

CONTRATO DE USUFRUCTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR JUAN CRUZ FRAGOSA, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE LOS DERECHOS DE UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA EJIDAL QUE SE LOCALIZA EN EL POTRERO DE LOS CAJONES, DENOMINADO "EL POZO", PERTENECIENTE AL EJIDO SAN MIGUEL TAIMEO, MUNICIPIO DE ZINAPÉCUARO, MICHOACÁN A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA PARCELARIA", 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 "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 los derechos de una fracción de la parcela ejidal que se ubica en el predio denominado "El Pozo", dentro del Ejido San Miguel Taimeo, Municipio de Zinapécuaro, Estado de Michoacán, que compró al Señor Félix Muñoz Gutiérrez, como lo acredita con la copia del contrato privado de compra-venta (Anexo 1) de terreno ejidal de fecha veintisiete de febrero de dos mil cuatro, el cual y para su validez fue firmado por quienes en ese momento fungían como autoridades ejidales.

I.3.- De este modo adquirió la titularidad de derechos de la fracción de la parcela ejidal, con superficie de 7 890.00 m², la que está medida y delimitada conforme al plano interno (Anexo 2), en lo sucesivo La Parcela, con las medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE 70.50 metros con "**LA PARCELARIA**"

AL SUR 79.50 metros con Víctor Rodríguez Zetina

AL ORIENTE 93.00 metros con Refugio Ramírez

AL PONIENTE 117.40 metros con José y David Alcantar.

I.4.- Es su deseo celebrar el presente contrato sobre una fracción de 4 365 m², de La Parcela, la cual tiene una superficie de 7,890.00 m² y que se identifican en el plano que se agrega al presente como Anexo 2, 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.

I.5.- Conforme a lo establecido en los artículos 45, 46, 62, 76, 77, 78, 79 y 80 de la Ley Agraria en vigor, como titular de la fracción 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**", 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 3).

II.5.- Para cumplir con sus objetivos, construyó una plataforma en terrenos de "**LA PARCELARIA**" que es donde se encuentra el pozo AzG-1, en una superficie de 4,365.00 m².

II.6.- Para la operación y mantenimiento de las instalaciones relacionadas con el Proyecto Azufres, requiere ocupar una fracción de superficie de 4 365.00 m², de La Parcela, 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. "**LA PARCELARIA**" constituye a favor de "**LA USUFRUCTUARIA**", quien lo acepta, el derecho real de usufructo sobre una superficie de 4 365.00 m² de La Parcela, para que "**LA USUFRUCTUARIA**" 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 USUFRUCTUARIA" pagará a "LA PARCELARIA", la cantidad de \$7 726.00 (SIETE MIL SETECIENTOS VEINTISÉIS PESOS 00/100 M.N.), como contraprestación por el usufructo otorgado en su favor, el cual comprende del día 1º de enero 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.

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 Azufres, el que está integrado con la plataforma del pozo AzG-1, 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, "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 forestales y 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 Azufres, conforme a las necesidades propias de la zona 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 "LA PARCELARIA" los daños que le cause y que sean consecuencia de la instalación de la plataforma en la superficie usufrutuada.

SEXTA.- Obligaciones de "LA PARCELARIA", 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 La Parcela.

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. "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 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 a enajenar sus derechos parcelarios o parte de 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" 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 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 "LA PARCELARIA" 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 en la Delegación del Registro Agrario Nacional en la ciudad de Morelia, Michoacán.

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 "LA PARCELARIA" Domicilio conocido en La Yerbabuena, Municipio de Zinapécuaro, 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.

Enteradas las partes del contenido y alcance Legal del presente instrumento, lo firman de conformidad, en el Campamento Agua Fría, Los Azufres Michoacán, el 22 de septiembre de 2016.

"LA PARCELARIA"

"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. JUAN CRUZ FRAGOSA

**ING. MAGALY DEL CARMEN FLORES ARMENTA
APODERADA**

TESTIGOS

LIC. OCTAVIO ARITZMENDI HERNÁNDEZ

C. EMIGDIO CASIMIRO ESPINOZA