

CONTRATO DE USUFRUCTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. BARTOLA TEODOSIO DE LA CRUZ, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE LOS DERECHOS DE LA PARCELA NUMERO 65 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 EN ESTE ACTO LA MC. MAGALY DEL CARMEN FLORES ARMENTA 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 **65 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 posesionarios 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. Asimismo, de conformidad con la transmisión de derechos por sentencia de fecha 12 de mayo del 2015, adquirió la titularidad de derechos de la parcela numero **65 Z-2 P1/1**, con superficie de **1-46-82.53 ha**, 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 65

NORESTE 46.22 m CON PARCELA 59

SURESTE 100.66 m CON PARCELA 68; 107.50 m CON PARCELA 79; 98.03 m CON PARCELA 89

SUROESTE 49.58 CON PARCELA 93

NOROESTE 91.14 m CON PARCELA 85; 211.56 m CON PARCELA 58

I.5. Es titular de La Parcela, según el Certificado Parcelario número **000001041476**, folio **21054001123021940R** de fecha **19 de enero de 2016**, 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 de La **Parcela 65** la cual tienen una superficie de **0-17-12.2 ha** y que se identifican en el plano que se agrega al presente como **anexo 3**, para la operación, mantenimiento del Proyecto Humeros, cuya firma no causa, ni causara 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 una empresa productiva del Estado de propiedad exclusiva del gobierno Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propia y goza de autonomía técnica, operativa y de gestión, según lo dispuesto en el artículo 2 de la ley de la Comisión Federal de Electricidad.

II.2. Tiene como objeto prestar el servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, por orden y cuenta 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, términos del artículo 4 de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad.

II.4. **La MC Magaly del Carmen Flores Armenta Gerente de proyectos Geotermoeléctricos**, quien cuenta con las facultades legales suficientes para comparecer a la celebración del presente contrato en representación de "LA USUFRUCTUARIA", mismas que acredita en los términos del testimonio de la **Escritura Pública No 39,533, de fecha 8 de junio de 2015, otorgada ante la fe del Notario Público número 174, Maestro Víctor Rafael Aguilar Molina**, con residencia en el Distrito Federal, el cual está vigente en los términos en que fue otorgado, de conformidad con lo establecido en el artículo Octavo Transitorio de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad **Anexo 4**.

II.5. Para cumplir con sus objetivos, ha diseñado el Proyecto Humeros II, fase "A" y fase "B", el cual estará integrado con la construcción del **Plataforma pozo H-33 y línea de reinyección del H-33 al H-29**, en terrenos de "LA PARCELARIA".

II.6. Para la operación y mantenimiento de las instalaciones relacionadas con el Proyecto Los Humeros II, fase "A" y fase "B", requiere ocupar el área total de **0-17-12.2 ha de La Parcela 65**, 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:

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 **0-17-12.2 ha** de La Parcela 65, 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 del terreno objeto del presente contrato, identificado en el plano indicado en la declaración I.6 de este instrumento.

SEGUNDA.- Contraprestación. "LA USUFRUCTUARIA" pagará a "LA PARCELARIA", la cantidad de **\$ 5 389 (cinco mil trescientos ochenta y nueve pesos 00/100 M.N.)**, anuales como contraprestación por el usufructo otorgado en su favor.

La contraprestación deberá ser actualizada anualmente, conforme al tabulador emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), vigente y se cubrirá el **30 de enero** 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 pozo H-33 y línea de reinyección del H-33 al H-29**. 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.

Las que se indican en forma enunciativa y no limitativa, por lo que "LA PARCELARIA", está de acuerdo y da su anuencia para la explotación del recurso geotérmico para la generación de energía eléctrica y se obliga a no estorbar ni embarazarse de manera alguna el uso del inmueble arrendado.

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 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 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" 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.- 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 USUFRUCTUARIA" 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 "LA PARCELARIA" 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 "LA PARCELARIA" 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 "LA PARCELARIA" renuncia expresamente a cualquier retribución por este motivo.

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

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

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

VIGECIMA.- 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.

VIGECIMA PRIMERA.- Domicilios. Para todo lo relacionado con el presente contrato ambas partes señalan como sus domicilios los siguientes:

"LA USUFRUCTUARIA" Alejandro Volta 655 col. Electricistas Morelia Michoacán y [REDACTED]

[REDACTED] **VIGECIMA SEGUNDA.- 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.

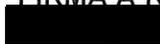
Enteradas las partes del contenido y alcance legal del presente instrumento, lo firman de conformidad, en la población de Los Humeros, Municipio de Chignautla, Estado de Puebla, a 30 de enero de 2016.

"LA PARCELARIA"



C. BARTOLA TEODOSIO DE LA CRUZ

FIRMA A RUEGO



C. CRISPINA FLORES GARCÍA
IFE No. 0493091295959

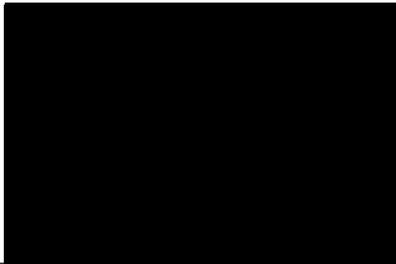
"LA USUFRUCTUARIA"



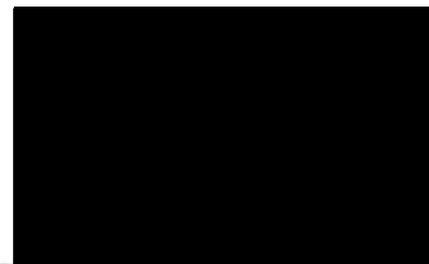
MG. MAGALY DEL CARMEN FLORES ARMENTA
GERENTE DE PROYECTOS
GEOTERMoeLECTRICOS



TESTIGOS



ING. CÉSAR ROSALES LÓPEZ



LIC. HUGO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ

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.