

CONTRATO DE USUFRUCTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. HERIBERTO ROSARIO GUERRA, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE LOS DERECHOS DE LA PARCELA NÚMERO 73 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 GERENTE DE PROYECTOS GEOTERMoeLECTRICOS, 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 mentales y legales.

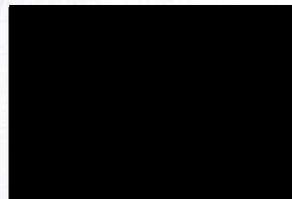
I.2. Es titular de derechos de la parcela 73 Z-2 P1/1, en el Ejido Chignautla, Municipio de Chignautla, Estado de Puebla, creado mediante Resolución Presidencial de fecha 23 de febrero de 1938, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de febrero de 1940, y ejecutada el día 23 de agosto 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 31 de julio de 1996, ante la fe del Notario Público número 2, a cargo del Licenciado Víctor Michel Lara Said, con residencia en la población de Teziutlán, Puebla, se asignaron y delimitaron las parcelas a favor de todos los ejidatarios y poseionarios del núcleo agrario, cuya constancia fue inscrita en la Delegación del Registro Agrario Nacional en el Estado de Puebla, y que se exhibe al presente instrumento como anexo 1.

I.4. De este modo adquirió la titularidad de derechos de la parcela numero 73 Z-2 P 1/1, con superficie de 6-03-45.98 ha, la que esta medida y delimitada conforme al plano interno de El Ejido, en lo sucesivo La Parcela, con las medidas y colindancias siguientes:

- PARCELA 73
- NORESTE 202.87 m CON TIERRAS DE USO COMÚN ZONA 1;
- 243.40 m EN LÍNEA QUEBRADA CON PARCELA 77; 47.02 m CON BRECHA.
- SUROESTE 426.20 m EN LÍNEA QUEBRADA CON BRECHA.
- NOROESTE 165.88 m EN LÍNEA QUEBRADA CON BRECHA;
- 56.79 m CON PARCELA 64; 95.05 m CON PARCELA 63.

Estado



I.5. Es titular de La Parcela, según el Certificado Parcelario número 000000115712, folio 21FD00115357, de fecha 26 de agosto de 1996, que le expidió el Registro Agrario Nacional, el cual está libre de cualquier carga, gravamen o derecho de tercero, cuya copia se agrega al presente como anexo 2.

I.6. Es su deseo celebrar el presente contrato sobre una fracción 00-76-06.1 ha, de La Parcela, la cual tiene una superficie de 6-03-45.98 ha y que se identifican en el plano que se agrega al presente como anexo 2, para la operación, mantenimiento del Proyecto Humeros, cuya firma no causa, ni causara el incumplimiento de algún contrato, convenio, instrumento o cualquier obligación contractual del cual sea parte; y que no resulta, ni resultara 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.7. 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.8. 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:

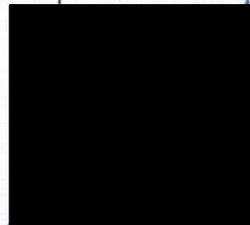
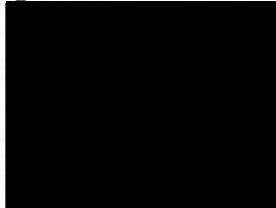
II.1. Es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se rige por la Ley del Servicio Público de la Energía Eléctrica.

II.2. El Ing. Raúl Maya González, en su carácter de Gerente 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 42443, de fecha 25 de enero de 2010, otorgada ante la fe del Notario Público número 105, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado, de México, Lic. Conrado Zuckermann Ponce, Inscrita en el Registro Público de Comercio en el Distrito Federal bajo el folio mercantil No. 55529, el 15 de febrero del 2010, 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, el cual estará integrado con la construcción de: Plataforma del H-43 con presa de lodos (00-76-06.1 ha) en terrenos de "LA PARCELARIA"

II.4. Para la operación y mantenimiento de las instalaciones relacionadas con el Proyecto Los Humeros, requiere ocupar una fracción de superficie de 00-76-06.1 ha, de 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:



DEL
ES
PUEI



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 00-76-06.1 ha, de La Parcela, para que "LA USUFRUCTUARIA" pueda operar y dar mantenimiento a las instalaciones correspondientes al Proyecto Humeros, 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 \$15 941.00 (QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UNO 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 catorce de agosto de cada año durante la vigencia de este contrato.

TERCERA.- Instalaciones y actividades permitidas a "LA USUFRUCTUARIA". Queda facultada para operar y mantener sobre La Parcela, las instalaciones necesarias para la operación del Proyecto Los Humeros, el que está integrado con la construcción del Plataforma del H-43 con presa de lodos y cualquier otra necesaria para la prestación del servicio público. Asimismo, "LA PARCELARIA" 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 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 Los Humeros, 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.

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.

SEXTA.- Obligaciones de "LA PARCELARIA", 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 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

DELEGACION
FEDERAL
TAXCOAHUACA, PUE.



Co
do

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 de usufructo que a este último se otorga.

NOVENA.- Propiedad de las Instalaciones. "LA PARCELARIA", reconoce que las instalaciones y bienes de la "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" llegara 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 termino fijado en la clausula 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 "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 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 "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.

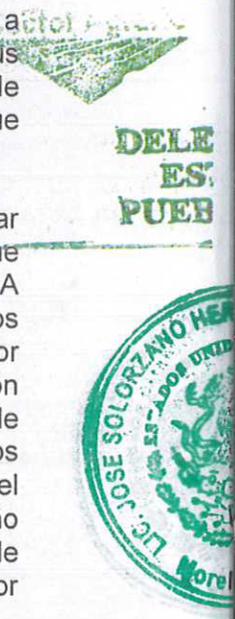
DÉCIMA SEGUNDA.- Modificaciones al contrato. Toda modificación a este contrato será negociada por las partes, y hecha constar por escrito para que surta sus efectos.

DÉCIMA TERCERA.- Por así convenir a los intereses de "LA PARCELA" 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 catorce de agosto de junio de 2007.

DÉCIMA CUARTA.- Comunicaciones. Todo aviso y comunicación requeridos para el cumplimiento y ejecución de este contrato, deberán ser por escrito y

[Redacted signature area]

otorgado



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 buscaran 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 realizaran 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:

[Redacted address information]

DECIMA 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 catorce de agosto de 2012.

"LA PARCELARIA"

[Redacted signature]

SR. HERÍBERTO ROSARIO GUERRA

"LA USUFRUCTUARIA"

[Redacted signature]

ING. RAÚL MAYA GONZÁLEZ
REPRESENTANTE LEGAL

TESTIGOS

[Redacted signature]

ING. ABEVARDO VÁZQUEZ SANDOVAL

[Redacted signature]

ING. ADALBERTO ÁLVAREZ GALVÁN

[Redacted signature]

[Redacted signature]

DELEGACION
AGRICOLA
ESTADAL
DE PUEBLA, PUE.



Correos
do

REGISTRO AGRARIO NACIONAL
DELEGACION PUEBLA

POR SOLICITUD SE SERVICIO NUMERO 21120055578 DE FECHA
25 DE SEPTIEMBRE DEL 2012 SE PRESENTO
EL INSTRUMENTO NUMERO --- DE FECHA, 14/08/12
MISMO QUE SE INSCRIBE CON ESTA FECHA EN EL FOLIO DE
DERECHOS 21054001123021940P AGREGANDO SU COPIA COTEJADA
QUE CONSTA DE 34 FOJAS.
H. PUEBLA DE ZARAGOZA, A. 31 DE OCTUBRE DEL 2013.

Cotejado

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"



Registro Agrario Integral

REGISTRADOR INTEGRAL

DELEGACION
ESTATAL
PUEBLA, PUE.

Lic. Sandra Ramírez Ham



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.