

CONTRATO DE USUFRUCTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. JOSÉ BENIGNO MARQUEZ SANTOS, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE LOS DERECHOS DE LAS PARCELAS NÚMERO 91 Z-2 P1/1, 94 Z-2 P1/191 Y 95 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, COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, REPRESENTADA POR EL ING. RAÚL MAYA GONZÁLEZ EN SU CARÁCTER DE GERENTE 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 mentales y legales.

I.2. Es titular de derechos de las parcelas número **91 Z-2 P1/1, 94 Z-2 P1/191 y 95 Z-2 P1/1**, en el Ejido Chignautla, Municipio de Chignautla, Estado de Puebla, en los sucesivo "El Ejido", fue 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.

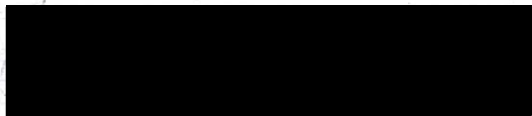
I.3. Mediante Asamblea de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras de El Ejido celebrada el día 31 de julio de 1996, ante la fe del Notario Público número 2, a cargo del Licenciado Víctor Michel Lara Said, con residencia en la población de Teziutlán, Puebla, se asignaron y delimitaron las parcelas a favor de todos los ejidatarios y poseesionarios 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 las parcelas número **91 Z-2 P1/1, 94 Z-2 P1/191 y 95 Z-2 P1/1**, con superficie de 0-39-53.19, 0-31-40.75 y 1-18-06.04 ha respectivamente, las que están medidas y delimitadas conforme al plano interno de El Ejido, en lo sucesivo La Parcela, con las medidas y colindancias siguientes:

PARCELA 91
NORESTE 8.99 MTS. CON PARCELA 79; ESTE 124.65 MTS. CON BRECHA;
SUROESTE 69.98 MTS. CON PARELA 98; NOROESTE 100.56 MTS. CON PARCELA
89

Agrario
 DELEGACION
 ESTADAL
 PUEBLA, PUE.
 REGISTRO
 Agrario

Estado



Cot

PARCELA 94

NORESTE 77.07 MTS. CON PARCELA 90; SURESTE 57.50 MTS. CON BRECHA; SUROESTE 30.54 MTS. CON PARCELA 99; OESTE 90.54 MTS. CON BRECHA

PARCELA 95

NORESTE 81.19 MTS. CON PARCELA 80; SURESTE 98.78 MTS. CON PARCELA 81; SUROESTE 140.68 MTS. CON PARELA 101; NOROESTE 62.26 MTS. CON BRECHA; 52.38 MTS. CON PARCELA 90

I.4. Es titular de La Parcela, según el Certificado Parcelario número 000000115949, 000000115945 y 000000115946 folio 21FD00115586, 21FD00115582 y 21FD00115583 de fecha 26 de agosto de 1996 respectivamente, 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.5. Es su deseo celebrar el presente contrato sobre una fracción de las parcelas número **91, 94 y 95**, las cuales tienen una superficie 0-39-53.19, 0-31-40.75 y 1-18-06.04 ha respectivamente y que se identifican en el plano que se agrega al presente como **Anexo 3**, para la construcción, operación, mantenimiento y cualesquiera otra actividad necesaria para el 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.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, como Gerente de Proyectos Geotermoeléctricos, cuenta con las facultades legales suficientes para suscribir este contrato en representación de "LA USUFRUCTUARIA"; facultades que se acreditan 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 No. 105, de 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 de 2010, mismas que a la fecha de celebración del presente contrato no le han sido modificadas, revocadas, canceladas o limitadas, cuyo testimonio se agrega a este instrumento contractual como **Anexo 4**.

[Redacted signature area]

REG. JUR. ESTAD. LIC. JOSE SOLÓRZANO

II.3. Para cumplir con sus objetivos, ha diseñado la construcción del cuadro del camino de la terracería a H-38 y cuadro de construcción de polietileno del pozo H-33 al H-39 (Parcela 91; 0.029 701 ha), cuadro de la infraestructura de la plataforma H-29 y cuadro de camino de la terracería a H-38 (Parcela 94; 0.049 610 ha) y cuadro de camino de la terracería a H-29 (Parcela 95; 0.018 663 ha) respectivamente, en terrenos de "LA PARCELARIA".

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 0.097 960 ha, de La Parcela, para que "LA USUFRUCTUARIA" pueda construir, instalar, desarrollar, operar y dar mantenimiento a las instalaciones señaladas en ña declaración II.3., correspondientes al Proyecto Humeros II, fase "A" y "B", 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 I.6 de este instrumento.

SEGUNDA.- Contraprestación. "LA USUFRUCTUARIA" pagará a "LA PARCELARIA", la cantidad de \$468,00 (Cuatrocientos sesenta y ocho 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 31 de enero de cada año durante la vigencia de este contrato.

TERCERA.- Instalaciones y actividades permitidas a "LA USUFRUCTUARIA". Queda facultada para construir, operar y dar mantenimiento a las instalaciones necesarias para la operación del Proyecto Los Humeros II, fase "A" y fase "B", incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, instalaciones tales como el cuadro del camino de la terracería al H-38 y cuadro de construcción de polietileno del pozo H-33 al H-39 (Parcela 91), cuadro de la infraestructura de la plataforma H-2 y cuadro de camino de la terracería a H-38 (Parcela 94) y cuadro de camino de la terracería a H-29 (Parcela 95) respectivamente 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 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 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.



otorgado

DELEGACION FEDERAL DE LA SEMARNAT



do
do

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 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.

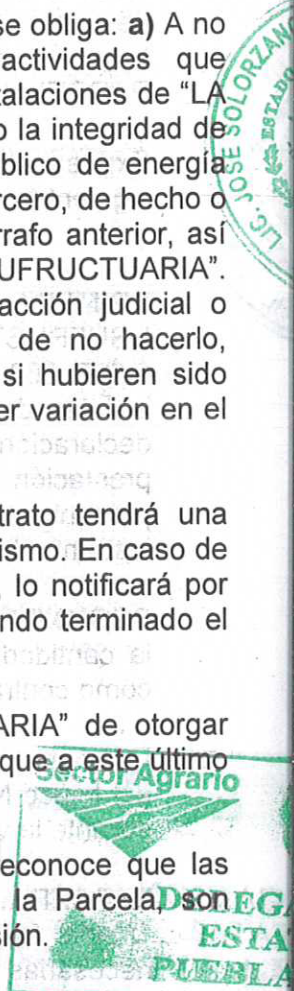
SÉPTIMA.- Duración del contrato y prórroga. El presente contrato tendrá una duración de 30 años, e inicia su vigencia en la fecha de la firma del mismo. En caso de que "LA USUFRUCTUARIA" requiera prorrogar el presente contrato, lo notificará por escrito a "LA PARCELARIA" con una anticipación de un año, 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" 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" notificara por escrito a "LA PARCELARIA", notificara 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



[Redacted signature area]

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

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:

[Redacted address information]

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 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 31 de enero de 2010.

"LA PARCELARIA"

"LA USUFRUCTUARIA"

[Redacted signature]

SR. JOSE BENIGNO MARQUEZ/SANTOS

[Redacted signature]

ING. RAÚL MAYA GONZÁLEZ
REPRESENTANTE LEGAL



Distrito 102

Registro Agrario Nacional

DELEGACION ESTADAL PUEBLA PUE.

ado

Cotejado
[Redacted]

TESTIGOS

[Redacted]

~~ING. ABELARDO VÁZQUEZ SANDOVAL
RESIDENTE LOS HUMEROS~~

~~ING. ADALBERTO ÁLVAREZ GALVÁN
ADMINISTRADOR~~

[Redacted]

[Redacted]

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.

Sector Agrario
DELEG
ESTA
PUEBLA

El Suscrito, Licenciado JOSE SOLORIZANO HERREJON, Notario Público Numero Uno, en ejercicio y con residencia en esta ciudad, CERTIFICO: Que habiendo cotejado en su anverso y reverso la presente fotocopia con el original que tuve a la vista, en Tres FOJA (S), encontré que concuerda fielmente, lo hago constatar para todos los efectos legales.- Morelia, Michoacán., a 14 de Septiembre de 2012
Doy Fé.

LIC. JOSE SOLORIZANO HERREJON
SOHJ-640917-IKA
NOTARIO PÚBLICO No. 1



[Redacted]

[Redacted]