

**CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO
SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN
No. JAPAMI/CS/HAB/003/2023-DESARROLLO EN CONDOMINIO
RESIDENCIAL QUINTA MARÍA**

Convenio Marco Simplificado sobre pago de Derechos y Servicios por Incorporación de los servicios 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 le denominará **JAPAMI**, y por la otra, la empresa denominada Residencial Quinta María, S.A. de C.V., representado en este acto por Paola Patricia Cárdenas Gómez, en su carácter de Apoderada General, 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. En fecha 14 de abril de 2023, se otorgó la Factibilidad de Servicios **No. FACT-003-2023**, del inmueble identificado como la Parcela 421 Z-1 P1/1 del Ejido "Lo de Juárez" de esta ciudad, en el cual se llevará a cabo la construcción del desarrollo en condominio denominado **Residencial Quinta María**, para realizar **92 viviendas de tipo Interés Social**, en la cual resultó procedente otorgar la factibilidad de los servicios de Agua Potable, Drenaje Sanitario (Alcantarillado) y Drenaje Pluvial (Tratamiento).

Quedando condicionada a que se realicen las acciones establecidas en la factibilidad de referencia.

SEGUNDO. En fecha 19 de junio de 2023, Paola Patricia Cardenas Gómez, en calidad de Apoderada General de Vicente Reyes Magaña, solicita se le informe por la cantidad de los derechos y servicios por incorporación de las redes de agua potable, alcantarillado y tratamiento, del desarrollo denominado Residencial Quinta María, para 92 viviendas de tipo Interés Social.

Así como también solicita que una vez que se apruebe el convenio de pago, se propone realizar el 30% de anticipo y el resto en 8 pagos mensuales.

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

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

Blvr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

1/15

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/CS/HAB/003/2023-DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARÍA

30/ Enero 2024

TERCERO. El presente convenio se autorizó en Reunión del Comité de Planeación, Operación e Incorporación de Servicios **Número 04/2023** de fecha 13 de septiembre 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

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO.
JAPAMI/CS/HAB/003/2023-

DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

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

Blvr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

2/15

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 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 **Residencial Quinta María, S.A. de C.V.**, es una persona moral legalmente constituida, tal y como lo acredita mediante la Escritura Pública número 1,864 de fecha 21 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Antonio Salvador García López, Titular de la Notaría Pública Número 2, en legal ejercicio de la ciudad del Partido Judicial de San Francisco del Rincón, Estado de Guanajuato, cuyo testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio, de la ciudad de León, Gto., bajo el folio mercantil electrónico N-2019049715, de fecha 25 de junio de 2019.

2.2. Su Apoderada General, **Paola Patricia Cárdenas Gómez**, acredita su personalidad y facultades con la que comparece a la celebración del presente convenio, con la Escritura Pública número 1,872, Tomo XXXIV, de fecha 07 de junio de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Antonio Salvador García López, titular de la Notaría Pública Número 2, en legal ejercicio del Partido Judicial de San Francisco del Rincón, Guanajuato, mandato que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.

2.4. Señala como su domicilio fiscal el ubicado en Camino Eje Oriente Poniente Tres, número 616, Ejido Lo de Juárez, de la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, Código Postal 36620.

2.5. Su Registro Federal de Contribuyentes es **RQM1905212S6.**

3. DECLARAN LAS PARTES, QUE:

3.1. Se reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente convenio.

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO.
JAPAMI/CS/HAB/003/2023-
DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

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

Blvr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

3/15

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 Ayuntamiento publicadas en la Ley de Ingresos para del Municipio de Irapuato, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2023, y considerando el gasto que demanda el predio señalado en el Antecedente Primero, identificado como la Parcela 421 Z-1 P1/1 del Ejido "Lo de Juárez" de esta ciudad, en el cual se llevará a cabo la construcción del desarrollo en condominio denominado **Residencial Quinta María, 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 **92 viviendas** de tipo **Interés Social**, que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

DATOS			
FRACCIONAMIENTO :	RESIDENCIAL QUINTA MARIA INTERES SOCIAL	LONGITUD (m):	
TIPO:		AGUA POTABLE (m):	1232.83
VIVENDAS:	92	DRENAJE SANITARIO (m):	510.60
COMERCIAL (m2):	0.00	DRENAJE PLUVIAL (m):	419.56
GASTO COMERCIAL (lps):	0.00	TOTAL (m):	2162.99
GASTO PLUVIAL (lps):	252.01	MODO DE PAGO:	
AFORO POZO (lps):	0.00	ANTICIPO:	30%
TITULOS DE EXTRACCION (m3/anual):	0.00	MENSUALIDADES:	8

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/CS/HAB/003/2023-
DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA. LIBRE Y SOBERANA

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

Bivr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

Aportación Pluvial

	Arancel	Importe
\$	18,819.01	\$4,742,578.71

Derechos de incorporación agua potable

	Arancel habitacional	Importe
\$	14,563.52	\$ 803,906.12

Derechos de incorporación alcantarillado

	Arancel habitacional	Importe
\$	3,265.83	\$ 300,456.36

Derechos de incorporación tratamiento

	Arancel habitacional	Importe
\$	5,358.38	\$ 492,970.96

Revisión de Proyectos

	Arancel	Importe
\$	10.50	\$ 22,711.40

Supervisión de Obra

		Arancel	Importe
Monto de los derechos:	\$ 6,339,912.15	2.50%	\$ 158,497.80

Recepción de Obra

	Arancel	Importe
\$	4.60	\$ 9,949.75

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

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

Blvr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

5/15

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/CS/HAB/003/2023-

DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

Conceptos a cuenta de derechos

Concepto	Arancel	Importe
Carta factibilidad(197)		\$ 19,499.24

Monto a pagar

Sub Total Derechos de Incorporación	\$ 6,531,071.10
Sub Total a Cuenta de Derechos	\$ 19,499.24
Sub Total	\$ 6,511,571.86
IVA	\$ 1,041,851.50
Total de Derechos	\$ 7,553,423.36
Anticipo	\$ 2,266,027.00
Mensualidad	\$ 660,924.54

RESUMEN:

DERECHOS DE INCORPORACIÓN: \$6,531,071.10

A CUENTA DERECHOS

✓ (CARTA FACTIBILIDAD),
SE BONIFICA DE CONFORMIDAD CON
EL ARTÍCULO 44, FRACCIÓN VII
DE LA LEY DE INGRESOS
PARA EL MUNICIPIO DE IRAPUATO,
GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL
DEL AÑO 2023

SUBTOTAL: \$6,511,571.86
(+) I.V.A. \$1,041,851.50
TOTAL A PAGAR: \$7,553,423.36

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 **\$7,553,423.36 (Siete millones quinientos cincuenta y tres mil cuatrocientos veintitres pesos 36/100 M.N.)**, I.V.A. incluido.

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

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

Blvr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

6/15

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO.
JAPAMI/CS/HAB/003/2023-
DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

TERCERA. Se toma a cuenta de pago de derechos la carta factibilidad por un importe de **\$19,499.24** (Diecinueve mil cuatrocientos noventa y nueve pesos 24/100 M.N.), dicho importe se descuenta del subtotal, el monto resultante a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR** es por la cantidad de **\$7,553,423.36** (Siete millones quinientos cincuenta y tres mil cuatrocientos veintitrés pesos 36/100 M.N.) I.V.A., Incluido, mismo que realizará el pago de la siguiente manera:

- I. Un pago inicial correspondiente al 30% por la cantidad de **\$2,266,027.00** (Dos millones doscientos sesenta y seis mil veintisiete pesos 00/100 M.N.), I.V.A. Incluido a la firma del presente convenio.
- II. **08 (ocho)** pagos mensuales y sucesivos por la cantidad **\$660,924.54** (Seiscientos sesenta mil novecientos veinticuatro pesos 54/100 M.N.), cada uno de ellos incluido el I.V.A., **debiendo realizar dichos pagos como se relaciona a continuación:**

Pago 1 de 8	16-noviembre-2023
Pago 2 de 8	15-diciembre-2023
Pago 3 de 8	16-enero-2024
Pago 4 de 8	16-febrero-2024
Pago 5 de 8	15-marzo-2024
Pago 6 de 8	16-abril-2024
Pago 7 de 8	16-mayo-2024
Pago 8 de 8	14-junio-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, 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 mediante la modalidad de pago por medio de transferencia bancaria, a la siguiente cuenta:

BENEFICIARIO	Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto.
RFC	JAP841102C29
CUENTA DE CHEQUES	38541587-0101
CLABE	030222900033850793

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/CS/HAB/003/2023-
DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

**INSTITUCIÓN
BANCARIA:**

BANCO DEL BAJIO, S.A.



Después de realizar cada pago, **EL DESARROLLADOR** deberá enviar su comprobante de transferencia, al correo electrónico ipalacios@japami.gob.mx para poder hacer la aplicación correspondiente en el sistema y no se vea afectado posteriormente con algún cargo adicional. En caso de que requiera factura electrónica, deberá ingresar a la página WEB 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 punto II de la **CLÁUSULA TERCERA** 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. Garantías. EL DESARROLLADOR otorgará en favor de **JAPAMI**, y a la firma del presente convenio, a fin de garantizar el cumplimiento de los pagos una garantía consistente en 1 (un) pagaré mercantil por la cantidad **de \$5,287,396.35 (Cinco millones doscientos ochenta y siete mil trescientos noventa y seis pesos 35/100 M.N.)**, I.V.A., Incluido, y 8 (ocho) pagarés mercantiles por la cantidad **de \$660,924.54 (Seiscientos sesenta mil novecientos veinticuatro pesos 54/100 M.N.)**, I.V.A., Incluido, a fin de garantizar los pagos convenidos, pagarés que se liberarán conforme se vayan enterando los pagos mensuales. Una vez realizados todos los pagos, se devolverá el pagaré emitido por el monto total de los derechos.



SEXTA. Para que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización del predio identificado como Parcela 421 Z-1 P1/1 del Ejido "Lo de Juárez" de esta ciudad, en

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

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

Bivr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

8/15

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO.
JAPAMI/CS/HAB/003/2023-
DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

el cual se llevará a cabo la construcción del desarrollo en condominio denominado **Residencial Quinta María**, para **92 viviendas** de tipo Interés Social, deberá realizar la conexión de las descargas domiciliarias tanto a la red, como a las viviendas.

SÉPTIMA. La interconexión de las redes del predio identificado como parcela número 421 Z-1 P1/1 Ejido lo de Juárez, de esta ciudad, en el cual se llevará a cabo la construcción del desarrollo en condominio denominado **Residencial Quinta María**, para **92 viviendas** de tipo Interés Social, 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. 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 el artículo 45 tercer párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

NOVENA. Para el caso de que por alguna circunstancia **EL DESARROLLADOR** realizará la conexión a las redes de agua potable y drenaje de **JAPAMI**, sin la previa

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO.
JAPAMI/CS/HAB/003/2023-
DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

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

Bivr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

9/15

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) y área comercial, 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. JAPAMI designa para el presente convenio al **Arquitecto Jorge Moncada Gallaga**, 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 del predio identificado como parcela número 421 Z-1 P1/1 Ejido lo de Juárez, de esta ciudad, en el cual se llevará a cabo la construcción del desarrollo en condominio denominado **Residencial Quinta María**, para **92 viviendas** de tipo **Interés Social**, 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 PRIMERA. 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 SEGUNDA. EL DESARROLLADOR se obliga a entregar a la firma del presente convenio, el **calendario de ejecución de obra** en donde conste el inicio y termino 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 TERCERA. VIGENCIA. LAS PARTES acuerdan que la vigencia del presente convenio será de 24 meses a partir de la firma del presente instrumento,

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/CS/HAB/003/2023-
DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

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

Blvr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

10/15

es decir, a partir del día **16 de octubre de 2023** y hasta **16 de octubre de 2025**. En el supuesto de que **EL DESARROLLADOR** realice la entrega recepción del total de las viviendas en un plazo menor, la vigencia concluirá con la firma del Acta de cumplimiento de las obligaciones.

Así mismo, en aquellos casos en que se cuente con una ampliación al periodo de urbanización o edificación por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano, deberá hacerse del conocimiento de la Jefatura de Incorporaciones para que la ponga a consideración del Comité de Planeación, Operación e Incorporación de Servicios para la autorización de modificación del periodo respecto a lo que se hubiera autorizado originalmente, lo cual se deberá formalizar mediante el convenio complementario correspondiente.

DÉCIMA CUARTA. EL DESARROLLADOR manifiesta que para el presente convenio designa al **Ingeniero Luis Alfonso Pérez Aceves**, como Perito Responsable Especializado, bajo el **número de registro C-005-06**, 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.

DÉCIMA QUINTA. 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 84 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

DÉCIMA SEXTA. LAS 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**.

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO.
JAPAMI/CS/HAB/003/2023-
DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA. LIBRE Y SOBERANA

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

Bivr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

11/15

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 SÉPTIMA. 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 OCTAVA. 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 del predio identificado parcela número 421 Z-1 P1/1 Ejido lo de Juárez, de esta ciudad, en el cual se llevará a cabo la construcción del desarrollo en condominio denominado **Residencial Quinta María**, para **92 viviendas** de tipo Interés Social.

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA. LIBRE Y SOBERANA

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

Blvr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

12/15

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO.
JAPAMI/CS/HAB/003/2023-
DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA


DÉCIMA NOVENA. 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. 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 predio identificado como parcela número 421 Z-1 P1/1 Ejido lo de Juárez, de esta ciudad, en el cual se llevará a cabo la construcción del desarrollo en condominio denominado **Residencial Quinta María**, para **92 viviendas** de tipo Interés Social, 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 PRIMERA. 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 sus presentes o futuros domicilios o por cualquier otra causa.

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 **16 (dieciséis) días del mes de octubre de 2023 (dos mil veintitrés)**.

POR EL DESARROLLADOR



PAOLA PATRICIA CÁRDENAS GÓMEZ
APODERADA GENERAL

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO.
JAPAMI/CS/HAB/003/2023-
DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

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

Blvr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

13/15

PERITO RESPONSABLE ESPECIALIZADO, POR EL DESARROLLADOR



LUIS ALFONSO PÉREZ ACEVES
PERITO RESPONSABLE ESPECIALIZADO
POR JAPAMI



JOSÉ LARA LONA
DIRECTOR GENERAL



HÉCTOR ARTURO RANGEL RANGEL
APODERADO LEGAL

TESTIGOS



ERICK PACHECO LÓPEZ
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y
FINANZAS



HUGO ALMARAZ MORENO
GERENTE DE INGENIERÍA Y PROYECTOS



JORGE MONCADA GALLAGA
SUPERVISOR DE OBRA

****Nota:** Esta hoja forma parte integrante del Convenio para Pago de Derechos de Incorporación No. JAPAMI/FACT/DOM/2023-03-Desarrollo en Condominio Residencial Quinta María, de fecha **16 (dieciséis) días del mes de octubre de 2023 (dos mil veintitrés).**

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO.
JAPAMI/CS/HAB/003/2023-

DESARROLLO EN CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA MARIA

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA. LIBRE Y SOBERANA

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

Bivr. Juan José Torres Landa No. 1720 Col. Independencia, Irapuato, Gto.

(462) 606 9100

www.japami.gob.mx

14/15



PERITO RESPONSABLE ESPECIALIZADO, POR EL DESARROLLADOR

LUIS ALFONSO PÉREZ ACEVÉS
PERITO RESPONSABLE ESPECIALIZADO
POR JAPAMI

HÉCTOR ARTURO RANGEL RANGEL
ABOGADO LEGAL

JOSE LARA COMA
DIRECTOR GENERAL

TESTIGOS

HUGO AMARAL MORENO
GERENTE DE INGENIERIA Y PROYECTOS

ERICK PACHECO LÓPEZ
GERENTE DE ADMINISTRACION Y FINANZAS

JORGE MONCADA GALLAR
SUPERVISOR DE OBRA

El presente documento es un informe de trabajo elaborado por el perito responsable especializado, Luis Alfonso Pérez Acevés, en cumplimiento de las funciones que le ha sido encomendadas por el desarrollador de la obra, el Sr. Héctor Arturo Rangel Rangel, Abogado Legal, en el marco del contrato suscrito entre el Sr. Héctor Arturo Rangel Rangel y la Empresa JAPAMI, el día 15 de octubre de 2023.

2024

BOGOTÁ, COLOMBIA

