



309

## CONVENIO MODIFICATORIO NO. JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-05

Convenio modificatorio al acuerdo primigenio número **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA** y su modificatorio número **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-04**, 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 Comebi de México, S.A. de C.V., representada en este acto por José Luis Rivera Rivera, en su carácter de Representante Legal, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL DESARROLLADOR**, los cuales, cuando actúen de manera conjunta se les denominará **LAS PARTES**, contrato que celebran al tenor de las siguientes declaraciones y subsecuentes cláusulas.

### ANTECEDENTES:

**PRIMERO.** En fecha 15 de octubre de 2017, se formalizó el Convenio para Pago de Derechos de Incorporación No. **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA**, mediante el cual **EL DESARROLLADOR** se obligó a cubrir a **JAPAMI** los derechos de incorporación de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, supervisión de obra, títulos de explotación, y recepción de obra para 900 viviendas de tipo interés social y 34 lotes comerciales, por un total de **\$20'888,337.19 (Veinte millones ochocientos ochenta y ocho mil trescientos treinta y siete pesos 19/100 M.N.)**, **I.V.A. Incluido**, estableciéndose que dicho monto sería dividido en 3 etapas.

**SEGUNDO.** En fecha 27 de noviembre de 2017, se formalizó el Convenio Modificatorio No. **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-01**, para efectos de modificar la garantía de cumplimiento establecida en el primer párrafo de la cláusula segunda del convenio primigenio.

**TERCERO.** En fecha 29 de agosto de 2020, se firmó el Convenio Modificatorio No. **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-02**, para actualizar y recalendarizar los pagos de la Segunda Etapa, acordados en la Cláusula Primera del convenio primigenio, estableciéndose que para la Tercer Etapa se llevará a cabo un convenio con los aranceles vigentes al momento de su formalización.

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

1/7

CONVENIO MODIFICATORIO NO. JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-05

Recibi de fontal en original.  
27-Junio-2024  
Ing. Juan Manuel Gomez Tomate

Handwritten signatures and marks on the right side of the document.





**CUARTO.** En fecha 29 de septiembre de 2020, se firmó el Convenio Modificatorio No. **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-03**, en donde se modifica la cláusula Segunda del Convenio Modificatorio No. **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-02**, respecto de la garantía de fianza, que deberá entregar **EL DESARROLLADOR** en relación a los pagos correspondientes a la **SEGUNDA ETAPA**.

**QUINTO.** Con fecha 27 de diciembre de 2022, se celebró el Convenio Modificatorio No. **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-04**, a través del cual se modifica la cláusula Primera, del Convenio Modificatorio No. **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-02**, con el objeto de reducir el número de viviendas correspondientes a la Tercera Etapa, es decir, de un total de 298 viviendas a 113 viviendas de tipo Interés Social, así como el pago de los derechos de incorporación correspondientes, por un importe total de **\$4'216,665.39 (Cuatro millones doscientos dieciséis mil seiscientos sesenta y cinco pesos 39/100M.N.)**, I.V.A., Incluido.

**SEXTO.** Mediante escritos sin número, de fechas 14 de marzo de 2024 y 22 de abril de 2024, **EL DESARROLLADOR** solicita la elaboración de un convenio de la incorporación de derechos y servicios por incorporación de la red de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, supervisión, exploración y recepción de obra para 87 viviendas del régimen en condominio No. 8 denominado **"TIRRENO"**, así mismo solicita se tome en consideración un ajuste derivado de una diferencia en superficie comercial y en la cantidad de viviendas, presentando una propuesta de pago para dicho convenio.

**SÉPTIMO.** En fecha 17 de mayo de 2024, **JAPAMI** informa sobre la aprobación en el Comité de Planeación, Operación e Incorporación de los Servicios en sesión número 03/2024, sobre la celebración del convenio modificatorio y/o complementario, en relación al convenio primigenio número **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13 FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA** y su modificatorio número **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13 FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-04** sobre el pago de derechos de incorporación a la red de agua potable, alcantarillado, tratamiento, aportación pluvial, supervisión de obra, y aportación y recepción de obra para 87 viviendas del régimen en condominio No. 8, denominado **TIRRENO**, por un importe total de **\$2'591,816.94 (Dos millones quinientos noventa y un mil ochocientos dieciséis pesos 94/100M.N.)**.

CONVENIO MODIFICATORIO NO. JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-05

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



**OCTAVO.** 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 16,888 de fecha 26 de enero de 2024, 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 para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Derivado de los antecedentes anteriores, **LAS PARTES** están de acuerdo en someterse al contenido de las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO. LAS PARTES** acuerdan que la celebración del presente Convenio Modificatorio número **JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-04**, sobre el pago de derechos de incorporación a la red de agua potable, alcantarillado, tratamiento, aportación pluvial, supervisión de obra y recepción de obra para 87 viviendas de régimen de condominio No. 8 denominado "TIRRENO", con un importe de **\$2'591,816.94 (Dos millones quinientos noventa y un mil ochocientos dieciséis mil pesos 94/100 M.N.)**, tal y como se precisa a continuación:

DATOS			
FRACCIONAMIENTO:			
REGIMEN 8 RESIDENCIAL HORIZONTES		LONGITUD (m):	
TIPO:	INTERÉS SOCIAL	AGUA POTABLE (m):	860.35
VIVENDAS:	87	DRENAJE SANITARIO (m):	777.07
		DRENAJE PLUVIAL (m):	263.39
		TOTAL (m):	1,900.81
GASTO PLUVIAL (lps):		MODO DE PAGO:	
	31.1	ANTICIPO:	30%
		MENSUALIDADES:	12

CONVENIO MODIFICATORIO NO. JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-05

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*  
9

DERECHOS DE INCORPORACIÓN HABITACIONAL				
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	ARANCEL	IMPORTE
APORTACIÓN PLUVIAL	lps	31.1	\$19,571.77	\$608,682.05
AGUA POTABLE	viv/lote	87	\$9,087.63	\$790,623.81
ALCANTARILLADO	viv/lote	87	\$3,396.46	\$295,492.02
TRATAMIENTO	viv/lote	87	\$5,572.72	\$484,826.64
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>\$2,179,624.52</b>

SUPERVISIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRA				
SUPERVISIÓN DE OBRA (MONTO DER)	\$	\$2,179,624.52	2.50%	\$54,490.61
RECEPCIÓN DE OBRA	m	1,900.81	\$4.78	\$9,085.87
<b>SUB-TOTAL:</b>				<b>\$63,576.48</b>

**MONTO DE LOS DERECHOS: \$2,243,201.00**

DEDUCCIONES	
SE RECONOCE PAGO POR 191.06 M2 EN EXCESO DE ACUERDO A TRAZA Y ÚLTIMA MODIFICACION DE LA MISMA:	\$8,876.05
<b>MONTO A PAGAR:</b>	<b>\$2,234,324.95</b>

RESUMEN	
<b>SUBTOTAL:</b>	<b>\$2,234,324.95</b>
<b>I.V.A.:</b>	<b>\$357,491.99</b>
<b>IMPORTE A PAGAR:</b>	<b>\$2,591,816.94</b>

**SEGUNDA. EL DESARROLLADOR** se obliga a cubrir la cantidad de **\$2'591,816.94 (Dos millones quinientos noventa y un mil ochocientos dieciséis pesos 94/100 M.N.) I.V.A. Incluido**, pago que se realizará de la forma siguiente:

- **Un pago inicial** por un importe de **\$777,545.08 (Setecientos setenta y siete mil quinientos cuarenta y cinco pesos 08/100 M.N.) I.V.A. Incluido**, a la firma del presente convenio.

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

4/7

CONVENIO MODIFICATORIO NO. JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-  
FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-05



- **12 (doce)** pagos mensuales y consecutivos por la cantidad de **\$151,189.32 (Ciento cincuenta y un mil ciento ochenta y nueve pesos 32/100 M.N.) I.V.A.** Incluido, debiendo realizar dichos pagos como se relaciona a continuación:

Pago 1 de 12	12-julio-2024
Pago 2 de 12	09-agosto-2024
Pago 3 de 12	13-septiembre-2024
Pago 4 de 12	11-octubre-2024
Pago 5 de 12	08-noviembre-2024
Pago 6 de 12	12-diciembre-2024
Pago 7 de 12	10-enero-2025
Pago 8 de 12	07-febrero-2025
Pago 9 de 12	07-marzo-2025
Pago 10 de 12	11-abril-2025
Pago 11 de 12	09-mayo-2025
Pago 12 de 12	13-junio-2025

Todos los pagos se harán mediante la modalidad de pago por medio de transferencia bancaria, a la siguiente cuenta:

<b>BENEFICIARIO</b>	Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto.
<b>RFC</b>	JAP841102C29
<b>CUENTA PAGO EN EFECTIVO</b>	1254689870
<b>CLABE</b>	072 22201254689870 3
<b>INSTITUCIÓN BANCARIA:</b>	BANORTE

**EL DESARROLLADOR** deberá anotar en el concepto de pago, el número de cuenta de usuario, ubicado en la parte superior derecha de su recibo, o bien indicar el servicio que están pagando.

Después de realizar cada pago, **EL DESARROLLADOR** deberá enviar su comprobante de transferencia, al correo electrónico [ipalacios@japami.gob.mx](mailto: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](http://www.japami.gob.mx).

CONVENIO MODIFICATORIO NO. JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-  
FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-05

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](http://www.japami.gob.mx)

5/7

**TERCERA.** Se reconoce a favor de **EL DESARROLLADOR**, el pago en exceso por una superficie comercial de **191.06 metros cuadrados**, de acuerdo a modificación de traza número DGDU/DF/T/07/6-9175/2022, de fecha 20 de enero de 2023, por un importe de **\$8,876.05** (Ocho mil ochocientos setenta y seis pesos 05/100 M.N.), sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, tal y como se desprende del desglose de montos y conceptos descritos en la cláusula primera del presente instrumento legal.

**CUARTA.** 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, los pagos de las mensualidades que se convengan, 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.

**QUINTA. EL DESARROLLADOR** para garantizar el total y cabal cumplimiento de los pagos que se convengan, deberá exhibir a la firma del presente convenio una garantía consistente en 1 (un) pagaré mercantil por un monto de **\$1'814,271.84 (Un millón ochocientos catorce mil doscientos setenta y un pesos 84/100 M.N.) I.V.A Incluido**, así como 12 pagarés mercantiles por un monto de **\$151,189.32 (Ciento cincuenta y un mil ciento ochenta y nueve pesos 32/100 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.** En caso de que **EL DESARROLLADOR** requiera la entrega recepción del total de las viviendas convenidas antes de la fecha límite del plazo convenido, deberá liquidar la totalidad de los derechos, pagos 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.

**SÉPTIMA.** Con respecto al resto de viviendas de la **TERCER ETAPA**, por 91 viviendas de tipo de Interés Social, cuando sea requerido por **EL DESARROLLADOR**, el monto de los derechos de incorporación que se apliquen será con los aranceles que se encuentren vigentes al momento de su aplicación.

**OCTAVA.** Sin perjuicio de lo anterior, el contenido de las declaraciones y clausulado establecido en el convenio primigenio antes citado, no modificado mediante este instrumento legal, conservan todo su valor y fuerza legal pues no es intención de las partes novar o modificar los demás acuerdos.

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

6/7

CONVENIO MODIFICATORIO NO. JAPAMI/FACT/DOM/2017-13-  
FRACCIONAMIENTO HORIZONTES II ETAPA-05



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 **17 diecisiete días del mes de junio de 2024 (dos mil veinticuatro)**.

**POR EL DESARROLLADOR**

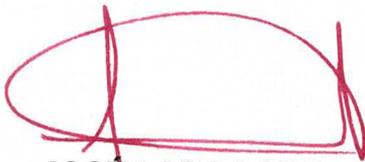


**JOSÉ LUIS RIVERA RIVERA**  
REPRESENTANTE LEGAL

**PERITO DE PROYECTO Y OBRA POR EL DESARROLLADOR**



**JUAN MANUEL GÓMEZ FRAUSTO**  
PERITO DE PROYECTOS Y OBRAS



**JOSÉ LARA LONA**  
DIRECTOR GENERAL

**POR JAPAMI**



**HÉCTOR ARTURO RANGEL RANGEL**  
APODERADO LEGAL

**TESTIGOS**



**ERICK PACHECO LÓPEZ**  
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y  
FINANZAS



**HUGO ALMARAZ MORENO**  
GERENTE DE INGENIERÍA Y  
PROYECTOS

**JORGE MONCADA GALLAGA**  
SUPERVISOR DE OBRA

2024  
200 AÑOS DE GRANDEZA  
GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

