

CONVENIO MARCO GENERAL SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN No. JAPAMI/CG/OCA/HAB/003/2024-FRACCIÓN "G" DE MISION III

Convenio Marco General 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 les denominará JAPAMI, y por la otra, la C. Gabriela Albo Urías, representada en este acto por Eugenio Albo Moreno, en su carácter de Apoderado Legal, 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 13 de julio de 2023, se otorgó la Factibilidad de Servicios No. FACT-018-2023, del inmueble identificado como Fracción "G" de Misión III de esta ciudad, con una superficie de 1,624.27 metros cuadrados, en el cual se llevará a cabo la construcción del desarrollo en condominio, para realizar 12 viviendas de tipo Interés Social, en la cual resultó procedente otorgar la factibilidad de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Drenaje Pluvial, quedando sujetas a que se realicen las acciones establecidas en la factibilidad de referencia.

SEGUNDO. En fecha 29 de septiembre de 2023, mediante oficio 2356 Expediente JAPAMI/2023, JAPAMI emite la reconsideración de términos en que se otorgó Factibilidad de Servicios, en atención a la solicitud presentada por EL DESARROLLADOR con fecha 04 de septiembre de 2023.

TERCERO. Mediante escrito de fecha 07 de marzo de 2024, el C. Eugenio Albo Moreno, en calidad de Apoderado Legal de Ana Verónica Albo Urías, solicita la elaboración del Convenio de pago de los derechos de incorporación para el desarrollo señalado con antelación, así mismo presenta la propuesta de pago para dicho convenio.

CUARTO. El presente convenio se autorizó en Reunión del Comité de Planeación, Operación e Incorporación de Servicios Número 02/2024, de fecha 21 de marzo de 2024.

DECLARACIONES

- 1. Declara JAPAMI, a través de su Director General y Apoderado Legal, 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

Recibi un tanto on original 16/05/24

CONVENIO MARCO GENERAL SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN No. JAPAMI/CG/OCA/HAB/003/2024-FRACCIÓN "G" MISION III

Handwritten marks and colored dots on the left margin.

Handwritten signatures and marks on the right margin.



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 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 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, a través de su Apoderado Legal, que:

2.1. Es una persona física, propietaria de la Fracción "G" de Misión III, que tiene capacidad legal para celebrar convenio, y cumplir con las obligaciones que se deriven del mismo.

2.2. Su Apoderado Legal, acredita su personalidad mediante la Escritura Pública número 10,420, de fecha 23 de junio de 1998, otorgada ante la Fe del Licenciado Salvador Breceda Peñaranda, adscrito a la Notaría Pública Número 46, en legal



ejercicio del Partido Judicial de esta ciudad de Irapuato, Gto., cargo que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.

2.3. Señala como su domicilio fiscal Avenida Paseo Mirador del Valle, número exterior 630 B, Colonia Villas de Irapuato, Código Postal 36670, de esta ciudad de Irapuato, Gto.

2.4. Su Registro Federal de Contribuyentes es **AOUG770210FS7**.

### 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 Ayuntamiento publicadas en la Ley de Ingresos para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2024, y considerando el gasto que demanda el predio señalado en el Antecedente Primero de este instrumento, identificado como Fracción "G" de Misión III, ubicado en el Ejido Lo de Juárez de esta ciudad, **EL DESARROLLADOR** se obliga a cubrir a **JAPAMI** el pago de derechos de incorporación de los servicios de **Agua Potable, Alcantarillado, Tratamiento, Aportación Pluvial, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra y Recepción de Obra**, para 12 viviendas de tipo Interés Social y una superficie comercial 1,624.27 metros cuadrados, que en concepto, y precio unitario e importe se detallan a continuación:

### DATOS GENERALES

FRACCIONAMIENTO:	FRACCIÓN "G" MISIÓN III	LONGITUD (m):	
TIPO:	INTERÉS SOCIAL	AGUA POTABLE (m):	232.00
VIVENDAS:	12	DRENAJE SANITARIO (m):	103.74
NO HABITACIONAL (m2):	0.00	DRENAJE PLUVIAL (m):	0.00

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

3/12

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

Bld. Juan José Torres Landa no. 1720, Col. Independencia, Irapuato, Gto.

01 (462) 606 91 00

www.japami.gob.mx



GASTO NO HABITACIONAL (lps):

GASTO PLUVIAL (lps): 9.45

AFORO POZO (lps): 0

TITULOS DE EXTRACCION (m3/anual): 0

TOTAL (m): 335.74

MODO DE PAGO:

ANTICIPO: 30%

MENSUALES: 2

## DERECHOS DE INCORPORACIÓN HABITACIONAL

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	ARANCEL	IMPORTE
APORTACIÓN PLUVIAL	lps	9.45	\$19,571.77	\$184,953.23
AGUA POTABLE	viv/lote	12	\$9,087.63	\$109,051.56
ALCANTARILLADO	viv/lote	12	\$3,396.46	\$40,757.52
TRATAMIENTO	viv/lote	12	\$5,572.72	\$66,872.64
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>\$401,634.95</b>

## REVISIÓN DE PROYECTOS, SUPERVISIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRA

REVISIÓN DE PROYECTOS	m	335.74	\$10.92	\$3,666.28
SUPERVISIÓN DE OBRA (MONTO DER)	\$	401,634.95	2.50%	\$10,040.87
RECEPCIÓN DE OBRA	m	335.74	\$4.78	\$1,604.84
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>\$15,311.99</b>

## A CUENTA DE DERECHOS

OBRAS A CUENTA	obras		\$382,547.06	\$382,547.06
CARTA FACTIBILIDAD	carta	1	\$2,543.40	\$2,543.40
<b>SUB-TOTAL</b>				<b>\$385,090.46</b>

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN No. JAPAMI/CS/HAB/003/2024-FRACCIÓN "G" MISIÓN III

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

4/12

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

Bld. Juan José Torres Landa no. 1720, Col. Independencia, Irapuato, Gto.

01 (462) 606 91 00



RESUMEN:

DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
 REVISIÓN PROYECTOS, SUPERVISIÓN  
 Y RECEPCION DE OBRA: \$416,946.94  
 A CUENTA DE DERECHOS:  
 > LÍNEA GENERAL DE CONDUCCIÓN \$382,547.06  
 > 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 2024. \$2,543.40  
 SUB TOTAL \$421,043.29  
 (+) I.V.A. \$67,366.93  
**TOTAL A PAGAR: \$488,410.22**

RESUMEN TOTAL DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN Y CONCEPTOS A CUENTA DE DERECHOS:

FRACCIONAMIENTO MISIÓN III FRACCIÓN G	DERECHOS DE INCORPORACIÓN SIN I.V.A., INCLUIDO	TOTAL A CUENTA DE DERECHOS SIN I.V.A., INCLUIDO	IMPORTE TOTAL CON I.V.A.
<b>TOTALES</b>	<b>\$416,946.94</b>	<b>\$385,090.46</b>	<b>\$36,953.51</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 **\$36,953.51** (Treinta y seis mil novecientos cincuenta y tres pesos 51/100 M.N.), I.V.A. incluido.

**TERCERA.** Se toma a cuenta de pago de derechos de incorporación Obras Hidráulicas a cuenta por un importe de **\$382,547.06** (Trescientos ochenta y dos mil quinientos cuarenta y siete pesos 06/100 M.N.), así mismo se toma a cuenta la carta factibilidad por un importe de **\$2,543.40** (Dos mil quinientos cuarenta y tres pesos 40/100 M.N.), dicho importe se descuenta del subtotal, por lo que el monto resultante a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR**, es por la cantidad de **\$36,953.51** (Treinta y seis mil novecientos cincuenta y tres pesos 51/100 M.N.), I.V.A. incluido, mismo que realizará el pago de la siguiente manera:

- I. **Un pago inicial** correspondiente al 30% del importe total, por la cantidad de **\$11,086.05 (Once mil ochenta y seis pesos 05/100 M.N.), I.V.A., Incluido**, a la firma del presente instrumento legal.

CONVENIO DE PACO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACION No JAPAMI/CST/HA/009/2024-FRACCIÓN "G" MISIÓN III

2024

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

5/12

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

Blvd. Juan José Torres Landa no. 1720, Col. Independencia, Irapuato, Gto.

01 (462) 606 91 00

Handwritten marks and signatures on the left side of the page.

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



- II. **2 (dos) pagos mensuales y sucesivos por la cantidad \$12,933.73 (Doce mil novecientos treinta y tres pesos 73/100 M.N.), cada uno de ellos incluido el I.V.A., debiendo realizar dichos pagos como se relaciona a continuación:**

Pago 1 de 2	08-octubre-2024
Pago 2 de 2	08-noviembre-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:

<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).

**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, 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 el segundo pago a la fecha de su vencimiento, quedará sin efecto el pago en parcialidades establecido en la



fracción 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 \$25,867.46 (Veinticinco mil ochocientos sesenta y siete pesos 46/100 M.N.) I.V.A., Incluido** y **2 (dos) pagarés mercantiles por la cantidad de \$12,933.73 (Doce mil novecientos treinta y tres pesos 73/100 M.N.), I.V.A. Incluido**, fin de garantizar los pagos convenidos, pagarés que se liberarán conforme se vayan enterando los pagos. Una vez realizados todos los pagos, se devolverá el pagaré emitido por el monto total de los derechos.

Así mismo **EL DESARROLLADOR** otorgará en favor de **JAPAMI**, a la fecha de la firma del presente convenio, una fianza por la cantidad de **\$576,880.97 (Quinientos setenta y seis mil ochocientos ochenta 97/100 M.N.)**, a fin de garantizar el cumplimiento de las obras que serán tomadas a cuenta de los derechos de incorporación.

Para el caso de que el convenio principal haya sido modificado en las condiciones iniciales **EL DESARROLLADOR**, se obliga a ampliar la garantía considerando dichas modificaciones, conforme a los mismos términos establecidos para el convenio principal.

La fianza deberá ser otorgada por institución mexicana debidamente autorizada para ello, en favor y satisfacción de **JAPAMI**, y estará vigente hasta que las obras de infraestructura que se toman a cuenta hayan sido recibidas en su totalidad por **JAPAMI**.

**SEXTA.** Para que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización del predio identificado como Fracción "G" de Misión III de este municipio, para la construcción de 12 viviendas de tipo Interés Social y una superficie de 1,624.27 metros cuadrados, 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 en el Antecedente Primero, para el predio denominado Fracción "G" de Misión III, para 12 viviendas de tipo Interés Social y una superficie comercial 1,624.27 metros cuadrados, 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*

CONVENIO DE GARANTÍA SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN No. JAPAMI/CS/HAB/003/2024-FRACCIÓN "G" MISIÓN III

2024

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

7/12

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

Blvd. Juan José Torres Landa no. 1720, Col. Independencia, Irapuato, Gto.

01 (462) 606 91 00



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.** 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 dentro de los 6 meses posteriores 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**.

La presente cláusula sólo aplica en lo relativo a las acciones que debe realizar **EL DESARROLLADOR**, establecidas en la factibilidad FACT-018-2023, de fecha 13 de julio de 2023.

**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 **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 fracciones III y VI 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 Fracción "G" de Misión III para 12 viviendas de tipo Interés Social y una superficie comercial 1,624.27 metros cuadrados, 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. LAS PARTES** acuerdan que la vigencia del presente convenio será de 12 meses a partir de la firma del presente instrumento, es decir, a partir del día **08 ocho de mayo de 2024** y hasta **08 ocho de mayo de 2025**. En los 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 correspondiente.

El incumplimiento en el periodo de ejecución de las obras de cabecera o de conveniencia en que incurriera el desarrollador, se sancionarán conforme a lo establecido en Ley de Obra



Pública y Servicios Relacionados con la Misma para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**DÉCIMA QUINTA. EL DESARROLLADOR** manifiesta que para el presente convenio designa al **Arquitecto Raúl Sergio García Flores**, como Perito de Proyecto y Obra, bajo el **número de registro 034-94**, 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 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 84 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 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 como Fracción "G" de Misión III para 12 viviendas de tipo Interés Social y una superficie comercial 1,624.27 metros cuadrados.

**VIGÉSIMA.** Para efectos de llevar a cabo la primer Etapa – Recepción del Fraccionamiento y de conformidad a las etapas de urbanización autorizadas por la Dirección de Desarrollo Urbano, deberá contar con las obras hidráulicas necesarias y las requeridas para dejarlo en las condiciones de operación y funcionamiento.

Para que **EL DESARROLLADOR** pueda solicitar la recepción de viviendas por parte de **JAPAMI**, las obras de infraestructura antes descritas deberán estar concluidas al 100% cien por ciento, las cuales deberán ser supervisadas y autorizadas previamente por **JAPAMI**.

**VIGÉSIMA PRIMERA. 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 SEGUNDA. 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 Fracción "G" de Misión III ubicado en el Ejido Lo de Juárez de esta ciudad, en el cual se llevará a cabo la construcción de desarrollo en condominio de 12 viviendas de Interés Social, materia de este convenio, de acuerdo a las especificaciones que este organismos le indique en su momento, mismos que deberán estar colocados entre el predio y sobre la banquetta.

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN No. JAPAMI/CS/ITAB/068/2024-FRACCIÓN "G" MISIÓN III



**VIGÉSIMA TERCERA. LAS PARTES** convienen en que las controversias que se originen con motivo de la interpretación, instrumentación o cumplimiento del presente, se resolverán de común acuerdo entre las partes y en el caso de conflictos que no se puedan resolver por este medio se sujetaran a la jurisdicción de 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 **08 ocho días del mes de mayo de 2024 (dos mil veinticuatro)**.

**POR EL DESARROLLADOR**




**EUGENIO ALBO MORENO**  
APODERADO LEGAL

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



**RAÚL SERGIO GARCÍA FLORES**  
PERITO DE PROYECTO Y OBRA

**POR JAPAMI**




**JOSÉ LARA LONA**  
DIRECTOR GENERAL

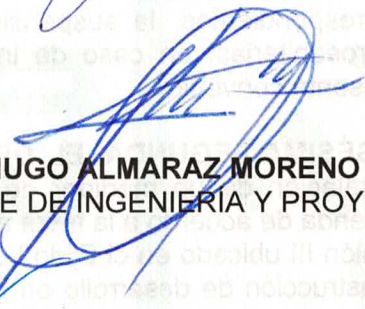


**HÉCTOR ARTURO RANGEL RANGEL**  
APODERADO LEGAL

**TESTIGOS**



**DULCE MARIA MARTÍNEZ LEYVA**  
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA  
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y  
FINANZAS



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



**JORGE MONCADA GALLAGA**  
SUPERVISOR DE OBRA

CONVENIO MARCO SIMPLIFICADO SOBRE PAGO DE DERECHOS DE  
INCORPORACIÓN No. JAPAMI/CS/HAB/003/2024-FRACCIÓN "G" MISIÓN III

**2024**

**200 AÑOS DE GRANDEZA**

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

12/12