

CONTRATO DE USUFRUCTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. FEDERICO LÓPEZ MÁRQUEZ, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE LOS DERECHOS DE LA PARCELA NUMERO 237 Z-6 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, LA EMPRESA PRODUCTIVA SUBSIDIARIA DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD CFE GENERACIÓN VI, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA MC. MAGALY DEL CARMEN FLORES ARMENTA, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, 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 **237 Z-6 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 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. Asimismo, de este modo adquirió la titularidad de la parcela **237 Z-6 P1/1** de fecha 26 de agosto de 1996, con superficie de **7-50-28.82 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:

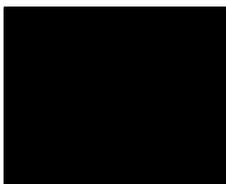
### PARCELA 237

NORESTE 250.21 m EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA; 93.65 m CON TIERRAS DE USO COMUN ZONA 3; 124.60 m CON PARCELA 238; 110.37 m EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 239

SURESTE 87.54 m CON TIERRAS DE USO COMUN ZONA 3

SUROESTE 411.93 m CON TIERRAS DE USO COMÚN ZONA 3

NOROESTE 164.30 m CON BRECHA



**I.5.** Es titular de Las Parcelas, según el Certificado Parcelario número **000000** folio **de fecha 26 de agosto de 1996**, 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 **237 Z-6 P1/1** la cual tienen una superficie de **7-50-28.82ha** 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 “CFE GENERACIÓN VI” “LA USUFRUCTUARIA” que:**

**II.1.** Es una empresa productiva subsidiaria de la Comisión Federal de Electricidad, con personalidad jurídica y patrimonio propios, en términos de los artículos 1 y 58 de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del Acuerdo de creación de "CFE GENERACIÓN VI" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de marzo de 2016.

**II.2.** Tiene por objeto generar energía eléctrica mediante cualquier tecnología en territorio nacional, así como realizar las actividades de comercialización a que se refiere el artículo 45 de la Ley de la Industria Eléctrica, excepto la prestación del Suministro Eléctrico. Asimismo, podrá representar total o parcialmente a las Centrales Eléctricas en el Mercado Eléctrico Mayorista que tenga a su cargo, incluyendo aquellas que sean propiedad de terceros.

**II.3.** Tiene como fin el desarrollo de las 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.

**II.4.** La **M.C. Magaly del Carmen Flores Armenta**, en su carácter de apoderado legal quien cuenta con las facultades legales suficientes para comparecer a la celebración del presente contrato, mismas que acredita en los términos del testimonio de la Escritura Pública No **de fecha**, otorgada ante la fe del Notario Público número **, 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 III, fase "A", el cual estará integrado con la construcción del **Camino de acceso, plataforma H-54 y Vapoducto**, en el terreno de "LA PARCELARIA".

**II.6.** Para la operación y mantenimiento de las instalaciones relacionadas con el Proyecto Los Humeros III, fase "A", requiere ocupar una fracción del área total de **7-50-28.82ha de La Parcela 237 Z-6 P1/1**, 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 fracción de la superficie de **0-71-38.54 ha** de La Parcela **237 Z-6 P1/1**, para que "LA USUFRUCTUARIA" pueda operar y dar mantenimiento a las instalaciones correspondientes al Proyecto Humeros III, fase "A", para la prestación del servicio público de energía eléctrica, dentro de los terrenos objeto del presente contrato, identificados en los planos indicado en la declaración I.6 de este instrumento.

**SEGUNDA.- Contraprestación.** "LA USUFRUCTUARIA" pagará a "LA PARCELARIA", la cantidad de **\$ 25 000 (veinticinco mil pesos 00/100 M.N.)**, anuales como contraprestación por el usufructo otorgado en su favor.

Para la celebración y firma del presente instrumento "LA PARCELARIA" solicita cuatro anualidades de adelanto el cual será cubierto 20 días como máximo posteriores a la firma del mismo.

La contraprestación deberá ser actualizada anualmente a partir de la + anualidad cinco, conforme al tabulador emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, vigente y se cubrirá el **1° de Septiembre** 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 237 Z-6 P1/1**, las instalaciones necesarias para la operación del Proyecto Los Humeros III, fase "A", el que está integrado con la construcción de: **Camino de acceso, plataforma H-54 y Vapoducto**. 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.

**QUINTA.- Obligaciones de "LA USUFRUCTUARIA".** "LA USUFRUCTUARIA" está obligada a **a)** pagar a "LA PARCELARIA" los daños que le cause y que sean consecuencia de la operación y funcionamiento del Proyecto Humeros, **b)** una vez concluidas las

actividades en la prestación del servicio público de energía eléctrica está restituirá la fracción o la parcela a sus condiciones originales de producción agropecuarias para su devolución o entrega a "LA PARCELARIA".

**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 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.

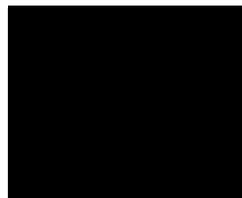
**SÉPTIMA.- Duración del contrato y prórroga.** El presente contrato tendrá una duración de **15 años**, e inicia su vigencia en la fecha de la firma del mismo. En caso de que "LA USUFRUCTUARIA" requiera prorrogar el presente contrato, lo notificará por escrito a "LA PARCELARIA" con una anticipación 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.

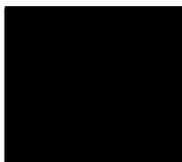
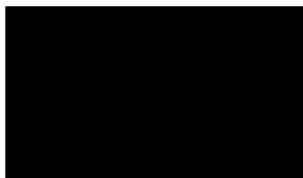
**"LA USUFRUCTUARIA"** y **"LA PARCELARIA"** acuerdan que la cesión de derechos y obligaciones a que se refiere la presente cláusula, no representará un costo adicional para **"LA USUFRUCTUARIA"** por lo que el **"LA PARCELARIA"** renuncia expresamente a cualquier retribución por este motivo.

**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 "LA USUFRUCTUARIA"** 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 USUFRUCTUARIA"**, y **"LA PARCELARIA"** 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

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

**DÉCIMA OCTAVA.- 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 NOVENA.- 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.

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

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

"LA USUFRUCTUARIA" [REDACTED] "LA PARCELARIA", [REDACTED]

**VIGECIMA TERCERA.- 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 1° de septiembre de 2017.

LA PARCELARIA"	"LA USUFRUCTUARIA"
[REDACTED]	[REDACTED]
C. FEDERICO LÓPEZ MÁRQUEZ	MC. MAGALY DEL CARMÉN FLORES ARMENTA APODERADO LEGAL
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	TESTIGOS
[REDACTED]	[REDACTED]
ING. CÉSAR ROSALES LÓPEZ	ING. DAVID SALGADO MALDONADO