

CONTRATO DE USUFRUCTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ALEJANDRO PARRA AGUILAR, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE LOS DERECHOS DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "PUENTECILLAS" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HIDALGO, MICHOACÁN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PROPIETARIO", Y POR LA OTRA PARTE COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, REPRESENTADA POR LA ING. MAGALY DEL CARMEN FLORES ARMENTA EN SU CARÁCTER DE GERENTE DE PROYECTOS GEOTERMOELÉCTRICOS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA USUFRUCTUARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara "EL PROPIETARIO", que:

I.1. Que es propietario del predio rústico denominado "PUENTECILLAS", ubicado en el municipio de Hidalgo, Michoacán como lo acredita con copia de la Escritura Pública número 2368, Volumen Número 38, pasada ante la Fe del Licenciado JESÚS GARCÍA BUCIO, Notario Público Número CIENTO DIEZ con residencia en CIUDAD HIDALGO, MICHOACAN, la cual se encuentra debidamente registrada bajo el número 00000024 del libro de propiedad correspondiente al distrito de Hidalgo, Michoacán.

I.2. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.

I.3.- Es su deseo celebrar el presente contrato sobre una fracción de 6,550.00 M² (SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), del predio, para la operación, mantenimiento del Proyecto Azufres, 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.

II.-Declara "LA USUFRUCTUARIA", por conducto de su representante, que:

II.1.- Es una empresa productiva del Estado de propiedad exclusiva del Gobierno Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios y goza de autonomía técnica, operativa y de gestión, según lo establecido en el artículo 2º de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad.

II.2.- Tiene por objeto prestar el servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, por cuenta y orden del Estado Mexicano, así como llevar a cabo las actividades relacionadas con la generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, en términos de lo establecido en el artículo 5 de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad.

II.3.- Tiene como fin el desarrollo de actividades empresariales, económicas industriales y comerciales en términos de su objeto, generando valor económico y rentabilidad para

el Estado Mexicano como su propietario, en términos del artículo 4 de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad.

II.4.- La Ing. Magaly del Carmen Flores Armenta, en su carácter de Gerente de Proyectos Geotermoeléctricos de la Comisión Federal de Electricidad, cuenta con las facultades legales suficientes para suscribir este contrato en representación de "LA USUFRUACTARIA", mismas que acredita en términos del Instrumento número 39 533 treinta y nueve mil quinientos treinta y tres, libro 642 seiscientos cuarenta y dos de fecha 8 ocho de junio del año dos mil quince, otorgado ante la fe de **VÍCTOR RAFAEL AGUILAR MOLINA**, titular de la Notaría número 174 ciento setenta y cuatro, con residencia en el Distrito Federal, mismas que a la fecha no le han sido modificadas, revocadas, canceladas o limitadas, de conformidad con lo establecido en el artículo Octavo Transitorio de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad (Anexo 1).

II.5.- Para cumplir con sus objetivos, requiere en el Campo Geotérmico de Los Azufres, utilizar la superficie que ha quedado descrita en la declaración 1.3 que es donde tiene las siguientes instalaciones: Vapoducto ramal principal y Líneas de Inyección del pozo Az-33 a caja rompedora Az-37.

II.6.- Para la operación y mantenimiento de las instalaciones relacionadas con el Proyecto Azufres, requiere ocupar una fracción de superficie de 6,550.00 M² (SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), del predio de referencia, por lo que es su deseo celebrar el presente contrato de usufructo.

II.7.- Cuenta con el avalúo No. R-2016-011 vigente (8 de julio de 2016) formulado por un perito profesional autorizado por INDAABIN, para un terreno de monte forestal de pino con condiciones similares al que nos ocupa.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto y fin. "EL PROPIETARIO" constituye a favor de "LA USUFRUACTARIA", quien lo acepta, el derecho real de usufructo sobre una superficie de 6,550.00 M² (SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS) del Predio, para que "LA USUFRUACTARIA" pueda operar y dar mantenimiento a las instalaciones correspondientes al Proyecto Azufres, 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 1.2 de este instrumento.

SEGUNDA.- Contraprestación. "LA USUFRUACTARIA" pagará a "EL PROPIETARIO", la cantidad de \$19,126.00 (DIECINUEVE MIL CIENTO VEINTISÉIS PESOS 00/100 M.N.), como contraprestación por el usufructo otorgado en su favor, el cual comprende del día 1º de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2016.

La contraprestación deberá ser actualizada anualmente a partir del 1º de enero de 2017, conforme a los incrementos que se determinen en el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, y se cubrirá el 15 de febrero de cada año a partir del 2017, durante la vigencia de este contrato.

TERCERA.- Instalaciones y actividades permitidas a "LA USUFRUCTUARIA". Queda facultada para operar y mantener sobre el predio, las instalaciones necesarias para la operación del Proyecto Los Azufres, que está integrado con la construcción del vaporducto ramal principal y Líneas de Inyección del pozo Az-33 a caja rompedora Az-37, de manera exclusivamente enunciativa mas no limitativa instalaciones tales como: plataformas de perforación de pozos geotérmicos, presas, silenciadores, cárcamos, vaporductos, líneas de inyección, subestaciones, líneas de transmisiones, turbogeneradores y cualquier otra necesaria para la prestación del servicio público, así como la construcción y mantenimiento de las líneas de transmisión. Asimismo, **"EL PROPIETARIO"** cede expresamente a **"LA USUFRUCTUARIA"** la titularidad de la autorización que emita la Delegación Federal de la SEMARNAT para el cambio de utilización de terrenos forestales y agrícolas a infraestructura eléctrica.

CUARTA.- Actividades permitidas a "EL PROPIETARIO".

"LA USUFRUCTUARIA", acepta conceder a **"EL PROPIETARIO"**, libre tránsito sobre los caminos de acceso al Proyecto Los Azufres, conforme a las necesidades propias de la zona afines al uso y destino de sus tierras, quedando obligado **"EL PROPIETARIO"** a salvaguardar en todo momento las instalaciones propias del citado proyecto geotérmico.

QUINTA.- Obligaciones de "LA USUFRUCTUARIA".

"LA USUFRUCTUARIA" está obligada a pagar a **"EL PROPIETARIO"** los daños que le cause y que sean consecuencia de la infraestructura que tiene en la superficie usufructuada.

SEXTA.- Obligaciones de "EL PROPIETARIO", se obliga: a) A no realizar reforestaciones, construcciones, edificaciones, instalaciones o actividades que obstaculicen la libre circulación de personas y vehículos hacia las instalaciones de **"LA USUFRUCTUARIA"**. b) A 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 derecho, la posibilidad de realizar las conductas señaladas en el párrafo anterior, así como el derecho de usufructo que en este acto se le otorga a **"LA USUFRUCTUARIA"**. d) Hacer del conocimiento de **"LA USUFRUCTUARIA"** cualquier acción judicial o extrajudicial que se le 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. e) Informar a **"LA USUFRUCTUARIA"** de cualquier variación en el régimen de tenencia de la tierra que sufra el terreno.

SÉPTIMA.- Duración del contrato y prórroga. El presente contrato tendrá una duración de 25 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. **"EL PROPIETARIO"** libera a **"LA USUFRUCTUARIA"** de otorgar fianza o cualquier otro medio para garantizar el ejercicio de usufructo que a este último se otorga.

NOVENA.- Propiedad de las Instalaciones. "EL PROPIETARIO", 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 "EL PROPIETARIO". Para el caso de que "EL PROPIETARIO" llegara a enajenar su propiedad o parte de ellas, 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" tuviera la necesidad de retirar las instalaciones porque los pozos dejaran de producir. En este caso la "LA USUFRUCTUARIA" notificará por escrito a "EL PROPIETARIO", 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 por 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 "EL PROPIETARIO". La notificación se hará por escrito, con una anticipación de 180 días respecto de la fecha en que "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.- 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 "EL PROPIETARIO" y "LA USUFRUCTUARIA".

DÉCIMA CUARTA.- 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 actuarán 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 QUINTA.- Inscripción. Ambas partes acuerdan en inscribir el presente contrato ante la autoridad competente.

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

"LA USUFRUCTUARIA" Alejandro Volta No. 655, Col. Electricistas, Morelia Michoacán, y "EL PROPIETARIO", el conocido en San Pedro Jacuaro, municipio de Hidalgo, en el estado de Michoacán.

DÉCIMA OCTAVA.- 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 Michoacán.

DÉCIMA NOVENA.- Confidencialidad. Toda información o los datos que las que "LAS PARTES" se entreguen por cualquier medio con motivo del presente contrato, o aquella que del mismo se derive; deberá de ser resguardada en extrema confidencialidad, y en consecuencia no podrá ser duplicada, reproducida, divulgada, enajenada o trasferida a ningún tercero, por lo que la divulgación de dicha información deberá hacerse conforme lo acuerden mutuamente y por escrito "LAS PARTES", sin perjuicio del cumplimiento de las "LAS PARTES", de las obligaciones que, en materia de información confidencial o reservada, que establece la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.

Enteradas las partes del contenido y alcance Legal del presente instrumento, lo firman de conformidad, en el Campamento Agua Fria, Los Azufres Michoacán, el 8 de abril de 2016.

"EL PROPIETARIO"

"LA USUFRUCTUARIA"

En el documento se testaron los siguientes datos fiscales; cadena original, sello digital y holograma, así como el número de cuenta de pago, por tratarse de información confidencial, con fundamento en el artículo 113, fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información pública y artículos 111 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la información Pública.

C. ALEJANDRO PARRA AGUILAR

ING. MAGALY DEL CARMEN FLORES ARMENTA
APODERADA

LIC. OCTAVIO ARITZMENDI HERNÁNDEZ

C. EMIGDIO CASIMIRO ESPINOZA

