

**CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN  
No. JAPAMI/FACT/DOM/2021-05-FRACCIONAMIENTO PUNTA NORTE**

Convenio sobre pago de Derechos y Servicios por Incorporación de los servicios de **Agua Potable, Drenaje Sanitario, Saneamiento y Drenaje Pluvial, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Títulos de Explotación y Recepción de Obra**, que celebran por una parte la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto., representada por **Humberto Javier Rosiles Álvarez**, en su carácter de Director General, a quien en lo sucesivo se le denominará **JAPAMI**, y por la otra, la empresa denominada **CITARIS DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, en este acto representada por su Apoderado Legal **José Edgar Soto Velázquez** 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 Ordinaria No. 12/2018 de fecha 17 de diciembre de 2018, el Consejo Directivo delega a favor del Director General, la atribución contenida en la fracción XVII en relación con la fracción XLI del artículo 42 del Reglamento de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento para el Municipio de Irapuato, Guanajuato., para que sea ejercida en ausencia del Presidente del Consejo Directivo.
- 1.4. Que el Director General acude a la celebración de este acto, de conformidad con las facultades que le otorga el Acta referida en la declaración anterior, acreditando su personalidad con el testimonio de la Escritura Pública No. 12,520 de fecha 09 de Enero





- 2.5. Que llevara a cabo por su cuenta todas las obras de infraestructura necesaria para los sistemas de agua potable, drenaje sanitario combinado, 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 2021, y considerando el gasto que demanda la **Parcela 376 Z-1 P1/1 ubicada en Avenida Efraín González Luna #7450, Fraccionamiento Punta Norte, conformado por 103 viviendas de tipo interés social y área comercial de 2,046.27 m<sup>2</sup>, EL DESARROLLADOR se obliga a cubrir a JAPAMI el pago de derechos incorporación de los servicios de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Saneamiento y Drenaje Pluvial, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Títulos de Explotación y Recepción de Obra, que en concepto, precio unitario e importe se detallan a continuación:**

DATOS			
FRACCIONAMIENTO:	PUNTA NORTE INTERES SOCIAL	LONGITUD (m):	
TIPO:	SOCIAL	AGUA POTABLE (m):	1532.83
VIVENDAS:	103	DRENAJE SANITARIO (m):	643.71
COMERCIAL (m2):	2046.27	DRENAJE PLUVIAL (m):	461.44
GASTO COMERCIAL (lps):	0.14210208	TOTAL (m):	2637.98
<b>MODO DE PAGO:</b>			
GASTO PLUVIAL (lps):	119.76	ANTICIPO:	30%
AFORO POZO (lps):	6.77	MENSUALIDADES:	12
TITULOS DE EXTRACCION (m3/anual):	0		

CONVENIO PARA PAGO DE DERECHOS DE INCORPORACIÓN NO. JAPAMI/FACT/DOMI/2021-05-FRACCIONAMIENTO PUNTA NORTE.

Aportación Pluvial		
	Arancel	Importe
	\$ 18,095.20	\$2,167,081.15
Derechos de Incorporación Agua Potable		
	Arancel habitacional	Importe
	\$ 8,597.70	\$885,563.10
	Arancel comercial	Importe
	\$ 358,082.00	\$ 50,884.20
Derechos de Incorporación Drenaje		
	Arancel habitacional	Importe
	\$ 1,713.50	\$ 176,490.50
	Arancel comercial	Importe
	\$ 181,233.60	\$ 20,602.94
Derechos de Incorporación Saneamiento		
	Arancel habitacional	Importe
	\$ 15.45	\$ 240,882.65
Títulos de Explotación		
	Arancel habitacional	Importe
	\$ 2,142.20	\$ 220,646.60
	Arancel comercial	Importe
	\$ 231,490.80	\$ 32,895.32
Revisión de Proyectos Pagado		
	Arancel	Importe
	\$ 10.10	\$ 26,643.60
Supervisión de Obra		
	Arancel	Importe
Monto de la obra:	2.00%	\$ -
Monto de los derechos: \$ 3,795,046.46	2.50%	\$ 94,876.16
Recepción de obra		
	Arancel	Importe
	\$ 4.42	\$ 11,659.87
Obra a cuenta		
Concepto	Arancel	Importe
Carta factibilidad(197)		\$ 29,596.40

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

**JAPAMI**  
*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Aforo del pozo	\$ 72,205.10	\$ 488,828.53
Títulos de explotación	\$ 7.32	
<b>MONTO A PAGAR</b>		

<i>Sub Total Derechos de Incorporación</i>	<b>\$ 3,901,582.50</b>
<i>Sub Total Obra a Cuenta</i>	<b>\$ 518,424.93</b>
<i>Sub Total</i>	<b>\$ 3,383,157.57</b>
<i>IVA</i>	<b>\$ 541,305.21</b>
<b>Total de Derechos</b>	<b>\$ 3,924,462.78</b>
<b>Anticipo</b>	<b>\$ 1,177,338.83</b>
<b>Mensualidad</b>	<b>\$ 228,927.00</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, drenaje sanitario, drenaje pluvial, supervisión de obra, títulos de explotación, y recepción de obra para 103 viviendas de tipo interés social y un área comercial de 2046.27 m<sup>2</sup>, por un monto de **\$4'525,835.69 (Cuatro millones quinientos veinticinco mil ochocientos treinta y cinco pesos 69/100), I.V.A. incluido.**

**TERCERA.** Tomando en cuenta el gasto aforado de 6.77 LPS, y la carta de factibilidad por \$601,372.91 (**Seiscientos un mil trescientos setenta y dos pesos 91/100 M.N.) I.V.A. incluido,** el monto resultante a pagar por parte de **EL DESARROLLADOR** es la cantidad de **\$3'924,462.78 (Tres millones novecientos veinticuatro mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 78/100 M.N.) I.V.A. incluido,** de la siguiente manera:

- i. *Un pago inicial del 30% por la cantidad de \$1'177,338.83 (Un millón ciento setenta y siete mil trescientos treinta y ocho pesos 83/100 M.N.), I.V.A. incluido a la firma del presente convenio.*
- ii. *12 (doce) pagos mensuales y sucesivos por la cantidad \$228,927.00 (Doscientos veintiocho mil novecientos veintisiete pesos 00/100 M.N.), cada uno de ellos incluido el IVA, debiendo realizar dichos pagos como se relaciona más adelante.*

Pago 1 de 12	28-junio-2021
Pago 2 de 12	28-julio-2021
Pago 3 de 12	28-agosto-2021
Pago 4 de 12	28-septiembre-2021
Pago 5 de 12	28-octubre-2021
Pago 6 de 12	28-noviembre-2021
Pago 7 de 12	28-diciembre-2021
Pago 8 de 12	28-enero-2022
Pago 9 de 12	28-febrero-2022
Pago 10 de 12	28-marzo-2022
Pago 11 de 12	28-abril-2022



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

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».

**CUARTA. Garantías. EL DESARROLLADOR** para garantizar el cumplimiento de los pagos exhibirá a la firma del convenio un pagaré por la cantidad de **\$2'747,123.95 (Dos millones setecientos cuarenta y siete mil ciento veintitrés pesos 95/100 M.N.)** I.V.A. Incluido, y 12 (doce) pagarés por un importe de **\$228,927.00 (Doscientos veintiocho mil novecientos veintisiete pesos 00/100 M.N.)** I.V.A. Incluido, a fin de garantizar los pagos convenidos, pagarés que se liberaran conforme se enteren los pagos mensuales. Una vez realizados todos los pagos se devolverá el pagaré emitido por el monto total de derechos.

**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.

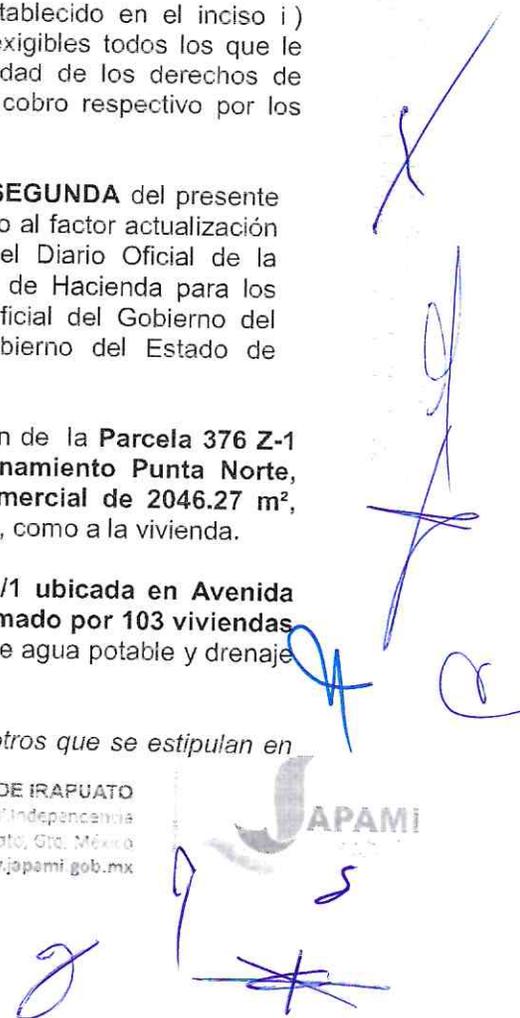
En caso de que **EL DESARROLLADOR** deje de cubrir dos pagos consecutivos a la fecha de su vencimiento quedará sin efecto el pago en parcialidades establecido en el inciso i) de la cláusula segunda del presente instrumento legal, y le serán exigibles todos los que le sigan en número además de los ya 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.

**QUINTA.** El monto de las mensualidades citadas en la **CLAÚSULA SEGUNDA** del presente instrumento, se actualizará al momento de realizar el pago, de acuerdo al factor actualización publicado en el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el Diario Oficial de la Federación, de conformidad con la adición al artículo 45 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en fecha 22 de noviembre de 2019.

**SEXTA.** Para que **EL DESARROLLADOR** lleve a cabo la urbanización de la Parcela 376 Z-1 P1/1 ubicada en Avenida Efraín González Luna #7450, Fraccionamiento Punta Norte, conformado por 103 viviendas de tipo interés social y área comercial de 2046.27 m<sup>2</sup>, deberá realizar la conexión de las descargas domiciliarias tanto a la red, como a la vivienda.

**SÉPTIMA.** La interconexión de las redes de la Parcela 376 Z-1 P1/1 ubicada en Avenida Efraín González Luna #7450, Fraccionamiento Punta Norte, conformado por 103 viviendas de tipo interés social y área comercial de 2046.27 m<sup>2</sup>, 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.** 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) 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**.

**NOVENA.** **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 **Parcela 376 Z-1 P1/1 ubicada en Avenida Efraín González Luna #7450, Fraccionamiento Punta Norte, conformado por 103 viviendas de tipo interés social y área comercial de 2046.27 m<sup>2</sup>**, 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.

**DÉCIMA.** 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 PRIMERA.** **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

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and several illegible signatures.]*

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 SEGUNDA. EL DESARROLLADOR** manifiesta que para el presente convenio designa al **Arq. Eduardo Navarrete Castillo**, como Perito de Proyecto y Obra con carnet de Perito de Proyecto y Obra bajo el número de **registro 006-95**, 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 TERCERA.** En caso de que se sustituya al Perito de Proyecto y Obra o al Perito Corresponsable, se notificará este hecho inmediatamente a **JAPAMI**. Lo anterior a efecto de dar cumplimiento al artículo 117 fracción IV del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

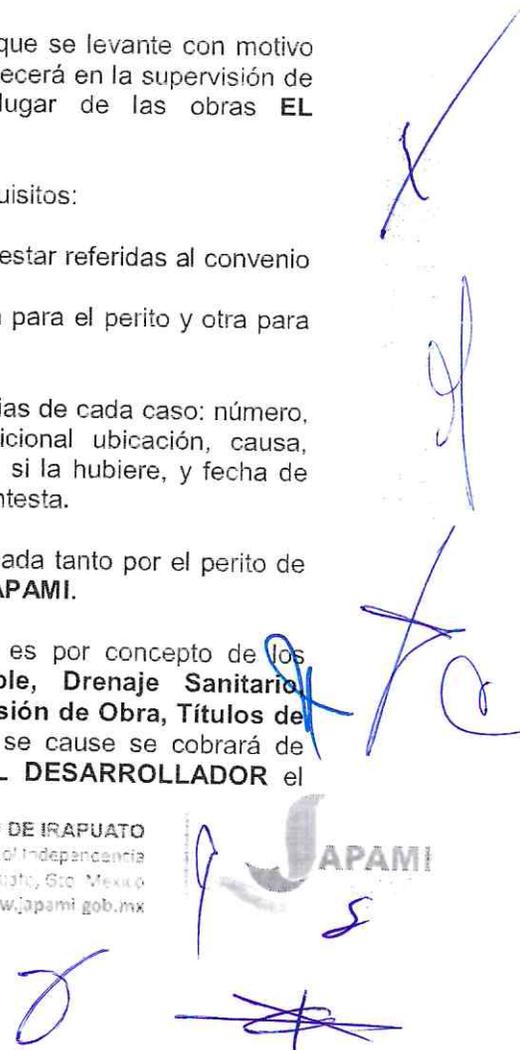
**DÉCIMA CUARTA.** Ambas partes aceptan que la bitácora de obra que se levante con motivo de este convenio, formará parte integrante del mismo, la cual permanecerá en la supervisión de **JAPAMI**, para que realicen las consultas requeridas en el lugar de las obras **EL DESARROLLADOR**.

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 QUINTA.** El pago que realiza **EL DESARROLLADOR** es por concepto de los derechos de incorporación de los servicios de **Agua Potable, Drenaje Sanitario, Saneamiento y Drenaje Pluvial, Revisión de Proyectos, Supervisión de Obra, Títulos de Explotación 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 SEXTA. 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 de la **Parcela 376 Z-1 P1/1 ubicada en Avenida Efraín González Luna #7450, Fraccionamiento Punta Norte, conformado por 103 viviendas de tipo interés social y área comercial de 2046.27 m<sup>2</sup>.**

**DÉCIMA SÉPTIMA. 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.

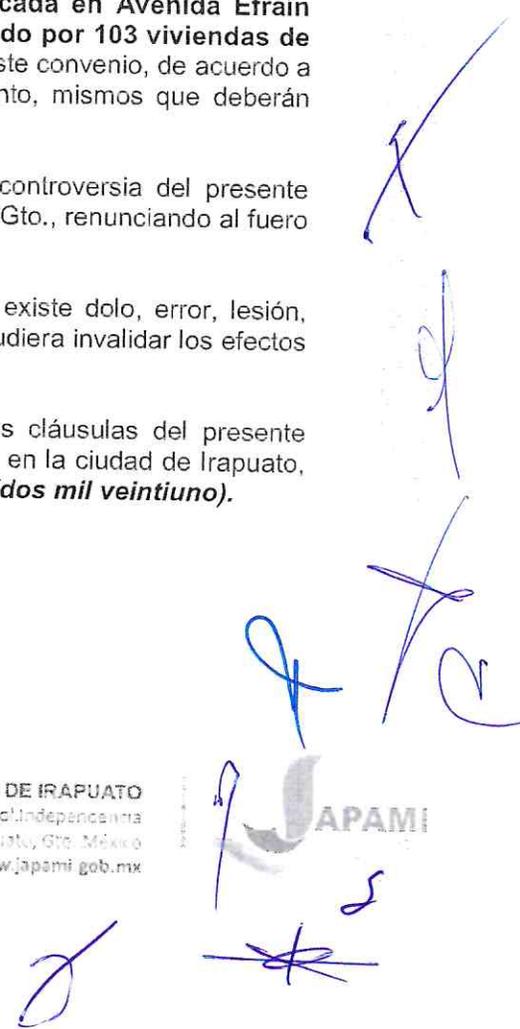
**DÉCIMA OCTAVA. EL DESARROLLADOR** se obliga a realizar el suministro y la instalación de un medidor de acuerdo a las especificaciones de **JAPAMI** por cada vivienda de acuerdo a la traza autorizada para la **Parcela 376 Z-1 P1/1 ubicada en Avenida Efraín González Luna #7450, Fraccionamiento Punta Norte, conformado por 103 viviendas de tipo interés social y área comercial de 2046.27 m<sup>2</sup>,** 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 NOVENA.** 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.

**VIGESIMA.** 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.

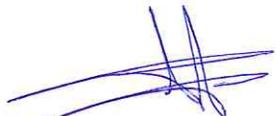
Enterados del alcance y fuerza legal de todas y cada una de las cláusulas del presente convenio y sus anexos, las partes lo ratifican y firman por duplicado, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, a los **28 (veintiocho) días del mes de mayo de 2021 (dos mil veintiuno).**

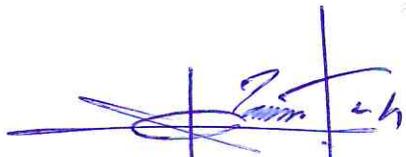
**POR EL DESARROLLADOR**





**IRAPUATO**  
MUNICIPIO DE IRAPUATO  
2019

  
**JOSÉ EDGAR SOTO VELÁZQUEZ**  
APODERADO LEGAL

  
**ARQ. EDUARDO NAVARRETE CASTILLO**  
PERITO DE PROYECTO Y OBRA

**POR JAPAMI**

  
**HUMBERTO JAVIER ROSILES ÁLVAREZ**  
DIRECTOR GENERAL

**TESTIGOS**

  
**FELIPE DE JESUS RICARDO JAIMES CEBALLOS**  
TESORERO

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

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

\* Nota: La presente hoja forma parte integrante del Convenio para Pago de Derechos de Incorporación No. JAPAMI/FACT/DOM/2021-05-FRACCIONAMIENTO PUNTA NORTE, de fecha 28 (veintiocho) de mayo de 2021 (dos mil veintiuno).

