

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA COMISIÓN", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA LIC. YUNUEN TELLO MARTÍNEZ Y EL LIC. SERGIO FELIPE LUNA ROSALES, EN SU CARÁCTER DE APODERADOS LEGALES, ASÍ COMO EL ING. JORGE HERNÁNDEZ PEÑA, EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DE LA RESIDENCIA DE LA PRIMAVERA, Y POR LA OTRA PARTE EL EJIDO "LIC. ADOLFO LÓPEZ MATEOS", REPRESENTADO POR LOS CC. BERNARDO TORRES GARCIA, ALEJANDRA ELIZABETH TORRES GARCIA Y FEDERICO DEL TORO FIGUEROA, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO DEL COMISARIADO EJIDAL, EN LO SUCESIVO "EL EJIDO", A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", LOS CUALES SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:



COMISARIADO EJIDAL
DEL EJIDO LICENCIADO
ADOLFO LOPEZ MATEOS
MPIO. ZAPOPAN, JALISCO

I.- Declara " LA COMISIÓN" QUE:

DECLARACIONES

I.1. Es una empresa productiva del Estado de propiedad exclusiva del Gobierno Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, goza de autonomía técnica, operativa y de gestión, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad.

I.2. Tiene por objeto llevar a cabo las actividades relacionadas con la generación y comercialización de energía eléctrica, en términos de lo establecido en el artículo 5 de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad.

I.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.

I.4. La Licenciada Yunuen Tello Martínez, en su carácter de Apoderada Legal de "LA COMISIÓN", cuenta con las facultades legales suficientes para comparecer en la celebración del presente contrato, mismas que le fueron otorgadas mediante Poder Notarial No. 53910 de fecha 21 de julio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Offmann Elizalde, Notario Público No. 84 en el Estado de México, 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 Comisión Federal de Electricidad.

I.5. El Licenciado Sergio Felipe Luna Rosales, en su carácter de Apoderado Legal de "LA COMISIÓN", comparece a la celebración del presente contrato, mediante Poder Notarial No. 14274 de fecha 18 de noviembre de

2015, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Offmann Elizalde, Notario Público No. 84 en el Estado de México, 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 Comisión Federal de Electricidad.

1.6. Que "LA COMISIÓN" requiere celebrar el presente contrato para continuar arrendando una superficie de 40-00-00 hectáreas de terrenos de uso común de "EL EJIDO", en el que tiene instalados caminos, plataformas y un almacén.

1.7. Cuenta con el avalúo No. 2018/0037, para el pago de renta del inmueble objeto del presente contrato, emitido por PARAMETRIX, S.C., de fecha 6 de septiembre de 2018.



COMISARIADO EJIDAL
DEL EJIDO LICENCIADO
ADOLFO LOPEZ MATEOS
MPIO. ZAPOPAN, JALISCO

1.8. Que "LA COMISIÓN" propuso a "EL EJIDO" la celebración del contrato de arrendamiento, motivo por el cual, el día **31 de marzo de 2019**, se llevó a cabo una asamblea general de ejidatarios, en la que la asamblea otorgó la anuencia para que el Comisariado de "EL EJIDO", suscriba el presente contrato de arrendamiento.

1.9. Señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en calle [REDACTED]

II. Declara "EL EJIDO" QUE:

II.1. Es titular de una superficie de 1103-00-00 hectáreas de terreno, de acuerdo al decreto presidencial de dotación de fecha 26 de noviembre de 1973, publicado en el Diario Oficial de la Federación, de fecha 26 de noviembre de 1973.

II.2. Tiene su domicilio legal en la casa ejidal, del Poblado Lic. Adolfo López Mateos, Municipio de Zapopan, Estado de Jalisco, mismo que señala para todos los fines legales de este contrato, y para los efectos de recibir toda clase de notificaciones designa el número [REDACTED] de la calle [REDACTED] en la Colonia el [REDACTED] Sector [REDACTED] Guadalajara Jalisco.

II.3. Que es su voluntad celebrar el contrato de arrendamiento con "LA COMISIÓN", respecto de una superficie de 40-00-00 hectáreas de terreno ejidal de uso común, a fin de que se destine a la construcción de instalaciones eléctricas, caminos, plataformas, bodegas y área de influencia del campo geotérmico de Cerritos Colorados, en los términos del presente instrumento de acuerdo con las facultades que le otorga la Ley Agraria en sus artículos 9, 10, 23 fracción V, 44, 45, 46, 73 y 74, así como los artículos 2398 al 2496 del

Código Civil Federal, de aplicación supletoria al citado ordenamiento, a cuyo efecto, mediante acta de asamblea general de ejidatarios de fecha **31 de marzo de 2019**, se acordó la celebración del presente contrato, a través de los integrantes del Comisariado Ejidal, así como el cumplimiento por su conducto de las obligaciones que resulten del mismo, la recepción del pago de la contraprestación correspondiente, y en su caso, su protocolización ante notario público.

II.4. Que el presente acto está representado por los **CC. BERNARDO TORRES GARCIA, ALEJANDRA ELIZABETH TORRES GARCIA Y FEDERICO DEL TORO FIGUEROA**, en su carácter de presidente, secretario y tesorero del comisariado ejidal, quienes fueron debidamente electos en asamblea general celebrada con fecha **11 de febrero de 2018**, como lo acreditan con el acta correspondiente y sus constancias expedidas por las autoridades agrarias, el cual se acompaña como **Anexo 1**, en tanto que como **Anexo 2**, se agrega al presente instrumento el acta de Asamblea de fecha **31 de marzo de 2019** mediante el cual acredita que fueron autorizados por aquella para suscribir el presente contrato de arrendamiento, así como a recibir la contraprestación correspondiente en los términos pactados, previa entrega de la factura que cumpla con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.



COMISARIADO EJIDAL
DEL EJIDO LICENCIADO
ADOLFO LOPEZ MATEOS
MPIO. ZAPOPAN, JAL.

II.5. La superficie que se otorgará en arrendamiento se encuentra libre de gravámenes.

II.6. Que los ejidatarios afectados han sido debidamente indemnizados por los daños a bienes distintos a la tierra que se les hayan ocasionado.

FUNDAMENTO LEGAL

Sirven de fundamento al presente contrato las disposiciones de los artículos 2, 9, 45 y demás aplicables de la Ley Agraria, y los relativos del Código Civil Federal, aplicados en forma supletoria.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "EL EJIDO" otorga en arrendamiento a **"LA COMISIÓN"** una superficie de 40-00-00 hectáreas (cuarenta hectáreas, cero áreas, cero centiáreas) de terreno ejidal de uso común, a fin de que se destine para el desarrollo del campo geotérmico Cerritos Colorados, conforme al siguiente uso de suelo: Camino troncal, Camino PR-12, Camino PR-11, Camino PR-10, Camino PR-13, Camino PR-9, Camino PR-8, Camino PR-7, Camino PR-5, Camino PR-4, Camino troncal (a), Camino troncal (b), Camino troncal PR-4 (a), Camino troncal PR-4 (b), Camino PR-2, Camino PI-1 y Camino PR-1; Plataforma PR-2 (incluye cárcamo de concreto y presa de lodos), Plataforma PR-4 (incluye cárcamo de concreto), Plataforma PR-10, Plataforma PR-12,

Plataforma PR-8, Plataforma PI-1 (incluye presa de lodos), Plataforma PR-1 (incluye cárcamo de concreto), Plataforma PR-5 (incluye cárcamo de concreto), Plataforma PR-9 (incluye cárcamo de concreto), Plataforma PR-7 (incluye presa de lodos), Plataforma PR-13, Plataforma PR-11 (incluye presa de lodos), Plataforma PR-6 (pozo no perforado), Almacén CFE (incluye cárcamo de concreto), Camino de acceso y Área de influencia de los caminos antes señalados (a 4 metros por cada lado del camino), y faculta a la arrendataria a ocuparlo desde luego.

SEGUNDA.- “LA COMISIÓN” pagará a “EL EJIDO” por concepto de arrendamiento, la cantidad de **\$3 012,191.92** (Tres millones doce mil, ciento noventa y un pesos 92/100), como pago del contrato de arrendamiento de terrenos propiedad de “EL EJIDO”, por el periodo comprendido del 1° (primero) de enero de 2019 al 31 (treinta y uno) de diciembre del 2021; suma determinada de acuerdo con el avalúo número 2018/0037, así como con lo estipulado por las partes en la cláusula octava del presente instrumento.



En ese sentido, para que sea cubierta la contraprestación por arrendamiento, “EL EJIDO” se compromete a entregar a “LA COMISIÓN”, el recibo y factura correspondiente que reúnan los requisitos de ley, con base en los datos que “EL EJIDO”, proporcione para tal efecto.

COMISARIADO EJIDAL
DEL EJIDO LICENCIADO
ADOLFO LOPEZ MATEOS
MPIO. ZAPOPAN, JALISCO

TERCERA.- Los montos referidos en las cláusulas Segunda y Octava se pagarán en una exhibición, mediante transferencia electrónica a nombre del Ejido. Para lo cual se deberá presentar escrito donde se proporcionen los datos bancarios, así como las facturas correspondientes debidamente requisitadas.

CUARTA.- El término del presente contrato será de tres años, contados del **01 de enero de 2019 al 31 de diciembre del 2021.**

QUINTA.- “LA COMISIÓN” queda facultada para efectuar la construcción del Campo Geotérmico Cerritos Colorados, colocar estructuras, hacer instalaciones y construcciones eléctricas de todo género, tener libre el tránsito de personas y el derecho de conducción de materiales necesarios para la construcción, operación, mantenimiento, reparación, vigilancia e inspección de las instalaciones eléctricas en las áreas señaladas en la cláusula Primera.

SEXTA.- “LA COMISIÓN” gestionará los permisos, autorizaciones o licencias que se requieran para la construcción de las instalaciones referidas, de ser necesario con el apoyo de “EL EJIDO”.

SEPTIMA.- Ambas partes aceptan que en caso necesario de llevar a cabo obras independientemente a las ya efectuadas fuera de las superficies contratadas, las mismas no podrán realizarse sin que previamente exista un nuevo acuerdo entre las partes. Con relación a las obras que se pretendan

realizar dentro de la superficie contratada, si **“EL EJIDO”** tiene capacidad para realizarlas, podrá participar en el proceso de selección siempre y cuando se dé cumplimiento a las Disposiciones Generales en Materia de Adquisiciones, Arrendamientos, Contratación de Servicios y Ejecución de Obras de la Comisión Federal de Electricidad y sus Empresas Productivas Subsidiarias.

OCTAVA.- Una vez que inicie la operación del Campo Geotérmico Cerritos Colorado, **“LA COMISIÓN”** a petición por escrito por parte de **“EL EJIDO”** promoverá ante las autoridades respectivas, la ejecución de obras sociales en beneficio de **“EL EJIDO”** como son: electrificación del poblado, mejoramiento de sus calles, salón de escuela, fosa para baño garrapaticida, cisterna para captar agua potable y obras para mejoras productivas. Asimismo, a petición de **“EL EJIDO”**, **“LA COMISIÓN”** se compromete a suministrar 33 m³ (treinta y tres metros cúbicos) de agua a la semana, para uso doméstico a **“EL EJIDO”**, con pipas propias. Por lo que respecta al presente contrato que es del 01 de enero de 2019 al 31 de diciembre del 2021, se pagará en efectivo un volumen de 1716 m³ anuales, a razón de **\$159.45** (ciento cincuenta y nueve pesos 45/100) por m³, lo que da un total de **\$820,843.00** (ochocientos veinte mil, ochocientos cuarenta y tres pesos 00/100), por el periodo establecido de tres años.



NOVENA.- **“LA COMISIÓN”** no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado ocasionado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483 fracción IV y demás relativos al Código Civil Federal.

DECIMA.- **“LA COMISIÓN”** podrá realizar mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado, siendo **“LA COMISIÓN”** propietaria de dichas adaptaciones, instalaciones y equipos especiales y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la fecha de conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento del **“EJIDO”**

DÉCIMA PRIMERA.- Las partes están de acuerdo en suscribir el presente contrato por voluntad propia y sin presión alguna, ya que en su elaboración y cláusulas no existe presión, error, dolo, ni mala fe y es su libre decisión celebrarlo.

Asimismo, **“EL EJIDO”** autoriza a **“LA COMISIÓN”** a efecto de que se realicen todos los trámites necesarios para inscribir el presente contrato en el Registro Agrario Nacional.

DÉCIMA SEGUNDA.- Las partes convienen en que lo no previsto en el presente contrato se sujetará a las disposiciones establecidas en la Ley Agraria, el Código Civil Federal y el Código Federal de Procedimientos Civiles.

DÉCIMA TERCERA.- En caso de que surjan controversias con motivo de la interpretación o cumplimiento del presente contrato, ambas partes se obligan a someterse al arbitraje de la Procuraduría Agraria, y en su defecto, a la jurisdicción de los Tribunales Federales competentes en el Estado de Jalisco.

Enteradas las partes del contenido y alcance legal del presente instrumento, se obligan a estar y pasar por él, en todo tiempo y lugar, y lo firman de conformidad, en el Ejido Lic. Adolfo López Mateos, Municipio de Zapopan, Estado de Jalisco, a **7 de mayo de 2019**.

**POR "LA COMISIÓN"
GERENCIA DE PROYECTOS GEOTERMOELÉCTRICOS**

LIC. YUNUEN TELLO MARTÍNEZ
APODERADA LEGAL

LIC. SERGIO FELIPE LUNA ROSALES
APODERADO LEGAL

ING. JORGE HERNÁNDEZ PEÑA
ENC. RESIDENCIA LA PRIMAVERA

(POR EL EJIDO LIC. ADOLFO LOPEZ MATEOS)
EL COMISARIADO EJIDAL



PRESIDENTE

BERNARDO TORRES GARCÍA

SECRETARIO

**ALEJANDRA ELIZABETH TORRES
GARCÍA**

COMISARIADO EJIDAL
DEL EJIDO LICENCIADO
ADOLFO LOPEZ MATEOS
MPIO. ZAPOPAN, JAL.

TESORERO

FEDERICO DEL TORO FIGUEROA