

CONTRATO DE USUFRUCTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. PABLO AQUINO CAYETANO, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE DERECHOS DE LAS PARCELAS NÚMERO 79 Z-2 P-1/1, 88 Z-2 P-1/1 y 93 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 ENCARGADO DE LA GERENCIA DE PROYECTOS GEOTERMOELÉCTRICOS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA USUFRUCTUARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

0  
0  
0  
0  
0

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.

I.2. Es titular de derechos de las parcelas 79 Z-2 P-1/1, 88 Z-2 P-1/1 y 93 Z-2 P1/1, en el Ejido Chignautla, Municipio de Chignautla, Estado de Puebla, en lo 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 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 las parcelas número 79 Z-2 P-1/1, 88 Z-2 P-1/1 y 93 Z-2 P1/1, con superficie de 2-30-49,71; 0-07-68,23 y 3-97-91,03 ha respectivamente, las que están medidas y delimitadas conforme al plano interno de El Ejido, en lo sucesivo Las Parcelas, con las medidas y colindancias siguientes:

PARCELA 79  
NORESTE 202.63 MTS. CON PARCELA 68  
SURESTE 111.33 MTS. BRECHA



Colejado

SUROESTE 8.99 MTS. CON PARCELA 91; 221.31 MTS. CON PARCELA 89  
NOROESTE 107.50 MTS. CON PARCELA 65

PARCELA 88  
NORESTE 45.17 MTS. CON PARCELA 85  
SURESTE 33.81 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA  
NOROESTE 53.24 MTS. CON CARRETERA ESTATAL

PARCELA 93  
NORESTE 140.05 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA; 49.58 MTS CON  
PARCELA 65; 225.21 MTS. CON PARCELA 89  
SURESTE 116.23 MTS. CON PARCELA 98  
SUROESTE 394.40 MTS. CON PARCELA 97  
NOROESTE 41.66 MTS. CON CARRETERA ESTATAL

I.5. Es titular de Las Parcelas, según los Certificados Parcelarios número 000000115952, folio 21FD00115589, 000000115955, folio 21FD00115592 y 000000115957, folio 21FD00115594 respectivamente, que le expidió el Registro Agrario Nacional, las cuales están libres de cualquier carga, gravamen o derecho de tercero, cuya copia certificada se agrega al presente como **Anexo 2**.

I.6. Es su deseo celebrar el presente Contrato de Usufructo sobre la fracción 0,015047, 0,077047 y 0,158934 ha de Las Parcelas 79 Z-2 P-1/1, 88 Z-2 P-1/1 y 93 Z-2 P1/1 respectivamente, las cuales tienen una superficie de 2-30-49,71; 0-07-68,23 y 3-97-91,03 ha respectivamente y que se identifican en el plano que se agrega al presente como **Anexo 3**, para la operación y mantenimiento del Proyecto Humeros, 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.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 Las Parcelas, 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 Las Parcelas tiene el derecho de usar y disfrutar de las mismas, 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 Encargado de la Gerencia de Proyectos Geotermoelectricos, 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 38018, Volumen 1368, folios 113 al 117, de fecha 17 de mayo de 2007, otorgada ante la fe del Notario Público número 105, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, Lic. Conrado Zuckermann Ponce, mismas que a la fecha no le han sido modificadas, revocadas, canceladas o limitadas **Anexo 4**.

II.3. Para cumplir con sus objetivos, ha diseñado la construcción de: Parcela 79: Cuadro de construcción de la línea de polietileno del pozo H-29 al H-33), camino de terracería al pozo H-38, Parcela 88: Infraestructura de la plataforma H-33 camino de terracería al pozo H-33 y superficie que no puede ser utilizada por la parcelaria; Parcela 93: Cuadro de la infraestructura de la plataforma H-33, cuadro 1 y 2 de camino de la terracería al pozo H-33 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 de 0,251 028 ha, de Las Parcelas, para que "LA USUFRUCTUARIA" pueda operar y dar mantenimiento a las instalaciones señaladas en la declaración II.3., 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 I.6. de este instrumento.

**SEGUNDA.- Contraprestación.** "LA USUFRUCTUARIA" pagará a "LA PARCELARIA", la cantidad de \$1,155.00 (MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO 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 17 de noviembre 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 Humeros, el que está integrado de manera enunciativa y no limitativa con la construcción de: Parcela 79: Cuadro de construcción de la línea de polietileno del pozo H-29 al H-33 camino de terracería al pozo H-38 Parcela 88: Infraestructura de la plataforma H-33 camino de terracería al pozo H-33 y superficie que no puede ser utilizada por la parcelaria; Parcela 93: Cuadro de la infraestructura de la plataforma cuadro 1 y 2 de camino de la terracería al pozo H-33 y cualesquiera otra necesaria para la prestación del servicio público. Asimismo, "LA PARCELARIA" 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.

**CUARTA.- Actividades permitidas a "LA PARCELARIA".** "LA USUFRUCTUARIA", acepta conceder a "LA PARCELARIA", libre tránsito sobre los caminos de acceso al Proyecto 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".** "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 de derecho, la posibilidad de realizar las conductas señaladas en el párrafo anterior, así como el derecho de usufructo que en este acto le otorga a "LA USUFRUCTUARIA". d) Hacer del conocimiento de "LA USUFRUCTUARIA" cualquier acción judicial o extrajudicial que se relacione con Las Parcelas, y para el caso de no hacerlo, responderá de los daños que resulten de dichas acciones, como si hubieren sido ocasionados por él. d) Informar a "LA USUFRUCTUARIA" de cualquier variación en el régimen de tenencia de la tierra que sufran Las Parcelas.

**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 del derecho 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 Las Parcelas, 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" llegará 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 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 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 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 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 PARCELARIA" 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 17 de noviembre de 2008.

**DÉCIMA CUARTA.- 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 QUINTA.- 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 actuaran 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 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:



3  
iada

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

DÉCIMA 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 17 de noviembre de 2009.

“LA PARCELARIA”

SR. PABLO AQUINO CAYETANO

“LA USUFRUCTUARIA”

ING. RAÚL MAYA GONZÁLEZ  
REPRESENTANTE LEGAL

TESTIGOS

ING. ABELARDO VAZQUEZ SANDOVAL  
RESIDENTE LOS HUMEROS

ING. ADALBERTO ALVAREZ GALVÁN  
ADMINISTRADOR

El Suscrito, Licenciado JOSE SOLORIZANO HERREJON, Notario Público Número 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. JOS... EJON  
NOT...



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.