\*1 de fecha 07 de septiembre de 2015.
- 2.2. Su Administrador Único, acredita su personalidad y facultades con la que comparece a la celebración del presente convenio, con el instrumento público señalado en el punto inmediato anterior; mismo que declara bajo protesta de decir verdad que las facultades que ostenta no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACT/DOMI/2023-01-  
FRACCIONAMIENTO LA RESERVA

- 2.3. Señala como su domicilio fiscal el ubicado en Boulevard Enrique Sánchez Alonso, número 1750, Interior 22 colonia Desarrollo Urbano Tres Ríos, de la ciudad de Culiacán de Rosales, del Estado de Sinaloa, Código Postal 80020.
- 2.4. Su Registro Federal de Contribuyentes es **IJM150829SX6**.
- 2.6. Que llevará a cabo por su cuenta todas las obras de infraestructura para los sistemas de agua potable, drenaje sanitario (alcantarillado), drenaje pluvial (tratamiento), según el manual de especificaciones técnicas y de acuerdo a los puntos de conexión indicados por JAPAMI y anotados en planos.

**3. DECLARAN LAS PARTES QUE:**

- 3.1 Se reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente convenio.
- 3.2 Manifiestan que en el presente convenio no hay error, dolo, mala fe o cualquier vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo.

Derivado de 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 2023 (Continuación), y considerando el gasto que demanda el predio señalado en el Antecedente Primero, denominado, **Fraccionamiento La Reserva, EL DESARROLLADOR** se obliga a cubrir a **JAPAMI** el **pago de derechos incorporación de los servicios de agua potable, alcantarillado, tratamiento, aportación pluvial, revisión de proyectos, supervisión de obra y recepción de obra**, para 444 viviendas, que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

| DATOS            |            |                        |         |
|------------------|------------|------------------------|---------|
|                  |            | LONGITUD               |         |
| FRACCIONAMIENTO: |            | (m):                   |         |
| TIPO:            |            | AGUA POTABLE (m):      | 2537.31 |
|                  |            | DRENAJE SANITARIO (m): | 1006.56 |
| VIVENDAS:        | <b>444</b> |                        |         |

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACTDOM/2023-01-  
FRACCIONAMIENTO LA RESERVA



COMERCIAL (m2): 0  
 GASTO COMERCIAL (lps): 0.00  
 GASTO PLUVIAL (lps): 30  
 AFORO POZO (lps): 0  
 TITULOS DE EXTRACCION (m3/anual): 0

**MODO DE PAGO:**

DRENAJE PLUVIAL (m): 877.31  
 TOTAL (m): 4421.18  
 ANTICIPO: -  
 MENSUALIDADES: 12

**Aportación Pluvial**

| Arancel      | Importe       |
|--------------|---------------|
| \$ 18,819.01 | \$ 564,570.30 |

**Derechos de incorporación agua potable**

| Arancel habitacional | Importe        |
|----------------------|----------------|
| \$ 7,875.09          | \$3,496,539.96 |

| Arancel comercial | Importe |
|-------------------|---------|
| \$ 1,078,779.06   | \$ -    |

**Derechos de incorporación alcantarillado**

| Arancel habitacional | Importe        |
|----------------------|----------------|
| \$ 2,943.28          | \$1,306,816.32 |

| Arancel comercial | Importe |
|-------------------|---------|
| \$ 503,986.30     | \$ -    |

**Derechos de incorporación tratamiento**

| Arancel habitacional | Importe        |
|----------------------|----------------|
| \$ 4,829.16          | \$2,144,147.04 |

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO - JAPAMI/FACT/DOM/2023-01-  
 FRACCIONAMIENTO LA RESERVA

| Arancel comercial | Importe |
|-------------------|---------|
| \$ 945,040.78     | \$ -    |

**Títulos de explotación**

| Arancel comercial | Importe |
|-------------------|---------|
| \$ 240,750.43     | \$ -    |

**Revisión de Proyectos**

| Arancel  | Importe      |
|----------|--------------|
| \$ 10.50 | \$ 46,422.39 |

Revisión de Proyectos de estructuras especiales  
Presupuesto \$3,631,03  
de la obra: 9.71

| Arancel | Importe      |
|---------|--------------|
| 1.00%   | \$ 36,310.40 |

**Supervisión de Obra**

| Monto de la obra:      | Arancel | Importe       |
|------------------------|---------|---------------|
| \$ 7,512,073.62        | 2.00%   | \$ -          |
| Monto de los derechos: | 2.50%   | \$ 187,801.84 |

**Recepción de obra**

| Arancel | Importe      |
|---------|--------------|
| \$ 4.60 | \$ 20,337.43 |

**Obra a cuenta**

| Concepto             | Arancel | Importe       |
|----------------------|---------|---------------|
| Equipamiento pozo 39 |         | \$ 792,051.63 |

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO JAPAMI/FACT/DOM/2023-01-FRACCIONAMIENTO LA RESERVA

|  |              |                 |
|--|--------------|-----------------|
| Línea de alimentación pozo 39          |              | \$ 1,217,087.70 |
| Gasto Pluvial Privada Esmeralda (lps): | \$ 18,819.01 | \$ 1,424,410.87 |
| Carta factibilidad                     |              | \$ 30,632.20    |
| <b>MONTO A PAGAR</b>                   |              |                 |

|  |                        |
|--|------------------------|
| <i>Sub Total Derechos de Incorporación</i> | <b>\$ 7,802,945.68</b> |
| <i>Sub Total Obra a Cuenta</i>             | <b>\$ 3,464,182.40</b> |
| <i>Sub Total</i>                           | <b>\$ 4,338,763.28</b> |
| <i>IVA</i>                                 | <b>\$ 694,202.12</b>   |
| <b>Total de Derechos</b>                   | <b>\$ 5,032,965.40</b> |
| <b>Anticipo</b>                            | <b>\$ 395,024.57</b>   |
| <b>Mensualidad</b>                         | <b>\$ 386,495.07</b>   |

**RESUMEN:**

|   |                        |
|---|------------------------|
| DERECHOS DE INCORPORACIÓN:  | \$ 7,802,945.68        |
| (-) OBRA A CUENTA DERECHOS EQUIPAMIENTO POZO 39   | \$ 792,051.63          |
| LINEA DE ALIMENTACIÓN POZO 39   | \$ 1,217,087.70        |
| GASTO PLUVIAL PRIVADA ESMERALDA (LPS) (CARTA FACTIBILIDAD), ARTÍCULO 43 FRACCIÓN VII (LEY DE INGRESOS 2023) | \$ 1,424,410.87        |
|   | \$ 30,632.20           |
| <b>SUBTOTAL:</b>  | <b>\$ 4,338,763.28</b> |
| (+) I.V.A.  | <b>\$ 694,202.12</b>   |
| <b>TOTAL A PAGAR:</b>   | <b>\$ 5,032,965.40</b> |

**SEGUNDA.** De conformidad con lo anterior, la cantidad a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR** correspondiente a los Derechos de Incorporación de los servicios de **agua potable, alcantarillado, tratamiento, aportación pluvial, revisión de proyectos, supervisión de obra y recepción de obra**, por un monto de **\$5,032,965.40 (Cinco millones treinta y dos mil novecientos sesenta y cinco pesos 40/100 M.N.)**, I.V.A. incluido.

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACT/DOM/2023-01-  
FRACCIONAMIENTO LA RESERVA

**TERCERA.** Tomando a cuenta, como pago de derechos el equipamiento urbano del pozo 39 por un importe de **\$792,051.63** (Setecientos noventa y dos mil cincuenta y un pesos 63/100 M.N.), línea de alimentación pozo 39 **\$1,217,087.70** (Un millón doscientos diecisiete mil ochenta y siete pesos 70/100 M.N.), gasto pluvial Privada Esmeralda (lps) **\$1,424,410.87** (Un millón cuatrocientos veinticuatro mil cuatrocientos diez pesos 87/100 M.N.), carta factibilidad por un importe de **\$30,632.20** (Treinta mil seiscientos treinta y dos pesos 20/100 M.N.), sin incluir el I.V.A., el monto resultante a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR** es por la cantidad de **\$5,032,965.40** (Cinco millones treinta y dos mil novecientos sesenta y cinco mil pesos 40/100 M.N.) I.V.A. Incluido, mismo que realizará el pago de la siguiente manera:

- i. **Un pago inicial por la cantidad de \$395,024.57 (Trescientos noventa y cinco mil veinticuatro pesos 57/100 M.N.), I.V.A. Incluido a la firma del presente convenio.**
- ii. **12 (doce) pagos mensuales y sucesivos por la cantidad \$386,495.07 (Trescientos ochenta y seis mil cuatrocientos noventa y cinco pesos 07/100 M.N.), cada uno de ellos incluido el IVA, debiendo realizar dichos pagos como se relaciona a continuación:**

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Pago 1 de 12  | 26-mayo-2023       |
| Pago 2 de 12  | 28-junio-2023      |
| Pago 3 de 12  | 28-julio-2023      |
| Pago 4 de 12  | 28-agosto-2023     |
| Pago 5 de 12  | 28-septiembre-2023 |
| Pago 6 de 12  | 27-octubre-2023    |
| Pago 7 de 12  | 28-noviembre-2023  |
| Pago 8 de 12  | 28-diciembre-2023  |
| Pago 9 de 12  | 26-enero-2024      |
| Pago 10 de 12 | 28-febrero-2024    |
| Pago 11 de 12 | 28-marzo-2024      |
| Pago 12 de 12 | 26-abril-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](mailto: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](http://www.japami.gob.mx)

**CUARTA. 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.

**QUINTA. EL DESARROLLADOR** para garantizar el cumplimiento de los pagos exhibirá a la firma del convenio una garantía de fianza, por la cantidad de **\$4,637,940.83 (Cuatro millones seiscientos treinta y siete mil novecientos cuarenta pesos 83/100 M.N.)**, 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 devolverá la garantía de fianza emitida por el monto total de los derechos.

**SEXTA.** Para que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización de los inmuebles identificados como predio una fracción de terreno denominado "Tlaxcalita" y una fracción de terreno ubicado sobre la Avenida Las Águilas S/N del Fraccionamiento San Miguelito, ubicado en el predio "Tlaxcalita", de este municipio, con una superficie total de 40,130.47 metros cuadrados, denominado Fraccionamiento La Reserva, para 444 viviendas, deberá realizar la de las descargas domiciliarias a la red, como a las viviendas.

**SÉPTIMA.** La interconexión de las redes del de los inmuebles identificados como predio una fracción de terreno denominado "Tlaxcalita" y una fracción de terreno ubicado sobre la Avenida Las Águilas S/N del Fraccionamiento San Miguelito, ubicado en el predio "Tlaxcalita", de este municipio, con una superficie total de 40,130.47 metros cuadrados, denominado Fraccionamiento La Reserva, para 444 viviendas, 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, alcantarillado y tratamiento de los inmuebles identificados como predio una fracción de terreno denominado "Tlaxcalita" y una fracción de terreno ubicado sobre la Avenida Las Águilas S/N del Fraccionamiento San Miguelito, ubicado en el predio "Tlaxcalita", de este municipio, con una superficie total de 40,130.47 metros cuadrados, denominado Fraccionamiento La Reserva, para 444 viviendas, acorde 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 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 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 **25 de abril de 2023, al 25 de abril 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 **Arq., Héctor Gerardo de Jesús Jiménez Díaz de León**, como Perito de Proyectos y Obra, bajo el número de registro 330-90, la 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

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO JAPAMI/FACT/DOM/2023-01-  
FRACCIONAMIENTO LA RESERVA



responsable al momento de llevarse a cabo el acta entrega recepción de las obras.

**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, alcantarillado, tratamiento, aportación pluvial, revisión de proyectos, supervisión de obra 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 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

CONVENIO PAA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACT/DOMI/2023-01-  
FRACCIONAMIENTO LA RESERVA

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 los inmuebles identificados como predio una fracción de terreno denominado "Tlaxcalita" y una fracción de terreno ubicado sobre la Avenida Las Águilas S/N del Fraccionamiento San Miguelito, ubicado en el predio "Tlaxcalita", de este municipio, con una superficie total de 40,130.47 metros cuadrados, Fraccionamiento denominado La Reserva, para 444 viviendas.

**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 los inmuebles identificados como predio una fracción de terreno denominado "Tlaxcalita" y una fracción de terreno ubicado sobre la Avenida Las Águilas S/N del Fraccionamiento San Miguelito, ubicado en el predio "Tlaxcalita", de este municipio, con una superficie total de 40,130.47 metros cuadrados, Fraccionamiento denominado La Reserva, para 444 viviendas, 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.

**VIGÉSIMA 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, las partes lo ratifican y firman por duplicado, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, a los **28 (veintiocho) días del mes de abril de 2023 (dos mil veintitrés)**.

Recibi en tanto en Original  
Arg. Mario Ramirez  
15/01/06/2023



**POR EL DESARROLLADOR:**

Joel Hernández

**JOEL HÉRNÁNDEZ**  
ADMINISTRADOR ÚNICO

**ARQ. HÉCTOR GERARDO DE JESÚS**  
**JIMÉNEZ DE LEÓN**  
PERITO DE PROYECTOS Y OBRA

**JOSÉ LARA LONA**  
DIRECTOR GENERAL

**POR JAPAMI:**

**HÉCTOR ARTURO RANGEL RANGEL**  
APODERADO LEGAL

**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/2023-01-  
FRACCIONAMIENTO LA RESERVA

\*\*Nota: La presente hoja, forma parte del integrante del Convenio Para Pago de los Derechos de Incorporación No. JAPAMI/FACT/DOM/2023-01-FRACCIONAMIENTO LA RESERVA, de fecha 28 (veintiocho) de abril de 2023 (dos mil veintitrés)