

CONTRATO DE USUFRUCTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. SUSANA CRUZ ALBA, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE DERECHOS DE LA PARCELA NÚMERO 17 Z-2 P1/1, DEL EJIDO CHIGNAUTLA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIGNAUTLA, ESTADO DE PUEBLA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA PARCELARIA" Y, POR LA OTRA PARTE, COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, REPRESENTADA POR EL ING. RAÚL MAYA GONZÁLEZ, EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DE LA GERENCIA DE PROYECTOS GEOTERMOELÉCTRICOS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA USUFRUCTUARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara "LA PARCELARIA", que:

I.1. Es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad y está en pleno uso de sus facultades.

I.2. Es titular de derechos de la parcela 17 Z-2 P1/1, en el Ejido Chignautla, Municipio de Chignautla, Estado de Puebla, creado mediante Resolución Presidencial de fecha 23 de febrero de 1938, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de febrero de 1940 y ejecutada el día 23 de agosto de 1957, beneficiándose en los términos de dicha Resolución, con 3275-95-35 hectáreas. Asimismo, por Resolución Presidencial de fecha 28 de noviembre de 1958, publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 22 de junio de 1959, fue beneficiado con la Acción Agraria de ampliación, en una superficie de 1259-00-00 hectáreas, la cual fue ejecutada con fecha 21 de marzo de 1964.

I.3. Mediante Asamblea de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras de El Ejido, celebrada el día 06 de mayo de 2003, se asignaron y delimitaron las parcelas a favor de todos los ejidatarios y poseesionarios del núcleo de población. De este modo y a través de la lista de sucesión de fecha 06 de mayo de 2003, adquirió la titularidad de derechos de la parcela número 17 Z-2 P1/1, con superficie de 2-32-45.41 hectáreas, la que está medida y delimitada conforme al plano interno de El Ejido, en lo sucesivo La Parcela, con las siguientes medidas y colindancias:

Mediante asamblea de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras de El Ejido, celebrada el 31 de julio de 1996, pasada ante la fe del Notario Público, Lic. Víctor Michel Lara Said, Notario Público Dos, con residencia en la población de Teziutlán, Puebla, e Inscrita en el Registro Agrario Nacional, fue elaborada el acta de asamblea de fecha 31 de julio de 1996, en la que le fue asignada la parcela número No. 17 Z-2 P1/1, con una superficie de 2-32-45,41 ha, la que está medida y delimitada conforme al plano interno de El Ejido, en lo sucesivo La Parcela, con las medidas y colindancias que se describen en dicho certificado.

NORESTE 247,41 m EN LÍNEA QUEBRADA CON PARCELA 15

SURESTE 39,35 m CON BRECHA
SUROESTE 229,94 m EN LÍNEA QUEBRADA CON PARCELA 20
NOROESTE 72,91 m CON PARCELA 16

I.4. Es titular de La Parcela, según el Certificado Parcelario número 000000368129, que le expidió el Registro Agrario Nacional, la cual está libre de cualquier carga, gravamen o derecho de tercero, cuya copia certificada se agrega al presente como **Anexo 1.**

I.5. Es su deseo celebrar el presente Contrato de Usufructo sobre la totalidad de La Parcela la cual tiene una superficie de 2-32-45,41 hectáreas y que se identifican en el plano que se agrega al presente como **Anexo 2,** para la construcción, operación y mantenimiento del Proyecto Humeros II, cuya firma no causa, ni causará el incumplimiento de algún contrato, convenio, instrumento o cualquier obligación contractual del cual sea parte; y que no resulta, ni resultará en la violación a alguna ley, decreto, código, reglamento, circular, orden u otra disposición legal de autoridad o persona en ejercicio de funciones de autoridad y que le sean obligatorias.

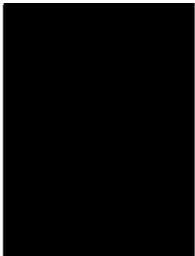
I.6. En los términos del artículo 61 de la Ley Agraria en vigor, ha prescrito el plazo legal para la impugnación de la asignación de La Parcela, por lo que la resolución de la Asamblea de Delimitación y Destino de Tierras puede considerarse firme y definitiva.

I.7. Conforme a lo establecido en los artículos 45, 46, 62, 76, 77, 78 y 79 de la Ley Agraria en vigor, como titular de La Parcela tiene el derecho de usar y disfrutar de la misma, así como enajenar los derechos que sobre el particular le corresponden.

II. Declara “LA USUFRUCTUARIA” que:

II.1. Es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se rige por la Ley del Servicio Público de la Energía Eléctrica.

II.2. El Ing. Raúl Maya González, en su carácter de Encargado de la Gerencia de Proyectos Geotermoeléctricos, cuenta con las facultades legales suficientes para suscribir este contrato, en representación de “LA USUFRUCTUARIA”, mismas que acredita en los términos del testimonio de la escritura pública número 38018, Volumen 1368, folios 113 al 117, de fecha 17 de mayo de 2007, otorgada ante la fe del Notario Público número 105, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, Lic. Conrado Zuckermann Ponce, mismas que a la fecha no le han sido modificadas, revocadas, canceladas o limitadas. **Anexo 3.**

II.3. Para cumplir con sus objetivos, ha diseñado el Proyecto Humeros II, el cual estará integrado con la construcción de una Unidad Generadora de 25 MW de condensación, en terrenos de “LA PARCELARIA”.  

II.4. Para la construcción, operación y mantenimiento de las instalaciones relacionadas con el Proyecto Humeros II, requiere ocupar La Parcela, por lo que es su deseo celebrar el presente Contrato de Usufructo.

Expuesto lo anterior, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato, al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto y fin. "LA PARCELARIA" constituye a favor de "LA USUFRUCTUARIA", quien lo acepta, el derecho real de usufructo sobre una superficie de 2-32-45.41 hectáreas, de La Parcela, para que "LA USUFRUCTUARIA" pueda construir, instalar, desarrollar, operar y dar mantenimiento a las instalaciones correspondientes al Proyecto Humeros II, integrado con la construcción de una Unidad Generadora de 25 MW de condensación, para la prestación del servicio público de energía eléctrica, dentro de los terrenos objeto del presente contrato, identificados en el plano indicado en la declaración 1.5. de este instrumento.

SEGUNDA.- Contraprestación. "LA USUFRUCTUARIA" pagará a "LA PARCELARIA", la cantidad de \$ 45 034 (CUARENTA Y CINCO MIL TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.), anuales, como contraprestación por el usufructo otorgado en su favor.

La contraprestación deberá ser actualizada anualmente, conforme a los incrementos del **Índice Nacional de Precios al Consumidor** y se cubrirá el 24 de septiembre de cada año durante la vigencia de este contrato.

TERCERA.- Instalaciones y actividades permitidas a "LA USUFRUCTUARIA". Queda facultada para construir, operar y mantener sobre La Parcela, las instalaciones necesarias para la operación del Proyecto Humeros II, el que estará integrado con la construcción de una Unidad Generadora de 25 MW de condensación, incluyendo, de manera exclusivamente enunciativa mas no limitativa, instalaciones tales como: plataformas, perforación de pozos geotérmicos, presas, silenciadores, cárcamos, vapoductos, líneas de inyección, subestaciones, líneas de transmisión, turbogeneradores y cualesquiera otra necesaria para la prestación del servicio público, así como la construcción, mantenimiento de las líneas de transmisión. Asimismo, "LA PARCELARIA" cede expresamente la titularidad de la autorización que emita la Delegación Federal de la SEMARNAT para el cambio de utilización de terrenos agrícolas a infraestructura eléctrica.

CUARTA.- Actividades permitidas a "LA PARCELARIA". "LA USUFRUCTUARIA", acepta conceder a "LA PARCELARIA", libre tránsito sobre los caminos de acceso al Proyecto Humeros II, conforme a las necesidades propias de las labores agropecuarias afines al uso y destino de sus tierras, quedando obligado "LA PARCELARIA" a salvaguardar en todo momento las instalaciones propias del citado proyecto geotérmico. En el caso de que debido a la construcción del camino de acceso al Proyecto Humeros II, quedara restringido el acceso al resto de "La Parcela", "LA

USUFRUCTUARIA", dejará una puerta de acceso que podrá ser instalada en el sitio que mejor convenga a "LA PARCELARIA".

QUINTA.- Obligaciones de "LA USUFRUCTUARIA". "LA USUFRUCTUARIA" está obligada a pagar a "EL PARCELARIO" los daños que le cause y que sean consecuencia de la operación y funcionamiento del Proyecto Humeros II.

SEXTA.- Obligaciones de "LA PARCELARIA". "EL PARCELARIO" se obliga: **a)** A no realizar cultivos, construcciones, edificaciones, instalaciones o actividades que obstaculicen la libre circulación de personas y vehículos hacia las instalaciones de "LA USUFRUCTUARIA". **b)** No realizar actividades que pongan en riesgo la integridad de los equipos y personal empleados en la prestación del servicio público de energía eléctrica. **c)** A no celebrar actos mediante los cuales otorgue a un tercero, de hecho o de derecho, la posibilidad de realizar las conductas señaladas en el párrafo anterior, así como el derecho de usufructo que en este acto le otorga a "LA USUFRUCTUARIA". **d)** Hacer del conocimiento de "LA USUFRUCTUARIA" cualquier acción judicial o extrajudicial que se relacione con La Parcela, y para el caso de no hacerlo, responderá de los daños que resulten de dichas acciones, como si hubieren sido ocasionados por él. **d)** Informar a "LA USUFRUCTUARIA" de cualquier variación en el régimen de tenencia de la tierra que sufra La Parcela.

SÉPTIMA.- Duración del contrato y prórroga. El presente contrato tendrá una duración de 30 años, e inicia su vigencia en la fecha de la firma del mismo. En caso de que "LA USUFRUCTUARIA" requiera prorrogar el presente contrato, lo notificará por escrito a "LA PARCELARIA" con una anticipación de un año, quedando terminado el presente en el caso de no llegarse a un acuerdo entre las partes.

OCTAVA.- Fianza. "LA PARCELARIA" libera a "LA USUFRUCTUARIA" de otorgar fianza o cualquier otro medio para garantizar el ejercicio del derecho de usufructo que a este último se otorga.

NOVENA.- Propiedad de las instalaciones. "LA PARCELARIA", reconoce que las instalaciones y bienes de "LA USUFRUCTUARIA" ubicados en La Parcela, son propiedad de ésta, y lo seguirán siendo, por lo que renuncia a la accesión.

DÉCIMA.- Circulación del contrato. "LA USUFRUCTUARIA" podrá, parcial o totalmente, y por cualquier acto jurídico, transmitir, enajenar, gravar o arrendar el derecho de usufructo que en este contrato le es otorgado, lo cual deberá notificar a "LA PARCELARIA". Para el caso de que "LA PARCELARIA" llegará enajenar sus derechos parcelarios o parte ellos, seguirá prevaleciendo el derecho real de usufructo de "LA USUFRUCTUARIA" en los términos y condiciones con el que suscribe el presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- Causas de Terminación. El presente contrato se podrá dar por terminado: **a)** Por cumplirse el término fijado en la cláusula SÉPTIMA sin que "LA USUFRUCTUARIA" hubiese ejercido su derecho para prorrogarlo. **b)** Si "LA USUFRUCTUARIA" no inicia la construcción del Proyecto Humeros II, dentro de los

cuatro años siguientes a la suscripción de este contrato. En este caso, "LA USUFRUCTUARIA" notificará por escrito a "LA PARCELARIA", su interés de dar por terminada la relación contractual, sin que por razón de la terminación anticipada, se genere a cargo de aquella obligación de pago o indemnización alguna. c) Por así convenir a los intereses de "LA USUFRUCTUARIA" o por ser conveniente para la prestación del servicio público de energía eléctrica, siempre que no sea con el fin de causar daño a "LA PARCELARIA". La notificación se hará por escrito, con una anticipación de 180 días respecto de la fecha en "LA USUFRUCTUARIA" considere dar por terminada la relación.

DÉCIMA SEGUNDA.- Modificaciones al contrato. Toda modificación a este contrato será negociada por las partes, y hecha constar por escrito para que surta sus efectos.

DÉCIMA TERCERA.- Por así convenir a los intereses de "LA PARCELARIA" y "LA USUFRUCTUARIA", sin responsabilidad para las mismas y por virtud de la celebración del presente contrato, están de acuerdo en dar por concluido y quede sin efectos el contrato de arrendamiento suscrito por las partes con fecha 24 de septiembre de dos mil seis.

DÉCIMA CUARTA.- Comunicaciones. Todo aviso y comunicación requeridos para el cumplimiento y ejecución de este contrato, deberán ser por escrito y entregado personalmente en el domicilio social de "LA PARCELARIA" y "LA USUFRUCTUARIA".

DÉCIMA QUINTA.- Ejecución, cumplimiento e interpretación. La ejecución, cumplimiento e interpretación de este contrato estará basado en la buena fe de las partes, quienes siempre buscarán resolver por vía de negociación las controversias surgidas, y actuaran en vista del logro de los fines de este contrato. De igual forma, las partes asumen un deber de cooperación, por el que realizarán todos los actos que sean razonablemente necesarios para lograr los fines del contrato.

DÉCIMA SEXTA.- Inscripción. Ambas partes acuerdan en inscribir el presente contrato en la Delegación del Registro Agrario Nacional en la ciudad de Puebla, Puebla.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Honorarios y contribuciones. Los gastos y honorarios que se causen por el registro correspondiente, serán cubiertos por "LA USUFRUCTUARIA", sin perjuicio de que cada una de las partes pague las contribuciones que conforme a las leyes le correspondan.

DÉCIMA OCTAVA.- Domicilios. Para todo lo relacionado con el presente contrato ambas partes señalan como sus domicilios los siguientes:

DÉCIMA NOVENA.- Tribunales competentes. En caso de que las partes no logren resolver amigablemente las controversias que se presenten con motivo de la interpretación o cumplimiento del presente contrato, se obligan a someterse a la jurisdicción de los Tribunales Federales competentes en el Estado de Puebla.

Enteradas las partes del contenido y alcance legal del presente instrumento, lo firman de conformidad, en la población de Los Humeros, Municipio de Chignautla, Estado de Puebla, a 24 de septiembre de 2008.

“LA PARCELARIA”



C. SUSANA CRUZ ALBA



“LA USUFRUCTUARIA”



**ING. RAUL MAYA GONZALEZ
REPRESENTANTE LEGAL**

En el documento se testaron las firmas de particulares y personal de la CFE, así como el número de credencial de elector del particular y los domicilios particulares por tratarse de información confidencial, con fundamento en el artículo 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública y artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.