

**CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN**  
**No. JAPAMI/FACT/DOM/2020-05- FRACCION III DE LA FRACCION C EJIDO LO DE JUAREZ**

Convenio sobre pago de Derechos y Servicios por Incorporación de las **Redes Agua Potable, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Supervisión de Obra, Recepción de Obra y Títulos de Explotación**, que celebran por una parte la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., representada por **Pedro Alamilla Soto**, en su carácter de Presidente del Consejo Directivo, a quien en lo sucesivo se le denominará **JAPAMI**, y por la otra, Empresa denominada **Grupo México de Desarrollos, S.A. de C.V.**, representada en este acto por **Halim Alfonso Nassar Bujaidar**, en su carácter de Administrador Único, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL DESARROLLADOR**, el cual celebran de conformidad con las siguientes declaraciones y subsecuentes cláusulas.

**DECLARACIONES**

**1. DE JAPAMI**

- 1.1. Que es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, según lo dispone el artículo 2 del reglamento de **JAPAMI**, creado por acuerdo de Ayuntamiento de fecha 20 de octubre de 1984, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato el día 2 de Noviembre del mismo año.
- 1.2. Que de conformidad con el reglamento vigente de **JAPAMI** publicado en el Periódico Oficial número 38 de fecha 07 de marzo de 2014, le corresponde la detección, extracción, desinfección y conducción del agua; la planeación, construcción, mantenimiento y reparación de las redes y equipo necesario para el suministro de este servicio a la población, así como del drenaje, alcantarillado y saneamiento y análisis de laboratorio; prevenir y controlar la contaminación de las aguas que tenga asignadas para la prestación del servicio que le ha sido encomendado; prevenir y controlar la contaminación de las aguas que se descargan en los sistemas de alcantarillado en los centros de población urbanos y rurales, así como la realización de acciones y supervisiones necesarias para alcanzar sus objetivos. Todo lo anterior, en coordinación con las Direcciones Generales de Desarrollo Social y Humano, Ordenamiento Territorial, de Obras Públicas y el Instituto de Planeación Municipal, de acuerdo con las Leyes, Reglamentos y disposiciones normativas municipales.
- 1.3. Que mediante Acta de Sesión Solemne de fecha 10 de diciembre de 2018, Pedro Alamilla Soto, fue electo como Presidente del Consejo Directivo de **JAPAMI**, de conformidad con el Artículo 152 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, el Artículo 103 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Gto.
- 1.4. Que Pedro Alamilla Soto, Presidente del Consejo Directivo de **JAPAMI** cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos del presente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 fracción I, 28, 42 fracción XVII, XIX y XLI, 43 fracción VIII y

XI del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato, número 38, de fecha 07 de marzo del 2014.

- 1.5. Que el Presidente del Consejo Directivo acude a la celebración de este acto, de conformidad con las facultades que le otorga el citado Reglamento, acreditando su personalidad con el testimonio de la Escritura Pública No. 12,520 de fecha 09 de Enero de 2019, pasada ante la Fe del Notario Público No. 6, Licenciado Fernando Ramos Alcocer, en legal ejercicio de este partido judicial de Irapuato, Gto., mandato que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad
- 1.6. Que para efectos del presente instrumento legal, señala como su domicilio el ubicado en Prolongación Juan José Torres Landa 1720, Colonia Independencia, de la Ciudad de Irapuato, Gto.
- 1.7. Que Su registro federal de contribuyentes es: **JAP-841102-C29**.
- 1.8. Que tiene la capacidad legal, técnica y administrativa para revisar y aprobar los planos y memorias de cálculo de los proyectos de agua potable y los de drenaje sanitario, a efecto de que cumplan con las normas y especificaciones del manual de especificaciones técnicas y que forman parte de este convenio.
- 1.9. Que el presente convenio se autorizó en Reunión del Comité de Planeación, Operación e Incorporación de los Servicios **Número 01/2019 de fecha 17 de enero de 2020**.
- 1.10. **JAPAMI** supervisará el cumplimiento de las especificaciones técnicas de CONAGUA y las propias del Organismo, y además los proyectos autorizados para la construcción de las redes de agua potable y drenaje así como las descargas.

## 2. DE EL DESARROLLADOR.

- 2.1. Que Grupo México de Desarrollos, S.A. de C.V., es una persona moral legalmente constituida, lo que acredita mediante escritura pública número 18,028 de fecha 5 de diciembre del 2006, pasada ante la fe del Notario Público No. 49 en ejercicio en Irapuato, Guanajuato; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la misma ciudad; e inscrita bajo el folio mercantil número 16588\*17.
- 2.2. Que su Administrado Único, acude a la celebración del presente acto mediante el testimonio de la Escritura Pública descrita en el punto 2.1., representación que a la fecha no le ha sido limitado ni revocado, lo que declara bajo protesta de decir verdad.
- 2.3. Que tiene establecido su domicilio fiscal en Boulevard a Villas de Irapuato, número 1596, Local 7-A, Colonia Ejido Irapuato, Irapuato, Guanajuato, C.p. 36670.

2.4. Que su Registro Federal de Contribuyentes es: **GMD 061205 761.**

Que **EL DESARROLLADOR** llevara a cabo por su cuenta todas las obras de infraestructura necesaria para los sistemas de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, según el manual de especificaciones técnicas y de acuerdo a los puntos de conexión indicados por **JAPAMI** y anotados en planos

### 3. DE LAS PARTES.

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

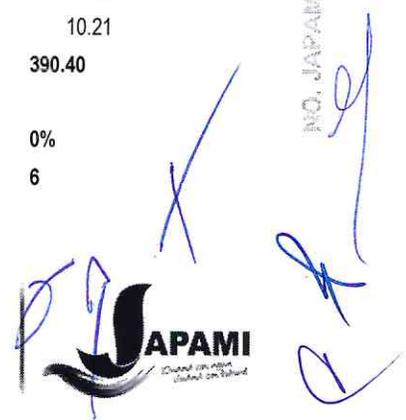
3.2 Manifiestan que en el presente contrato no hay error, dolo, mala fe o cualquier vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo.

Dadas las declaraciones anteriores, las partes están de acuerdo en someterse al contenido de las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Conforme a lo expuesto y como resultado de las verificaciones técnicas y administrativas previas, y de acuerdo a las tarifas aprobadas por el H. Ayuntamiento publicadas en la Ley de Ingresos del Municipio de Irapuato para el Ejercicio Fiscal del año 2020, y considerando el gasto que demanda la **Fracción "3" del resto de la Fracción "C" del Ejido lo de Juarez, conformado por 22 viviendas de tipo interés social, EL DESARROLLADOR** se obliga a cubrir a **JAPAMI** el pago de derechos y servicios por incorporación de las **Redes Agua Potable, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Supervisión de Obra, Recepción de Obra y Títulos de Explotación**, que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:

DATOS			
FRACCIONAMIENTO:	LONGITUD (m):		
TIPO:	INTERES SOCIAL	AGUA POTABLE (m):	271.97
VIVENDAS:	22	DRENAJE SANITARIO (m):	108.22
COMERCIAL (m2):	0	DRENAJE PLUVIAL (m):	10.21
GASTO COMERCIAL (lps):	0.00	TOTAL (m):	390.40
GASTO PLUVIAL (lps):	11.51	<b>MODO DE PAGO:</b>	
AFORO POZO (lps):	0	ANTICIPO:	0%
TITULOS DE EXTRACCION (m3/anual):	0	MENSUALIDADES:	6






**IRAPUATO**

MEJOR CIUDAD

2018 - 2021

**Aportación Pluvial**

Arancel	Importe
\$ 18,095.20	\$ 208,275.75

**Derechos de incorporación agua potable**

Arancel habitacional	Importe
\$ 8,597.70	\$ 189,149.40

**Derechos de incorporación drenaje**

Arancel habitacional	Importe
\$ 1,713.50	\$ 37,697.00

**Derechos de incorporación saneamiento**

Arancel habitacional	Importe
\$ 15.45	\$ 51,450.66

**Títulos de explotación**

Arancel habitacional	Importe
\$ 2,142.20	\$ 47,128.40

**Supervisión de Obra**

Monto de los derechos:	\$ 533,701.22	Arancel	Importe
		2.50%	\$ 13,342.53

**Recepción de obra**

Arancel	Importe
\$ 4.42	\$ 1,725.57

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
NO. JAPAMI/FACT/DOMI/2020-05- FRACCION III DE LA FRACCION C EJIDO LO DE JUAREZ

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

Blvd. Juan José Torres Landa No. 1720 Col Independencia

Tel. 01 (426) 606 91 00 Irapuato, Gto. México

www.japami.gob.mx





**IRAPUATO**  
MEJOR CIUDAD  
2018 - 2021

**Obra a cuenta**

Concepto	Arancel	Importe
Carta factibilidad		\$ 3,809.48

**MONTO A PAGAR**

<i>Sub Total Derechos de Incorporación</i>	<b>\$ 548,769.31</b>
<i>Sub Total Obra a Cuenta</i>	<b>\$ 3,809.48</b>
<i>Sub Total</i>	<b>\$ 544,959.83</b>
<i>IVA</i>	<b>\$ 87,193.57</b>
<b>Total de Derechos</b>	<b>\$ 632,153.41</b>

**SEGUNDA.** De conformidad con lo anterior, la cantidad a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR** correspondiente a los Derechos de Incorporación de las **Redes Agua Potable, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Supervisión de Obra, Recepción de Obra y Títulos de Explotación, para 22 viviendas de tipo interés social, es de \$632,153.57 (SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES PESOS 57/100 M.N.) I.V.A. incluido, de la siguiente manera:**

- i. 06 (seis) pagos mensuales y sucesivos por la cantidad \$105,358.90 (CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 90/100 M.N.), cada uno de ellos incluido el IVA, debiendo realizar dichos pagos como se relaciona más adelante.*

Pago 1 de 6.	A la firma del convenio
Pago 2 de 6.	18-mar-20
Pago 3 de 6.	18-abr-20
Pago 4 de 6.	18-may-20
Pago 5 de 6.	18-jun-20
Pago 6 de 6.	18-jul-20

Todos los pagos se harán en el domicilio de **JAPAMI** mediante cheque certificado por el importe correspondiente, o por transferencia electrónica con número de Clabe 030222147563102017, de la Institución Bancaria «Banco del Bajío».

**TERCERA. Garantías.** Para efecto de garantizar el total y cabal cumplimiento del presente convenio, **EL DESARROLLADOR** se obliga a entregar a favor de **JAPAMI**, a la firma del presente convenio, un cheque por un monto de **\$632,153.57 (SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL**

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
NO. JAPAMI/FACT/DOM/2020-05-FRACCION III DE LA FRACCION C EJIDO LO DE JUAREZ



CIENTO CINCUENTA Y TRES PESOS 57/100 M.N.).

**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 dos 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.

**CUARTA.** Para que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización de la Fracción "3" del resto de la Fracción "C" del Ejido lo de Juarez, conformado por 22 viviendas de tipo interés social deberá realizar la conexión de las descargas domiciliarias tanto a la red, como a la vivienda.

**QUINTA.** La interconexión de las redes de la Fracción "3" del resto de la Fracción "C" del Ejido lo de Juarez, conformado por 22 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.*

**SEXTA.** 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**

**SÉPTIMA.** **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 Diseño de conformidad con las atribuciones que le otorga el artículo 71 en relación con el artículo 75 fracción III y VII del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato; para supervisar, controlar, vigilar y revisar las obras de infraestructura de agua potable, drenaje, alcantarillado y saneamiento de la **Fracción "3" del resto de la Fracción "C" del Ejido lo de Juarez**, conforme al proyecto de obra que presente **EL DESARROLLADOR** y en base a la Licencia de Urbanización.

Así mismo, el supervisor de obra llevará en la bitácora el registro de los avances y aspectos relevantes de las obras de infraestructura, a efecto de informar mensualmente sobre los mismos.

**OCTAVA.** 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.

**NOVENA.** **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.** **EL DESARROLLADOR** manifiesta que para el presente convenio designa a la **Arq. Eduardo Navarrete Castillo**, como Perito de Proyectos y Obras con carnet de perito de proyectos y obras bajo el número de **registro 006-95** y cedula profesional **número 2275681**, 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 PRIMERA.** En caso de que se sustituya al Perito de Proyectos y Obras 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 SEGUNDA.** 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 TERCERA.** El pago que realiza **EL DESARROLLADOR** es por concepto de los derechos y servicios por incorporación de las **Redes Agua Potable, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Supervisión de Obra, Recepción de Obra y Títulos de Explotación**, 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 CUARTA. 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 periodo señalado no se hubiere terminado la obra por parte de **EL DESARROLLADOR** podrá solicitar por escrito la ampliación del plazo mediante un convenio modificatorio, explicando los motivos de la ampliación así como cubrir los derechos correspondientes.

Para el inicio de las obras de infraestructura objeto de este convenio **EL DESARROLLADOR** deberá atender la normativa aplicable en materia ambiental y conseguir los permisos de construcción correspondientes, así mismo se sujetará al calendario de urbanización de la **Fracción "3" del resto de la Fracción "C" del Ejido lo de Juarez, conformado por 22**

**viviendas de tipo interés social.**

**DÉCIMA QUINTA. 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.

**DÉCIMA SEXTA. EL DESARROLLADOR** se obliga a realizar el suministro y la instalación de un medidor de acuerdo a las especificaciones de **JAPAMI** por cada vivienda de acuerdo a la traza autorizada para **la Fracción "3" del resto de la Fracción "C" del Ejido lo de Juarez, conformado por 22 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.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** 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.

**DÉCIMA OCTAVA.** Las partes acuerdan que en el presente convenio no existe dolo, error, lesión, mala fe, ni cualquier otro vicio en la voluntad y consentimiento que pudiera invalidar los efectos jurídicos del mismo.

Enterados del alcance y fuerza legal de todas y cada una de las cláusulas del presente convenio y sus anexos, las partes lo ratifican y firman por duplicado, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, a los **18 dieciocho días del mes de febrero de 2020.**

**POR EL DESARROLLADOR**

  
**HALIM ALFONSO NASSAR BUJAI DAR**  
ADMINISTRADOR ÚNICO

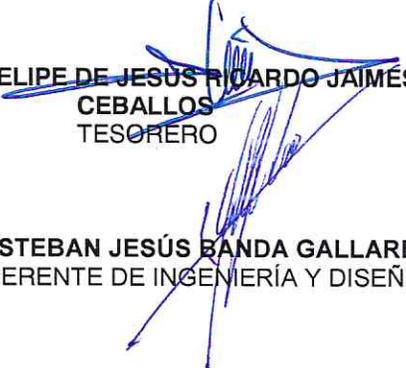
  
**ARQ. EDUARDO NAVARRETE CASTILLO**  
PERITO DE PROYECTOS

**POR JAPAMI**

  
**PEDRO ALAMILLA SOTO**

PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

**TESTIGOS**

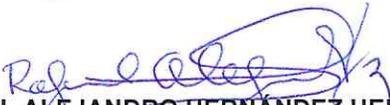


**FELIPE DE JESÚS RICARDO JAIMÉS  
CEBALLOS**  
TESORERO



**HUMBERTO JAVIER ROSILES ALVAREZ**  
DIRECTOR GENERAL

**ESTEBAN JESÚS BANDA GALLARDO**  
GERENTE DE INGENIERÍA Y DISEÑO



**RAFAEL ALEJANDRO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ,**  
SUPERVISOR DE OBRA JAPAMI

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
NO. JAPAMI/FACT/DOM/2020-05- FRACCION III DE LA FRACCION C EJIDO LO DE JUAREZ