

CONTRATO DE PRÓRROGA DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA SRA. MAGDALENA JIMÉNEZ NAVARRETE, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, GERENCIA DE PROYECTOS GEOTERMOELÉCTRICOS, RESIDENCIA LOS AZUFRES, REPRESENTADA POR LA ING. MAGALY DEL CARMEN FLORES ARMENTA, QUIÉN OCUPA EL CARGO DE GERENTE DE PROYECTOS GEOTERMOELÉCTRICOS, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "LA ARRENDATARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

1. Declara "EL ARRENDADOR", que:

1.1. Que es albacea definitiva dentro del juicio sucesorio intestamentario 1084/2006, a bienes de Manuel Torres Hall, que se lleva ante el juzgado de primera instancia en materia civil del distrito judicial de Ciudad Hidalgo, Michoacán, con respecto al predio rústico denominado "Los Azufres", ubicado en el municipio de Hidalgo, Michoacán, según se desprende de la copia de la escritura pública número 5321, volumen número 71, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto del Valle Prieto, Notario Público número 113 ciento trece con residencia en el Distrito Federal, la cual se encuentra debidamente registrada bajo el número 15041 del libro de propiedad correspondiente al Distrito de Hidalgo, Michoacán.

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

1.3. Tiene el registro federal de contribuyentes número

1.4. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.

1.5. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio en Santurce No. 1064, Col Residencial Zacatenco, Delegación Gustavo A. Madero, México, D.F. C.P. 07360.

2. Declara "LA ARRENDATARIA", por conducto de su representante, que:

2.1. La Comisión Federal de Electricidad, 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.

2.2 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 5º de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad.

2.3 Además, 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 4º de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad.

2.4. El patrimonio de la Comisión Federal de Electricidad, estará constituido por los bienes, derechos y obligaciones que haya adquirido o se le hayan asignado, transferido o adjudicado; por los que adquiera por cualquier título jurídico, ministraciones presupuestarias o donaciones, así como por los rendimientos de sus operaciones y los ingresos que reciba por cualquier otro concepto, por tal razón mi representada cuenta con diversas instalaciones e infraestructura eléctrica, entre ellas la Residencia Los Azufres, ubicada en el Campamento Agua Fría, Municipio de Hidalgo, Michoacán, en la que realiza diversas actividades técnicas y administrativas, que resultan indispensables para la prestación del servicio encomendado a mi representada.

2.5. 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).

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

2.7. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: Alejandro Volta No. 655, Col. Electricistas en Morelia, Michoacán.

3. Declaran las "PARTES", que:

3.1. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.

3.2. Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- LOCALIZACIÓN: "EL ARRENDADOR", conviene en continuar con el arrendamiento a la "LA ARRENDATARIA" de una superficie de 32,283.07 M² (TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CON SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS), respecto del predio rústico denominado "LOS

AZUFRES", ubicado en el municipio de Hidalgo, Michoacán, mismo que se describe en la Declaración I, de este instrumento.

SEGUNDA.- ENTREGA DEL "INMUEBLE": "EL ARRENDADOR", se obliga a entregar a "LA ARRENDATARIA" el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en el estado de servir para el uso convenido.

TERCERA.- USO DEL "INMUEBLE": Las PARTES convienen en que "LA ARRENDATARIA" destinará el inmueble de referencia de manera exclusivamente enunciativa mas no limitativa, para instalaciones tales como: Caminos de acceso, Vaporductos y Plataformas de los pozos Az-38, Az-39 y Az-11, perforación de pozos geotérmicos, presas, silenciadores, cárcamos, líneas de inyección, subestaciones, líneas de transmisión, turbogeneradores y cualesquiera otra necesaria para la prestación del servicio público que aquella brinda.

Por lo que "EL ARRENDADOR", otorga su autorización expresa para que se ejecute en los terrenos arrendados a la Residencia Los Azufres, los trabajos antes señalados. Asimismo, "EL ARRENDADOR"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.

"EL ARRENDADOR", se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

"EL ARRENDADOR", autoriza a "LA ARRENDATARIA" para permitir a terceros el uso parcial del inmueble, a título gratuito u oneroso, para realizar trabajos de mantenimiento a sus instalaciones siempre y cuando sean contratados por la "LA ARRENDATARIA" sin que el "EL ARRENDADOR", tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto en razón a que se deberá de contemplar como mantenimiento exclusivamente.

CUARTA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES: "EL ARRENDADOR", expresa su conformidad para que "LA ARRENDATARIA" lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado, "LA ARRENDATARIA" será propietaria de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento del "EL ARRENDADOR".

QUINTA.- SINIESTROS: "LA ARRENDATARIA" no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483, fracción VI y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal. Para el caso de siniestros no imputables a "LA ARRENDATARIA", "EL ARRENDADOR", la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias. Las "partes" convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido sin necesidad de declaración judicial.

SEXTA.- IMPORTE DE LA RENTA: Con base en el avalúo No. R-2016-011 vigente formulado por un perito profesional autorizado por INDAABIN "LA

ARRENDATARIA” conviene en pagar **“EL ARRENDADOR”**, por concepto de renta la cantidad de \$114,282.00 (ciento catorce mil doscientos ochenta y dos pesos 00/100 M.N.), que comprende del 1º primero de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2018, misma que será pagada por anualidad conforme al avalúo vigente. Haciéndose notar que en el caso que durante los años 2016 y 2017 **“LA ARRENDATARIA”**, solicite un nuevo avalúo sobre justipreciación de rentas y resultare cantidad favorable a **“EL ARRENDADOR”**, le será liquidada la diferencia que resulte.

SÉPTIMA.- FORMA DE PAGO: Las **“PARTES”** convienen que en ningún caso el periodo para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año.

OCTAVA.- VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato será de dos años, la cual empezará a correr a partir del día 01 (uno) de enero de 2017 (dos mil diecisiete) hasta el día 31 (treinta y uno) de diciembre de 2018 (dos mil dieciocho).

NOVENA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO: Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en el caso que **“LA ARRENDATARIA”** cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

DÉCIMA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, da lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que si haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

DÉCIMA PRIMERA.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN: A la terminación o rescisión de este contrato, **“LA ARRENDATARIA”** cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

DÉCIMA SEGUNDA.- 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.

DÉCIMA TERCERA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES: Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN DE DERECHOS. **“LA ARRENDATARIA”** podrá ceder de forma total o parcial los derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato en favor de cualquiera de sus empresas productivas subsidiarias o filiales, en cuyo caso deberá de notificar por escrito a **“EL ARRENDADOR”** la cesión total o

parcial de derechos y obligaciones, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la celebración del Convenio de Cesión correspondiente, indicando toda aquella información que resulte necesaria para la adecuada ejecución del presente contrato.

“**LA ARRENDATARIA**” y “**EL ARRENDADOR**” acuerdan que la cesión de derechos y obligaciones a que se refiere la presente cláusula, no representará un costo adicional para “**LA ARRENDATARIA**” por lo que el “**EL ARRENDADOR**” renuncia expresamente a cualquier retribución por este motivo.

DÉCIMA QUINTA.- DERECHO AL TANTO: “**LA ARRENDATARIA**” y “**EL ARRENDADOR**” se sujetarán a lo previsto por el artículo 2448-J del Código Civil Federal, en el supuesto de que el “**EL ARRENDADOR**” decida enajenar el bien objeto del presente contrato, “**LA ARRENDATARIA**” tendrá la preferencia y podrá ejercitar el derecho que consigna el artículo antes referido.

DÉCIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN: para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las “**PARTES**” se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales de la ciudad de Morelia, Michoacán, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa. Para los efectos legales del presente contrato las “**PARTES**” señalan como su domicilio:

“**EL ARRENDADOR**”, señala como su domicilio para los efectos del presente

“**LA ARRENDATARIA**” en Alejandro Volta número 655, Colonia Electricistas en la ciudad de Morelia, Michoacán.

El presente contrato de arrendamiento se firma en tres el 01 de enero de 2017.

“ EL ARRENDADOR”

“LA ARRENDATARIA”

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

SRA. MAGDALENA JIMÉNEZ-NAVARRETE

ING. MAGALY DEL CARMEN
FLORES ARMENTA
GERENTE DE PROYECTOS
GEOTERMOELÉCTRICOS