

UNIVERSIDAD JUAREZ AUTÓNOMA DE TABASCO

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

DIVISIÓN ACADÉMICA DE CIENCIAS
SOCIALES Y HUMANIDADES

TESIS

“LOS CONTRATOS DE OCUPACIÓN
SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA
DE PASO EN EL PANORAMA DE LA REFORMA
ENERGÉTICA”

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRO EN ESTUDIOS JURÍDICOS

PRESENTA

MARÍA FERNANDA GÓMEZ SASTRÉ

DIRECTOR DE TESIS

DRA. YESENIA GUADALUPE CRESPO GÓMEZ

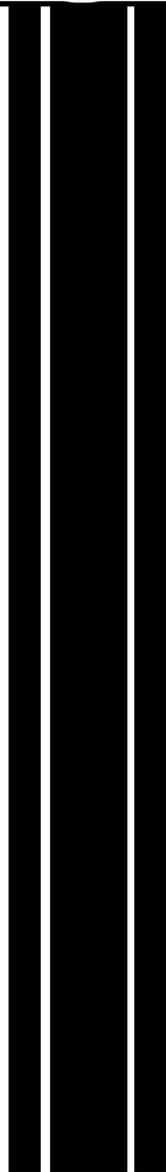
CODIRECTOR DE TESIS

DRA. ENMA ESTELA HERNÁNDEZ DOMÍNGUEZ

TUTOR

DRA. YAZMÍN ISOLDA ÁLVAREZ GARCÍA

Villahermosa. Tabasco. Julio del 2022.





UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"



DIVISIÓN ACADÉMICA DE CIENCIAS
SOCIALES Y HUMANIDADES



2022 Flores
Año de Magón

Dirección

Of. DACSYH/C.P/3462/2022

Villahermosa, Tabasco 25 de julio de 2022

Asunto: Modalidad de Tesis

Lic. María Fernanda Gómez Sastre
Egresada de la Maestría en Estudios Jurídicos
Presente

En atención a su solicitud de autorización de modalidad de titulación, me permito comunicarle que con fundamento en el artículo 75 fracción IV del Reglamento General de Estudios de Posgrado vigente, se aprueba que pueda titularse mediante la **modalidad de tesis** con el trabajo recepcional "**Los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en el panorama de la reforma energética,**" para obtener el grado de Maestro en Estudios Jurídicos.

Sin otro asunto particular, me despido de usted cordialmente.

Atentamente
"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

DRA. FELIPA SÁNCHEZ PÉREZ
DIRECTORA

D.A.C.S. y H.



DIRECCIÓN

[Firma]

C.c.p. Archivo
DRA' FSP/MTR' JERGP/SILC.

Miembro CUMEX desde 2008
Consortio de
Universidades
Mexicanas
UNA ALIANZA DE CALIDAD POR LA EDUCACIÓN SUPERIOR

PROLONGACIÓN PASEO USUMACINTA S/N
BOULEVARD BICENTENARIO
R/A. GONZÁLEZ 1RA SECCIÓN, CENTRO TABASCO
TEL. (993) 358.15.83 EXT. 6535
CORREO: PNPC.DACSYH@UJAT.MX

www.ujat.mx

Facebook: DACSyH División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades UJAT/ twitter@DACSyH_UJAT



UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"



DIVISIÓN ACADÉMICA DE CIENCIAS
SOCIALES Y HUMANIDADES



2022 Flores
Magón
Año de

Dirección

Of. DACSYH/C.P/3463/2022

Villahermosa, Tabasco 25 de julio de 2022

Asunto: Autorización de impresión de tesis

Lic. María Fernanda Gómez Sastre
Egresada de la Maestría en Estudios Jurídicos
Presente

Con fundamento en el artículo 77 del Reglamento General de Estudios de Posgrado vigente y en atención a la tesis titulada "**Los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en el panorama de la reforma energética,**" para obtener el grado de Maestro en Estudios Jurídicos, la cual ha sido revisada y aprobada por la Directora de Tesis, Doctora Yesenia Guadalupe Gómez Crespo, y la Comisión Revisora, me permito comunicar a usted que se **autoriza la impresión de la misma**, a efectos de que esté en posibilidad de presentar el examen respectivo.

Sin otro asunto particular, me despido de usted cordialmente.

Atentamente

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

DRA. FELIPA SÁNCHEZ PÉREZ
DIRECTORA

D.A.C.S. y H.



DIRECCIÓN

C.c.p. Archivo
DRA FSP/MTR JERGP/SILC

Miembro CUMEX desde 2008
Consortio de
Universidades
Mexicanas
UNA ALIANZA DE CALIDAD POR LA EDUCACIÓN SUPERIOR

PROLONGACIÓN PASEO USUMACINTA S/N
BOULEVARD BICENTENARIO
R/A. GONZÁLEZ 1RA SECCIÓN, CENTRO TABASCO
TEL. (993) 358.15.83 EXT. 6635
CORREO: PNPC.DACSYH@UJAT.MX

www.ujat.mx

Facebook: DACSYH División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades UJAT/ twitter@DACSYH_UJAT

CARTA AUTORIZACIÓN

La que suscribe MARÍA FERNANDA GÓMEZ SASTRÉ autoriza por medio del presente escrito a la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco para que utilice tanto física como digitalmente la tesis de grado denominada "LOS CONTRATOS DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO EN EL PANORAMA DE LA REFORMA ENERGÉTICA", de la cual soy autora y titular de los derechos de autor.

La finalidad del uso por parte de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco de la tesis antes mencionada será únicamente para difusión, educación y sin fines de lucro; autorización que se hace de manera enunciativa más no limitativa para subirla a la Red Abierta de Bibliotecas Digitales (RABID) y a cualquier otra red académica con las que la universidad tenga relación institucional.

Por lo antes mencionado, libero a la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco de cualquier reclamación legal que pudiere ejercer respecto al uso y manipulación de la tesis mencionada y para los fines estipulados en este documento.

Se firma la presente autorización en la Ciudad de Villahermosa, Tabasco a los 29 días del mes de Julio del año 2022.

AUTORIZO

MARÍA FERNANDA GÓMEZ SASTRÉ

TESISTA



AGRADECIMIENTOS

Agradezco al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACyT) la oportunidad brindada de ser becario del Programa Nacional de Posgrados de Calidad (PNPC), el cual me permitió concluir satisfactoriamente el Programa Académico de la Maestría en Estudios Jurídicos impartido en la División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.

Agradezco de forma muy especial a mi directora de tesis la Dra. Yesenia Guadalupe Crespo Gómez, por su inmenso apoyo y asesoría desde el día uno, su dedicación, paciencia y orientación.

Así mismo agradezco a mi codirectora de tesis la Dra. Enma Estela Hernández Domínguez por su constante seguimiento y orientación durante el desarrollo de la investigación.

En especial mis más sinceros agradecimientos a todos los profesores que me apoyaron en el transcurso del programa me compartieron conocimiento, me orientaron y me apoyaron en el proceso de titulación.

A USTEDES

MUCHAS GRACIAS

DEDICO ESTE TRABAJO DE TESIS A

Roberto Carreón Sierra

Indiscutiblemente sin su constante apoyo no hubiera podido llegar a las circunstancias en las que hoy me encuentro, todo lo que he logrado ha sido por que usted esta siempre detrás mío sosteniéndome e impulsándome, gracias por tanto, espero que este trabajo lo llene de orgullo, pues es mi más humilde forma de agradecer por todo lo que me ha brindado en la vida.

Magnolia Gómez Sastré

Gracias por tu constante apoyo y motivación, sin duda es indispensable en la vida tener una madre que te impulse y ayude cuando sientes que no puedes o ya no quieres, gracias por ser esa figura para mí.

Y una dedicatoria especial a:

Roberto Carreón Gómez

Rober, espero este trabajo sea fuente de inspiración para ti y te impulse a siempre luchar por tus sueños, recuerda que los límites los pones tu y puedes llegar a lograr todo aquello que te propongas.

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	4
II. ANTECEDENTES.....	10
III. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	14
IV. JUSTIFICACIÓN.....	15
V. OBJETIVOS.....	17
Objetivo General:.....	17
Objetivos Específicos:.....	17
VI. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL.....	18
i. Fundamentos Constitucionales que permiten la relación contractual en materia de hidrocarburos.....	18
ii. Teoría de la Propiedad Originaria.....	20
iii. Teoría de los Bienes de Dominio Directo.....	22
iv. Teoría Ecléctica de los Derechos Reales.....	23
v. Derecho Real de Propiedad.....	24
vii. Soberanía Constitucional.....	25
VII. HIPÓTESIS.....	27
VARIABLES.....	27
VIII. METODOLOGIA.....	28
CAPITULO SEGUNDO: DERECHOS REALES FRENTE A LA REFORMA ENERGÉTICA.....	30
I. LOS DERECHOS REALES EN MÉXICO: CONCEPTO, TEORÍAS Y ALCANCES.....	30
i. PROPIEDAD.....	42
ii. SERVIDUMBRE.....	46
iii. SUPERFICIE.....	49
II. LOS DERECHOS REALES DE PROPIEDAD, SUPERFICIE Y SERVIDUMBRE EN LA EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS.....	53
III. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO EN EL DERECHO ENERGÉTICO.....	58
IV. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA.....	68

CAPITULO TECERO: LA REFORMA ENERGÉTICA COMO FUENTE DE LOS CONTRATOS DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO.....	75
I. ORIGEN DE LA REFORMA CONSTITUCIONAL EN MATERIA ENERGÉTICA.....	75
II. LA LEY DE HIDROCARBUROS COMO CAMBIO PARADIGMÁTICO DE LA REFORMA CONSTITUCIONAL EN MATERIA ENERGÉTICA.....	82
III. PROCESO DE OTORGAMIENTO DE LOS CONTRATOS DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO.....	95
IV. INSTITUCIONES QUE COADYUVAN EN LA CONTRATACION PARA LAS ACTIVIDADES DE EXPLORACION Y EXTRACCION DE HIDROCARBUROS.....	114
i. Secretaría de Energía (SENER).....	115
ii. Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH).....	118
iii. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).....	124
CAPITULO CUARTO: EVALUACIÓN INTEGRAL DE LOS LINEAMIENTOS DISPUESTOS PARA EL PAGO DE COMPENSACIÓN EN CASO DE EXTRACCIÓN COMERCIAL DE HIDROCARBUROS.	127
I. DISPOSICIONES DE LA LEY DE HIDROCARBUROS EN LOS CASOS DE EXTRACCIÓN COMERCIAL.....	127
II. PANORAMA ACTUAL DEL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO EN LA EXTRACCIÓN COMERCIAL DE HIDROCARBUROS.....	131
III. IDENTIFICACIÓN DE CAMBIOS Y LAGUNAS EN LOS LINEAMIENTOS QUE ESTABLECEN LOS PARÁMETROS PARA DETERMINAR LA CONTRAPRESTACIÓN POR EXTRACCIÓN COMERCIAL.....	142
A. Distribución de porcentajes.....	143
B. Retroactividad de los pagos.....	144
C. Pago de la contraprestación.....	147
IV. POLÍTICAS QUE PERMITAN LLEGAR AL DEBER SER DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LINEAMIENTOS PARA LA EXTRACCIÓN COMERCIAL DE HIDROCARBUROS.....	148
i. La afectación como factor principal de distribución para la determinación de porcentajes a cada propietario y/o poseionario.....	149
CONCLUSIONES.....	155
BIBLIOGRAFÍA.....	159
ANEXOS.....	171

INTRODUCCIÓN

2013 Y 2014 son años que marcan un cambio paradigmático en la exploración y explotación de hidrocarburos en México, la reforma constitucional en materia energética trae consigo una apertura en el sector energético que permite la contratación privada y da fundamento constitucional para expedir la Ley de Hidrocarburos que se constituye como la norma reguladora de los tipos de contratos que se requiere para la exploración y producción de hidrocarburos, los cuales celebran los asignatarios o contratistas con los propietarios o poseedores de los predios a afectarse, mismos contratos que a su vez son fundamento para la compensación por extracción comercial que regula y da vida en su artículo 101 la Ley de Hidrocarburos.

En cuanto a las reglas y procedimientos para el pago de la compensación por extracción comercial de hidrocarburos, es tarea de la Secretaría de Energía en concordancia con la Comisión Nacional de Hidrocarburos emitir los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos, mismos que en el año 2020 fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación, tras la abrogación de los anteriores emitidos en el año 2018; sin embargo dichos lineamientos generan incógnitas en cuanto a la forma de proceder, la periodicidad y la retroactividad de los pagos a partir de que el derecho a una compensación por extracción comercial de hidrocarburos surge.

Partiendo de una hipótesis que plantea las condiciones actuales previstas por la Ley de Hidrocarburos y los acuerdos existentes para el cumplimiento de las obligaciones contractuales que surgen derivadas de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en los supuestos donde la exploración y extracción de hidrocarburos llegan a una etapa de extracción comercial son insuficientes e imprecisos para determinar las condiciones y las distribuciones porcentuales en que debe entregarse la compensación a los propietarios y poseedores de los predios

afectados por dichos contratos, por lo que se requiere de una evaluación integral de los lineamientos actuales en la materia para establecer políticas públicas que midan el cumplimiento de los lineamientos existentes y permitan el tránsito a un enfoque justo y equitativo de las distribuciones.

La presente investigación tiene como objetivo general analizar el panorama actual de los lineamientos dispuestos para el cumplimiento del pago referente a la compensación por extracción comercial prevista dentro de los Contratos de Ocupación Superficial y Servidumbre Voluntaria de paso en relación con lo dispuesto por la Ley de hidrocarburos, la Secretaría de Energía y La Comisión Nacional de Hidrocarburos, para precisar su procedimiento y proponer políticas que permitan medir y hacer funcional su realización.

Para el cumplimiento de dicho objetivo y comprobación de la hipótesis planteada, la investigación se desarrolla en cuatro capítulos; en el primero de ellos titulado “Diseño de la investigación”, se expone la estructura de la investigación, presentando el planteamiento del problema, los objetivos, la justificación, la hipótesis, así como el desarrollo del marco teórico conceptual y la metodología utilizada en la investigación.

Utilizando el método de investigación de doctrina jurídica se desarrolla el capítulo dos denominado “Derechos reales frente a la reforma energética”, el cual contiene el concepto de los derechos reales, así como las teorías aplicables en México que son rescatadas en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso a la luz de la reforma energética.

El capítulo tercero nombrado “Los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos”, expone la naturaleza jurídica de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, su fundamento legal y las instituciones que vigilan su cumplimiento y naturaleza contractual a través del método explicativo.

Buscar determinaciones para una efectiva aplicación de las disposiciones de la Ley de Hidrocarburos rescatadas en los contratos de ocupación superficial y

servidumbre voluntaria de paso en materia de exploración y extracción comercial de los hidrocarburos es el tema de análisis en el capítulo cuarto, el cual se desarrolla mediante el método de política jurídica, que permite abordar el tema desde una perspectiva de mejoramiento legal a través de una evaluación integral de los lineamientos existentes para la distribución y pago de las compensaciones referidas que den como resultado políticas que dirijan al cumplimiento y mejora de los lineamientos existentes.

México

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.

CAPITULO PRIMERO: DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

A raíz de la Reforma Constitucional en materia energética publicada en el Diario Oficial de la Federación en diciembre del año dos mil trece, se crean mecanismos de control y regulación de los contratos celebrados para exploración y extracción de hidrocarburos, uno de los principales cambios es la promulgación de la Ley de Hidrocarburos, que sentó los lineamientos y tipos de contratos para estas actividades específicas, de ahí los actuales contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, que trajeron consigo la creación de una compensación contractual que estipula pagarse en caso de que las asignaciones o proyectos lleguen a un estatus de extracción comercial de hidrocarburos, si bien no todas las actividades de exploración y extracción llegan a esta etapa, de acuerdo a la información emitida por Pemex Exploración y Producción, se cuenta con 127 proyectos activos en estado de extracción comercial, mismos que se encuentran distribuidos en la región Norte y Sur del país¹, lo que representa un 31.82% de las asignaciones vigentes en el país, pues de 399 asignaciones, 275 se encuentran en estado de extracción, de las cuales se subdividen 127 en extracción comercial²

De lo anterior se desprenden interrogantes que se pretenden resolver con la presente investigación, tales como, ¿Proporcionó la reforma energética las herramientas de regulación contractual para la exploración y extracción de hidrocarburos en los distintos tipos de propiedad que contempla el Estado mexicano? ¿son funcionales los parámetros que existen en la actualidad para el cumplimiento de las obligaciones contractuales en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso? ¿Se genera un detrimento patrimonial a los posesionarios y propietarios en términos de cumplimiento de los contratos

¹ Instituto Nacional de Transparencia, Solicitud de información número 1800100031420, recibida con fecha 19 de enero del 2021 a través del Portal Nacional de Transparencia.

² Tabla de Asignaciones Vigentes de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, rescatado de Tablero de Asignaciones (hidrocarburos.gob.mx)

celebrados por extracción comercial de hidrocarburos? ¿las afectaciones consecuencia de las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos que se realizan en los predios, que, al llegar a un estado de extracción comercial de hidrocarburos genera una compensación especial, son congruentes y proporcionales entre sí? Esto en consideración al estudio de suelo y daño al subsuelo de los predios afectados.

En el 2014, la Ley de Hidrocarburos constituye la llamada “compensación en caso de extracción comercial de hidrocarburos”, prevista en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, lo que presupone un crecimiento y apoyo económico a los propietarios y posesionarios afectados en los contratos referentes, y es aquí, en donde surge la problemática que nos acuné.

La ley de Hidrocarburos contiene un capítulo nombrado como “Del uso y ocupación superficial”, en donde se establecen los términos y condiciones que deben contener los contratos en materia de uso, goce o afectación de bienes, derechos reales, ejidales, para la exploración y extracción de hidrocarburos.

El artículo 100 de la ley en mención a la letra señala:

Artículo 100.- La contraprestación, los términos y las condiciones para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos serán negociados y acordados entre los propietarios o titulares de dichos terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales, y los Asignatarios o Contratistas. Tratándose de propiedad privada, además podrá convenirse la adquisición

Dicho artículo se refiere en general a la afectación de los terrenos, bienes o derechos para la actividad de exploración y producción, sin embargo estas afectaciones se presentan y se concretan en distintos tipos de contratos, los que interesan a esta investigación son los contratos de ocupación superficial y los contratos de servidumbre voluntaria de paso, la separación de estos, aunque tienen el mismo fin (la exploración y extracción de hidrocarburos), radica en que la afectación no se produce de la misma manera, puesto que unos predios son el bien

en donde se va a realizar la exploración y probable extracción y otros son los predios en donde se va a colocar la instrumentación, maquinaria, tubería, entre otros para el proceso de las actividades a realizar.

La importancia de esta diferenciación radica en la contraprestación que tienen derecho a recibir los titulares de los bienes o derechos reales (propietario y posesionario), cuando se logra realizar la extracción comercial de hidrocarburos, ya que la Ley de Hidrocarburos señala en su artículo 101, lo siguiente:

Artículo 101.- La negociación y acuerdo a que se refiere el artículo anterior deberá realizarse de manera transparente y sujetarse a las siguientes bases y a lo señalado en el Reglamento:

...

VI).- La contraprestación que se acuerde deberá ser proporcional a los requerimientos del Asignatario o Contratista, conforme a las actividades que se realicen al amparo de la Asignación o Contrato.

...

c) Tratándose de proyectos que alcancen la extracción comercial de Hidrocarburos, un porcentaje de los ingresos que correspondan al Asignatario o Contratista en el proyecto en cuestión, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo, sujetándose a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo.

El porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser menor al cero punto cinco ni mayor al tres por ciento en el caso del Gas Natural No Asociado, y en los demás casos no podrá ser menor al cero punto cinco por ciento ni mayor al dos por ciento, en ambos casos en beneficio de la totalidad de los propietarios o titulares de derechos de que se trate...

De este artículo podemos desprender varios puntos de análisis: (i) que esta fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, constituye el fundamento legal para la regularización de la contraprestación a la que tienen derecho la parte afectada en los contratos de ocupación superficial o servidumbre voluntaria de paso. (ii) que

establece los parámetros de porcentaje que le corresponde a los propietarios o titulares de derecho dependiendo el caso y (iii) que necesariamente lo previsto por este artículo tiene que estar contemplado en los contratos de ocupación superficial y de servidumbre voluntaria de paso.

Ahora bien, entrando al contexto de que es una obligación contractual el entregar ese porcentaje al que se refiere la Ley de Hidrocarburos a los propietarios o titulares de derechos que firman los contratos de ocupación superficial y servidumbre de paso respectivamente, la determinación de los porcentajes la propia Ley señala que será conforme a la metodología, parámetros y lineamientos que establezca la Secretaría de Energía y que además tomando en cuenta las prácticas internacionales en la materia.

El diario Oficial de la Federación, a continuación DOF, en el año 2016, publicó el acuerdo que emite la secretaria de Energía que contiene los lineamientos y modelos de contrato de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso³, acuerdo que no contiene los parámetros para determinar los porcentajes que se han referido anteriormente y que era obligación por decreto de Ley que la Secretaría de Energía los estableciera, sin embargo, dichos parámetros no existen hasta el año 2018, donde es publicado en el DOF, los lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios cuando sus proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos,⁴ mismos que fueron actualizados y publicados en el DOF el pasado 27 de julio del 2020.

³ ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos y Modelos de Contratos para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos para realizar las actividades de la exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos, Diario Oficial de la Federación, México, 02 de junio del 2016.

⁴ ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por Extracción Comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación, México, 09 de marzo del 2018.

A pesar de que los parámetros son una realidad en la legislación, en la actualidad no se ha contemplado dentro de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso mayores especificaciones que las que contempla la Ley de Hidrocarburos, lo anterior, se hace evidente con el formato de contrato publicado en el DOF, que en relación a la contraprestación por extracción comercial señala:

...

Tratándose de proyectos que alcancen la extracción comercial de hidrocarburos

...De conformidad con el inciso c) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, en el caso de proyectos que alcancen la extracción comercial de hidrocarburos, el PROMOVENTE pagará un porcentaje _____% de los ingresos que correspondan al proyecto en cuestión, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo...

En relación con los lineamientos, que no se señalan dentro de los contratos, pero que sin embargo están especificados en el acuerdo antes mencionado, podemos desprender lo siguiente:

- Se señala que el porcentaje de contraprestación se determinará en función de los metros cuadrados afectados por la extracción de hidrocarburos en cada propiedad, por lo que el porcentaje que se determine será dividido conforme a la extensión territorial de cada predio.

De lo anterior se destaca que la contraprestación no versa sobre la propia afectación a los predios sino a la superficie de estos, lo que lleva a preguntarnos si realmente es equitativa y justa la distribución; en un proyecto de exploración y extracción de hidrocarburos se suscriben distintos tipos de contratos, entre ellos los de ocupación superficial y los contratos de servidumbre voluntaria de paso, por la propia naturaleza de los contratos los fines a los que se destinan los predios son distintos en cada caso, puesto que los predios objetos de los contratos de servidumbre de paso se utilizan precisamente para servir de paso a maquinaria, equipamiento, personal, etc., que se requiere en el proceso de exploración y posterior extracción de hidrocarburos, mientras que los predios materia de los contratos de ocupación

superficial son aquellos en donde se realiza la propia actividad de exploración y extracción de hidrocarburos por lo que, consecuentemente la afectación no es la misma en los distintos predios que conforman un solo proyecto, lo que genera cuestionarse respecto de la efectividad de distribución de la compensación por extracción comercial de hidrocarburos, que actualmente se establece por superficie del predio y no por grado de afectación a la propiedad o posesión.

- El número de Propietarios o Titulares de los Inmuebles puede incrementar o disminuir según se lleve a cabo la ocupación de los Inmuebles por virtud de un Contrato o Resolución o, bien, se lleven a cabo acciones de abandono o desmantelamiento, derivado del avance o modificación que tenga el Proyecto y conforme a las actividades que realicen los Asignatarios y Contratistas.

De lo anterior se puede observar que los lineamientos son omisos en cuanto al proceso de reasignación de porcentaje cuando se modifica el número de propietarios afectados.

En el mismo sentido se encuentran muchas lagunas en los lineamientos que generan una inseguridad jurídica para los propietarios afectados y la problemática radica en que a pesar de que los lineamientos existen y están actualizados al año dos mil veinte, sigue sin ser una realidad contractual y material la entrega de dichos pagos que trae como consecuencia un detrimento patrimonial aunado al hecho de que la distribución que establecen los lineamientos sea en función de la extensión de la propiedad afectada y no de la propia afectación, atendiendo a que actualmente dicha distribución se establece conforme a la superficie afectada por las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, dejando de lado la propia afectación y/o consecuencias que se generan por dichas actividades en los predios.

Aunado a lo anterior es importante mencionar que, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) genera la metodología con la que se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos y técnicas, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y estimación de los Valores Promedio de la Tierra para uso, goce, ocupación o adquisición en proyectos de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, en las áreas contractuales seleccionadas por la

Secretaría de Energía y en las áreas de Asignación adjudicadas a empresas productivas del Estado,⁵ por lo que ya existe un antecedente de cálculo respecto a la afectación de las tierras, sin embargo, no es utilizado para la problemática que nos ocupa que versa sobre la contraprestación por extracción comercial de hidrocarburos.

II. ANTECEDENTES

La reforma energética y la creación de la Ley de hidrocarburos marcan un antes y un después en la materia de contratación para la exploración y extracción de hidrocarburos, puesto que con la promulgación de la Ley mencionada se establecen lineamientos a cumplir y se concreta la materialización jurídica del fundamento de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en materia de hidrocarburos. En el mismo sentido la reforma energética es parteaguas para las compensaciones por extracción comercial de hidrocarburos, puesto que este beneficio surge a partir del dos mil catorce con la entrada en vigor de la Ley de hidrocarburos como consecuencia de la reforma constitucional en materia energética.

La reforma estructural en materia energética, revolucionó lo dispuesto en materia de hidrocarburos, una de las áreas y actividades estratégicas del Estado Mexicano, entendiéndose como áreas estratégicas: aquellas funciones identificadas con la “soberanía económica, los servicios a cargo exclusivo del Gobierno Federal y la explotación de bienes de dominio directo, que por su significado social y nacional

⁵ METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica. Diario Oficial de la Federación Jueves 5 de octubre de 2017.

se orientan por el interés general que solo garantiza el manejo del Estado”.⁶ , puesto que además de dar cabida a una regulación novedosa, como la creación de la Ley de Hidrocarburos cambió la naturaleza jurídica de instituciones como Petróleos Mexicanos, que trajo como consecuencia la misma modificación de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, ya que se anexo en la administración pública paraestatal, las empresas de participación estatal⁷, en donde se encuentra incluido Petróleos Mexicanos.

Antes de la reforma Energética, las Leyes que regulaban la materia de hidrocarburos en México eran la Ley Reglamentaria del artículo 27 Constitucional en el Ramo del Petróleo y su Reglamento, los cuales en materia de contratos de ocupación superficial disponían lo siguiente:

Ley Reglamentaria del artículo 27 Constitucional en el Ramo del Petróleo.

Artículo 7: El reconocimiento y la *exploración superficial* de las áreas para investigar sus posibilidades petrolíferas, requerirán únicamente permiso de la Secretaría de Energía. Si hubiere oposición del propietario o poseedor cuando las áreas incluyan terrenos particulares, o de los representantes legales de los ejidos o comunidades, cuando las áreas comprendan terrenos afectados al régimen ejidal o comunal, la Secretaría de Energía, oyendo a las partes, concederá el permiso mediante reconocimiento que haga Petróleos Mexicanos de la *obligación de indemnizar a los afectados por los daños y perjuicios que pudieren causarle*, de acuerdo con el valor comercial que arroje el peritaje que en términos de la Ley General de Bienes Nacionales se practique, dentro de un plazo que no excederá de seis meses, pudiendo entregar Petróleos Mexicanos un anticipo, en consulta con la Secretaría de la Función Pública. El resto del pago será finiquitado una vez concluido el peritaje.

⁶ Tesis: 2ª. XLIV/2017 (10ª.) Registro: 2013961, Segunda Sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 40, marzo de 2017, Tomo II, Décima Época, p.1382, Tesis Aislada en materia Constitucional. Rubro: Áreas estratégicas. Su Concepto.

⁷ Artículo 3o.- El Poder Ejecutivo de la Unión se auxiliará en los términos de las disposiciones legales correspondientes, de las siguientes entidades de la administración pública paraestatal: ... II.- Empresas de participación estatal ...

Respecto a lo establecido en este artículo, se destaca que la realidad de las ocupaciones superficiales no era una vía contractual, sino que era una facultad del Estado por ser de utilidad pública el ocupar los predios aun siendo propiedad privada o perteneciendo al régimen ejidal, únicamente con el compromiso del pago de indemnización, tal como lo establecía el artículo décimo de la misma Ley, que a la letra contenía:

Artículo 10: La industria petrolera es de utilidad pública, preferente sobre cualquier aprovechamiento de la superficie y del subsuelo de los terrenos, incluso sobre la tenencia de los ejidos o comunidades y procederá la ocupación provisional, la definitiva o la expropiación de los mismos, mediante la indemnización legal, en todos los casos en que lo requieran la Nación o su industria petrolera.

La materialización de las indemnizaciones a las que refería la Ley se presentaba en forma de contratos previstos por el Reglamento de la Ley Reglamentaria del artículo 27 Constitucional en el Ramo del Petróleo, que en su capítulo sexto señalaba:

CAPÍTULO VI: De la Adquisición de Áreas para la Realización de Actividades.

ARTÍCULO 19: En los casos en que los Organismos Descentralizados o los Permisarios requieran la adquisición o el uso de predios para la realización de sus actividades, deberán celebrar con el propietario o poseedor de los mismos los contratos que resulten procedentes.

Estos contratos podían ser de cualquier carácter que permitiera la regulación mercantil mexicana, la Secretaría de Energía únicamente establecía los parámetros y tabuladores para la indemnización en relación a la ocupación que el Estado realizaba, no así tabuladores para la etapa de extracción comercial, por no existir dicha figura en ese momento (misma que es materia de la presente investigación).

En el 2014 con la llegada de la reforma constitucional en materia energética, se marcó un gran cambio en lo dispuesto en materia de hidrocarburos, una de las

áreas y actividades estratégicas del Estado Mexicano, entendiéndose como áreas estratégicas: aquellas funciones identificadas con la “soberanía económica, los servicios a cargo exclusivo del Gobierno Federal y la explotación de bienes de dominio directo, que por su significado social y nacional se orientan por el interés general que solo garantiza el manejo del Estado”.⁸, puesto que además de dar cabida a una regulación novedosa, como la creación de la Ley de Hidrocarburos sino que cambio la naturaleza jurídica de instituciones como Petróleos Mexicanos, que trajo como consecuencia la misma modificación de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, ya que se anexo en la administración pública paraestatal, las empresas de participación estatal⁹, en donde se encuentra incluido Petróleos Mexicanos.

Una de las principales modificaciones que trajo consigo la reforma energética, que ocupa al tema de investigación del presente estado del arte, fue:

- ✚ Las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos se confirieron a las empresas productivas del Estado mediante asignaciones¹⁰.

A raíz de dichas estipulaciones en la reforma energética, el Congreso de la Unión expidió la actual Ley de Hidrocarburos, que establece la regulación de los contratos de ocupación superficial y de servidumbre voluntaria de paso, trayendo consigo la novedosa figura de la “compensación por extracción comercial de hidrocarburos”, misma que interesa a esta investigación.

⁸ Tesis: 2ª. XLIV/2017 (10ª.) Registro: 2013961, Segunda Sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 40, marzo de 2017, Tomo II, Décima Época, p.1382, Tesis Aislada en materia Constitucional. Rubro: Áreas estratégicas. Su Concepto.

⁹ Artículo 3o.- El Poder Ejecutivo de la Unión se auxiliará en los términos de las disposiciones legales correspondientes, de las siguientes entidades de la administración pública paraestatal: ... II.- Empresas de participación estatal ...

¹⁰ Isidoro Cuevas, Guadalupe Lorena, “Las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos en el sistema jurídico mexicano. A 5 años de la reforma energética del 20 de diciembre del 2013”, Revista Alegatos, México, 2018, pp. 981-1006.

III. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.

Pregunta General

¿El análisis del contenido de los Contratos de Ocupación Superficial y Servidumbre Voluntaria de paso en relación con lo dispuesto por la Ley de hidrocarburos, la Secretaría de Energía y La Comisión Nacional de Hidrocarburos en cuanto a los efectos generados por la exploración y extracción comercial de hidrocarburos precisa los procesos actuales de cumplimiento a la Ley y a los contratos? ¿dichos procesos contienen los medios para hacer funcional su realización?

Preguntas Específicas.

- ¿Cuál es el fundamento legal, naturaleza jurídica y evolución de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en el panorama de la reforma energética?
- ¿Cuáles son los alcances y beneficios de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso antes y después de la reforma constitucional en materia energética?
- ¿Cuál es la relación de la Reforma Constitucional en materia energética del 2013 con la creación de la Ley de Hidrocarburos y los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso?
- Analizar ¿Cuáles son los recursos, parámetros y porcentajes de distribución existentes para la compensación por extracción comercial de hidrocarburos que refiere la Ley de Hidrocarburos elaborados por la Secretaría de Energía en conjunto con la Comisión Nacional de Hidrocarburos?
- ¿Cuáles pueden ser las Propuestas que lleven al cumplimiento y aplicación de la Ley de Hidrocarburos para garantizar el pago de la compensación por extracción comercial a los detentores de derechos reales sobre los predios afectados por los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso?

IV. JUSTIFICACIÓN.

Resulta relevante el contextualizar la reforma energética como factor de creación de la Ley de Hidrocarburos, Ley que constituye el fundamento legal de la investigación que se pretende desarrollar, en cuanto a los alcances contractuales de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en materia de hidrocarburos, como de los efectos y pagos compensatorios de los proyectos que alcancen el estatus de extracción comercial de hidrocarburos.

El Poder Ejecutivo de la Federación presentó el 12 de agosto de 2013 la Iniciativa de Decreto a través de la cual propuso la modificación de los artículos 27 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, iniciativa que posteriormente fue aprobada y publicada en el Diario Oficial de la Federación de 20 de diciembre de 2013, constituyéndose con este acto la reforma constitucional en materia energética¹¹.

Una de las principales modificaciones que trajo consigo la reforma energética, que ocupa al tema de investigación del presente protocolo, es: las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos se confirieron a las empresas productivas del Estado mediante asignaciones¹², que permiten a contratistas o asignatarios celebrar los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso.

A raíz de dichas estipulaciones en la reforma energética, el Congreso de la Unión expidió la actual Ley de Hidrocarburos, que establece la regulación de los contratos de ocupación superficial y de servidumbre voluntaria de paso, en los términos que se menciona en el planteamiento del problema de este protocolo.

¹¹ García Rivera Enoc Alejandro, *La renovada regulación constitucional de los hidrocarburos nacionales*, Cuestiones Constitucionales, No. 33, México, julio/diciembre 2015.

¹² Isidoro Cuevas, Guadalupe Lorena, "Las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos en el sistema jurídico mexicano. A 5 años de la reforma energética del 20 de diciembre del 2013", Revista Alegatos, México, 2018, pp. 981-1006.

En México, actualmente existen 275 proyectos en estatus de “extracción” de hidrocarburos,¹³ estos distribuidos en toda la República Mexicana, datos que significan que la cláusula referente a la compensación por extracción comercial de hidrocarburos que se encuentra prevista en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, regulada en el artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, se actualiza en al menos 275 proyectos de las 399 asignaciones vigentes para exploración y extracción de hidrocarburos¹⁴.

Así mismo en Tabasco, la Subdirección de Producción Región Sur, cuenta con cinco activos de producción en el Estado, a saber Macuspana-Muspac, Samaria-Luna, Bellota-Jujo y Cinco Presidentes, mismos que reportan 5 proyectos en estatus de “extracción comercial”¹⁵, lo que nos lleva a considerar que es una necesidad social y jurídica el poder identificar si los proyectos cumplen con la cláusula contractual y disposición legal en materia de compensación por extracción comercial y de ser así, si la asignación y distribución de porcentaje a cada propietario es justa.

Es una realidad social, jurídica y de plan nacional en México y específicamente en el Estado de Tabasco, las actividades referentes a la exploración y extracción de hidrocarburos, por ser estas actividades de utilidad pública e interés nacional, lo que las convierte en foco rojo de investigación para las instituciones dedicadas a generar conocimiento, puesto que el resultado de ello se convierten en los cimientos para un crecimiento y adecuado funcionamiento de lo dispuesto en materia de hidrocarburos generado por la paradigmática reforma energética.

Lo anteriormente expuesto, justifica la necesidad de determinar de manera equitativa y justa la distribución de las compensaciones que se han venido mencionando en el desarrollo de este documento, puesto que la falta de regulación y determinación de los procesos a seguir se ven proyectados en el incumplimiento

¹³ Tabla de Asignaciones Vigentes de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, rescatado de Tablero de Asignaciones (hidrocarburos.gob.mx)

¹⁴ Idem.

¹⁵ Instituto Nacional de Transparencia, Solicitud de información número 1857500094820 recibida con fecha 19 de enero del 2021 a través de la Plataforma Nacional de Transparencia, por parte de la institución PEMEX Exploración y Producción.

de otorgar la compensación que corresponde a los propietarios y poseionarios, constituyendo un detrimento en su patrimonio.

V. OBJETIVOS

Objetivo General:

Analizar el panorama actual de los lineamientos dispuestos para el cumplimiento del pago referente a la compensación por extracción comercial prevista dentro de los Contratos de Ocupación Superficial y Servidumbre Voluntaria de paso en relación con lo dispuesto por la Ley de hidrocarburos, la Secretaría de Energía y La Comisión Nacional de Hidrocarburos, para precisar su procedimiento y proponer políticas que permitan medir y hacer funcional su realización.

Objetivos Específicos:

- Identificar la naturaleza jurídica de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso antes y después de su regulación en la Ley de Hidrocarburos, así como sus modalidades en atención a los tipos de propiedades existentes en México para determinar su fundamento legal y su evolución con la reforma energética.
- Explicar la relación de la Reforma Constitucional en materia energética del 2013 con la creación de la Ley de Hidrocarburos y los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso para exponer los motivos que dieron paso a dicha reforma y los cambios que contempla en los contratos antes mencionados.
- Evaluar de forma integral los lineamientos (que incluyen los recursos, parámetros y porcentajes de distribución) emitidos para el pago de la compensación por extracción comercial de hidrocarburos a los detentores de derechos reales sobre los predios afectados por los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, para verificar el cumplimiento y aplicación de estos.

VI. MARCO TEORICO CONCEPTUAL

La reforma constitucional en materia energética publicada en el Diario Oficial de la Federación el veinte de diciembre del dos mil trece, se caracteriza por revolucionar la explotación de hidrocarburos conservando la propiedad del Estado sobre los mismos, dicha reforma transformó los artículos veintisiete y veintiocho de la Constitución Mexicana, pues su objetivo principal es reafirmar la propiedad, exploración y extracción de la nación en materia de hidrocarburos y aperturar la posibilidad de que la distribución, almacenamiento y transporte de los mismos no sean facultades exclusivas del Estado, estableciendo un margen de competencia económica que permitiría un desarrollo y crecimiento económico en el país.

La variable de la propiedad es fundamental en la investigación del papel que juegan los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en el contexto de la reforma energética, puesto que el objeto de dichos contratos es la propiedad en todas sus vertientes, por un lado la propiedad originaria y el dominio de la exploración y extracción de hidrocarburos, la propiedad social en caso de explorar en un predio que se encuentre dentro de la propiedad ejidal o finalmente la propiedad privada.

i. Fundamentos Constitucionales que permiten la relación contractual en materia de hidrocarburos.

La extracción y exploración de hidrocarburos constituyen una de las áreas estratégicas reservadas al Estado, sin embargo, a raíz de la reforma energética, la Ley suprema permite la contratación en materia de hidrocarburos, estableciendo las bases en el artículo 27 párrafo octavo constitucional, que a la letra señala:

Tratándose del petróleo y de los hidrocarburos sólidos, líquidos o gaseosos, en el subsuelo, la propiedad de la Nación es inalienable e imprescriptible y no se otorgarán concesiones. Con el propósito de obtener ingresos para el Estado que contribuyan al desarrollo de largo plazo de la Nación, ésta llevará a cabo las actividades de exploración y extracción del petróleo y demás hidrocarburos mediante asignaciones a empresas productivas del Estado o a través de contratos con éstas o con particulares, en los términos de la Ley Reglamentaria. Para cumplir con el objeto de dichas asignaciones o

contratos las empresas productivas del Estado podrán contratar con particulares. En cualquier caso, los hidrocarburos en el subsuelo son propiedad de la Nación y así deberá afirmarse en las asignaciones o contratos.

El resultado de la reforma energética y tema de investigación del presente, se ve plasmado en el párrafo transcrito, puesto que determina la posibilidad de contratación para la exploración y extracción de hidrocarburos así como el fundamento constitucional para la creación de la Ley de Hidrocarburos como Ley reglamentaria de la materia, que dentro de su contenido contempla los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, contratos que a su vez en términos del artículo veinticinco constitucional están reglamentados, puesto que la Constitución señala la posibilidad de contratación entre las empresas productivas del Estado y particulares en las áreas estratégicas.

Artículo 25: ...

El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan. Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado.

Establecido el fundamento constitucional para celebrar contratos entre el Estado y sus Empresas productivas, es importante señalar que la Constitución enlista las áreas y actividades consideradas estratégicas para la nación, lo cual está previsto en el artículo veintiocho párrafo cuarto constitucional en donde se señalan la

exploración y extracción de hidrocarburos como actividad estratégica, de ahí la importancia de crear una Ley reglamentaria al respecto para su contratación en relación con los particulares a partir de la reforma energética.

Artículo 28:

...

No constituirán monopolios las funciones que el Estado ejerza de manera exclusiva en las siguientes áreas estratégicas: correos, telégrafos y radiotelegrafía; minerales radiactivos y generación de energía nuclear; la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, así como el servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, y la exploración y extracción del petróleo y de los demás hidrocarburos, en los términos de los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución, respectivamente; así como las actividades que expresamente señalen las leyes que expida el Congreso de la Unión. La comunicación vía satélite y los ferrocarriles son áreas prioritarias para el desarrollo nacional en los términos del artículo 25 de esta Constitución; el Estado al ejercer en ellas su rectoría, protegerá la seguridad y la soberanía de la Nación, y al otorgar concesiones o permisos mantendrá o establecerá el dominio de las respectivas vías de comunicación de acuerdo con las leyes de la materia.

Es así como la Constitución delega a la Ley Federal de Hidrocarburos la facultad de regular los procedimientos de contratación en materia de hidrocarburos, dando origen a los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso.

ii. Teoría de la Propiedad Originaria.

La propiedad en México está regulada a nivel constitucional en el artículo veintisiete de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se señala la figura jurídica de la propiedad en sus vertientes de propiedad originaria y propiedad derivada, estableciendo los conceptos de propiedad pública, privada y social, adoptando en este artículo una teoría clásica de la propiedad, sin embargo, su aplicación o interpretación desde la Constitución no es puramente clásica, puesto

que no se distinguen las diferencias de propiedad y dominio, sino que se utilizan como sinónimos¹⁶.

La teoría clásica de la propiedad determina la diferencia de propiedad y dominio¹⁷ específicamente en la propiedad privada, lo que no es una realidad en el Estado mexicano, puesto que como se mencionó la constitución no hace distinción entre estos conceptos, de ahí el surgimiento de la teoría de la propiedad originaria rescatada por México.

La teoría de la propiedad originaria surge y es adoptada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos por una razón histórica, con el descubrimiento de América, el papa Alejandro VI donó a la corona de Castilla las tierras descubiertas y por descubrirse en América, así fue que con la conquista de México, en 1521, todas las tierras comprendidas pasaron a ser de la Corona española... con la consumación de la Independencia de nuestra nación, 1821, ésta se subroga en los derechos a la Corona española y, por tanto, pasa a ser propietaria originaria de las tierras y aguas comprendidas en el territorio nacional.¹⁸

La Constitución reconoce que la Nación es la propietaria original de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional. Esta disposición emana de una teoría de soberanía que ha trascendido en gran medida en la historia constitucional mexicana. A partir de esta disposición se estructura el régimen jurídico de la propiedad en México con un alto contenido social.

La *propiedad* originaria es una teoría que explica que sea la Nación mexicana la propietaria de todas las tierras y aguas que se consideran parte del territorio mexicano, incluido el zócalo submarino de las islas, la plataforma continental y el subsuelo, así como las riquezas que se encuentren ahí, además del espacio aéreo.

¹⁶ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, México, Porrúa, 2005, pp. 120-124.

¹⁷ *Ibíd*em p. 121.

¹⁸ *Ibíd*em pp. 99-100.

Estos bienes y el espacio aéreo nunca podrán formar parte del patrimonio de los particulares.

De acuerdo con el contenido de este artículo, la propiedad de tierras y aguas se divide en pública, privada y social. La Nación se reserva la propiedad y el dominio directo de determinados bienes, mismos que forman parte de la propiedad pública; transmite el dominio de tierras y aguas a particulares, constituyendo la propiedad privada, o a los ejidos y comunidades, dando lugar a la propiedad social.¹⁹

iii. **Teoría de los Bienes de Dominio Directo.**

El artículo 27 constitucional al que se hace referencia, además de reconocer y determinar la existencia de la propiedad originaria hablando específicamente de territorio y aguas, separando de este concepto la figura del “dominio directo”, que también es reservado de forma exclusiva a la Nación y constituye un complemento de la propiedad originaria, sin embargo, este se refiere a la explotación de los recursos naturales, incluyendo los que son materia de la presente investigación como el petróleo y demás hidrocarburos.

Es importante mencionar que la propiedad y dominio que ostenta la Nación en cuanto a territorio y recursos naturales es separado, puesto que la propiedad originaria puede ser transformada en propiedad privada, sin embargo la Constitución mexicana se reserva el dominio exclusivo de la explotación de recursos naturales sin permitir que esta facultad pueda ser de los particulares.

Con la reforma constitucional en materia energética, se apertura posibilidades en el dominio de la explotación y extracción de los recursos naturales, pues la Nación tiene la facultad de otorgar asignaciones o contratos (de ahí la importancia de los

¹⁹ Sierra Madero, Dora María, “Artículo 27: propiedad originaria, privada, pública y social”, en Cárdenas, Jaime (comp.) “La constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, México, Nostra Ediciones, 2007, pp. 102-114. ISBN: 978-968-5447-38-6

contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso) a Petróleos Mexicanos y a particulares.²⁰

Las tesis existentes del dominio público coinciden en caracterizar esta institución como una zona de excepción a la mercantilidad. Se trata entonces de un conjunto de bienes que por estar destinados al cumplimiento de las tareas públicas se encuentran, al mismo tiempo, marginados del tráfico privado.²¹

De lo anterior se resalta el objetivo de los bienes destinados al dominio público, que es las actividades del Estado, por ello el que la llamada reforma energética confirme la reserva del Estado en la exploración y extracción de hidrocarburos.

iv. Teoría Ecléctica de los Derechos Reales.

Partiendo de la facultad del Estado para convertir la propiedad originaria en propiedad privada prevista en el artículo veintisiete de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y atendiendo a que la celebración de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso afectan esta propiedad para la exploración y extracción de hidrocarburos, es fundamental determinar la teoría que respalda el derecho real de propiedad y posesión.

La teoría ecléctica de los derechos reales determina que el derecho real se deben distinguir dos aspectos: interno y externo, el primero lo constituye la facultad de realización del interés que tiene el titular del derecho sobre la cosa, objeto del derecho; mientras que el aspecto externo del derecho real es la relación del titular de ese derecho con los terceros obligados a respetarlo.²²

²⁰ Gobierno de la República, Resumen Ejecutivo de la Reforma Energética. Rescatado de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/164370/Resumen de la explicacion de la Reforma Energetica11_1_.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/164370/Resumen_de_la_explicacion_de_la_Reforma_Energetica11_1_.pdf)

²¹ Díaz y Díaz, Martín “¿Es oportuna una teoría sobre el dominio público en México?”, en Azuela, Antonio, comp. “Ensayos sobre la propiedad”, México, UNAM, 2012, pp. 309-358. ISBN: 9786070235361.

²² De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto. Op. Cit. P.28

v. Derecho Real de Propiedad.

Partiendo de los elementos internos y externos de los derechos reales, aplicados en el derecho real de propiedad, se entiende que el elemento interno se caracteriza por la sujeción total de un bien corpóreo y determinado al propietario de forma tal que el dueño puede realizar con ese bien todo tipo de acto material y jurídico no prohibido por la normatividad atinente... el elemento externo es especialmente evidente en el caso de la propiedad, en tanto que el dueño ejerce su derecho erga omnes, de forma tal que es plenamente oponible a terceros.²³

El elemento interno de la propiedad es el que faculta a los propietarios a celebrar los contratos de ocupación superficial y servidumbre de paso, que son regulados a partir de la creación de la Ley de Hidrocarburos en el dos mil catorce como consecuencia de la reforma constitucional en materia energética, que además permite la celebración de los mismos con las distintas propiedades a que se refiere el artículo veintisiete constitucional, incluyendo en estas las propiedades ejidales, que tienen un trato distinto a la propiedad privada antes referida.

La importancia de destacar la teoría que sustenta la propiedad privada como derecho real aplicada en México, radica en los derechos de aprovechamiento que tienen los propietarios en el cumplimiento de los contratos que celebren con los asignatarios o contratistas para la exploración extracción de hidrocarburos, en donde se obligan al pago de una compensación a los propietarios, compensación que constituye la problemática del proyecto de investigación, puesto que no es cubierta por los contratistas y que sin embargo si se estipula en los contratos.

vi. Propiedad Social: Ejidal

El artículo 27 constitucional a la letra señala:

Artículo 27: ...La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos

²³ Ibidem. P. 120

naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para... disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades...

De lo anterior se desprende que los ejidos son una forma de distribución de la propiedad originaria, puesto que al ser el Estado quien constituye la organización de los ejidos entregando el dominio de las tierras para su explotación a los ejidatarios establece reglas que permiten a los beneficiarios percibir los frutos derivados de dichas tierras y permite en términos de la reforma energética la celebración de contratos que afectan dichas propiedades por ser de interés nacional.

vii. Soberanía Constitucional.

A saber entonces, la propiedad originaria sería en una analogía la norma suprema que da vida a las demás, puesto que de la propiedad originaria se desprende la propiedad privada y la propiedad ejidal²⁴ y la razón de existencia de la propiedad originaria, se debe a que, precisamente, el Estado ejerce su soberanía sobre las personas y cosas dentro de un territorio que es uno de sus elementos constitutivos, por lo que todo lo anterior se resume en la estructura política del estado mexicano, siendo este un estado soberano, que recoge la teoría de Rousseau con la soberanía popular en contravención con la soberanía nacional que refería Emanuel Joseph Siéyes²⁵.

Rousseau en principio hablaba de una soberanía popular originaria y radical, la cual recaía en el pueblo, por lo que desde el momento en que un pueblo nombra

²⁴ La propiedad ejidal no es como tal una forma de propiedad, pero si una forma organizacional de explotación de las tierras para beneficio social.

²⁵ Díaz Revorio, Francisco Javier, Fundamentos actuales para una teoría de la Constitución, México, Instituto de Estudios Constitucionales del Estado de Querétaro. ISBN: 978-607-7822-44-8.

representantes, ya no es libre; ciertamente en un sentido estricto la soberanía del pueblo requería que el poder de decisión política recayera directamente en él. Pero en las sociedades actuales esta idea resulta irrealizable. Por ello hoy suele admitirse que la representación es compatible con la idea de soberanía popular, y se entiende que esta existe en el momento en que los representantes son elegidos por todo el pueblo mediante sufragio universal.²⁶

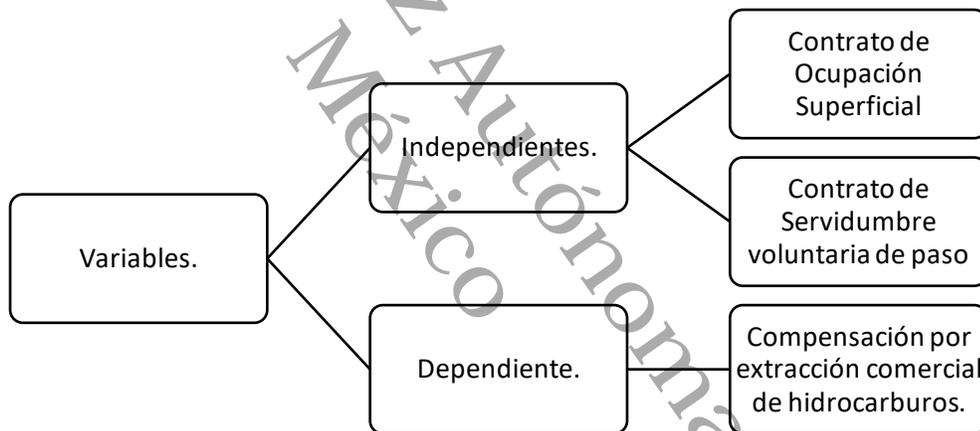
Las teorías que fundamentan las distintas formas de propiedad a que refiere el artículo veintisiete de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos servirán de fundamento para el desarrollo de la investigación que se pretende realizar, constituyendo un parteaguas para el análisis de la propiedad, los derechos reales, los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso regulados en la Ley de Hidrocarburos a partir y en el panorama de la reforma energética.

²⁶ *Ibidem.*

VII. HIPÓTESIS

Las condiciones actuales previstas por la Ley de Hidrocarburos y los acuerdos existentes para el cumplimiento de las obligaciones contractuales que surgen derivadas de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en los supuestos donde la exploración y extracción de hidrocarburos llegan a una etapa de extracción comercial son insuficientes e imprecisos para determinar las condiciones y las distribuciones porcentuales en que debe entregarse la compensación a los propietarios y poseedores de los predios afectados por dichos contratos, por lo que se requiere de una evaluación integral de los lineamientos actuales en la materia para establecer políticas públicas que midan el cumplimiento de los lineamientos existentes y permitan el tránsito a un enfoque justo y equitativo de las distribuciones.

VARIABLES.



Contrato de Ocupación Superficial: Contrato por el cual el propietario o poseedor del predio objeto del contrato, permite al asignatario o contratista el uso, goce y aprovechamiento temporal ya sea en la superficie o el subsuelo para las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos.

Contrato de Servidumbre Voluntaria de paso: Contrato mediante el cual el titular del derecho real de propiedad o poseedor del predio objeto del contrato, constituye el derecho real de servidumbre de paso que permita realizar la exploración y extracción de hidrocarburos.

Compensación por extracción comercial de hidrocarburos: Pago porcentual previsto en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso que se realiza al propietario o poseedor del predio afectado por los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos que alcanzan un estatus de extracción comercial.

VIII. METODOLOGÍA

En el capítulo primero se desarrollara el concepto de los derechos reales, así como las teorías aplicables en México que son rescatadas en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso a la luz de la reforma energética, por lo que el método idóneo para desarrollar los temas es el método de investigación de doctrina jurídica, puesto que el objetivo del capítulo es dar a conocer los conceptos que aborda la investigación, transmitir el conocimiento y comenzar a sentar las bases para la operación y aplicación de los conceptos que se plantean, ya que la pretensión principal es comenzar a dar un panorama de aplicación de las teorías en la problemática planteada.

El objetivo del capítulo segundo es exponer la naturaleza jurídica de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, su fundamento legal y las instituciones que vigilan su cumplimiento y naturaleza contractual a raíz de la reforma energética; para dar cumplimiento a ello es necesario abordar la investigación por medio del método explicativo, pues introduce al investigador a una noción del sistema en que las relaciones de hecho que lo configuran permiten determinar el porqué de tales hechos²⁷, puesto que el objetivo del capítulo es contextualizar y responder el porqué de la situación actual de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en materia de hidrocarburos, mediante la explicación y descripción de las figuras que se analizan.

²⁷ Witker Velázquez, Jorge, Hacia una nueva investigación jurídica, México, Porrúa, 2019. pp. 89-90.

Buscar determinaciones para una efectiva aplicación de las disposiciones de la Ley de Hidrocarburos rescatadas en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en materia de exploración y extracción comercial de los hidrocarburos es el tema de análisis en el capítulo tercero, por lo que la utilización del método de política jurídica permitirá abordar el tema desde una perspectiva de mejoramiento legal propuestas por políticas públicas o planes que se desarrollen para contemplar los lineamientos necesarios que permitan el cumplimiento de los contratos en cuanto a las contraprestaciones que de ellos derivan.

Para finalizar, en el capítulo cuarto se presentan las conclusiones finales de la investigación, por lo que se desarrollará aplicando el método de sociología jurídica, realizando las observaciones y consumaciones respectivas a las transformaciones que se han suscitado en materia de compensación por la exploración y extracción comercial de hidrocarburos, en donde se llega al análisis final de desarrollar una evaluación integral de los lineamientos existentes para la distribución y pago de las compensaciones referidas que den como resultado políticas que dirijan al cumplimiento y mejora de los lineamientos existentes.

CAPITULO SEGUNDO: DERECHOS REALES FRENTE A LA REFORMA ENERGÉTICA

En las actividades realizadas para la exploración y extracción de hidrocarburos es indiscutible la afectación de derechos reales, ya que esta se genera en el que se ha denominado derecho real por excelencia que es la propiedad, tal como se analizó en el marco teórico de esta investigación, dicha afectación puede ocurrir en cualquiera de sus vertientes, ya que las exploraciones para la extracción de hidrocarburos se realizan en propiedad de la nación y no solo en la propiedad privada o social, pues los estudios de suelo y agua no atienden al tipo de propiedad, eso corresponde a los contratos que regulan esas afectaciones.

Dicho lo anterior, en el desarrollo de este capítulo, por la importancia del estudio del objeto de los contratos que se analizan en la investigación, se abordarán los derechos reales desde una concepción general para poder entrar al análisis de fondo de la propiedad, la servidumbre y la ocupación superficial.

I. LOS DERECHOS REALES EN MÉXICO: CONCEPTO, TEORÍAS Y ALCANCES.

Derechos reales y personales, una discusión que ha generado distintas teorías en la concepción de estas figuras y en la relevancia de los elementos de las “relaciones jurídicas”, pues su tratamiento depende del enfoque con el que se esté abordando la relación, sea desde una perspectiva personal o real, lo que sin duda alguna es una veracidad, es que no puede haber un estudio de los derechos personales y reales al margen de las relaciones jurídicas entre particulares, no se puede concebir la idea de la existencia de un derecho sin tener como consecuencia la seguridad jurídica de protección del mismo, que puede generarse de una relación contractual (personal) o de una protección registral erga omnes.

Al dejar dicho que la relación jurídica es la base del análisis de las teorías en torno a los derechos reales y personales, resulta necesario exponer el concepto de relación jurídica, para llegar a ello, se comienza con acentuar que relación es el orden de una cosa con respecto a la otra, a este grado del concepto se refiere a cosas, sin embargo esta concepción se encuentra todavía en un nivel de percepción de realidad social, no se encuentra inmiscuida en el mundo jurídico, al entrar a él, lo hace con un elemento fundamental que es el sujeto, pues no se concibe aún la relación jurídica de cosa y cosa; cuando esa relación implica al hombre como sujeto de ella surge una relación humana y dentro de ella cuando se encuentra regida por una norma de derecho, se convierte en una relación jurídica, esto es así, porque lo que hace el derecho es vincular mediante una norma una relación real existente con anterioridad, es decir, darle una especial relevancia a determinadas relaciones que se transforman en jurídicas y producen efectos jurídicos,²⁸ no obstante, el tratamiento de la relación jurídica también puede analizarse desde otra perspectiva, en donde el sujeto de la relación es el hombre con su potestad hacia una cosa, es decir, la relación se establece entre el sujeto y la cosa y no entre sujetos, de lo anterior podemos deducir que no todas las relaciones son de importancia para los derechos personales y reales, pues únicamente aquellas que sean consideradas relaciones jurídicas estarían supuestas a esta clasificación.

Es importante enfatizar, la existencia de argumentos expuestos por teorías manifiestas de los derechos personales y reales que en la evolución del derecho fueron superados y unos otros que han evolucionado hasta llegar a la actual concepción de derechos reales y personales, sin embargo, es necesario explicar todas las teorías y argumentos al respecto de los derechos reales y personales, pues el mundo globalizado del siglo XXI nos permite interactuar y contratar con países que cuentan con sistemas jurídicos que no adoptan las mismas teorías que México.

²⁸ Oscar E., Ochoa, G., Derecho Civil. Bienes y Derechos Reales, Volumen II, Universidad Católica Andrés Bello, Venezuela, 2008, p.1

Las relaciones jurídicas que se generan en el derecho civil comprenden una gran diferenciación que por largos años ha sido discutida, adoptando los juristas distintas posiciones al respecto, pues la base de dicha discusión es el llamado “objeto”, a pesar de que la relación jurídica posee varias características, el objeto es el parteaguas de la diferenciación de los derechos reales y personales, para quienes consideran la separación de derechos, pues hay teorías que establecen la unión de ellas e incluso la dependencia de una con la otra, del tal manera que algunos juristas incluso señalan que un objeto en una relación personal también puede llegar a serlo la propia persona, afirmando que: toda realidad contemplada por el derecho puede ser objeto, jurídicamente hablando; siendo el objeto aquello en contraposición al sujeto que lo debe tener en consideración para el ejercicio de su poder, una realidad que no puede ser aprehendida con ánimo de dominio, hasta el hombre puede ser “objeto” de derecho, como es el hijo en la relación paterno-filial frente al padre que ejerce sobre él su patria potestad. El poder de guarda y custodia material y jurídica se ejerce sobre el menor (objeto) de la patria potestad²⁹.

Disgregando el concepto de relación jurídica, base de derechos reales y personales, nos encontramos con una serie de elementos que se conciben con interpretaciones distintas, pues las relaciones jurídicas que mantiene cada teoría modifica los elementos de la misma; antes de entrar a un análisis directo de los elementos de las relaciones jurídicas, se considera necesario analizar las teorías generadas en torno a los derechos reales y personales, para de este modo, explicar los elementos que integran cada teoría, así como sus diferencias.

La diferenciación de derechos reales y personales tiene su origen en la concepción de los derechos subjetivos, Hans Kelsen es uno de los autores que logra definir desde una perspectiva positivista los derechos subjetivos a partir de la norma; es decir, que si se toma en consideración que la estructura de la norma en Kelsen consiste en enlazar una sanción al incumplimiento de un deber, ante esta afirmación se contemplan dos deberes jurídicos: el del individuo obligado y el del órgano que debe imponer la sanción. De ahí que se le presente un derecho con dos

²⁹ Oscar E., Ochoa, G, Ibidem p. 2

proyecciones, por una parte un derecho como mero “reflejo” de la obligación, es decir, como su correlato, y de la otra un derecho subjetivo en “sentido técnico”³⁰. Sin embargo, esta noción quedó superada, al entenderse que no siempre se da una correlación entre el derecho y la obligación, en el entendido de que frente a una obligación no necesariamente existe un derecho oponible.

La conceptualización del derecho subjetivo en la noción kelseniana se refleja en derecho en “sentido técnico”, que consiste en el poder jurídico de un individuo que el orden jurídico le otorga con motivo del incumplimiento de una obligación por parte de otro. Para Kelsen, este derecho es distinto de la obligación jurídica del otro sujeto; por ello, en este caso no coincide- no son correlativos. El derecho subjetivo con el deber jurídico.³¹

Esta teoría ha sido muy criticada por ser en la conceptualización muy limitada, al contrario de esto y, adoptada en su mayoría por la doctrina, la teoría de concebir los derechos como relaciones jurídicas entre dos sujetos respecto a un objeto o estado de cosas³², pero sin reducir el concepto a la categorización de derechos y obligaciones es la que actualmente recogen los sistemas jurídicos incluyendo al sistema aplicado en México, en donde clasificamos en una concepción tradicional los derechos subjetivos en públicos y privados, en consideración a las relaciones entre Estado y particulares y entre los propios particulares.

Los derechos reales construyen una serie de teorías, que doctrinalmente se distinguen en dos grupos: las dualistas y las monistas. Las doctrinas dualistas son aquellas que pretenden dividir claramente a los derechos subjetivos privados entre reales y personales, y tienen dos vertientes, la llamada doctrina clásica y la ecléctica; mientras que las monistas pretenden incluir uno de dichos conceptos

³⁰ Cruz Parceró, Juan Antonio, Hacia una teoría constitucional de los derechos humanos. Colección Constitución y Derechos, Instituto de Estudios Constitucionales del Estado de Querétaro, Primera Edición, México, 2017. Pp. 26-27.

³¹ Idem

³² Cruz Parceró, Juan Antonio, Ibidem pp. 28-30.

dentro del otro, indicando que sólo existe un tipo de derecho subjetivo privado; así mismo, tales doctrinas tienen, a su vez, dos vertientes: la personalista y la realista³³.

Tal como líneas atrás se menciona, hay teorías que se encuentran superadas, otras que se han modificado y también en el caso de México, se encuentran los criterios que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido al respecto.

A modo de contextualizar, se agrega una tabla divisional de tales teorías.

Tabla 1. Teorías de los derechos reales y personales.

<p>DUALISTA Divide los derechos subjetivos en reales y personales.</p>	<p>DOCTRINA CLÁSICA</p>	<p>Hace una diferencia en cuanto a que el derecho real es erga omnes (se hace valer frente a todos) y el derecho personal se ejercita frente a una sola persona, tiene que existir una relación de sujeto obligado.</p>
	<p>DOCTRINA ECLÉCTICA</p>	<p>Comúnmente aceptada, rescata lo mejor de ambas teorías (monista y dualista).</p>
<p>MONISTA Incorpora ambos derechos en uno solo.</p>	<p>PERSONALISTA</p>	<p>Afirma que el atributo erga omnes de los derechos reales no es viable y que el derecho real no es la potestad ejercida sobre la cosa, sino por el contrario es una falta de prohibición. Incorpora el derecho real en el personal.</p>
	<p>REALISTA</p>	<p>Incorpora el derecho personal en el derecho real. El derecho real no implica un derecho sobre la persona, sino sobre sus bienes.</p>

³³ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, Bienes y derechos reales, Porrúa, México, 2013, Pp. 17-18

Tabla de elaboración propia con base en: De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, Bienes y derechos reales, Porrúa, México, 2013.

Para el estudio de los derechos reales, partiendo de su división con los derechos personales, es claro que las teorías con relevancia son las pertenecientes a la corriente de pensamiento dualista, a partir de las cuales, se retoma los elementos de la relación jurídica, analizándose con las posturas que dichas teorías sostienen.

El primer elemento de la relación jurídica es el sujeto, el cual, desde la concepción de los derechos personales, el sujeto genera una relación jurídica con otro individuo, asumiendo uno de ellos un papel activo y el segundo un papel pasivo, encontrándose la relación jurídica limitada a los dos sujetos que la conforman, mientras que la concepción del sujeto en las teorías de los derechos reales, se determina atendiendo a que, si bien no existe una relación entre sujeto y cosa, el poder que ejerce el sujeto sobre la cosa genera una obligación indirecta para con el resto de la sociedad, es decir, se genera un derecho oponible a terceros del que es titular el sujeto, en otras palabras, dentro de los derechos personales existe una relación jurídica entre dos sujetos, uno activo que detenta el derecho y uno pasivo que tiene una obligación, en cambio en los derechos reales, no hay una dualidad definida de los sujetos, pues el primer sujeto que tiene el derecho se encuentra determinado no así el sujeto obligado, pues porque este es todos, manifestado en la obligación de respetar el derecho de quien lo detenta, en consecuencia, la relación jurídica se actualiza en el momento que se determina el sujeto obligado.

El segundo elemento de la relación jurídica es el objeto, el cual toma total relevancia en la controversia de los derechos subjetivos divididos en reales y personales, ya que aunque en ambas teorías existe el objeto, la concepción del mismo es distinta, pues en los derechos personales el objeto de la relación jurídica es una conducta del sujeto obligado, mientras que en los derechos reales el objeto es la cosa sobre la que recae el derecho que tiene el sujeto activo y la violación del derecho que se tiene sobre esa cosa es la que da lugar a la existencia de un sujeto pasivo determinado.

Por último, un punto fundamental en la distinción es la causa que genera la relación jurídica, pues en los derechos personales nace con un acto jurídico previo, donde ambos sujetos (activo y pasivo) concretan la relación y la obligación que de ella deviene, señalando desde ese momento el objeto, que es la conducta que puede ser un dar, hacer o no hacer; por el contrario la relación jurídica en los derechos reales surge en dos puntos: en primera instancia con el derecho que detenta el sujeto activo sobre el objeto y; en un segundo término cuando se identifica al sujeto pasivo que transgredió el derecho que posee el sujeto activo, hasta antes de eso, el derecho es erga omnes y cabe puntualizar, que la eficacia de dicha oponibilidad ante terceros dependen en el fondo de criterios de política jurídica.

Expuestas las teorías que dividen los derechos subjetivos en personales y reales, y atendiendo a la investigación, se puede entonces definir a los derechos reales como aquel grupo de derechos subjetivos privados que permiten la realización del interés jurídico y material del titular de manera inmediata y directa sobre un bien determinado, con exclusión de otros sujetos que se encuentren en la posibilidad contingente de perturbar el mismo³⁴.

Al principio del apartado se dispuso la necesidad de exponer todas las teorías alrededor de los derechos reales, en virtud de las distintas posiciones de cada sistema jurídico; llegando a este punto, es indispensable concluir que aunque los derechos reales pueden adoptar diferentes terminologías según el sistema jurídico de que se trate, realmente todos estos reflejan un poder que corresponde a un titular sobre una cosa determinada y una abstención erga omnes de todos los demás sujetos con respecto a los derechos de ese titular³⁵

La Suprema Corte de Justicia de la Nación también ha realizado pronunciamientos en cuanto a los derechos reales, destacando que:

todo derecho real, confiere a su titular, acción para perseguir la cosa de cualquiera que perturbe el ejercicio de las facultades inherentes a ese

³⁴ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, *Ibidem* p. 29.

³⁵ Pérez Fuentes, Gisela María y Cantoral Domínguez, Karla, *Teoría y Práctica de los Derechos Reales en Estudios de Caso*, Editorial Novum, México, 2014. P. 62

derecho (uso, goce, disfrute y/o disposición), y un derecho de preferencia respecto de ella frente a terceros.³⁶

Adelantando lo que en siguientes capítulos se abordará, pero que el criterio descrito da oportunidad de abordar, los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos generan afectaciones a los derechos reales, que, aunque éstas se estipulen de forma contractual la problemática que se aborda en la investigación no atiende a la afectación del derecho real sino a la extensión de la propiedad sobre la cual se detenta el derecho real.

Abordando los derechos reales de manera explícita y las características que deben poseer para ser considerados derechos reales, que como se ha explicado se basa en el poderío de que detenta el titular de un derecho sobre un bien y que el mismo es oponible a terceros, ahora bien ¿Cuáles son esos derechos reales?, en respuesta a esta interrogante surgen dos teorías, pues desde el origen de los derechos reales la legislación nacional en su carácter Federal y Estatal ha regulado en los Códigos Civiles un listado de los derechos reales, lo que da origen a preguntarse si dicho listado posee un carácter enunciativo o limitativo, de ahí las dos vertientes o teorías denominadas *números clausus* y *números apertus*.

La teoría de los *números apertus* tiene su origen en la doctrina germánica y su elemento fundamental es la autonomía de la voluntad, pues sostiene que la legislación civil no limita la creación de derechos reales, por lo que pudieran crearse tantos como la voluntad de las partes lo deseen, atendiendo al principio de la no prohibición legal, es decir, que está permitido todo aquello que expresamente la ley no prohíba, por lo que partiendo de esta teoría existen derechos reales innominados conforme al principio de autonomía de la voluntad estableciendo así que los derechos reales enunciados en los Códigos Civiles no son absolutos y únicos.

Por otro lado, desde una perspectiva de la teoría clásica que aborda los derechos reales, se habla de los *números clausus*, estableciendo que únicamente son

³⁶ Sentencia recaída al Amparo en Revisión 8045/2018, Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Ponente: ministra Norma Lucia Piña Hernández, 2018.

derechos reales los establecidos en la ley, por lo que la lista contenida en un Código Civil es de carácter limitativo; esto se traduce en que no existe la posibilidad de que los particulares puedan crear potestativamente nuevos derechos reales diferentes a los contenidos en las leyes emanadas del poder legislativo.³⁷

Los argumentos en que dicha teoría se basa se originan con la naturaleza jurídica de las normas del derecho civil, pues se afirma que las normas de derechos reales son de orden e interés público, ya que mediante ellas se asegura la libre circulación de la riqueza y los bienes, y su mal uso pudiera atentar contra el sistema económico nacional.³⁸

En México la teoría de números clausus es tradicionalmente aplicativa, sin embargo, se considera que no es una regla escrita, pues las legislaciones civiles locales no expresan la limitación en cuanto al listado de los derechos reales, por lo que un derecho que cumpla las características de un derecho real puede considerarse de esa naturaleza aunque expresamente no este incorporado a la legislación civil, tal podría ser el caso de la servidumbre legal de hidrocarburos, una variante prevista en la Ley de Hidrocarburos, que cumple con las características de un derecho real, pero sin embargo no se encuentra incorporada a la relación de la legislación civil mexicana.

Un punto importante y de incertidumbre jurídica en la protección de los derechos reales, se presenta en el momento en que surge la oponibilidad ante terceros que ostenta el titular del derecho real, pues, al ser la legislación civil de carácter local, se presentan criterios distintos del nacimiento de un derecho real y por ende de su oponibilidad en relación con la materia registral, destacando sus sistemas declarativos y constitutivos; en el caso de México, analizando el principio erga omnes desde el supuesto donde el derecho real es la propiedad de un bien inmueble y esta se adquiere mediante contrato celebrado por escritura pública, existen criterios distintos atendiendo a cada Estado, pues en el caso de Quintana Roo, se establece que existe traslación de dominio y por tanto oponibilidad al momento de

³⁷ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, *Ibidem* p. 38.

³⁸ *Idem*.

la inscripción de la escritura pública en el registro público de la propiedad, es decir, el sistema registral constitutivo, a diferencia del resto de los Estados que conservan un sistema registral declarativo, donde la transmisión de la propiedad se constituye desde la celebración del contrato y su oponibilidad se establece con la inscripción en el registro público de la propiedad.

El sistema registral constitutivo únicamente es considerado en el Estado de Quintana Roo, pero el hecho de que este sistema coexista con el declarativo que establecen el resto de los Estados, genera conflictos de nacimiento de un derecho real.

El Código Civil del Estado de Quintana Roo en su numeral tres mil ciento cincuenta y nueve señala:

Artículo 3159.- El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.

Aunque el texto no exprese de manera literal la adquisición, transmisión o modificación de derechos reales, al hablar de dominio de bienes o de una hipoteca se entiende estar frente a derechos reales estricto sensu y a los llamados derechos reales de garantía; el supuesto que líneas atrás se menciona de la transmisión del derecho real de propiedad toma relevancia si el bien sobre el que se constituye el derecho real se encuentra ubicado físicamente en el Estado de Quintana Roo, por lo que la Inscripción en el Registro Público se realiza en dicho Estado, pero el contrato traslativo de dominio se celebra en el Estado de Tabasco (o cualquiera que establezca un sistema registral declarativo), ambos Estados mantienen un sistema registral distinto, lo que trae como consecuencia que para el Estado de Tabasco el derecho real nazca desde el momento en que se firma el contrato y para el Estado de Quintana Roo se produzca desde su inscripción en el Registro Público, es así que la diferencia radica en la constitución del derecho real, pues en el sistema constitutivo se da hasta la inscripción en el registro público y en el sistema declarativo desde el momento de la celebración del contrato en escritura pública, sin embargo, el principio erga omnes en ambos sistemas se da hasta la inscripción

en el registro público, pero sus efectos son retroactivos al origen del derecho real, el problema es determinar en qué momento este surge atendiendo a dos legislaciones distintas, la pregunta es ¿desde qué instante y qué criterios se toman en cuenta para determinar el momento del origen del derecho real y así determinar el tiempo exacto en que se reclamaría el derecho erga omnes?.

Atendiendo dicha problemática y la dificultad de determinar el origen de la oponibilidad, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado un pronunciamiento que confirma la problemática, pues establece que:

...la fecha cierta de un documento privado es aquella que se tiene a partir del día en que tal instrumento se inscriba en un Registro Público de la Propiedad; desde la fecha en que se presente ante un fedatario público, o a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes. De no darse alguno de esos supuestos, no puede considerarse que un documento es de fecha cierta, y por ende, no puede tenerse certeza de la realización de los actos que consten en tales documentos...³⁹

Derivado de este criterio se puede confirmar que resulta una incertidumbre legal el determinar la oponibilidad de un derecho real en el proceso de su nacimiento, pues si esta oponibilidad se establece hasta la realización de su inscripción en el registro público y no desde el nacimiento de la acción que le da vida, ese periodo intermedio carece de protección jurídica, dejando al titular del derecho real en total vulneración, pues, la transmisión convencional del derecho real, requiere que tenga lugar la tradición en cualquiera de sus formas, esto es, junto a la causa que dé origen a la transmisión del derecho sobre una cosa, debe darse también la puesta a disposición del nuevo propietario (o titular de otro derecho real limitado, en su caso) de dicha cosa.⁴⁰

³⁹ A. Serra Rodríguez, "La propiedad", en J. Ramón de Verda y Beamonte y Adela. Serra Rodríguez (coords), Derecho Civil III, 2º edición, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2012, p. 132

⁴⁰ Lasarte, Carlos, Propiedad y Derechos Reales de Goce, Principios de Derecho Civil, Tomo IV, novena edición, Marcial Pons, Madrid, 2009. P. 9

Resulta importante lo anterior para el estudio concreto de la investigación, ya que dentro del procedimiento de la celebración de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso se realiza la inscripción en el registro público de la propiedad de la afectación del derecho de propiedad y de la creación de los derechos reales que surgen con los contratos, por lo que la oponibilidad de estos últimos se da hasta el momento de la inscripción independientemente del tipo registral a que se someta la inscripción, entonces ¿qué pasaría si el propietario pierde la titularidad del derecho real de propiedad antes de la inscripción y oponibilidad de los derechos reales que se derivan de los contratos mencionados?, habría que hacer un estudio detallado de los sistemas registrales, pero una respuesta a ello sería la retroactividad de los efectos al momento de la celebración del contrato y la nulidad absoluta del mismo, no se hablaría de inexistencia pues existe voluntad y objeto, lo cual indicaría iniciar un proceso judicial para la reparación de daños y la retribución de lo pagado.

Presentado el punto alarmante de la oponibilidad, resulta indispensable hablar de la eficacia erga omnes de los derechos reales, esta se concreta en el aprovechamiento total o parcial del derecho real. El aprovechamiento total se presenta en el derecho de propiedad,⁴¹ mientras que el aprovechamiento parcial se presenta en derechos reales que se derivan de la propiedad y que son materia de la investigación, tales como la servidumbre y la superficie; la distinción del aprovechamiento también atiende a los sujetos que son titulares de los derechos reales, pues no podría existir un aprovechamiento total sobre una cosa determinada cuanto más de una persona es titular de ese derecho o inclusive cuando una cosa es afectada por más de un derecho real, es decir, habrá aprovechamiento parcial siempre que exista sobre una misma cosa pluralidad de derechos reales o pluralidad en los titulares de un derecho real.

⁴¹ Pérez Fuentes, Gisela María, Cantoral Domínguez, Karla, Gallegos Pérez, Nidia del Carmen y Hernández Domínguez, Enma Estela, Manual de derechos reales para el Estado de Tabasco, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, México, 2011. p. 26

Derivado de lo anterior, se establecen los límites de los derechos reales, lo cual significa que la afectación, los límites y alcances de los derechos reales que nacen de la propiedad dependen de su propia naturaleza, así pues, siempre que exista un aprovechamiento parcial necesariamente habrá un derecho real limitado, tal es el caso manifiesto en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, pues ambos recaen sobre el derecho real de propiedad y constituyen un límite a su aprovechamiento.

Las Doctoras Gisela María Pérez Fuentes y Karla Cantoral Domínguez, señalan una expresión de *elasticidad del dominio o de la propiedad*, lo que da lugar a la posibilidad de que sobre una misma cosa existan diversos derechos reales.⁴²

Como se observa en la concepción de los derechos reales, para entender esta teoría y clasificación es indispensable el estudio profundo de la propiedad privada, que se convierte en el origen de los derechos reales, pues como se mencionó, estos pueden ser totales o parciales, siempre atendiendo al aprovechamiento de la propiedad; por ello, al ser el objeto de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso derechos reales, y por ser la propiedad la base de estos, resulta necesario exponer la figura.

i. PROPIEDAD

Una vez contextualizado el origen de los derechos reales y definida su naturaleza y función, podemos adentrarnos al estudio del derecho real por excelencia que es la propiedad, y que conjuntamente con la persona, son las dos instituciones fundamentales del derecho civil⁴³, la propiedad se define como el derecho real que tiene una persona llamada propietario para usar, gozar y disponer directa e inmediatamente, de manera perpetua, exclusiva y absoluta, de un bien corpóreo e individualizado, estando las demás personas obligadas a respetar el ejercicio de ese derecho⁴⁴.

⁴² Pérez Fuentes, Gisela María y Cantoral Domínguez, Karla, *Ibidem* p. 66

⁴³ Pérez Fuentes, Gisela María y Cantoral Domínguez, Karla, *Ibidem* p. 99

⁴⁴ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto *Op. Cit.* p. 129

Cabe destacar que nos referimos en este apartado únicamente a la propiedad privada, no así a la propiedad original, detentada por el Estado, de la que haremos mención en el apartado referente a la exploración y extracción de hidrocarburos, que corresponde a la nación, ya que no podemos olvidar que, en México, la Constitución Federal establece una estructura triangular de la propiedad: como base, la propiedad originaria de la nación y como derivaciones de la primera, la propiedad pública y la privada,⁴⁵ sin embargo es la propiedad privada la que se distingue como un derecho real.

La definición de propiedad ha sido motivo de debate entre los estudiosos del derecho, pues como tal la legislación civil no posee un concepto, sin embargo, en la doctrina se han construido nociones a partir de las limitaciones a la propiedad, situación que ejemplifica Ernesto Gutiérrez y González⁴⁶, al expresar que dos propietarios de predios con las mismas características, uno ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de México, y el otro localizado en una colonia de la periferia de la misma ciudad, no tienen las mismas facultades, debido a que el primero no podrá, por limitaciones de orden público, construir en su predio como lo desee, mientras el segundo lo hará con absoluta libertad. Esto significa que el derecho de propiedad no se puede determinar teniendo en cuenta sólo las facultades del propietario, sino que, por el contrario, se deben considerar básicamente las limitaciones y modalidades que la ley impone a ese derecho.

En tal sentido, existen un sinnúmero de definiciones creadas por juristas como Rafael Rojina Villegas, Carlos Francisco Dagdug Cadenas y Jorge Alfredo Domínguez Martínez clasificados por la propia doctrina como conceptos limitativos, aquellos que construyen la noción a partir de los límites y modalidades de la propiedad, así también los conceptos cualitativos, que describen el señorío sobre la cosa como cualidad fundamental de la propiedad y por último los conceptos mixtos, que en su construcción abordan los dos anteriores.

⁴⁵ Pérez Fuentes Gisela María y Cantoral Domínguez Karla, Op. Cit. p. 103

⁴⁶ Ernesto Gutiérrez y González, El patrimonio. 3ª ed., México, Porrúa, 2002, pp. 251

En una concepción más integral se habla de un concepto analítico⁴⁷ que destaca el aspecto natural y social de la propiedad, al señalar que es el derecho a gozar y disponer de las cosas con arreglo a su naturaleza, al servicio de la comunidad y para provecho del propietario.

Debido a que el régimen de la propiedad de las cosas fue una creación empírica de diversas sociedades con una metodología más cercana al *ensayo error* que al profundo raciocinio científico, el jurista antiguo se fijó en la forma de apropiarse de las cosas y utilizarlas, sin reparar en sus accidentes y modalidades y, con ese soporte construyó todo un sistema en el que el objeto, la ventaja y las relaciones jurídicas eran una estructura única bajo el nombre de propiedad o dominio, o sea que para ellos no había diferencia entre la cosa, el beneficio que proporcionaba y el respaldo jurídico para la obtención del mismo.⁴⁸

La cualidad distintiva de la propiedad que se deriva de su naturaleza subjetiva como derecho real es la oponibilidad que posee el propietario contra los demás sujetos de derecho respecto de la cosa que posee; en el análisis de cualquier doctrina, que una o separe a la propiedad y al dominio, es una verdad universal el señorío que se detenta respecto de una cosa, que no ha cambiado en la evolución histórica de la propiedad, pues desde los inicios de dicha figura, que era contemplada como necesidad social el apoderamiento de las cosas de manera individual, para satisfacer necesidades sociales, se ha contemplado el respeto de dicho dominio particular, lo que diferencia el pasar de las épocas es la protección u oponibilidad de dicha propiedad.

Para ser titular del derecho real de propiedad, basta con tener capacidad de goce, que se define como la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones,⁴⁹ por lo que en principio cualquier persona puede detentar una propiedad, no así el caso de

⁴⁷ Eridani Gallegos Alcántara, Bienes y derechos reales, México, IURE, 2004, p. 97.

⁴⁸ Medina Pavón, Juan Enrique, Derecho Civil: Bienes. Derechos Reales, Editorial Universidad del Rosario, Colombia, 2016.

⁴⁹ Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil: Introducción, Personas y Familia, Editorial Porrúa, México, 2012. P. 256.

contratar, pues aunque se sea titular del derecho real de propiedad no significa que pueda disponerse del mismo, ya que para ello se requiere la capacidad de ejercicio y tienen capacidad de ejercicio quienes son hábiles para contratar y a estos, el Código Civil para el Estado de Tabasco los señala como:

ARTÍCULO 1920.- Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

El precepto referido señala que existe excepciones en la ley para contratar, dentro de las cuales es importante señalar las establecidas a los menores de edad y a las personas incapaces, al margen de este artículo, los demás incluidos, como los emancipados y mayores de edad son capaces ante la ley, para celebrar todo tipo de contratos, incluidos los referentes a la exploración y extracción de hidrocarburos.

Al estudiar a fondo el concepto de propiedad, se encuentra que este derecho real contempla una división en las facultades del propietario: el derecho a usar, el derecho a gozar y el derecho a disponer, mismas que pueden ser transmitidas parcial o total mediante la celebración de actos jurídicos.

Es necesario precisar que el derecho a la propiedad se encuentra fundamentado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que constituye un derecho fundamental y humano; el legislador constituyente, al referir el precepto de propiedad, utilizó el vocablo *dominio*, que constituye en algunas corrientes de pensamiento un concepto distinto al de propiedad, no así en el caso de México, ya que propiedad y dominio se usan indistintamente para referirse a las facultades que tiene un propietario con respecto a un bien.

Para finalizar el estudio de la propiedad privada, cabe señalar que la misma cuenta con tres características: perpetua, exclusiva y absoluta, la primera de ellas se refiere a la no temporalidad de la propiedad, pues hasta que el titular no realice ninguna acción de dominio para transmitir la propiedad, ésta no se pierde ni caduca; característica que se relaciona con la segunda, que corresponde a la exclusividad, pues el derecho de propiedad es único para quien lo detenta, por regla general sólo el titular puede aprovecharse del bien, sin embargo puede transmitir total o

parcialmente dicho aprovechamiento y; la absolutidad, refiere a la oposición del derecho frente a terceros, lo que nos lleva al estudio de las formas de adquirir la propiedad.

El derecho civil prevé distintos medios para la adquisición de la propiedad, sin embargo, dicha concepción llega a un nivel constitucional cuando se trata del interés público, pues señala la particular forma de adquisición que es la expropiación; en un plano local, limitando las formas de adquirir la propiedad al derecho privado y civil, se encuentran diversas formas en las que los particulares pueden adquirir el derecho real de propiedad, clasificándose en actos jurídicos, accesión, prescripción y sucesión.

La Constitución federal en México ha redimensionado tanto el derecho público como el privado, repensándolos, pero respetando su esencia. Por ejemplo, la celebración de contratos a partir del otorgamiento de licencias para realizar las actividades de exploración y producción del petróleo e hidrocarburos que impidan la transmisión del derecho de propiedad⁵⁰ pues da como alternativa la aplicación de otros derechos reales que de manera contractual permitan la interacción de la propiedad privada y las actividades del Estado en materia de hidrocarburos, tal como lo son los contratos que en esta investigación se analizan.

ii. SERVIDUMBRE

En una noción general, la servidumbre es el derecho real, accidental y perpetuo por el que el dueño del predio dominante puede aprovecharse del predio sirviente en los términos del título constitutivo, ya sea para utilizar el predio sirviente en los términos pactados o para impedir al titular del predio sirviente determinados actos en relación con el mismo.⁵¹

Al constituir la servidumbre un derecho real sobre cosa ajena que limita la propiedad del predio sirviente en beneficio del predio dominante se concluye que, por

⁵⁰ Pérez Fuentes Gisela María y Cantoral Domínguez Karla, Op. Cit. P. 46

⁵¹ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto Op. Cit. p. 359

pertenecer los fundos a distintos dueños, es imposible la servidumbre en cosa propia; consecuentemente, la servidumbre se extingue por consolidación, que tiene lugar al adquirir el propietario del predio sirviente la propiedad del predio dominante o viceversa.⁵²

Derivado de la condición de los predios y su necesaria distinción de dueños, es que por regla general se entiende que las servidumbres son de carácter perpetuo, ya que su naturaleza y origen se basan en el auxilio y necesidad que el predio dominante presenta, pues generalmente este tiene una deficiencia de paso (en cualquiera de sus vertientes) que hace necesario el limitar la propiedad colindante para subsanar la necesidad, dando entonces como resultado la perpetuidad de la servidumbre y en caso extraordinario, convertirlas en temporales, por no ser la necesidad de origen sino creada, tal podría ser el caso de la realización de una obra en un predio que no se encuentra colindando con acceso directo y el acceso que posee no es lo suficientemente grande para dar paso a maquinaria o equipos, por lo que temporalmente puede constituirse o ampliarse la servidumbre ya existente.

Independientemente del tipo de constitución de una Servidumbre, una vez constituida, se crean derechos y obligaciones en los predios dominante y sirviente, estableciendo estas en función del aprovechamiento de la servidumbre, pues el mantenimiento, conservación y mejoras de la misma se adjudican al propietario del dueño dominante, en el mismo sentido, por encontrarse en situación de desaprovechamiento, el dueño del predio sirviente puede realizar modificaciones a la servidumbre si esta le provoca algún daño o incluso, puede reubicarla si considera que el lugar donde se encuentra ubicada es inconveniente, lo anterior siempre y cuando no perjudique al predio dominante.

La servidumbre atiende varias clasificaciones en relación a sus fines, en una opinión particular se considera que destaca la clasificación referente a su origen, así como

⁵² Martínez Alfaro, Joaquín, , “Ensayo Integral del Derecho y Gravamen Real de Servidumbre”, en Ensayos Jurídicos en memoria de José Ma. Cajica C., Universidad Nacional Autónoma de México. P. 571

sus modos de constitución, que para los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos se crean por la vía contractual.

Las servidumbres por su origen pueden constituirse como voluntarias o legales, esta última sujeta a discusión por la doctrina, ya que se considera que la acepción correcta sería forzosa, pues existe un límite al ejercicio del derecho de propiedad del dueño del predio sirviente y que no es voluntad del mismo adquirir tal limitante.

Existen distintos tipos de servidumbres, pero por el objeto de la investigación se adentrará al estudio de las servidumbres voluntarias de paso, al respecto de ellas, es preciso señalar que la Ley no las denomina de esta manera, pues al hacer referencia a las servidumbres de paso, menciona que éstas tienen se constituyen por Ley, el artículo 1244 del Código Civil para el Estado de Tabasco, a la letra señala:

ARTÍCULO 1244.- El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas, sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso para el aprovechamiento de aquélla, por las heredades vecinas; sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

De lo anterior podemos desprender la ausencia de voluntad en la constitución de dicha servidumbre, por lo que cabría hacer la pregunta ¿Dónde queda la voluntariedad?, pues resulta ser que el Código al hacer referencia enunciativa de las servidumbres legales, abarca la llamada servidumbre legal de paso, sin embargo este concepto no es limitativo, pues el mismo Código Civil destina un capítulo denominado “de las servidumbres voluntarias en general”⁵³ de forma tal, que deja abierta la posibilidad de constituir cualquier tipo de servidumbre que las partes así determinen, cobrando sentido entonces, lo conducente a los contratos de servidumbre voluntaria de paso para la exploración y extracción de hidrocarburos;

⁵³ Código Civil para el Estado de Tabasco, publicado en el Periódico Oficial del Estado, el nueve de abril de mil novecientos noventa y siete. Última reforma publicada el 27 de febrero del 2021.

sin embargo atendiendo a la regulación civil y su definición de servidumbre, sin importar la clasificación de la misma, para su constitución necesariamente debe existir un predio dominante, a favor de cuyo dueño está constituida la servidumbre y el sirviente es aquel cuyo dueño debe abstenerse o tolerar el aprovechamiento de la servidumbre,⁵⁴ lo cual se contrapone a lo dispuesto en los contratos referidos, pues en su clausulado no existe un predio dominante.

iii. SUPERFICIE

El termino de ocupación superficial surge en la materia energética con respecto a la exploración y extracción de hidrocarburos, pues en el derecho civil se encuentra previsto el derecho real de superficie, el cual con el paso del tiempo ha quedado en desuso, sin embargo, el Código Civil del Estado de Tabasco aun prevé el mencionado derecho real, describiéndolo en el artículo 1283 como:

ARTÍCULO 1283.- El derecho real de superficie es el que constituye el dueño de un terreno en favor de otra persona, facultándola para:

I.- Construir un edificio sobre el suelo; y

II.- Hacer construcciones debajo del suelo. El derecho de superficie sólo puede constituirse por tiempo determinado, a título oneroso o gratuito, por acto entre vivos o por testamento.

Dicho concepto es rescatado en los contratos de ocupación superficial, sin embargo, no es fundamentación de estos, pues la exploración y extracción de hidrocarburos es de aplicación y competencia Federal.

En el mismo sentido del Estado de Tabasco, los Estados de Coahuila, Guerrero, Puebla y Quintana Roo conservan en su legislación el derecho real de superficie, estableciendo cada uno disposiciones especiales, como se muestra a continuación en la siguiente tabla:

⁵⁴ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto Op. Cit. p. 367

Tabla 2. Cuadro comparativo de códigos civiles que regulan el derecho de superficie con los artículos más sobresalientes.

CUADRO COMPARATIVO DE CÓDIGOS CIVILES QUE REGULAN EL DERECHO DE SUPERFICIE CON LOS ARTÍCULOS MÁS SOBRESALIENTES				
COAHUILA	GUERRERO	PUEBLA	QUINTANA ROO	TABASCO
<p>Artículos 1670 al 1679</p> <p>CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA.</p> <p>Art. 1673 El negocio jurídico por el que se constituya el derecho de superficie debe otorgarse en Escritura Pública; y para ser oponible a terceros debe inscribirse en el Registro Público.</p> <p>Art. 1676 Mientras subsista el derecho de superficie son aplicables las siguientes disposiciones: IV. El dueño del terreno y el superficiario</p>	<p>Artículos 1075 al 1082</p> <p>CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO.</p> <p>Art. 1077 El derecho de superficie podrá ser a título oneroso o gratuito, o tomará su origen en un contrato o en una disposición testamentaria, será enajenable o transmisible por herencia. Podrá constituirse a plazo fijo o por tiempo indeterminado. En este caso el derecho real de superficie concluirá por voluntad de</p>	<p>Artículos 1335 al 1343</p> <p>CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA.</p> <p>Art. 1340 Mientras subsista el derecho de superficie, son aplicables las siguientes disposiciones: I. Existen dos derechos de propiedad independientes, y que son: a) La propiedad de las construcciones, que son del superficiario b) La propiedad del terreno, que continúa siendo del dueño de éste II. No se confundirán las dos propiedades</p>	<p>Artículos 2207 al 2214</p> <p>CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO</p> <p>Art. 2209 El derecho de superficie puede ser a título oneroso o gratuito y tomar su origen en un contrato o en una disposición testamentaria. Es enajenable y transmisible por herencia. Puede constituirse a plazo fijo o a plazo indeterminado, sólo que en este último caso no regirán las reglas generales para dar por concluido aquél mediante la interpelación,</p>	<p>Artículos 1283 al 1291</p> <p>CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TABASCO</p> <p>Art. 1285 El negocio jurídico por el que se constituya el derecho de superficie debe otorgarse en Escritura Pública; y para ser oponible a terceros deberá estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Art. 1288 Mientras subsista el derecho de superficie son aplicables las siguientes disposiciones: IV. El dueño del terreno y el</p>

<p>gozarán recíprocamente del derecho del tanto y del derecho de retracto, en los términos establecidos en el presente Código para el caso de que cualquiera de ellos pretenda enajenar ya sea el terreno o la construcción. Art. 1679 Declarada la nulidad del negocio jurídico que dio origen al derecho de superficie, si existe construcción se aplicarán las reglas de la accesión, lo mismo se observará en el caso de rescisión de dicho negocio, salvo convenio en contrario.</p>	<p>ambas partes o de sus causahabientes. En caso de desacuerdo, el Juez si así lo estima conveniente, podrá fijar un plazo para la extinción del derecho. Art. 1080 La extinción del derecho de superficie será sin perjuicio de terceros.</p>	<p>a que se refiere la fracción anterior; y III. El superficiario goza de una servidumbre de apoyo, en provecho de la construcción como predio dominante y por lo que hace a los cimientos de ésta. Art. 1341 El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito, por acto entre vivos o por testamento y por tiempo determinado. Art. 1342 El derecho de superficie se extingue al vencerse el plazo.</p>	<p>sino que la conclusión requerirá el consentimiento del dueño y del superficiario o de sus respectivos causahabientes, en su caso y si dicho acuerdo no se lograra decidirá el juez, quien podrá fijar un plazo para la conclusión de referencia, si así lo estima conveniente. Art. 2214 El derecho de plantar o edificar sobre terreno ajeno o construir por debajo de éste se extingue por no plantar o construir dentro del plazo de dos años, o de uno si dentro de este no se siembra</p>	<p>superficiario gozarán recíprocamente del derecho del tanto y del derecho de retracto, en los términos establecidos en el presente Código, para el caso de que cualquiera de ellos pretenda enajenar bien sea el terreno o la construcción. Art. 1291 El derecho de superficie no se extingue por la destrucción de lo edificado, salvo pacto en contrario, pudiendo reconstruirse lo destruido.</p>
---	--	---	---	--

Tabla rescatada de: Ramírez Santibáñez, Ana María Estela, "Concepto, evolución y carácter derogatorio del derecho de superficie", Cuaderno del Departamento de Ciencias Sociales y Humanidades, Universidad Iberoamericana de Puebla, México, 2013.

Confirmando que la ocupación superficial y el derecho real de superficie en esencia son la misma figura, habrá entonces que profundizar en dicha concepción, analizando las características que posee, siendo las más importantes la constitución sobre un bien inmueble y ajeno, pues existirá un dueño de la tierra, el constituyente o superficiante, y por otro lado de forma separada pero en el mismo inmueble, el superficiario, dueño de la propiedad superficiaria, quien tendrá un derecho sobre cosa propia, en un inmueble ajeno. Esto es típico del derecho real de superficie, que suspende el principio de accesión mientras esté vigente,⁵⁵ pues el derecho real de superficie permite la conservación del bien a cada una de las partes, a quien detenta la propiedad del inmueble y a quien detenta el derecho de superficie.

El derecho de superficie se remonta a la época de los romanos. Se lo conoce como un derecho real pretoriano, porque fue el pretor quien otorgó un interdicto (*interdictum de superficiebus*) y luego una acción real para defender los derechos de aquellas personas que hubieran construido con materiales propios en inmueble ajeno, con base en una relación jurídica. En un primer momento, el objeto de este derecho recaía sobre terrenos del fisco. Con posterioridad, se extendió esta modalidad entre particulares⁵⁶.

En la concepción actual del derecho real de superficie, se encuentran elementos fundamentales que hacen que la Ley de Hidrocarburos rescate esta figura jurídica y sea fundamento para los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, pues este derecho puede constituirse sobre el terreno, el vuelo o el subsuelo, esta distinción responde a los tres planos en que puede dividirse la explotación de la tierra; el primer plano es el terreno o también llamado rasante, el vuelo, se refiere a todo aprovechamiento que pueda realizarse en el espacio aéreo y el subsuelo responde a toda utilización que pueda hacerse debajo de la tierra,⁵⁷ este último es

⁵⁵ Alberdi Imas, Luana, "Derecho real de superficie: una mirada registral aplicada", Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Nacional de La Plata. UNLP. Año 16/Nº 49-2019.

⁵⁶ Alberdi Imas, Luana, Ibidem p. 118.

⁵⁷ Alberdi Imas, Luana, Ibidem p. 122

precisamente el objeto del contrato de ocupación superficial, pues es el subsuelo en donde se realiza la exploración y posterior extracción de los hidrocarburos.

II. LOS DERECHOS REALES DE PROPIEDAD, SUPERFICIE Y SERVIDUMBRE EN LA EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS.

Después de haber estudiado la naturaleza jurídica de los derechos reales de propiedad, superficie y servidumbre (en específico las servidumbres voluntarias), desde la concepción del derecho civil, al ligar las dos últimas con la exploración y extracción de hidrocarburos, se presentan cambios trascendentales en su constitución y elementos, pues se atiende al modelo de contrato que la Secretaría de Energía publica en el Diario Oficial de la Federación⁵⁸ donde se establecen como partes contratantes el asignatario del proyecto de exploración y extracción de hidrocarburos y los propietarios o titulares de derecho del bien inmueble donde se pretende constituir ya sea la ocupación superficial o la servidumbre voluntaria de paso, lo que también apertura el panorama de la percepción de la propiedad, pues ya no nos encontramos únicamente frente a la propiedad privada como derecho real, sino al modelo de propiedad social, del cual se abordará exclusivamente los medios y procedimientos para llevar a cabo la contratación para la exploración y extracción de hidrocarburos, pues entrar al análisis de fondo de la propiedad social resultaría una distracción del tema central que es el estudio de los contratos.

La propiedad, en todas sus vertientes, es punto fundamental en los contratos de exploración y extracción de hidrocarburos, pues partiendo del tipo de propiedad en la que se pretende actuar se determina el procedimiento y las autoridades

⁵⁸ ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos y Modelos de Contratos para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos para realizar las actividades de la exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos, Diario Oficial de la Federación, México, 02 de junio del 2016.

competentes que permiten la celebración de los contratos, ya sea ocupación superficial o servidumbre voluntaria de paso y lo más importante, las partes contratantes, pues los modelos de contratos hacen una distinción en atención a la diferencia que existe entre la propiedad privada y social, ya que refiere declaraciones específicas tratándose de un núcleo de población ejidal, parcela o propiedad privada.

En el mismo sentido la Ley de hidrocarburos prevé procedimientos específicos para dar legalidad a dichos contratos dependiendo de la naturaleza jurídica de la propiedad, a pesar de que sin distinción todos los contratos que tengan por objeto la exploración y extracción de hidrocarburos deberán realizarse en escritura pública, la inscripción de la misma atiende al tipo de propiedad, pues la propiedad privada se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, mientras que la propiedad social lleva a cabo su inscripción en el Registro Agrario Nacional.

Cabe resaltar que uno de los mayores problemas a resolver con la reforma energética es la cuestión relativa al uso y disfrute de la propiedad respecto de la cual se otorguen las asignaciones y contratos en materia de hidrocarburos, toda vez que, si bien, los asignatarios contarán con un contrato que les dará derecho a explotar los hidrocarburos en un área asignada, lo cierto es que, dicha superficie de terreno podría ser propiedad de terceros o sus ductos en instalaciones atravesarlas o requerir acceso a sus instalaciones a través de estas.⁵⁹

Con lo anterior, se puede afirmar que indiscutiblemente la propiedad es la piedra angular de los contratos para exploración y extracción de hidrocarburos; en el capítulo cuarto se retoma esta distinción en atención a la contraprestación por extracción comercial que prevén dichos contratos, pues al ser la propiedad social un régimen especial, atiende a mecanismos específicos para que se efectúe el pago de dicha contraprestación.

⁵⁹ Mora Beltrán, Jorge Armando, La Reforma Energética. Oportunidades para Empresarios y Consultores, Thompson Reuters, segunda edición, México, 2018. P. 139

Hablando del derecho real de superficie y el derecho real de servidumbre se atiende ya a la distinción de los contratos, pues existe uno específico para cada derecho real afectado.

En los contratos de ocupación superficial, se tiene como finalidad permitir las actividades de exploración y en su caso extracción de hidrocarburos en los predios que se encuentran bajo el régimen de propiedad privada o social, afectando el derecho real de superficie en cuanto a la superficie y subsuelo, a pesar de que la doctrina como se señalaba con anterioridad distingue y clasifica la afectación a la propiedad por el derecho real de superficie, la cláusula del modelo de contrato prevé dos de las clasificaciones, estableciendo el derecho de superficie sobre la superficie y el subsuelo⁶⁰

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. En términos de lo dispuesto por los artículos 750, 830, 1858, 1859, 2011 del Código Civil Federal (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EL EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto constituye sobre la superficie y por debajo del INMUEBLE a favor del (PROMOVENTE) el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal superficie exterior y subterránea, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el INMUEBLE o, en su caso, la FRACCIÓN, para su ocupación superficial, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, pues la del terreno seguirá perteneciendo al NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/ EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO, y la de lo construido será del (PROMOVENTE).

En atención a que el derecho real de superficie no se encuentra regulado a nivel Federal y solo algunos Códigos Civiles Estatales continúan reglamentando dicho derecho real, el fundamento del contrato de ocupación superficial se prevé en la Ley de Hidrocarburos y su formalización en el numeral 1858 del Código Civil Federal, el cual a la letra señala:

⁶⁰ ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos y Modelos de Contratos para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos para realizar las actividades de la exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos, Diario Oficial de la Federación, México, 02 de junio del 2016.

Artículo 1858.- Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento.

El derecho real de servidumbre es el que viene a revolucionar la concepción de los contratos de servidumbre voluntaria de paso, pues atendiendo a la regulación Civil Federal las servidumbres son un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.⁶¹

La distinción de predio sirviente y predio dominante es un elemento fundamental en la naturaleza de las servidumbres, ya sean estas voluntarias o legales; en el caso de los contratos de servidumbre voluntaria de paso para la exploración y extracción de hidrocarburos se suscita una cuestión específica:

PRIMERA. constituye y otorga de manera exclusiva, a favor del predio dominante, según se indica en la Declaración____, un gravamen real de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, sobre la FRACCIÓN ubicada dentro del INMUEBLE, para uso, goce y aprovechamiento, que comprende una superficie total de _____ m2/ha (en lo sucesivo referida como la "FRACCIÓN"), la cual incluye una superficie de _____ m2/ha, correspondientes a la franja temporal, respecto de la cual, la servidumbre objeto del presente permanecerá vigente hasta la culminación de las obras de construcción de la INFRAESTRUCTURA (dicho término se define más adelante), de conformidad con la CLÁUSULA SEGUNDA del presente instrumento, con una superficie de _____ m2/ha, correspondientes a la franja sobre la que en forma definitiva se constituye la servidumbre objeto del presente, mismas superficies que se encuentran plenamente identificadas conforme al plano con cuadros de construcción que se agregan al presente Contrato, como Anexo identificado con la letra "___" para formar parte integrante del mismo.

⁶¹ Mora Beltrán, Jorge Armando Ibidem p. 148

En virtud de la servidumbre constituida conforme al párrafo anterior, de esta CLÁUSULA PRIMERA el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), en este acto, afecta la FRACCIÓN del INMUEBLE y concede al predio dominante el uso, goce y aprovechamiento de la misma, permitiéndole, conforme a las actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, la legislación y normativa aplicable, directamente o a través de terceros, de manera enunciativa.

He aquí el gran dilema que se presenta, pues el elemento principal de la servidumbre que es la existencia de un predio sirviente y un predio dominante no se manifiesta en el contrato, se da por hecho que el asignatario o contratista toma la figura de predio dominante, el cual, a consideración particular es una falacia.

La misma situación se presenta con la llamada servidumbre legal de hidrocarburos, a la cual da fundamento la Ley de Hidrocarburos como resultado de la reforma energética, que aunque no es objeto de estudio de la investigación por constituirse por vía jurisdiccional o administrativa y no mediante contrato, sufre de la misma falta de determinación que la servidumbre voluntaria, pues las servidumbres legales de hidrocarburos se otorgan a favor del asignatario o contratista que evidentemente no es titular de ningún derecho de un predio que pudiera fungir como dominante.

Si bien el atender una clasificación distinta a las previstas por el Código Civil Federal en cuanto a los tipos de servidumbres legales, como es el caso de la servidumbre legal de hidrocarburos, da lugar a que se amplíe el funcionamiento de dicha servidumbre, pues de constituirse esta, de acuerdo con el artículo 109 de la Ley de hidrocarburos, comprenderá:

- El derecho de tránsito de personas.
- El derecho de transporte, conducción y almacenamiento de materiales para la construcción, vehículos, maquinaria y bienes de todo tipo, y
- El derecho de construcción, instalación o mantenimiento de la infraestructura o realización de obras y trabajos necesarios para el adecuado desarrollo y

vigilancia de las actividades amparadas por un contrato o asignación, así como todos aquellos que sean necesarios para tal fin.

De la anterior reflexión podría entenderse que entonces se estaría presentando una relación entre sujeto y cosa, desvirtuando todas las teorías que separan los derechos reales y personales, pues en los elementos de la servidumbre se prevé un bien que es denominado predio sirviente y un sujeto que es denominado predio dominante, la confusión es tal, que dentro de la relación jurídica se mezcla el sujeto y el objeto.

Sin embargo, no es materia de investigación profundizar más sobre la naturaleza jurídica de la servidumbre y si el nombre otorgado al contrato para la exploración y extracción de hidrocarburos es el adecuado, pues lo que atiende esta investigación es el cumplimiento y lineamientos de la contraprestación que de estos contratos se deriva.

III. NATURALEZA JURIDICA DE LOS CONTRATOS DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO EN EL DERECHO ENERGÉTICO.

Por tratarse de actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, los contratos que dan origen a la posibilidad de realización de dichas actividades tienen su fuente en distintos instrumentos jurídicos, pues desde la Constitución se permite la contratación para las operaciones de exploración y extracción de hidrocarburos.

A pesar de que dichas actividades se desarrollan en territorio nacional, no siempre es en tierras o aguas propiedad de la nación, ya que con propio fundamento en la Constitución Federal en su numeral veintisiete damos cabida a la propiedad privada, estableciendo esta que:

Tratándose del petróleo y de los hidrocarburos sólidos, líquidos o gaseosos, en el subsuelo, la propiedad de la Nación es inalienable e imprescriptible y no se otorgarán concesiones. Con el propósito de obtener ingresos para el Estado que contribuyan al desarrollo de largo plazo de la Nación, ésta llevará

a cabo las *actividades de exploración y extracción del petróleo y demás hidrocarburos mediante asignaciones a empresas productivas del Estado o a través de contratos con éstas o con particulares*, en los términos de la Ley Reglamentaria. Para cumplir con el objeto de dichas asignaciones o contratos *las empresas productivas del Estado podrán contratar con particulares*. En cualquier caso, los hidrocarburos en el subsuelo son propiedad de la Nación y así deberá afirmarse en las asignaciones o contratos.

Dicho párrafo fue adicionado al artículo 27 constitucional en el panorama de la reforma energética, pues establece la posibilidad de contratar con particulares para el desarrollo de las actividades que refiere a los hidrocarburos.

Al hablar de contrato con particulares, nos adentramos al derecho civil y al estudio profundo de los contratos, con la finalidad de esclarecer la naturaleza jurídica de los llamados contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, mismos que son comunes en las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos en propiedad privada.

Ubicando en el ámbito del derecho civil a los contratos, en el origen del acto jurídico, se habla de los convenios en sentido amplio, los cuales crean, modifican, transmiten y extinguen derechos y obligaciones, partiendo de esta concepción, se divide al convenio en sentido amplio en dos vertientes: convenios en sentido estricto y contratos, donde el último, es una manifestación exterior de la voluntad, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley, por lo que el contrato como fuente de las obligaciones, crea y transmite derechos y obligaciones entre las partes que lo suscriben, mismas que se ponen de acuerdo, en una doble manifestación de voluntad, dando origen a un acto jurídico bilateral o plurilateral: su integración y existencia depende forzosamente de la unión de dos o más voluntades jurídicas, lo que en derecho se conoce como el consentimiento⁶².

⁶² Moraga Altuzar, Victor Manuel, Derecho Civil III, Red Tercer Milenio, México, 2013. P. 12

Todo acto jurídico posee elementos que le dan existencia y validez, es del mismo modo para la constitución de contratos como actos jurídicos, pues dichos elementos permiten su subsistencia en el mundo jurídico, ya que la ausencia de alguno de ellos trae como resultado que no se produzcan las consecuencias de derecho.

Para la existencia y subsistencia de los actos jurídicos la manifestación de la voluntad es elemento fundamental, pues la exteriorización de un propósito revela la intención de llevar a cabo acciones que el derecho reconoce y a las cuales atribuye consecuencias de derecho, es así, como se encuentra el primer elemento de existencia de los actos jurídicos, denominado voluntad, misma que puede transformarse en consentimiento cuando se habla de los contratos bilaterales.

Todo acto jurídico para existir requiere de la manifestación de la voluntad de la persona o personas que participan en el acto jurídico, mismas que pueden ser tácitas o expresas y a su vez orales o escritas; al respecto de los elementos de existencia de los contratos, el Código Civil para el Estado de Tabasco establece:

ARTÍCULO 1917.- Para que el contrato exista se requiere:

- I.- Mutuo consentimiento;
- II.- Objeto que pueda ser materia de las obligaciones creadas por el contrato; y
- III.- La solemnidad cuando la ley la exija.

Este primer elemento de existencia de un acto jurídico, en el caso de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, debe manifestarse en una forma expresa, puesto que su propia naturaleza es escrita, por tanto, el otorgamiento de este da lugar a la manifestación expresa de voluntades entre las partes por tratarse de un contrato bilateral.

En este sentido el Código Civil para el Estado de Tabasco en su artículo 1926 señala:

ARTÍCULO 1926.- El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a

presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

De la redacción de este artículo se desprende que a la propia Ley corresponde señalar en qué casos la manifestación de la voluntad debe ser expresa, en proyectos como los de exploración y extracción de hidrocarburos, los contratos que hacen posible su desarrollo, la Ley de Hidrocarburos los prevé de forma escrita, por el propio impacto y naturaleza de los contratos, la manifestación del consentimiento debe ser expreso y este se configura con la firma de los contratos que se requieren.

La razón de ser de la manifestación de voluntad o voluntades en un acto jurídico es que la falta de este conduce a la nada jurídica, es decir, si las voluntades no se ponen de acuerdo no llega a formarse el contrato.⁶³

El segundo elemento para la existencia de un acto jurídico es el objeto del mismo, pues este debe ser físico y judicialmente posible, ahora bien, es necesario puntualizar que en todos los actos jurídicos existe un objeto que permite su existencia, sin embargo, no todos los actos jurídicos poseen un objeto directo e indirecto, esta es una característica específica de los contratos y los convenios, pues el objeto directo es la posibilidad de crear, modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones, que se resume en la voluntad de dar hacer o no hacer, mientras que el objeto indirecto es sobre el que recae la obligación, en el caso de los contratos el objeto indirecto suele ser una cosa.

El reconocimiento de la legalidad de los objetos y de la voluntad que la norma jurídica realice da cabida a la existencia de los actos jurídicos, pues, si la norma jurídica no reconoce una cierta manifestación de voluntad, no hay acto jurídico por falta de objeto para producir consecuencias de derecho que estén amparadas por el ordenamiento.⁶⁴

⁶³ Rojina Villegas, Rafael, Compendio de derecho civil: introducción, personas y familia, Editorial Porrúa, México, 2012, p. 121.

⁶⁴ Ídem.

En conjunto la voluntad y el objeto constituyen los elementos esenciales de existencia en un acto jurídico, la falta de alguno de ellos produce la inexistencia del acto; es decir, si el objeto del contrato es de imposible realización física o jurídica ya sea porque una norma prohíbe su realización o porque en el mundo material la propia naturaleza lo imposibilita, nos encontramos ante una inexistencia del acto jurídico.

Los contratos para su existencia de igual manera requieren de la expresión de la voluntad de los contratantes y del objeto en sus vertientes de directo e indirecto, que el objeto del contrato pueda ser de posible realización tanto física como jurídica.

Tal es la importancia del acuerdo de voluntades y de la identificación del objeto para la existencia de un acto jurídico, que el error en alguno de estos elementos produce la inexistencia, así surge el llamado error obstáculo, pues la definición del objeto y de la voluntad aparentemente está definida, pero existe una discrepancia en la definición del objeto o de la expresión de la voluntad, para esclarecer este punto, se acude a un ejemplo sencillo y burdo, en un contrato de compraventa el objeto del mismo es un gato, ambos contratantes expresan su voluntad de llevar a cabo la realización del contrato, sin embargo, el objeto del contrato es ambiguo y genera una confusión entre las partes, pues el vendedor se refiere a un gato hidráulico y el comprador a un animal, entonces, aun estando pactado el objeto del contrato, al no tratarse del mismo, se genera un vicio en el consentimiento y este mismo produce la inexistencia del acto jurídico, por ser el objeto del contrato el que no se encuentra definido, por tanto, la manifestación de la voluntad no es precisa e impide la formación del consentimiento, puesto que cada uno expresa su voluntad pero internamente las voluntades no coinciden, producen un error, el error obstáculo.

Así pues, en todo acto jurídico deben existir la manifestación de la voluntad que se convierta en consentimiento y la claridad en el objeto, sin ser la excepción los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, pues el consentimiento se realiza de forma expresa con el otorgamiento del contrato y el objeto se establece en el mismo, siendo siempre un bien inmueble.

Continuando con los elementos del acto jurídico, se establece una segunda clasificación correspondiente a la validez del acto, pues pasado el plano de la existencia, habrá que adentrarse al estudio de su validez, para determinar el perfeccionamiento o la invalidez del acto jurídico, en el último caso, si está es de forma absoluta o relativa.

La capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto y la formalidad son los elementos de validez en los actos jurídicos, en primer término, se realizará un estudio general de los elementos para con posterioridad aplicarlo a los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso a la luz de las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos.

El Código Civil para el Estado de Tabasco, respecto a los tipos de nulidades que causan los elementos de validez del acto jurídico señala:

ARTÍCULO 1884.- Ilícitud La ilicitud en el objeto, en el fin o en el motivo del acto produce su nulidad absoluta, salvo que la ley expresamente declare que dicha nulidad será relativa.

ARTÍCULO 1885.- Nulidad absoluta. La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

ARTÍCULO 1886.- Nulidad relativa. La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

ARTÍCULO 1887.- Qué produce la nulidad relativa. La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.

ARTÍCULO 1897.- Nulidad parcial. El acto jurídico viciado de nulidad en parte, no es totalmente nulo si las partes que lo forman pueden legalmente

subsistir separadas, a menos que al celebrarse el acto se hubiere querido que sólo íntegramente subsistiera.

La nulidad en un acto jurídico se define como la existencia imperfecta de los actos jurídicos por padecer estos de algún vicio en su formación.⁶⁵

La capacidad es un atributo de la personalidad dividido en dos facetas, en primer lugar, la capacidad de goce, entendida esta como la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, mientras que la capacidad de ejercicio es la posibilidad de ejercitar dichos derechos y obligaciones por sí mismo, para la existencia de la segunda faceta se requiere siempre de la primera, quien no posee capacidad plena de goce no puede hablar de una capacidad de ejercicio, dicha afirmación a la luz de los derechos humanos deja entrever varios puntos de análisis, puesto que la capacidad de ejercicio desde una perspectiva jurídico-humanista toda persona cuenta con capacidad de goce, aun estando en un estado de interdicción la capacidad de goce es plena.

Sin embargo, como elemento de validez del acto jurídico lo que se toma en cuenta es la capacidad para ejercitar un derecho, es decir contar con la capacidad de ejercicio, al respecto la legislación Civil para el Estado de Tabasco señala la habilidad para contratar, indicando que puede poseerla cualquiera que no esté exceptuado expresamente por la Ley, por tanto, quien es hábil para contratar posee capacidad de ejercicio, pues tiene la facultad de obligarse.

Un punto importante respecto a la capacidad, es que esta produce una nulidad relativa sobre el acto jurídico, es decir, puede ser subsanada para que el acto persista, cuestión que puede ocurrir en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, pues, en ocasiones, los titulares de los predios son menores de edad, o existe además del derecho real de propiedad un derecho de usufructo detentado por un menor, lo que genera que sea participé del contrato, sin embargo, esta exceptuado por la Ley para gozar de su capacidad de ejercicio, pero

⁶⁵ Rojina Villegas, Rafael ibidem p. 131-132.

al causar una nulidad relativa, este elemento de validez puede ser subsanado por medio de la representación.

La nulidad relativa también se produce por encontrarse vicios en el consentimiento, como pueden serlo el error, el dolo, la mala fe y la violencia.

En el análisis de cada uno de ellos, cabe mencionar que el error al que nos referimos en este apartado no es el error obstáculo que nos lleva a la inexistencia del acto jurídico, sino al error como la falsa apreciación de la realidad, el cual puede observarse desde la perspectiva del hecho, del derecho o de la aritmética.

El error mantiene tres niveles de gravedad en la existencia y validez de un acto jurídico, el nivel más alto se produce con el error obstáculo que lleva a la inexistencia del acto jurídico, el nivel medio produce una nulidad relativa y el error del primer nivel es indiferente para la validez del acto jurídico.

Adentrándonos a las consecuencias jurídicas que producen los niveles del error en el acto jurídico, nos enfocaremos en el segundo nivel, mismo que vicia la voluntad provocando la nulidad relativa del acto jurídico, este se presenta pasando ya el estudio de la existencia del acto jurídico, pues la voluntad ya se manifestó y el consentimiento se formó, sin embargo, existe un vicio en cuanto al motivo y la manifestación de la voluntad no es cierta, ya que de haberse sabido no se hubiera celebrado el acto, es decir el error de hecho recae sobre la substancia de la cosa.

Abordando el error de derecho, este se presenta en el momento en que existe una apreciación falsa de una norma jurídica, es decir, la interpretación de la norma que dio lugar a la celebración del acto era errónea y de haberse conocido la verdadera intención de la norma jurídica no se hubiese celebrado el acto, por tanto, dicho error de derecho provoca la nulidad relativa.

El error es el principal vicio del consentimiento, pues aún el estudio del dolo como un vicio en el acto jurídico, este tiene que provocar el error para poder considerarse una nulidad relativa, es así, que nos encontramos con el error fortuito, que ya se ha explicado con anterioridad, hablando del error de hecho y de derecho; del mismo

modo existe el error doloso, provocado precisamente por el dolo y la mala fe, manifestado en el engaño para originar el error.

El elemento fundamental que constituye la nulidad relativa en un acto jurídico es que el vicio que se genera recae sobre la parte determinante de la voluntad, es decir que justo se observa ese error, ya sea fortuito o por dolo para manifestar la voluntad, que sin ese vicio no se hubiera otorgado el consentimiento.

En el caso de los contratos, los vicios de la voluntad como el dolor y la mala fe el Código Civil para el Estado de Tabasco los define como:

ARTÍCULO 1938.- Concepto de dolo y mala fe. Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplea para inducir a error a alguno de los contratantes, y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

Es importante llegado a este punto aclarar, que cuando el dolo se presenta en ambos contratantes, ninguno de ellos tiene derecho a reclamar la nulidad del acto jurídico.

Añadiendo una causa más de nulidad relativa de los actos jurídicos, se analiza la formalidad, este elemento de validez consiste en la observancia de las disposiciones formales que la Ley presupone para determinados actos jurídicos.

Para explicar el elemento de forma, es necesario establecer la división de los actos jurídicos consensuales, formales y solemnes; los primeros no requieren de ninguna formalidad, cualquier forma de expresar la voluntad es válida, incluyendo la manifestación expresa, tácita, por señas, etc.; los segundos son los que atañen a este estudio de la nulidad relativa, pues la inobservancia de este es que puede producir la invalidez del acto, en los actos formales se requiere la manifestación de la voluntad de manera escrita, es decir, el consentimiento debe ser expreso y escrito, ya sea en documento público o privado.

En último término, los actos solemnes requieren una formalidad maximizada, de aspectos especiales que la Ley señala para su constitución, la voluntad se expresa de manera escrita, ahora bien, la inobservancia de esas características especiales

produce una inexistencia del acto jurídico, pues es tan necesario que se respete el procedimiento que la Ley establece para su otorgamiento, que en caso de no hacerse, el acto jurídico no puede producir consecuencias de derecho y nos conduce a la nada jurídica, a la inexistencia.

Después de haber abordado la inexistencia y la nulidad relativa, es necesario hacer mención de la nulidad absoluta, la cual cuenta con características específicas como que es imprescriptible, puede invocarse en cualquier momento después de la celebración del acto jurídico y es inconfirmable, aunque los otorgantes expresen su consentimiento y cuente con elementos de existencia, no puede ser válido el acto jurídico, pues cuando se declare su nulidad se retrotraen sus efectos al momento de su constitución para que las consecuencias de derecho que hubiere producido se reduzcan a la nada jurídica; en este punto es necesario aclarar que, a diferencia de la inexistencia del acto, cuando hablamos de una nulidad absoluta nos referimos a la situación en la que el acto jurídico en el filtro de su existencia quedo confirmado, sin embargo al análisis de sus elementos de validez se encuentra que su objeto, motivo o fin es ilícito y los efectos que hubieren producido cesarán, pero la gran diferencia radica en que el acto si existió y si produjo consecuencias de derecho.

La nulidad absoluta únicamente puede generarse por la ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto jurídico, es decir, que sea contrario a la Ley.

Como se enuncio con anterioridad, el Código Civil para el Estado de Tabasco aborda también una nulidad parcial, misma que se genera cuando el acto jurídico en algunas de sus partes posee un elemento de validez que sufre algún vicio, sin embargo, puede subsistir sin la parte que se ve afectada de nulidad.

El acto jurídico cumpliendo con los elementos de existencia y validez produce consecuencias de derecho, mismas que se manifiestan en un convenio o contrato, pues si el objeto del acto jurídico es crear o transmitir obligaciones se está constituyendo un contrato, cuando se hace referencia a la extinción o modificación de un acto jurídico se está frente a un convenio, tal como lo señala el numeral 1906 del Código Civil para el Estado de Tabasco:

ARTICULO 1906.- Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. Los derechos personalísimos no son transmisibles por contrato ni por sucesión.

Las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos para su realización en propiedad privada requiere de la constitución de derechos reales, los cuales se expresan a través de un contrato que genera a las partes obligaciones que consisten en un dar, hacer o no hacer, por lo que es indispensable atender la clasificación de los contratos y ubicar a los denominados contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso dentro de dicha clasificación, exponiendo sus efectos y los derechos reales que constituyen.

IV. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA.

Para comprender y ordenar los distintos esquemas de los que se sirven los particulares, el pensamiento jurídico ha recurrido a diversas herramientas, y de este modo se ha construido la teoría general del contrato.⁶⁶

Los contratos poseen una clasificación propia que determina su naturaleza y características, su relevancia en el presente estudio se basa en ser los instrumentos que dan origen a la creación de derechos reales como la servidumbre y la superficie, por ello, exponer la clasificación de los contratos permite ubicarlos dentro de la legislación mexicana y, atendiendo a su fundamentación determinar sus particularidades.

La clasificación de los contratos interesa de manera especial porque es el instrumento mediante el cual se determinan, a posteriori, los caracteres de los contratos particulares, a fin de establecer qué institutos de la teoría general se pueden, o no, aplicar a cada uno de ellos.⁶⁷

⁶⁶ Esborraz, David F., Contrato y sistema en América Latina, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2006.

⁶⁷ Nicolau, Noemí L., Fundamentos de Derecho Contractual. Teoría general del contrato, La Ley, Buenos Aires, 2009, t. I, pág. 157.

Según la teoría clásica, los contratos podían agruparse por categorías, dando origen a la clasificación técnico-jurídica y que era tarea propia de la doctrina, no de los códigos⁶⁸.

En la actualidad, la legislación civil del Estado de Tabasco dentro del Código civil sustantivo describe distintas clasificaciones de los contratos atendiendo a características específicas, en donde destacan los contratos unilaterales, bilaterales, onerosos, gratuitos, entre otros que se estudiarán en este apartado para poder determinar y ubicar a los contratos que en materia de exploración y extracción de hidrocarburos se celebran.

Contratos unilaterales y bilaterales.

Existen actos jurídicos que se manifiestan en contratos que dentro de su perfeccionamiento solo producen consecuencias de derecho y obligaciones para uno de los otorgantes, a estos contratos se les clasifica como unilaterales.

La unilateralidad radica en la falta de reciprocidad de derechos y obligaciones que producen los contratos, pues mientras una de las partes se obliga a un dar, hacer o no hacer la otra parte únicamente se beneficia de dicha obligación, sin tener la interconexión ni el deber de dar, hacer o abstenerse de una acción.

Desde el otorgamiento del contrato se determina el objeto del mismo, en donde yace la obligación, por consiguiente, desde su nacimiento se sabe si se está frente a un contrato unilateral, pero no siempre es así, se dan circunstancias en donde la reciprocidad de la obligación no se da por consentimiento sino por la propia normatividad a la que se somete el contrato, lo que genera que este sujeto a una circunstancia que actualice un supuesto normativo y genere una obligación para quien no la tenía al momento de suscribir el acto jurídico a esta variable de la unilateralidad se le conoce en la doctrina como sinalagmático.

⁶⁸ Arias Caú, Esteban Javier, “El método de clasificación de los contratos en el proyecto de Código Civil y Comercial 2012”, Universidad Católica de Santiago del Estero, Sobre la base de la ponencia presentada a las “XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil”, Buenos Aires, septiembre de 2013.

Se denominan contratos sinalagmáticos imperfectos a aquellos contratos unilaterales que después de perfeccionados, generan obligaciones para aquella parte que originalmente aparecía dispensada de toda obligación.⁶⁹

Ahora bien, la bilateralidad de los contratos no radica en su otorgamiento, pues para estar en presencia de un contrato necesariamente se requiere de dos o más partes, por ello se habla de consentimiento y no de voluntad, por tanto, cuando se refiere a la bilateralidad como una clasificación de los contratos se habla de las obligaciones que genera para las partes, pues a diferencia del contrato unilateral este si genera derechos y obligaciones para todos los contratantes.

El artículo 1909 del Código Civil para el Estado de Tabasco así lo señala:

ARTICULO 1909.- El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.

En el concepto de bilateralidad importa no solo que cada una de las partes esta obligada, sino que existen obligaciones contrapuestas, reciprocas, interdependientes, por lo que cada relación resulta presupuesto de la otra.⁷⁰

Es decir, las obligaciones de los contratantes son reciprocas una a una, si A tiene un derecho B tendrá una obligación directa a el derecho que ejerce A y viceversa, ambas partes se convierten en acreedores y deudores al mismo tiempo por la interrelacionalidad que poseen.

Contratos onerosos y gratuitos.

De acuerdo al Código Civil para el Estado de Tabasco, un contrato se presume oneroso cuando los provechos y gravámenes que genere son recíprocos, dicha

⁶⁹ Lecaros, José Miguel, “Los contratos. Concepto, clasificaciones, categorías, interpretación, efectos y principios de la contratación”, en “Apuntes de Derecho Civil”, rescatado de <http://www.josemiguellectaros.cl/v2/wp-content/uploads/2014/11/Los-contratos-Parte-general.pdf>

⁷⁰ Gastaldi, José María, “contratos unilaterales y bilaterales”, Universidad de Buenos Aires, No. 46-2, rescatado de <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/46-2/contratos-unilaterales-y-bilaterales.pdf>

clasificación atiende a los beneficios que las partes obtienen de la celebración del contrato, por lo contrario de los contratos unilaterales y bilaterales donde su punto central se basa en la reciprocidad de la obligación, en esta clasificación se tiene como punto de estudio la reciprocidad en los beneficios.

La diferencia entre un contrato gratuito y uno oneroso radica en la noción de “utilidad” que debe existir entre las partes; así cuando exista sólo para una, entiende que el contrato es gratuito o de beneficencia; y si la haya para ambos, entonces el contrato es oneroso⁷¹

Al respecto el Código Civil para el Estado de Tabasco señala:

ARTICULO 1910.- Es contrato oneroso aquel en donde se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en donde el provecho es solamente de una de las partes.

La ciencia jurídica moderna tiene como característica más importante su tendencia a la abstracción y a la generalización del sistema derivada del derecho romano y del ius commune⁷², por ello las clasificaciones de los contratos como la onerosidad y la gratuidad nacen durante el proceso de codificación del derecho civil y poseen categorías de dualidad u opuestos en su clasificación y en referencia a los beneficios que de las contrataciones se obtienen.

La historia de la distinción entre contratos onerosos y gratuitos comenzó desde el iusnaturalismo racionalista, probablemente ya incipiente en el humanismo jurídico⁷³ y continúa rescatándose en los códigos civiles mexicanos.

Previo estudio de la onerosidad de los contratos, y en el contexto de los beneficios que un contrato produce, al hablar de su gratuidad, se refiere a que únicamente uno de los otorgantes obtiene un aprovechamiento de la celebración del contrato, es

Leitao Álvarez-Salamanca, Francisca Los conceptos de onerosidad y gratuidad en el Código Civil chileno Revista de Derecho (Valparaíso), vol. XLV, julio-diciembre, 2015, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso Valparaíso, Chile, p. 87

⁷² Guzmán Brito, Alejandro, Acto, negocio, contrato y causa en la tradición del derecho europeo e iberoamericano (Navarra, 2005), pp. 343-354.

⁷³ Guzmán Brito, Alejandro Ibidem p. 349.

decir, un contratante se obliga a cumplir una obligación que resulta en un aprovechamiento para el segundo contratante y no así para el propio.

En ocasiones suele confundirse la gratuidad de un contrato con la donación, sin embargo a pesar de que la donación es un contrato de naturaleza gratuita por el notorio incremento de un patrimonio en detrimento de otro, no necesariamente la gratuidad se entiende en ese sentido, pues como se mencionaba un contrato gratuito no significa que no tuvo un costo de obtención, sino su gratuidad radica en que quien otorga el beneficio no recibe uno a cambio.

Existe una disputa en la doctrina en cuanto a la onerosidad y la gratuidad de los contratos que tiene como base fundamental la utilidad, pues autores como Abeliuk, Alessandri y Domínguez, expresan que la utilidad es un gravamen o bien una ventaja, que puede ser incluso meramente moral, esto es, sin un valor pecuniario o material,⁷⁴ por otro lado existe una postura económica en cuanto a los contratos onerosos y gratuitos, pues se afirma que la diferencia radica en el precio como elemento objetivo, lo que es lo opuesto a la doctrina subjetiva que tiene como eje central la utilidad.

El Código civil tabasqueño acuñe una doctrina subjetivista, que rescata la diferencia entre lo oneroso y gratuito partiendo de un análisis del aprovechamiento.

Contratos conmutativos y aleatorios.

Las clasificaciones de los contratos se encuentran íntimamente relacionadas, tan es así que de los contratos onerosos se desprenden los conmutativos y los aleatorios.

La legislación civil tabasqueña señala lo siguiente:

ARTICULO 1911.- El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas, en cuanto a su existencia y cuantía, desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause.

⁷⁴ Leitao Álvarez-Salamanca, Francisca Ibidem p. 93.

Es aleatorio cuando las partes o una de ellas desconocen la existencia o cuantía de las prestaciones que deben, por depender tales prestaciones de un acontecimiento futuro, que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice.

Una clasificación de los contratos sumamente importante, pues las consecuencias de derecho que produce pueden ser ciertas o no, así pues la diferencia entre los contratos conmutativos y los aleatorios consiste en que el equivalente que cada interesado recibe en aquellos, en cambio del beneficio que procuran, es una ventaja cierta y apreciable, de un valor fijo desde el momento mismo de la celebración, y en que ese equivalente, en los segundos, consiste en una ventaja incierta e indeterminada, cuya realización depende del verificativo de un acontecimiento incierto⁷⁵

en el caso de los contratos aleatorios que están sujetos a un acontecimiento futuro, la consecuencia de derecho se basa en la realización de dicho hecho jurídico, adentrando esta clasificación a los contratos que la investigación estudia, claramente no encuadra en esta clasificación, pues, la exploración y extracción de hidrocarburos es un acontecimiento futuro cierto, no así su resultado, pues la exploración puede ser fructífera o no, es decir, puede encontrarse hidrocarburos o no, pero para la celebración del contrato el resultado del acontecimiento futuro no es de importancia, pues es cierto que se realizará y las consecuencias de su realización, favorables o no, ya no forman parte del contrato principal, es decir, el contrato tiene por objeto como acontecimiento futuro y cierto, la exploración, lo que de ella se obtenga es independiente al contrato principal.

Expuesta la clasificación y naturaleza jurídica de los contratos así como de los derechos reales es importante realizar la ubicación de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, pues, estos contienen características de la clasificación civil, sin embargo son contratos innominados en las leyes civiles, no así en la legislación en materia energética, pues, dichos contratos son

⁷⁵ Mateos Alarcón, Manuel, Lecciones de Derecho Civil, Lección Vigésima, de los contratos aleatorios, rescatado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/3/1127/10.pdf>

nominados en la Ley de Hidrocarburos, ya que su naturaleza jurídica es distinta a la naturaleza jurídica contemplada en el derecho civil, por ello la presente reflexión, por encontrarse distinciones entre la naturaleza del contrato y la naturaleza del derecho real que acuñen.

Específicamente en el contrato de servidumbre de paso, se señala que el objeto del contrato es la constitución de una servidumbre de paso en favor de un predio dominante, lo que nos lleva a reflexionar lo siguiente:

En el análisis de la servidumbre como derecho real, se explicó que para su constitución se requiere de un predio dominante y un predio sirviente, en donde el primero de estos es quien se beneficia de la servidumbre, sin embargo, un derecho real no es un contrato; y hablando de los contratos, existe manifestación de voluntades y tienen siempre un objeto y es aquí la gran tragedia, pues el objeto del contrato de servidumbre voluntaria de paso para la exploración y extracción de hidrocarburos señala que debe haber un predio dominante y uno sirviente, identificando al predio sirviente como el predio que será afectado por la exploración y extracción de hidrocarburos y señalando al predio dominante como una de las partes contratantes, que son denominados asignatario o contratista y la pregunta es ¿Cómo una persona puede convertirse en un predio?, como una de las partes contratantes se convierte en el objeto indirecto del contrato, es decir, en el predio dominante, por estas circunstancias era de suma importancia realizar un estudio de los contratos y los derechos reales, pues al adentrarnos al estudio específico de un contrato se encuentran discrepancias jurídicas que no permitirían la existencia del mismo, al no cumplir el objeto con las características que la constitución de una servidumbre requiere, pues la servidumbre necesariamente ocupa dos predios para su existencia, por tanto dicho contrato se consideraría absurdo denominarlo y redactarlo como una constitución de servidumbre de paso, sería en lugar de ello un contrato innominado, mediante el cual el propietario del predio, permite el uso, ocupación y explotación de una fracción de terreno para determinadas actividades que conllevan el paso de maquinaria, equipo y otros para su realización.

CAPITULO TECERO: LA REFORMA ENERGÉTICA COMO FUENTE DE LOS CONTRATOS DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO.

I. ORIGEN DE LA REFORMA CONSTITUCIONAL EN MATERIA ENERGÉTICA.

En principio durante la época de Porfirio Díaz fue un régimen abierto a la inversión extranjera, el dueño del suelo, lo era igual del subsuelo, de esta forma imperaba la idea de Porfirio Díaz, "dejo hacer, dejo pasar", puesto que, con su política de puertas abiertas a los consorcios internacionales, existía allí un descontrol sobre estos, debido a que las empresas controlaban e imponían su fuerza económica, al igual que la de sus países sobre suelo y subsuelo mexicano⁷⁶.

Tiempo después, en el Gobierno de Madero se incluyó en la llamada Ley del Timbre un impuesto de tres centavos por barril de petróleo, así como de que las compañías tendrían que registrarse y declarar cuantas propiedades poseían, pues en ese momento no se sabía cuánto petróleo salía, hubo un caso en el pozo Cerro Azul, donde se sabe que un consorcio extranjero produjo más de 181 millones de barriles de petróleo, y que el dueño nacional solo recibió 200 pesos⁷⁷

Después con Francisco I Madero no existía control sobre empresas, las cuales se habían salido de control jurídico, pero la llegada de la Constitución de 1917, se cambió el paradigma a uno donde se nacionalizaba la tierra y costo mucho para que las empresas extranjeras se acataran a las disposiciones legales, lo cual se logró con la entrada de Lázaro Cárdenas y la expropiación petrolera, pues antes de esto, a pesar de existir en el texto constitucional la propiedad de la nación sobre el subsuelo, nunca fue respetado, hasta llegar a la actual reforma constitucional que vuelve a regular en materia energética aplicando la posibilidad de inversión y participación extranjera.

⁷⁶ Labastida, H., "La política petrolera: de Porfirio Diaz a Lázaro Cárdenas", Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, 1990. Pp. 135-150.

⁷⁷ Cárdenas Gracia, Jaime, En Defensa del Petróleo, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 2009.

En el contexto del Estado neoliberal se aprueba la reforma constitucional y legal energética de 2013 y 2014. ¿Cómo era el paradigma jurídico previo y cómo cambia? La reforma estructural energética entrañó la sustitución definitiva del modelo de desarrollo que se había conformado en México después de la expropiación petrolera de 1938⁷⁸.

En 2012 el monopolio estatal de la industria de hidrocarburos había llegado al límite de su capacidad para atender las crecientes necesidades de la economía nacional. La ausencia de competencia en el sector provocó una falta de inversión en la cadena de valor petrolera que se reflejaba en el incremento sostenido de las importaciones de combustibles y gas natural.⁷⁹

La intervención de empresas privadas y empresas extranjeras en la exploración y extracción de hidrocarburos fue una realidad durante muchos años en México a pesar de existir prohibición expresa en la Constitución, por ello puede entenderse que la reforma energética llegó a regular lo que en la práctica ya era una realidad.

En el caso de México, un modelo energético diseñado en la segunda mitad del siglo XX empezó a presentar claras deficiencias que no atendían a las necesidades energéticas del país, por lo cual fue necesario que el país se actualizara con base en las mejores experiencias internacionales. En la exposición de motivos de la denominada Reforma Energética, presentada por el Ejecutivo Federal ante el Congreso de la Unión el 12 de agosto de 2013, se encuentran el contexto energético que dio lugar a la misma. De manera resumida, en el sector hidrocarburos, el contexto en 2013 era el siguiente:

⁷⁸ Cárdenas, Jaime, “La reforma energética y transformación del derecho público”, en Anglés Hernández Marisol y Palomino Guerrero, Margarita, Aportes sobre la configuración de derecho energético en México, Universidad Nacional Autónoma de México UNAM, México, 2019. P. 48.

⁷⁹ Flores Quiroga, Aldo, Reforma energética hidrocarburos, Fondo de Cultura Económica, México, 2018. P. 19

- Una reducción en la plataforma de producción petrolera, pese al creciente ritmo de inversión. Lo anterior se ve reflejado en el agotamiento del campo petrolero Cantarell.
- El inconveniente de que una sola empresa estatal asuma la totalidad de los riesgos inherentes a las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, principalmente aquellas en campos no convencionales, como los localizados en aguas profundas.
- La creciente dependencia del exterior para satisfacer la demanda de gas natural⁸⁰.

Tras la situación que se vivía, la presión social y los focos rojos que sufría Petróleos mexicanos y el sector energético, fue necesario hablar de una reforma constitucional en materia energética.

Destinar recursos públicos para la producción y el consumo de hidrocarburos implicaba destinar menos recursos a otros programas de gobierno que podían tener beneficios más amplios para un mayor número de personas.⁸¹

Grandes inversiones al país, generación de nuevos empleos, conservación de la propiedad de la nación sobre los hidrocarburos, son los grandes ejes rectores que propiciaron la reforma constitucional en materia energética, dándole paso formalmente a la inversión y participación extranjera para actividades de exploración y extracción de hidrocarburos.

El 13 de diciembre de 2013 la Cámara de Diputados aprobó la reforma constitucional en materia energética a los artículos 25, 27 y 28 de la carta magna más 21 artículos transitorios. El titular del Poder Ejecutivo Federal promulgó y

⁸⁰ Zúñiga Martínez, Guillermo, “Nuevo modelo energético, las fallas de mercado como principio básico de legitimación regulatoria”, en Anglés Hernández Marisol y Palomino Guerrero, Margarita, Aportes sobre la configuración de derecho energético en México, Universidad Nacional Autónoma de México UNAM, México, 2019. P. 83.

⁸¹ Presidencia de la República, “Diagnóstico del sector energético”, en: <https://goo.gl/k7sBN5>

publicó, el 20 de diciembre de ese año, la reforma en el Diario Oficial de la Federación,⁸² la cual trajo consigo múltiples críticas y observaciones por la redacción y permisión de las modificaciones y adiciones a dichos artículos.

La reforma energética del 2013 desarticuló el monopolio estatal sobre el sector petrolero y lo sustituyó con un nuevo régimen de mercado. Pemex continuará siendo una empresa clave para el sector y la seguridad energética del país, pero contra nuevas herramientas para desarrollar sus actividades. La reforma le permite concentrarse en lo que sabe hacer mejor y le otorga herramientas legales para asociarse y obtener nuevas fuentes de financiamiento, tecnología y capacidades operativas en áreas donde puede ampliar y mejorar sus capacidades.⁸³

Los altos riesgos que implica la producción de hidrocarburos ante el fin de la época del “petróleo fácil” plantean nuevos retos para PEMEX como única empresa operadora en la industria. Éste es el principal argumento que ha motivado las iniciativas legales para transformar el sector. Sobre todo, la preocupación apunta al objetivo de maximizar la renta petrolera,⁸⁴ pues al permitir a asignatarios o contratistas realizar el proceso de exploración y extracción de hidrocarburos significa menos riesgos para el Estado y su empresa productiva.

Para hacer factible y legal la participación del sector privado en las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos era necesario propiciar una reforma a la Constitución Federal, pues ella explícitamente reservaba dicha actividad al Estado, entendiéndose la prohibición de la participación privada en cuestiones de hidrocarburos, por ello los principales artículos reformados son el artículo 27 y 28, mismos que sufrieron cambios precisos que no quitaran el sentido de pertenencia y

⁸² Bartlett Díaz, Manuel (coord.), Estrategia urgente en defensa de la nación. Política energética para que México sea potencia económica en el siglo XXI, México, Talleres Gráficos del Partido del Trabajo, 2013.

⁸³ Flores Quiroga, Aldo, Op. Cit. P.20

⁸⁴ Michel Gutiérrez, Verónica, “La reforma energética en el sector hidrocarburos y sus implicaciones en las finanzas públicas”, Centro de Investigación Económica y Presupuestaria A.C., rescatado de <https://ciep.mx/EWtN>

reserva del Estado sobre los hidrocarburos, pero que dieran un paso a la participación privada.

Los artículos 27 y 28 constitucional son quizá algunos de los más complejos y difíciles de comprender en la constitución. Debido a la extensión y las figuras institucionales que se regulan en esos artículos, delimitaremos el estudio a lo referente al petróleo, esto debido a que la reforma energética abarca varios sectores, como la luz eléctrica por lo que hacer una mención de eso sería una tarea más longitudinal.⁸⁵

El artículo 27 establece las bases del manejo del suelo, subsuelo y aguas, así como que estos son originalmente de la Nación⁸⁶, también establece cuestiones de los núcleos de población, así como la forma en que se adquiere el dominio de las tierras y lo relacionado a la expropiación por utilidad pública.

El artículo 27 previo a la reforma en lo que corresponde al petróleo establecía en uno de sus párrafos lo siguiente:

Artículo 27: ... “Tratándose del petróleo y de los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos, gaseosos o de minerales radioactivos, no se otorgarán concesiones ni contratos, ni subsistirán los que en su caso se hayan otorgado y la Nación llevará a cabo la explotación de esos productos, en los términos que señale la Ley Reglamentaria respectiva. Corresponde exclusivamente a la Nación generar, conducir, transformar, distribuir y abastecer energía eléctrica que tenga por objeto la prestación de servicio público.” ...

Es aquí explícito lo que en párrafos anteriores se comentaba, la constitución era muy clara respecto a la exclusividad del Estado para desarrollar actividades relacionadas con los hidrocarburos, sin embargo, tras la reforma, el sentido, aunque un poco contradictoria, se convierte en lo siguiente:

⁸⁵ Echeverría Gutiérrez, Aldo Enrique, “Origen Constitucional de la Reforma Energética”, Ecos Sociales, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, Año 5, No. 15, 2017. P. 431

⁸⁶ Idem

Artículo 27: ... “Tratándose del petróleo y de los hidrocarburos sólidos, líquidos o gaseosos, en el subsuelo la propiedad de la Nación es inalienable e imprescriptible y no se otorgarán concesiones. Con el propósito de obtener ingresos para el Estado que contribuyan al desarrollo de largo plazo de la Nación, ésta llevará a cabo las actividades de exploración y extracción del petróleo y demás hidrocarburos mediante asignaciones a empresas productivas del Estado o a través de contratos con éstas o con particulares en los términos de la Ley Reglamentaria. Para cumplir con el objeto de dichas asignaciones o contratos las empresas productivas del Estado podrán contratar con particulares. En cualquier caso, los hidrocarburos en el subsuelo son propiedad de la Nación y así deberá afirmarse en las asignaciones o contratos” ...

Al no modificarse la primera parte de la redacción y solo añadirse la posibilidad de contratación con el sector privado, en el propio texto constitucional podría encontrarse una contradicción, al señalar que no se otorgaran concesiones y líneas posteriores señalar la posibilidad de otorgar contratos con particulares, lo cual requeriría de un estudio profundo del concepto de concesión, contrato, que no ocupa a la investigación presente, pero que sin embargo es un foco rojo entorno a dicha reforma constitucional.

Ahora bien, abierta la posibilidad de la participación del sector privado en las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, se requería de instituciones que vigilaran, regularan y dieran seguimiento a las asignaciones realizadas a particulares en términos del artículo 27 constitucional, por lo que en el artículo 28 de la Constitución Federal se incorporan las siguientes líneas:

Artículo 28: ... “El Estado contará con un fideicomiso público denominado Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo, cuya Institución Fiduciaria será el banco central y tendrá por objeto, en los términos que establezca la ley, recibir, administrar y distribuir los ingresos derivados de las asignaciones y contratos a que se refiere el párrafo séptimo del artículo 27 de esta Constitución, con excepción de los impuestos” ...

Artículo 28: ... “El Poder Ejecutivo contará con los órganos reguladores coordinados en materia energética, denominados Comisión Nacional de Hidrocarburos y Comisión Reguladora de Energía, en los términos que determine la ley” ...

La creación de estos órganos son consecuencia de la apertura de las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos al sector privado, pues al ser actividades reservadas al Estado, este tiene que velar por su realización y supervisar a las empresas privadas o paraestatales que intervengan en la exploración y extracción de hidrocarburos.

El nuevo modelo adoptado por México desde 2013, dotó de mayores facultades y poder de regular los mercados energéticos a la Comisión Reguladora de Energía (CRE), a la Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH) y a la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (ASEA), al elevar a las primeras dos a nivel constitucional mediante la figura de Órganos Reguladores Coordinadores en Materia Energética, disposición establecida en el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en Materia de Energía, y de manera particular, el artículo 28 Constitucional.⁸⁷

La sustentabilidad en las actividades económicas del Estado fue un precepto incorporado en la reforma energética, por lo que se modificó el párrafo cuarto del artículo 25 de la Constitución y se reformaron los párrafos sexto y octavo del mismo, dando como resultado:

Artículo 25: ...” El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan. Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y

⁸⁷ Zúñiga Martínez, Guillermo Op. Cit. P. 85.

demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado, así como el régimen de remuneraciones de su personal, para garantizar su eficacia, eficiencia, honestidad, productividad, transparencia y rendición de cuentas, con base en las mejores prácticas, y determinará las demás actividades que podrán realizar” ...

... “La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, promoviendo la competitividad e implementando una política nacional para el desarrollo industrial sustentable que incluya vertientes sectoriales y regionales, en los términos que establece esta Constitución...”

Derivado de lo anterior, el artículo 25 de la Constitución Federal contiene parte indispensable de la reforma energética, pues la modificación al párrafo cuarto viene dar fundamento legal a la Ley de hidrocarburos, la misma que regula los procedimientos de contratación, administración, organización, funcionamiento de las actividades derivadas de la exploración y extracción de hidrocarburos.

II. LA LEY DE HIDROCARBUROS COMO CAMBIO PARADIGMÁTICO DE LA REFORMA CONSTITUCIONAL EN MATERIA ENERGÉTICA

Las leyes reglamentarias tienen como objetivo regular los procedimientos de aquellas actividades permitidas en la constitución, fue mediante la promulgación de la Constitución de 1917, en la cual se incluyó el artículo 27 Constitucional, que reivindicó de manera formal la propiedad original de la nación sobre sus recursos

naturales y por supuesto entre ellos los hidrocarburos que serían aun motivo de disputas armadas y políticas dentro del territorio nacional.⁸⁸

Tras la publicación de la constitución de 1917 y su artículo 27, no hubieran grandes cambios en tratos de explotación de hidrocarburos, la disposición constitucional, resultó materialmente ineficaz por cuestiones políticas internacionales, pero fue el inicio de la visión nacionalista que permeó en los posteriores gobiernos, influyendo en la forma de regular la explotación de los hidrocarburos, y que si bien existieron normas flexibles, tachadas de inconstitucionales, lo cierto es que todas las disposiciones planteaban por lo menos formalmente la idea de propiedad originaria, inalienable e imprescriptible y la visión estatal de obtener el mejor aprovechamiento de dichos recursos no renovables para beneficio de la Nación.⁸⁹

Con la existencia del artículo 27 perduraba la visión de la propiedad originaria y la exclusividad del Estado en la explotación de hidrocarburos, sin embargo, dicho artículo sufrió modificaciones con el paso de los años y los cambios de gobierno; las reformas constitucionales de 1940, 1960 y 1983 en materia de petróleo no variaron o modificaron la identidad sobre los principios de dominio directo, inalienable e imprescriptible de la nación sobre los hidrocarburos, sino que adaptaron los principios aprobados por el constituyente a los requerimientos sociales e históricos del momento, para eliminar sus debilidades formales, que solo podían surgir a la luz de la práctica constitucional del país⁹⁰.

El artículo 27 de la Constitución Federal también es fundamento legal de las Leyes reglamentarias que preceden a la Ley de hidrocarburos, mismas que fueron sufriendo modificaciones conforme se modificaba el artículo en mención.

⁸⁸ Lázaro Sánchez, Iván, (2017), Los contratos de exploración y producción de hidrocarburos en México. Estudio del nuevo paradigma constitucional (Tesis de doctorado, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco), Repositorio Institucional, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco. p.78

⁸⁹ Ibidem p.79

⁹⁰ Veytia Palomino, Hernany, "El nuevo derecho energético", en Becerra Ramírez, Manuel et al, (coord.) Obra en homenaje a Rodolfo Cruz Flores, t. II., México, UNAM, p. 534.

La Ley Reglamentaria del artículo 27 Constitucional en el Ramo de Petróleo de 1926, fue la primera edición de la reglamentación entorno a la explotación de hidrocarburos, dicha Ley contenía los procedimientos, facultades y deberes para conservar el dominio directo e inalienable de la Nación sobre sus carburos de hidrógeno y la exclusividad que esta tenía sobre su aprovechamiento y explotación.

La Ley en mención también disponía que la industria de los hidrocarburos era de utilidad pública, por lo que gozaba de preferencia sobre cualquier otra actividad de aprovechamiento de la superficie de los terrenos. Esta norma establecía en su artículo 4º, que los mexicanos, así como las sociedades civiles o comerciales regidas bajo las leyes de México, podrían obtener concesiones petroleras, sujetándose a los lineamientos marcados por la propia ley⁹¹.

Al llegar al poder el expresidente Lázaro Cárdenas, durante su mandato se expide el Decreto de expropiación de bienes de la industria petrolera, mismo que vino a dar completo control al Estado sobre instalaciones, edificios, embarcaciones, refinerías y cualquier bien inmueble o mueble que formara parte de la industria petrolera y que fueron propiedad de empresas extranjeras.

El Decreto de expropiación de bienes de la industria petrolera, dentro del texto que lo conforma establecía:

...”Que es del dominio público que las empresas petroleras que operan en el país y que fueron condenadas a implantar nuevas condiciones de trabajo por el grupo número 7 de la junta federal de conciliación y arbitraje el 18 de diciembre último, expresaron su negativa a aceptar el laudo pronunciado, no obstante de haber sido reconocida su constitucionalidad por ejecutoria de la suprema Corte de Justicia de la Nación, sin aducir como razones de dicha negativa otra que la de una supuesta incapacidad económica, lo que trajo como consecuencia necesaria la aplicación de la fracción XXI del artículo 123 de la Constitución General de la República, en el sentido de que la autoridad respectiva declara rotos los contratos del trabajo derivados del mencionado laudo. Que este hecho trae como consecuencia inevitable la

⁹¹ Lázaro Sánchez, Iván, Op. Cit. P. 82

suspensión total de actividades de la industria petrolera y en tales condiciones es urgente que el poder público intervenga con 83 medidas adecuadas para impedir que se produzca graves trastornos interiores que harían imposible la satisfacción de necesidades colectivas y el abastecimiento de artículos de consumo necesario de todos los centros de población, debido a la consecuente paralización de los medios de transporte y de las industria productoras, así como para proveer a la defensa, conservación aprovechamiento y desarrollo de la riqueza que contienen los yacimientos petrolíferos, y para adoptar las medidas tendientes a impedir la consumación de daños que pudieran causarse a las propiedades en perjuicios de la colectividad, circunstancias todas estas determinadas como suficientes para decretar la expropiación de los bienes destinados a la producción petrolera....”

Después de la expropiación en mención, fue lógico e inevitable que la industria petrolera mexicana atravesara por momentos muy difíciles, especialmente cuando Estados Unidos hizo el anuncio de la aparición de un nuevo orden energético con su vecino del sur. Al comprar Estados Unidos el petróleo crudo en otras partes, las exportaciones mexicanas bajaron de 3.5 millones de barriles en 1937 a 2.5 millones en 1938,⁹² tomando medidas drásticas para detener el impulso de México, tales como:

- Se impuso un bloqueo sobre México, para que no pudiera colocar su petróleo en el mercado mundial.
- Propició la interrupción de su abastecimiento de materias primas, refacciones y equipo de la industria petrolera mexicana, con el objetivo de causar su deterioro.
- Implemento una serie de acciones legales para poder embargar el petróleo que México lograba exportar a otras naciones.
- Retiró de manera masiva los depósitos bancarios que las empresas extranjeras mantenían en el país.

⁹² García Reyes, Miguel y Ronquillo Jarillo Gerardo, Estados Unidos, Petróleo y Geopolítica, México, IMP- Plaza y Valdés, 2005. P. 355.

- Boicoteó las exportaciones de otros productos mexicanos
- Inició conflictos internos para alterar la situación política México⁹³

Los inicios para México en la rama petrolera fueron difíciles, pues se encontró con intereses internacionales que se vieron afectados tras la emisión del decreto que aquí se señala, posteriormente se promulga y publica una nueva Ley Reglamentaria del artículo 27 constitucional en el ramo petrolero de 1941.

La determinación en papel de la facultad del Estado de llevar a cabo las actividades de exploración y explotación del petróleo se presentan en la Ley Reglamentaria del artículo 27 constitucional en el ramo petrolero de 1941, en su artículo 6 señalaba:

ARTÍCULO 6.- La Nación llevara a cabo la exploración y explotación del petróleo, en la siguiente forma:

- I.- Por trabajos que realice el gobierno a través de su órgano correspondiente
- II.- Por conducto de las instituciones públicas petroleras que al efecto cree la ley y
- III.- Mediante contratos con particulares o sociedades.

Esta Ley como antecedente de la Ley de hidrocarburos surgida a raíz de la reforma constitucional en materia energética del 2013, es fundamental en el estudio de su contenido, pues desde esta Ley, que se expide durante el gobierno del expresidente Manuel Ávila Camacho, se permitió la participación de particulares en las actividades de exploración y explotación de petróleo, regulado en los artículos 8 y 10 de la propia Ley.

ARTÍCULO 8.- En el caso de la fracción tercera del art. 6º. podrán celebrarse contratos con particulares o sociedades para que lleven a cabo los trabajos respectivos, a cambio de compensaciones en efectivo o de un porcentaje de los productos que se obtengan. El otorgamiento de estos contratos se harán previo estudio que funden su necesidad o conveniencia por medio de

⁹³ Lázaro Sánchez, Iván, Op. Cit. P. 83-84.

convocatoria que se expidan en cada caso y prefiriéndose a quien ofrezca las mejores condiciones.

ARTÍCULO 10.- Los contratos de que hablan los artículos anteriores, solo podrán celebrarse:

I.- Con particulares mexicanos

II.- Con sociedades constituidas íntegramente por mexicanos

III.- Con sociedades de "economía mixta" en las que el gobierno federal representará la mayoría del capital social, y de las cuales podrán formar parte socios extranjeros y

IV.- En ningún caso con sociedades anónimas que emitan acciones al portador.

El ser un primer antecedente que permitiera a particulares contratar en dichas actividades del Estado, tenía sus restricciones establecidas en la propia Ley y señaladas en los artículos transcritos, la reforma energética actual da un margen de participación del sector privado mayor al que había en 1941.

Punto importante de esta Ley también es que las actividades de exploración para la posible extracción de hidrocarburos no requerían de un sistema contractual, lo que resalta para la investigación, pues precisamente se estudian los contratos que surgen a raíz de la exploración y extracción de hidrocarburos.

Dicha Ley en su artículo 11 señalaba:

ARTÍCULO 11.- El reconocimiento superficial de los terrenos con el objeto de investigar sus posibilidades petrolíferas no requiere el otorgamiento de contratos. Si el terreno es de propiedad particular se necesitará permiso del superficiario. En caso de posesión de este la Secretaría de la Economía Nacional oyendo a las partes, otorgar el permiso previa fianza que deberá dar el permisionario por los daños y perjuicios que al propietario pudieran causarse.

El imperativo del Estado era tanto que no se requería del consentimiento del propietario o poseedor para llevar a cabo estas actividades mediante un contrato escrito, una de las grandes variantes de 1941 a la reforma energética del 2013.

Hasta ese momento lo conocido en la industria de los hidrocarburos y las permisiones que el Estado mexicano otorgaba al sector privado da un giro trascendental con la reforma al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el año de 1960, modificándose los párrafos cuarto, quinto, sexto y séptimo de dicho artículo 27 constitucional, para establecer de manera precisa que en materia de petróleo se prohibía otorgar contratos a los particulares, elevando a rango constitucional lo previsto en la ley reglamentaria del año 1958, estableciéndose la imposibilidad al Estado de celebrar los contratos que se realizaban desde la época del gobierno de Manuel Ávila Camacho.

Así, en la redacción de la reforma al artículo 27 constitucional, establecía en el párrafo sexto lo siguiente:

Artículo 27: ...Tratándose del petróleo y de los carbonos de hidrogeno sólidos, líquidos y gaseosos o de minerales radioactivos, no se otorgarán concesiones ni contratos, ni subsistirán lo que en su caso se hayan otorgado y la Nación llevara a cabo la explotación de esos productos, en los términos que señale la Ley Reglamentaria respectiva...

La mencionada reforma tuvo como propósito el terminar con la práctica de concesionar la explotación de los yacimientos petrolíferos, mediante la celebración de contratos con las empresas privadas, extranjeras y mexicanas, que materialmente realizaban actividades de explotación, constitucionalmente reservadas al Estado.⁹⁴

En 1977 se realiza una reforma a la Ley reglamentaria del artículo 27 constitucional en el ramo petrolero, que sin duda es de las más importantes en el tema de indemnización por actividades de exploración y producción de hidrocarburos, así como el origen de la mencionada utilidad pública.

⁹⁴ García Reyes Miguel y Ronquillo Jarillo Gerardo, op. cit. p. 363

En dicha reforma, específicamente en los artículos 7º y 10º, se estableció el derecho de los particulares o comunidades a recibir indemnización a cargo de PEMEX por los daños o perjuicios ocasionados en sus propiedades, con motivo de los trabajos de exploración y explotación.

En la misma reforma se especificaba, que la industria de los hidrocarburos era considerada de utilidad pública, por lo que era prioritaria sobre cualquier otra industria o actividad realizada sobre la superficie de los terrenos en donde fuera necesario realizar exploración o explotación de estos recursos. Por tal motivo se preveía el otorgamiento de permisos a la paraestatal para realizar sus actividades en dichos predios, previo reconocimiento de la obligación de indemnizar conforme a los avalúos que en su caso emitiera la comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Sin duda, un gran antecedente de los actuales procesos para el otorgamiento de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso en las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, pues el hablar de un pago de indemnización y que además este se hiciera conforme a los avalúos realizados al predio es el procedimiento que en la actualidad se sigue para los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos.

La siguiente etapa en materia del ramo petrolero se marcó por una apertura comercial, pues México tenía que entrar a la competitividad internacional que se desarrollaba en el mundo globalizado y al realizarse esta apertura, empiezan las reformas estructurales en materia energética en el país.

La primera de ellas en el año 2008, con la intención de impulsar la extracción y exportación del petróleo y gas mexicano para obtener mayores recursos, se propone una propuesta legislativa que tendría como objetivos:

- Permitir a la empresa aprovechar de manera más eficiente el apoyo de terceros, dándole la oportunidad de diseñar mecanismos de colaboración que conduzcan a reducir costos de operación y que propicien el mejor desempeño posible de las empresas participantes.

- Darle mayor flexibilidad en el ámbito presupuestario y de gestión, así como hacer las adecuaciones a su régimen tributario, para reflejar las nuevas condiciones de la industria y la naturaleza de los yacimientos que deberán explotarse en los próximos años. Fortalecer la estructura de gobierno corporativo de Pemex, ampliando sus atribuciones y favoreciendo, con ello, que su gestión se oriente a optimizar el valor de la empresa.
- Clarificar y precisar el alcance del artículo 6 de la Ley Reglamentaria vigente, que establece que Petróleos Mexicanos puede celebrar con personas físicas o morales los contratos de obras y de prestación de servicios que la mejor realización de sus actividades requiere.
- Propiciar certeza jurídica, en virtud de que cerca de dos terceras partes de las tareas de perforación se realizan a través de empresas de servicios. Por lo que es evidente que la colaboración por parte de empresas especializadas es fundamental para Petróleos Mexicanos.
- Introducir dos precisiones importantes en el texto del artículo 6, que hagan explícito el mandato previsto en el artículo 27 de la Constitución, tales precisiones consisten en que: En la celebración de cualquier contrato, PEMEX debe mantener en todo momento el control sobre las actividades de exploración y desarrollo de los recursos petroleros, y que las remuneraciones que en dichos contratos se establezcan, en ningún caso concederán la propiedad sobre los hidrocarburos.
- Ante el reto de ampliar la infraestructura de refinación, la iniciativa propone adicionar el artículo 4 de la Ley para señalar que, tratándose de servicios vinculados a esta actividad, los contratos que llegaren a celebrarse no podrán, en modo alguno, transmitir la propiedad del hidrocarburo al contratista señalándose, además, que este último tendrá la obligación de entregar todos los productos y residuos aprovechables.
- Que las actividades de transporte, almacenamiento y distribución de los productos derivados de la refinación, del gas y de la petroquímica básica,

puedan participar los sectores social y privado, mediante un régimen de permisos administrativos.

- Se comprende un régimen administrativo estricto tanto para obtener como para mantener la vigencia de un permiso administrativo.⁹⁵

la reforma energética del 2008 tuvo entre sus motivaciones más publicitadas, la de dar solución al problema de falta de inversiones en las obras y trabajos de PEMEX, vinculados a la exploración y extracción del crudo. De acuerdo con este autor, a juicio del gobierno, se argumentó que era necesario desarrollar modalidades contractuales aún más atractivas que los contratos de servicios múltiples que se otorgaron en el sexenio de Vicente Fox y que eran considerados por muchos como abiertamente inconstitucionales.⁹⁶

Tras debates entre partidos, opiniones legislativas, se realiza la reforma estructural y se emiten las siguientes leyes⁹⁷:

- Nueva Ley de Petróleos Mexicanos.
- Reformas a la Ley Federal de Entidades Paraestatales.
- Ley Federal de Obras Públicas y Servicios Relacionados Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios.
- Reformas a la Ley Reglamentaria del Artículo 27 constitucional en el ramo del petróleo.
- Reformas a la Ley de la Comisión Reguladora de Energía.
- Nueva Ley de la Comisión Nacional de Hidrocarburos.

Es relevante precisar que las reformas aprobadas durante el sexenio del ex presidente Felipe Calderón Hinojosa, si bien tuvieron como argumento la necesidad

⁹⁵ Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Iniciativas de reformas, abril 2008, pp. 2-5, en: www3.diputados.gob.mx/camara/.../file/Iniciativas_reforma_materia_energetica.pdf.

⁹⁶ Cárdenas Gracia, Jaime, op. cit., pp. 164-165.

⁹⁷ Lázaro Sánchez, Iván, Op. Cit. P. 97.

de impulsar la inversión particular y dar a PEMEX un nuevo marco jurídico para dinamizar su actuación en el mercado internacional, lo cierto es que dichas modificaciones, no causaron el efecto esperado por el gobierno, ya que se trataron de reformas legales, dejando intacto principios constitucionales, ocasionando con ello conflictos de constitucionalidad de las leyes reformadas y promulgadas y consecuentemente la desconfianza de la inversión extranjera, y por tanto resulto una reforma poco efectiva.⁹⁸

Después del análisis del recorrido de los antecedentes de la Ley de hidrocarburos y las reformas constitucionales que llegaron a dar vida a la reforma constitucional en materia energética del 2013 y que en su contenido primordial da vida a la Ley de Hidrocarburos, resaltando en contenido primordial de la reforma lo siguiente:

- Se crean las empresas productivas para atender las llamadas “áreas estratégicas del Estado”, categoría hasta ahora inexistente en el derecho positivo mexicano.
- Se diluye el concepto de área estratégica del Estado, con motivo de las modificaciones al artículo 27 y 28 constitucional. Ya que con anterioridad a la reforma lo estratégico implicaba exclusividad del Estado, lo que ahora se permite se realice mediante contratos con particulares.
- Las empresas productivas del Estado, tendrán un régimen jurídico especial basado en la Constitución, las leyes y las mejores prácticas corporativas.
- La legislación secundaria determinara las reglas constitutivas de las empresas productivas del Estado y de las actividades que conforman las áreas estratégicas.⁹⁹

México sin duda se encuentra en un parteaguas en esta concepción, pues derivado de las reformas constitucionales y legales, hoy en día se ha desdibujado la línea entre áreas estratégicas y áreas prioritarias, y como consecuencia también ha desaparecido el carácter monopólico de su empresa paraestatal, hoy productiva del

⁹⁸ Idem

⁹⁹ Cárdenas Gracia, Jaime, op. Cit. P. 52

Estado, denominada PEMEX, y se ha desmitificado la intervención de la iniciativa privada en la exploración y extracción de sus hidrocarburos¹⁰⁰.

Derivado de lo anterior podremos adentrarnos a la regulación que la Ley de Hidrocarburos contempla, pues dicha Ley da vida a los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso para la exploración y extracción de hidrocarburos y en el mismo sentido, contempla la contraprestación por extracción comercial que corresponde al punto central de la problemática que en esta investigación se plantea.

En principio la nueva Ley establece las modalidades de contratación del sector de los hidrocarburos, desde el proceso de otorgamiento de asignaciones a Pemex u otra empresa productiva del Estado por la Secretaría de Energía (SENER), previa opinión de la Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH).¹⁰¹

Destacando de ello, la regulación de la negociación con los propietarios o poseedores de los terrenos, ya sea mediante la negociación directa entre las partes, la intervención de la Procuraduría Agraria (PA) como asesor o representante de propietarios, poseedores o titulares; la demanda en servidumbre legal de hidrocarburos en caso de desacuerdo ante Juez de Distrito; el papel del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), como mediador; y si persiste el desacuerdo, el procedimiento de expropiación o constitución de servidumbre legal por vía administrativa de la SENER.¹⁰²

El proceso de negociación y otorgamiento de los contratos de ocupación superficial es fundamental en la investigación, pues de la celebración de dichos contratos se deviene el derecho de la compensación por extracción comercial de hidrocarburos que los asignatarios o contratistas están obligados a otorgar a los propietarios o poseedores de los predios afectados por los mencionados contratos, disposición

¹⁰⁰ Lázaro Sánchez, Iván, Op. Cit. P. 115.

¹⁰¹ Mora Beltrán, Jorge Armando, Op. Cit. P. 95.

¹⁰² Idem,

que se encuentra en la propia Ley de Hidrocarburos en el artículo 101, que a la letra señala:

Artículo 101.- La negociación y acuerdo a que se refiere el artículo anterior deberá realizarse de manera transparente y sujetarse a las siguientes bases y a lo señalado en el Reglamento:

...

VI. La contraprestación que se acuerde deberá ser proporcional a los requerimientos del Asignatario o Contratista, conforme a las actividades que se realicen al amparo de la Asignación o Contrato. De acuerdo con las distintas formas o modalidades de uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición que se pacte, los titulares de los terrenos, bienes o derechos tendrán derecho a que la contraprestación cubra, según sea el caso:

...

c) Tratándose de proyectos que alcancen la extracción comercial de Hidrocarburos, un porcentaje de los ingresos que correspondan al Asignatario o Contratista en el proyecto en cuestión, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo, sujetándose a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo.

El porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser menor al cero punto cinco ni mayor al tres por ciento en el caso del Gas Natural No Asociado, y en los demás casos no podrá ser menor al cero punto cinco por ciento ni mayor al dos por ciento, en ambos casos en beneficio de la totalidad de los propietarios o titulares de derechos de que se trate.

La Secretaría de Energía, con la asistencia técnica de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, elaborará las metodologías, parámetros y lineamientos que podrán servir de referencia para determinar el porcentaje a que se refiere el primer párrafo de este inciso c). Dichas metodologías, parámetros y lineamientos deberán considerar las mejores prácticas internacionales en la materia, con especial énfasis en promover la competitividad del sector.

...

Por ello, es de vital importancia entrar al contexto del otorgamiento de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, su proceso de otorgamiento y las instituciones que en el intervienen.

III. PROCESO DE OTORGAMIENTO DE LOS CONTRATOS DE OCUPACION SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO.

Tras la reforma constitucional en materia energética, se establecen los procedimientos para el otorgamiento de contratos que permitan las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, estipulándose los mismos en la Ley de Hidrocarburos, el principal producto de la reforma energética en materia de contratación.

El proceso de exploración y extracción de hidrocarburos implica el desarrollo de varias etapas y autoridades que intervienen, mismo que atiende al tipo de propiedad en el que se pretende realizar la exploración y posible extracción, puesto que los convenios y acuerdos para llegar a los contratos de ocupación superficial o servidumbre voluntaria de paso según sea el caso, atienden al detentador de la tierra, ya sea propietario o posesionario.

En primer término, una vez otorgada por parte de la Secretaría de Energía la asignación del proyecto de exploración y extracción de hidrocarburos a la empresa ya sea del sector privado o paraestatal, se le denominará asignatario o contratista, quien deberá de llevar el proceso de contratación con los particulares propietarios o poseedores de los predios a afectarse por el proyecto asignado.

Uno de los mayores problemas a observar en la privatización de los hidrocarburos se refiere a la manera en que los inversionistas y contratistas podrán acceder a los terrenos propiedad de los particulares y comunidades agrarias en los cuales podrán establecer sus instalaciones industriales y ductos, y realizar sus actividades. Para tal efecto los artículos 96 al 99 de la Ley de Hidrocarburos establecen los principios a seguir:¹⁰³

¹⁰³ Ibidem p. 137

Artículo 96.- La industria de Hidrocarburos a que se refiere esta Ley es de utilidad pública. Procederá la constitución de servidumbres legales, o la ocupación o afectación superficial necesarias, para la realización de las actividades de la industria de Hidrocarburos, conforme a las disposiciones aplicables en los casos en los que la Nación lo requiera.

Las actividades de Exploración y Extracción se consideran de interés social y orden público, por lo que tendrán preferencia sobre cualquier otra que implique el aprovechamiento de la superficie o del subsuelo de los terrenos afectos a aquéllas.

La Federación, los gobiernos de los Estados y el Distrito Federal, de los municipios y de las delegaciones, contribuirán al desarrollo de proyectos de Exploración y Extracción, así como de Transporte y Distribución por ductos y de Almacenamiento, mediante procedimientos y bases de coordinación que agilicen y garanticen el otorgamiento de los permisos y autorizaciones en el ámbito de su competencia.

Así mismo el artículo 98 de la misma Ley señala limitaciones en cuanto a la contratación y la infraestructura que se comprende.

Artículo 98.- Los Autorizados, Asignatarios, Contratistas y Permisarios, así como concesionarios mineros, no podrán oponerse al tendido de ductos, cables o a la instalación de cualquier otra infraestructura en el área comprendida en la Asignación, Contrato para la Exploración y Extracción o permiso correspondiente, siempre que sea técnicamente factible.

En el derecho de vía destinado a las actividades de Transporte por ducto, se permitirá el acceso y actividad de prestadores de servicios de cualquier industria a cambio de una contraprestación justa, siempre que no se ponga en riesgo la seguridad y continuidad de la prestación de los servicios. La Comisión Reguladora de Energía, con la opinión que corresponda a la Agencia, emitirá las disposiciones necesarias para que dicho acceso sea permitido y vigilará el cumplimiento de esta obligación, así como la forma en que se afectarán las tarifas de las actividades permitidas por los ingresos que perciban los Permisarios por el uso de terceros de sus derechos de vía.

No obstante, las obras e infraestructura a que se refiere este artículo deberán ser seguras, necesarias, adecuadas y proporcionales a los requerimientos de la Nación de acuerdo con lo que establezca la Secretaría de Energía, previa opinión de la Comisión Nacional de Hidrocarburos o de la Comisión Reguladora de Energía, según corresponda.

De igual forma la Ley destaca que dentro del proceso de contratación para el proyecto asignado, puede también el Estado otorgar concesiones o permisos para el aprovechamiento de otros recursos naturales.

Artículo 99.- Las Asignaciones, Contratos para la Exploración y Extracción, y permisos a que se refiere esta Ley, no limitan el derecho del Estado a otorgar concesiones, licencias o permisos para la exploración, extracción y aprovechamiento de otros recursos naturales, distintos de los Hidrocarburos, dentro de las áreas comprendidas en dichos títulos. En caso de ocurrir, no se deberá generar un inconveniente irrazonable al Asignatario, Contratista o Permisionario.

La ley de hidrocarburos prevé diversos procedimientos para el uso y ocupación superficial de predios para su explotación por la industria de los hidrocarburos, dividiéndolo en etapas que permiten llevar un procedimiento idóneo entre los contratistas o asignatarios y los propietarios o poseedores de los predios a afectarse.

Dichas etapas se dividen en:

- Procedimiento de negociación.
- Procedimiento jurisdiccional para la constitución de una servidumbre legal.

Cabe destacar que esta segunda etapa, únicamente se presenta en caso de que no pudiera llegarse en la etapa de negociación a un acuerdo con los propietarios o poseedores, que requiera de la intervención judicial.

- Procedimiento de mediación.
- Procedimiento administrativo para la constitución de una servidumbre legal;

En el caso de la constitución de una servidumbre legal, se presenta ante la Secretaría de Energía el procedimiento, pues está se da como consecuencia de la no negociación entre los asignatarios y los detenedores de las tierras a afectarse.

- Procedimiento para determinar la contraprestación.

Sin lugar a duda, esta última etapa es la más importante para la investigación, pues las consideraciones a tomar en cuenta para determinar el pago de la contraprestación, requiere de un estudio integral y es el mismo procedimiento que en esta investigación se sugiere se realice para determinar el pago del porcentaje cuando el proyecto se encuentra en un estado de extracción comercial.

Los procedimientos mencionados requieren de un estudio minucioso y delicado, pues son cuestiones sensibles por tratarse de derechos reales como la propiedad y el usufructo, que en muchos de los casos corresponde a predios del sector rural, que se encuentran dentro del sistema legislativo agrario, lo cual vuelve más complejo el otorgamiento de los contratos que se requieren para explorar o extraer los hidrocarburos.

Uno de los mayores problemas a resolver con la reforma es la cuestión relativa al uso y disfrute de la propiedad respecto de la cual se otorguen las asignaciones y contratos en materia de hidrocarburos, toda vez que, si bien, los asignatarios contarán con un contrato que les dará derecho a explotar los hidrocarburos en un área asignada, lo cierto es que dicha superficie de terreno podría ser propiedad de terceros o sus ductos e instalaciones atravesarlas o requerir acceso a sus instalaciones a través de estas,¹⁰⁴ dependiendo de la necesidad del asignatario, se determina el tipo de contrato a celebrarse, ya sea de ocupación superficial o de servidumbre voluntaria de paso.

Es el artículo 101 de la Ley de hidrocarburos el que llega a indicar el procedimiento a seguir para la negociación que permita el otorgamiento de dichos contratos.

¹⁰⁴ Ibidem p. 139.

Artículo 101.- La negociación y acuerdo a que se refiere el artículo anterior deberá realizarse de manera transparente y sujetarse a las siguientes bases y a lo señalado en el Reglamento:

I. El Asignatario o Contratista deberá expresar por escrito al propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate, su interés de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir tales terrenos, bienes o derechos;

II. El Asignatario o Contratista deberá mostrar y describir el proyecto que planea desarrollar al amparo de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción y atender las dudas y cuestionamientos del propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate, de manera que entienda sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que le representaría en lo personal y/o en su comunidad o localidad;

III. La Secretaría de Energía podrá prever la participación de testigos sociales en los procesos de negociación, en los términos que señale el Reglamento;

IV. Los Asignatarios y Contratistas deberán notificar a las Secretarías de Energía y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del inicio de las negociaciones a que se refiere este artículo;

V. La forma o modalidad de uso, goce, afectación, en su caso, adquisición que se pacte deberá ser idónea para el desarrollo del proyecto en cuestión, según sus características. Al efecto, podrán emplearse las figuras de arrendamiento, servidumbre voluntaria, ocupación superficial, ocupación temporal, compraventa, permuta y cualquier otra que no contravenga la ley;

VI. La contraprestación que se acuerde deberá ser proporcional a los requerimientos del Asignatario o Contratista, conforme a las actividades que se realicen al amparo de la Asignación o Contrato.

De acuerdo con las distintas formas o modalidades de uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición que se pacte, los titulares de los terrenos, bienes o derechos tendrán derecho a que la contraprestación cubra, según sea el caso:

a) El pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos de la tierra, así como la previsión de los daños y perjuicios, que se podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad;

b) La renta por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra;

c) Tratándose de proyectos que alcancen la extracción comercial de Hidrocarburos, un porcentaje de los ingresos que correspondan al Asignatario o Contratista en el proyecto en cuestión, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo, sujetándose a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo.

El porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser menor al cero punto cinco ni mayor al tres por ciento en el caso del Gas Natural No Asociado, y en los demás casos no podrá ser menor al cero punto cinco por ciento ni mayor al dos por ciento, en ambos casos en beneficio de la totalidad de los propietarios o titulares de derechos de que se trate.

La Secretaría de Energía, con la asistencia técnica de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, elaborará las metodologías, parámetros y lineamientos que podrán servir de referencia para determinar el porcentaje a que se refiere el primer párrafo de este inciso c). Dichas metodologías, parámetros y lineamientos deberán considerar las mejores prácticas internacionales en la materia, con especial énfasis en promover la competitividad del sector.

En lo dispuesto en los incisos a) y b) anteriores, se deberá considerar el valor comercial;

VII. Los pagos de las contraprestaciones que se pacten podrán cubrirse en efectivo y, en su caso, mediante cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Compromisos para ejecutar proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad o localidad afectada;

b) Cualquier otra prestación que no sea contraria a la ley, o

c) Una combinación de las anteriores.

Sin perjuicio de las modalidades de contraprestación a que se refiere esta fracción, los Asignatarios o Contratistas podrán proponer al propietario, titular del derecho o miembros de la comunidad o localidad a las que pertenezcan, la adquisición de bienes o insumos, o los servicios fabricados, suministrados o prestados por dichas personas, cuando esto sea compatible con el proyecto;

VIII. La contraprestación, así como los demás términos y condiciones que se pacten para la adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos deberán constar invariablemente en un contrato por escrito, y sujetarse a los lineamientos y a los modelos de contratos que emita la Secretaría de Energía con la opinión de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

El contrato deberá contener, al menos, los derechos y obligaciones de las partes, así como posibles mecanismos de solución de controversias;

IX. Los contratos en los que consten los acuerdos alcanzados no podrán prever cláusulas de confidencialidad sobre los términos, montos y condiciones de la contraprestación, que penalicen a las partes por su divulgación.

Los Hidrocarburos en el Subsuelo son propiedad de la Nación, por lo que en ningún caso se podrá pactar una contraprestación asociada a una parte de la producción de Hidrocarburos del proyecto.

El proceso de otorgamiento, como se mencionó con anterioridad, atiende al tipo de régimen que regule a los predios a afectarse, ya sea propiedad privada o agraria, para ello, los artículos en mención señalan las reglas siguientes:

- En todo momento el asignatario o contratista debe expresar siempre por escrito al titular del predio, llámese propietario, poseedor, la voluntad de usar o afectar el bien del que se detenta un derecho.
- El asignatario o contratista debe informar a los propietarios o poseedores de los predios del proyecto que se pretende desarrollar y atender todos los cuestionamientos o dudas que estos presenten.

- El asignatario o contratista tiene la obligación de avisar a la Procuraduría Agraria de las negociaciones que inicie con los propietarios o poseedores, con el fin de que esta institución pueda asesorarlos o en su caso, representarlos en los acuerdos y negociaciones que establezcan con el asignatario o contratista.
- La secretaria de Energía tendrá la facultad de determinar la participación de testigos sociales en las etapas de negociación.
- Los acuerdos podrán manifestarse mediante las figuras jurídicas de arrendamiento, compraventa, ocupación superficial, servidumbre y cualquier otra que no sea contraria a la Ley.
- Los documentos o contratos en los que se hagan valer los acuerdos a los que se llegaron en la etapa de negociación no podrán contener en su redacción cláusulas de confidencialidad entorno a montos y condiciones de la contraprestación, que penalicen a las partes firmantes por su difusión.
- La procuraduría Agraria es la institución que cuenta con las facultades necesarias para ejercer acciones y vigilar el cumplimiento de lo pactado en los contratos.

Atendiendo a estas reglas de procedimiento, el proceso y los pasos de negociación, el asignatario o contratista podrá acotarlos en los pasos siguientes:

- Debe expresar por escrito al propietario o poseedor la voluntad de adquirir, usar o afectar el predio de su posesión o propiedad, cabe mencionar que en dicho escrito debe anexar los tabuladores del INDAABIN, en función del valor de la tierra para en la negociación acordar la contraprestación correspondiente.
- De la misma forma podrá describir y exponer el proyecto que se pretende desarrollar en el predio y dar respuesta las dudas que presenten los poseedores o propietarios.
- Así también podrán notificar a la Secretaría de Energía y a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del inicio de las negociaciones con los propietarios o poseedores.

- Cuando la negociación se presente con predios bajo el régimen ejidal, los ejidos, comunidades o comuneros podrán solicitar a la Procuraduría Agraria su apoyo para representarlos en las negociaciones o brindarle asesoría.
- Una vez alcanzado un acuerdo entre el contratista o asignatario y el propietario o poseedor, este deberá presentarse ante el Juez de Distrito en materia civil o Tribunal Unitario Agrario competente con el fin de que sea validado y darle el carácter de cosa juzgada, la autoridad a presentarse depende del régimen al que pertenezca el predio, ya sea propiedad privada o propiedad ejidal.
- Validado el acuerdo, el asignatario o contratista deberá hacer entrega a la Comisión Nacional de Hidrocarburos copia de los documentos en los que consten los acuerdos establecidos en la negociación o en su caso, las medidas decretadas por el Ejecutivo Federal o los Tribunales competentes.
- Si por cualquier circunstancia la etapa de negociación no puede concluirse por falta de acuerdo, transcurrido 180 días naturales de esta iniciada, el asignatario o contratista podrá promover ante el Juez de Distrito en materia civil o ante el Tribunal Unitario Agrario competente, como se mencionó antes esta distinción atiende al régimen de propiedad que posea el predio a afectarse, la constitución de la servidumbre legal o en su caso, solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano su intervención como mediador.

Ahora bien, en la etapa de negociación, cuando el asignatario o contratista presenta por escrito la propuesta de usar, ocupar o afectar el predio del propietario o poseedor, debe adjuntar al mismo los tabuladores que el Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales realiza sobre los valores promedio de la tierra y sus accesorios, para uso, ocupación o adquisición, según sea el caso, al respecto el artículo 103 de la multicitada Ley de Hidrocarburos señala:

Artículo 103.- El Instituto elaborará y mantendrá actualizados tabuladores sobre los valores promedio de la tierra y, en su caso, de sus accesorios, para uso, ocupación o adquisición, según sus características, así como demás tabuladores y mecanismos de referencia que determine. Dichos tabuladores servirán de base para el inicio de las negociaciones que se realicen conforme a los artículos anteriores.

El Asignatario o Contratista deberá acompañar al escrito a que se refiere la fracción I del artículo 101, los tabuladores señalados en el párrafo anterior, según corresponda a su propuesta.

No obstante, la propia Ley permite que, a voluntad de las partes, podrá practicarse avalúos a los predios por cualquier institución de crédito autorizada, corredor público o profesionales con posgrado en evaluación, atendiendo a consideraciones específicas que al respecto el artículo 104 de la Ley de Hidrocarburos establece:

Artículo 104.- Las partes podrán acordar la práctica de avalúos por el Instituto, instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, siempre que formen parte del padrón que se establezca en los términos del Reglamento de esta Ley.

Los avalúos citados considerarán, entre otros factores:

- I. La previsión de que el proyecto a desarrollar generará, dentro de su zona de influencia, una plusvalía de los terrenos, bienes o derechos de que se trate;
- II. La existencia de características en los inmuebles, bienes o derechos que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace técnicamente idóneos para el desarrollo del proyecto de que se trate;
- III. La afectación en la porción remanente de los inmuebles del cual forme parte la fracción por adquirir, usar o gozar;

IV. Los gastos complementarios no previstos en el valor comercial, para que los afectados sustituyan los terrenos, bienes o derechos por adquirir, cuando sea necesaria la emigración de los afectados, y

V. En los casos de otorgamiento del uso o goce de los terrenos, bienes o derechos, la previsión de los daños y perjuicios, las molestias o afectaciones que sus titulares podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, incluyendo aquéllos correspondientes a bienes o derechos distintos de la tierra, o el eventual perjuicio por el tiempo que la propiedad será afectada, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad.

Para el caso de adquisiciones, en ningún caso el valor será inferior al comercial.

Los avalúos que se practiquen podrán considerar los demás elementos que a juicio del Instituto resulten convenientes.

El estudio de los elementos a tomar en cuenta para determinar la contraprestación e indicar el valor comercial del predio a afectarse debería ser de vital importancia en el futuro, cuando llegado a una extracción comercial el proyecto se destine el porcentaje a otorgarle a los propietarios o poseedores, sin embargo, en la actualidad no es así, pues son otros criterios los que rigen la contraprestación por extracción comercial, mismos que se estudiarán en el siguiente capítulo de esta investigación.

Ahora bien, ¿Qué pasa cuando no se llega a una negociación con los propietarios o poseedores?; ya sea por renuencia de las partes o cualquier otra circunstancia, como se mencionó con anterioridad, desde presentado por escrito la propuesta a los propietarios o poseedores y transcurridos 180 días naturales, el asignatario o contratista tiene la posibilidad de realizar dos acciones: la primera, promover ante el Juez de Distrito la constitución de la servidumbre legal de hidrocarburos y aquí se hace un paréntesis para indicar que la constitución de este tipo de servidumbre, se crea con la Ley de Hidrocarburos y es generalizada, es decir, aplica para cualquier tipo de afectación al predio, ya sea para ocupación superficial o para servidumbre de paso; y la segunda opción que tiene el asignatario o contratista es la de solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano mediar en

razón del tipo de afectación que se pretende realizar al predio y la contraprestación que se entregara al propietario o poseedor, tal como se indica en el artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos que a la letra señala:

Artículo 106.- En caso de no existir un acuerdo entre las partes, transcurridos ciento ochenta días naturales contados a partir de la fecha de recepción del escrito referido en la fracción I del artículo 101 de esta Ley, el Asignatario o Contratista podrá:

I. Promover ante el Juez de Distrito en materia civil o Tribunal Unitario Agrario competente la constitución de la servidumbre legal de hidrocarburos a que se refiere el artículo 109 de esta Ley, o

II. Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano una mediación que versará sobre las formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos, así como la contraprestación que corresponda.

Cabe aclarar el siguiente punto, la contraprestación de la que se habla en este capítulo es la inicial, la contraprestación que se acuerda por la afectación que se realiza al predio y que consta en el contrato que posteriormente se firma, en el siguiente capítulo se hablará de una contraprestación que se presenta una vez el proyecto asignado llegue a un estatus de extracción comercial, son contraprestaciones distintas, pero la segunda dependiente de la existencia de la primera.

El procedimiento de mediación que realiza la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), debe atender a las siguientes consideraciones que indica el artículo 107 de la Ley de Hidrocarburos:

Artículo 107.- La mediación a que se refiere el artículo anterior se desarrollará, al menos, conforme a las siguientes bases:

I. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano escuchará a las partes y sugerirá la forma o modalidad de adquisición, uso, goce o afectación que concilie sus intereses y pretensiones, según las características del

proyecto y buscará que las partes alcancen una solución aceptable y voluntaria, procurando mejorar su comunicación y futura relación;

II. A fin de sugerir el monto de la contraprestación, se estará a lo siguiente:

a) Si previo a la mediación, las partes hubieran practicado avalúos encargados por cada una de ellas, conforme al artículo 104 de esta

Ley:

1. Dichos avalúos deberán ser tomados en cuenta siempre que coincidan con la forma o modalidad de adquisición, uso, goce o afectación que sugiera la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. De lo contrario, se procederá conforme al inciso b) siguiente;

2. En caso de que la diferencia entre los avalúos de los dos peritos sea inferior a 15%, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano tomará el promedio simple de los avalúos y el resultado servirá de base para formular la propuesta de contraprestación de la referida Secretaría, y

3. En caso de que la diferencia entre los avalúos de los dos peritos sea superior a 15%, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano solicitará al Instituto o a un perito que aleatoriamente seleccione del padrón a que se refiere el artículo 104 de esta Ley, la práctica de un avalúo, cuyo resultado servirá de base para formular la propuesta de contraprestación de la referida Secretaría, y

b) En caso de que las partes no hayan practicado avalúos en términos del artículo 104 de esta Ley, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano solicitará al Instituto o a un perito que aleatoriamente seleccione del padrón a que se refiere el artículo 104 de esta Ley, la práctica de un avalúo que servirá de base para la propuesta de contraprestación que formule la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

En el desarrollo de la mediación se atenderá a lo dispuesto en el artículo 101, fracciones V a VII, de la presente Ley.

Del artículo anterior podemos destacar:

- La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano debe citar y escuchar a las partes, posterior a las manifestaciones del asignatario o contratista y del propietario o poseedor, la Institución sugerirá la forma de adquisición, uso, goce o afectación de los predios, así como la contraprestación que corresponda.
- Para determinar la contraprestación a otorgarse por la afectación, la SEDATU seleccionará de manera aleatoria y atendiendo al reglamento, dos peritos para que cada uno practique un avalúo por cada una de las partes.
- Una vez practicados los avalúos, si la diferencia entre ambos es menor al 15%, la Secretaría tomará el promedio simple entre los avalúos y el resultado de ello corresponderá al monto que se sugiera para el pago de la contraprestación.
- Cuando se presenta un valor mayor al 15% en la diferencia de montos que presentan los avalúos realizados, la SEDATU seleccionará un tercer perito y entonces, se tomará el promedio de los tres avalúos realizados y su resultado será el monto que sugiera sea el pago de la contraprestación.

Si después de la mediación por parte de la SEDATU no se tiene un acuerdo entre las partes, se presenta la intervención de una tercera institución, la Secretaría de Energía, misma que podrá solicitar a la SEDATU inicie el proceso para constituir una servidumbre legal de hidrocarburos, al respecto el artículo 108 de la Ley de Hidrocarburos señala:

Artículo 108.- Si dentro de los treinta días naturales contados a partir de la sugerencia de contraprestación a que se refiere la fracción II del artículo anterior, las partes no alcanzaren un acuerdo, la Secretaría de Energía podrá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano que dé trámite ante el Ejecutivo Federal para la constitución de una servidumbre legal de hidrocarburos por vía administrativa.

Como se comentaba con anterioridad lo dispuesto en cuestiones de la constitución de servidumbre legal de hidrocarburos, abarca todas las actividades que se requieran para desarrollar los proyectos asignados a los asignatarios o contratistas, la Ley de Hidrocarburos lo señala de la siguiente forma:

Artículo 109.- La servidumbre legal de hidrocarburos comprenderá el derecho de tránsito de personas; el de transporte, conducción y almacenamiento de materiales para la construcción, vehículos, maquinaria y bienes de todo tipo; el de construcción, instalación o mantenimiento de la infraestructura o realización de obras y trabajos necesarios para el adecuado desarrollo y vigilancia de las actividades amparadas por virtud de un Contrato o Asignación, así como todos aquéllos que sean necesarios para tal fin. En todo caso, la servidumbre legal de hidrocarburos no podrá exceder el plazo del Contrato o Asignación respectivo.

Las servidumbres legales de hidrocarburos se decretarán a favor del Asignatario o Contratista y se regirán por las disposiciones del derecho común federal y las controversias relacionadas con las mismas, cualquiera que sea su naturaleza, serán competencia de los tribunales federales.

Las servidumbres legales de hidrocarburos se podrán decretar por vía jurisdiccional o administrativa, en términos de esta Ley y las demás disposiciones aplicables.

Los peritos que se designen por la autoridad jurisdiccional deberán observar lo dispuesto en el artículo 104 de la presente Ley y, en lo conducente, lo señalado en las fracciones V a VII del artículo 101 de esta Ley.

La figura de la Servidumbre Legal de Hidrocarburos llega a reemplazar los contratos de ocupación superficial o servidumbre voluntaria de paso, pues la propia naturaleza de un contrato conlleva la voluntad para su existencia y cuando nos encontramos frente a la Servidumbre Legal de Hidrocarburos, se entiende que la falta de consentimiento es la que lleva a la intervención de la autoridad competente para establecer dicha servidumbre, pues al tratarse de actividades que se denominan de utilidad pública, el Estado tiene la facultad de por la vía legal establecer los

elementos necesarios para el desarrollo de proyectos que traten de la exploración y extracción de hidrocarburos.

El caso que ocupa a la investigación presenta el procedimiento de negociación entre asignatario o contratista y propietario o poseedor, acuerdo de voluntades, contraprestación, tipo de afectación y demás relativos que deben manifestarse y obligarse en un contrato, llámese de ocupación superficial o de servidumbre voluntaria de paso, para ello, la Ley de Hidrocarburos en su artículo 101 fracción VIII, establece que lo acordado entre las partes debe manifestarse en el modelo de contrato que emita la Secretaría de Energía, a saber:

Artículo 101.- La negociación y acuerdo a que se refiere el artículo anterior deberá realizarse de manera transparente y sujetarse a las siguientes bases y a lo señalado en el Reglamento:

...

VIII. La contraprestación, así como los demás términos y condiciones que se pacten para la adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos deberán constar invariablemente en un contrato por escrito, y sujetarse a los lineamientos y a los modelos de contratos que emita la Secretaría de Energía con la opinión de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

...

Dichos modelos de contratos fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de junio del año 2016, dos años después de la entrada en vigor de la Ley de Hidrocarburos, mismos que forman parte integrante de esta investigación en los anexos "B" y "C", de los cuales podemos destacar las disposiciones referentes al objeto del contrato y sobre todo, a la cláusula que atiende la problemática principal de la investigación que es la contraprestación por extracción comercial, misma que forma parte de la contratación, con independencia de la denominación del contrato o del tipo de afectación que se realice al predio.

Los lineamientos y modelos de contratos emitidos por la secretaría de Energía destacan dos tipos de ellos: los contratos de ocupación superficial y los contratos de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso.

Ambos contratos contemplan la cláusula de compensación por extracción comercial a la que se ha hecho referencia en distintas ocasiones, pero el objeto de la afectación es distinto, los modelos señalan:

CONTRATO DE SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, CONTINUA Y
APARENTE DE PASO

...

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. En términos de lo dispuesto por los Artículos 750, 1057, 1060, 1062, 1067 y 1109 del Código Civil Federal, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto constituye y otorga de manera exclusiva, a favor del predio dominante, según se indica en la Declaración____, un gravamen real de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, sobre la FRACCIÓN ubicada dentro del INMUEBLE, para uso, goce y aprovechamiento, que comprende una superficie total de _____ m2/ha (en lo sucesivo referida como la "FRACCIÓN"), la cual incluye una superficie de _____ m2/a, correspondientes a la franja temporal, respecto de la cual, la servidumbre objeto del presente permanecerá vigente hasta la culminación de las obras de construcción de la INFRAESTRUCTURA (dicho término se define más adelante), de conformidad con la CLÁUSULA SEGUNDA del presente instrumento, con una superficie de _____ m2/a, correspondientes a la franja sobre la que en forma definitiva se constituye la servidumbre objeto del presente, mismas superficies que se encuentran plenamente identificadas conforme al plano con cuadros de construcción que se agregan al presente Contrato, como Anexo identificado con la letra "___" para formar parte integrante del mismo.

En virtud de la servidumbre constituida conforme al párrafo anterior, de esta CLÁUSULA PRIMERA el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), en este acto, afecta la FRACCIÓN del INMUEBLE y concede al predio dominante el uso, goce y aprovechamiento de la misma, permitiéndole, conforme a las actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, la legislación y normativa aplicable, directamente o a través de terceros, de manera enunciativa mas no limitativa, la ocupación, el libre uso, construcción, mantenimiento, operación, reparación, instalación, re- instalación, vigilancia, tendido, retiro y libre explotación de la INFRAESTRUCTURA, consistente en _____

_____, así como otras instalaciones u obras auxiliares relacionadas (todo lo anterior en lo sucesivo referido como la "INFRAESTRUCTURA"), que, en su caso, permitan al (PROMOVENTE) la realización de las actividades consistentes en _____

_____, motivo por el que se constituye la presente servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso. Al respecto, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) reconoce y acepta que el (PROMOVENTE) utilizará los equipos, materiales, personal y/o contratistas que considere adecuados, para la realización de todas las obras y/o actividades necesarias para tal efecto.

EL (PROMOVENTE) destinará la FRACCIÓN del "INMUEBLE" para la instalación, operación y explotación del proyecto mismo que se compone de las siguientes fases:

...

En el objeto del contrato se destaca que las facultades que se conceden al predio dominante son el uso, goce y aprovechamiento de la misma, permitiéndole, conforme a las actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, la legislación y normativa aplicable, directamente o a través de terceros, de manera enunciativa mas no limitativa, la ocupación, el libre uso, construcción, mantenimiento, operación, reparación, instalación, reinstalación, vigilancia, tendido, retiro y libre explotación de la infraestructura, facultades similares a las señaladas en el objeto del contrato de ocupación superficial, en donde su modelo contrato señala:

CONTRATO DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. En términos de lo dispuesto por los artículos 750, 830, 1858, 1859, 2011 del Código Civil Federal (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto constituye sobre la superficie y por debajo del INMUEBLE a favor del (PROMOVENTE) el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal superficie exterior y subterránea, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el INMUEBLE o, en su caso, la FRACCIÓN, para su ocupación superficial, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, pues la del terreno seguirá perteneciendo al NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO, y la de lo

Univ... Mé... Aut... Com... Tribas...
construido será del (PROMOVENTE), dicho INMUEBLE o en su caso la FRACCIÓN, que comprende una superficie total de _____ m²/ha, conforme a las medidas y colindancias señaladas en las declaraciones (en lo sucesivo referida como el "INMUEBLE") con la finalidad de destinar el "INMUEBLE" única y exclusivamente para la construcción, instalación, operación y mantenimiento de la "INFRAESTRUCTURA" (dicho término se define más adelante), misma superficie que se encuentra plenamente identificada conforme al plano con cuadros de construcción que se agrega al presente contrato como Anexo marcado con la letra "___" para formar parte integrante del mismo.

En virtud de la ocupación superficial constituida conforme al párrafo anterior de esta CLÁUSULA PRIMERA, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto constituye sobre la superficie y por debajo del "INMUEBLE", el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal superficie exterior y subterránea, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el "INMUEBLE" para su ocupación superficial a favor del (PROMOVENTE) permitiéndole, conforme a las actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, la legislación y normatividad aplicable, directamente o a través de terceros, de manera enunciativa mas no limitativa, el libre uso, construcción, mantenimiento, operación, reparación, instalación, re-instalación, vigilancia, tendido, retiro y libre explotación de la "INFRAESTRUCTURA".

Ahora bien, en la parte que señala de manera enunciativa las atribuciones que se confieren, en el contrato de servidumbre de paso se señala la ocupación del predio, en el de ocupación superficial se omite esta palabra, lo que causa conflicto pues por la naturaleza jurídica de los derechos reales que en estos contratos se rescatan se entendería que la ocupación debería ser parte del objeto del contrato de ocupación superficial y no del contrato de servidumbre, sin embargo en la realidad social la mayoría de los contratos otorgados con los propietarios o poseedores son contratos de servidumbre de paso, de acuerdo a los instrumentos realizados en la presente investigación, mediante la técnica de investigación entrevista a fedatarios públicos participantes del procedimiento, mismos que se reservan por protección de datos personales.

La contratación por parte de los asignatarios o contratistas con los propietarios o poseedores de los predios en los que se desarrollan los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos es una realidad socio jurídica en México, pues

actualmente existen 275 proyectos en estatus de “extracción” de hidrocarburos¹⁰⁵ y en Tabasco, pues al estar activo un proyecto de exploración y extracción de hidrocarburos, se afectan una gran cantidad de predios de distinta naturaleza y es obligación de los asignatarios o contratistas, llevar el proceso de negociación para llegar a la relación contractual que en este capítulo se expuso y derivado de ello y en los proyectos que alcancen la extracción comercial se estudie y actualice la cláusula de pago de compensación por extracción comercial, figura jurídica que nace con la reforma energética y la Ley de Hidrocarburos y genera la presente investigación.

IV. INSTITUCIONES QUE COADYUBAN EN LA CONTRATACION PARA LAS ACTIVIDADES DE EXPLORACION Y EXTRACCION DE HIDROCARBUROS.

Los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos por su naturaleza son complejos y requieren para su realización la intervención de distintas autoridades e instituciones, desde la asignación del proyecto a una empresa paraestatal o un asignatario o contratista hasta la contratación para desarrollar las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos en los terrenos que se destinen en la primera fase del otorgamiento; sin embargo para la presente investigación nos ocupa el estudio de las instituciones que intervienen en la etapa donde el asignatario o contratista negocia y contrata con los propietarios o poseedores de los predios en donde se realizaran las actividades que el proyecto asignado requiera, dichas instituciones, por así la Ley de Hidrocarburos conferirles la capacidad para ello, principalmente son la Secretaría de Energía (SENER), La Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH) y el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), de los cuales se explicara sus funciones, la participación que tienen en dichos proyectos y la importancia de sus actividades.

¹⁰⁵ Tabla de Asignaciones Vigentes de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, rescatado de Tablero de Asignaciones (hidrocarburos.gob.mx)

i. Secretaría de Energía (SENER)

La Secretaría de Energía conduce la política energética del país, dentro del marco constitucional vigente, para garantizar el suministro competitivo, suficiente, de alta calidad, económicamente viable y ambientalmente sustentable de energéticos que requiere el desarrollo de la vida nacional.¹⁰⁶

Con la reforma energética del 2013-2014, se le dieron facultades adicionales y se reestructuro la Secretaría de Energía, dándole mayores facultades para la vigilancia y control de las asignaciones de proyectos para la exploración y extracción de hidrocarburos.

Las facultades otorgadas a la Secretaría de Energía están establecidas en el artículo 33 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en donde respecto a la exploración y extracción de hidrocarburos, se resaltan las siguientes actividades desarrolladas por dicha dependencia:

Artículo 33.- A la Secretaría de Energía corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

I. Establecer, conducir y coordinar la política energética del país, así como supervisar su cumplimiento con prioridad en la seguridad y diversificación energéticas, el ahorro de energía y la protección del medio ambiente, para lo cual podrá, entre otras acciones y en términos de las disposiciones aplicables, coordinar, realizar y promover programas, proyectos, estudios e investigaciones sobre las materias de su competencia;

II. Ejercer los derechos de la Nación en materia de petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos y gaseosos; de minerales radioactivos; así como respecto del aprovechamiento de los bienes y

¹⁰⁶ Gobierno de México, Instituciones, Rescatado de <https://datos.gob.mx/busca/organization/about/sener>

recursos naturales que se requieran para generar, transmitir, distribuir, comercializar y abastecer energía eléctrica

...

IV. Promover que la participación de los particulares en las actividades del sector sea en los términos de la legislación y de las disposiciones aplicables;

V. Llevar a cabo la planeación energética a mediano y largo plazos, así como fijar las directrices económicas y sociales para el sector energético nacional, conforme a las disposiciones aplicables.

La planeación energética deberá atender los siguientes criterios: la soberanía y la seguridad energéticas, el mejoramiento de la productividad energética, la restitución de reservas de hidrocarburos, la diversificación de las fuentes de combustibles, la reducción progresiva de impactos ambientales de la producción y consumo de energía, la mayor participación de las energías renovables en el balance energético nacional, la satisfacción de las necesidades energéticas básicas de la población, el ahorro de energía y la mayor eficiencia de su producción y uso, el fortalecimiento de las empresas productivas del Estado del sector energético, y el apoyo a la investigación y el desarrollo tecnológico nacionales en materia energética;

...

VII. En materia de la industria de hidrocarburos: otorgar y revocar asignaciones a que se refiere el artículo 27 Constitucional; establecer los lineamientos técnicos que deberán observarse en el proceso de licitación; el diseño técnico de los contratos; establecer las áreas que podrán ser objeto de asignaciones y contratos; así como adjudicar asignaciones y otorgar permisos para el tratamiento y refinación del petróleo, y procesamiento de gas natural;

...

XVI. Proponer al Titular del Ejecutivo Federal el establecimiento de zonas de salvaguarda de hidrocarburos;

XVII. Proponer al titular del Ejecutivo Federal la plataforma anual de producción de petróleo y de gas, con base en las reservas probadas y los recursos disponibles, que garantice el abasto y la seguridad energética del país;

XX. Registrar y dar a conocer, con base en la información proporcionada por la Comisión Nacional de Hidrocarburos, las reservas de hidrocarburos, conforme a los estudios de evaluación y de cuantificación, así como a las certificaciones correspondientes;

XXI. Requerir la información necesaria para el desarrollo de sus funciones a órganos desconcentrados, órganos reguladores coordinados, entidades paraestatales y empresas productivas del Estado y en general, a toda persona física o moral que realice cualquiera de las actividades a que se refieren la Ley de Hidrocarburos, la Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en Materia Nuclear y la Ley de la Industria Eléctrica.

La Secretaría de Energía coordinará con la Comisión Reguladora de Energía, la determinación de las tarifas reguladas de los servicios establecidos en la Ley de la Industria Eléctrica;

XXII. Realizar visitas de inspección y verificación a las instalaciones de las entidades paraestatales con actividades en el sector y, en general, a toda persona física o moral que realice cualquiera de las actividades principales, auxiliares o conexas, a que se refieren las leyes señaladas en la fracción anterior;

XXXI. Los demás que le encomienden expresamente las leyes y reglamentos.

Una de las actividades que más se destacan para la investigación del artículo citado es otorgar y revocar asignaciones a que se refiere el artículo 27 Constitucional; es decir los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos que se asignan a los asignatarios o contratistas y a las empresas paraestatales; así mismo establecer los lineamientos técnicos que deberán observarse en el proceso de licitación; el diseño técnico de los contratos, mismos que son los referidos con anterioridad, pues

es tarea de la Secretaría de Energía realizar los modelos de contratos entorno a las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos.

Derivado de lo anterior, las Leyes reglamentarias en la materia energética, dan especificaciones de las actividades realizadas por la Secretaría de Energía y el rol que cumplen en los procedimientos para la exploración y extracción de hidrocarburos, en esta investigación se destaca y se realiza un estudio particular de dicha secretaría, en virtud de que es la institución que se encarga de realizar y supervisar en primer término, las asignaciones de proyectos para la exploración y extracción de hidrocarburos, proyectos que son fuente de la problemática en esta investigación, derivado de las asignaciones de estos proyectos, se devienen las demás acciones a llevar a cabo para hacer realidad la exploración y extracción de hidrocarburos, estando la Secretaría de Energía supervisando y participando en todo momento en los contratos que celebren los asignatarios o contratistas con los propietarios o poseedores de los predios a afectarse por los proyectos asignados.

Sin duda alguna, la Secretaría de Energía es la institución más importante en materia de exploración y extracción de hidrocarburos y la institución encargada de emitir los lineamientos para el pago de la contraprestación por extracción comercial que es el tema central de la investigación.

ii. Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH)

Al igual que la Secretaría de Energía, la Comisión Nacional de Hidrocarburos tiene un papel importante en la exploración y extracción de hidrocarburos, aunque sus funciones en ambas instituciones no son limitativas a los hidrocarburos, si se encargan en todo momento de las acciones que se produzcan en torno al tema.

El 08 de abril del 2008, se presentó una serie de iniciativas por parte del poder ejecutivo en torno al sector energético, en dicha iniciativa se formulaba la creación de un nuevo órgano desconcentrado de la Secretaría de Energía, el cual se buscaba dotarlo de autonomía técnica y operativa, para que realizara actividades que

fortalecieron al Estado como la autoridad encargada de supervisar las actividades de la industria del petróleo, ese órgano en la propuesta se denominó Comisión Nacional de Hidrocarburos, misma que en el mismo año quedó aprobada y la Comisión Nacional de Hidrocarburos se instaló el 20 de mayo de 2009¹⁰⁷ mediante el nombramiento presidencial de los cinco comisionados integrantes de su órgano de gobierno.

A nivel constitucional, tras la reforma energética del 2013, en las adiciones al artículo 28 constitucional se prevé la existencia de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, estableciendo el texto constitucional lo siguiente:

Artículo 28:

...

El Poder Ejecutivo contará con los órganos reguladores coordinados en materia energética, denominados Comisión Nacional de Hidrocarburos y Comisión Reguladora de Energía, en los términos que determine la ley.

...

En el mismo sentido, la Ley de Hidrocarburos prevé las atribuciones en materia energética que corresponden a la Comisión Nacional de Hidrocarburos; en el artículo 7 menciona las atribuciones en materia de asignaciones que le corresponde desarrollar, señalando:

Artículo 7.- En materia de Asignaciones, corresponderá a la Comisión Nacional de Hidrocarburos:

I. Apoyar técnicamente a la Secretaría de Energía en la selección del Área de Asignación;

II. Administrar técnicamente y supervisar el cumplimiento de los términos y condiciones de las mismas, y

¹⁰⁷ Mora Beltrán, Jorge Armando, Op. Cit. P. 285.

III. Aprobar los planes de Exploración y de desarrollo para la Extracción, así como sus modificaciones.

Así mismo la Ley de hidrocarburos señala que es a la Comisión Nacional de Hidrocarburos la institución a la que corresponde observar los lineamientos para la celebración de contratos de exploración y extracción de hidrocarburos, en el artículo 11 a la letra señala:

Artículo 11.- El Ejecutivo Federal, por conducto de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, observando los lineamientos que al efecto establezcan, en el ámbito de sus competencias, las Secretarías de Energía y de Hacienda y Crédito Público, podrá celebrar Contratos para la Exploración y Extracción. Los Contratos para la Exploración y Extracción establecerán invariablemente que los Hidrocarburos en el Subsuelo son propiedad de la Nación.

Lo cual se reafirma y se establecen lineamientos a seguir en el artículo 15 de la misma Ley, que dispone:

Artículo 15.- Sólo el Estado Mexicano, por conducto de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, podrá otorgar Contratos para la Exploración y Extracción. La selección del Contratista tendrá lugar a través de un proceso de licitación, en términos de lo dispuesto por el artículo 23 del presente ordenamiento.

La Comisión Nacional de Hidrocarburos deberá autorizar, de forma previa, la celebración de alianzas o asociaciones, en los que se ceda:

- I. El control corporativo y de gestión del Contratista, o
- II. El control de las operaciones en el Área Contractual, de forma parcial o total.

Para autorizar la cesión del control de las operaciones a que se refiere la fracción II, la Comisión Nacional de Hidrocarburos analizará, entre otros aspectos, que el operador del Contrato para la Exploración y Extracción cuente con la experiencia, las capacidades técnicas y financieras para dirigir y llevar a cabo las actividades en el Área Contractual y asumir las responsabilidades inherentes del Contrato para la Exploración y Extracción.

La Comisión Nacional de Hidrocarburos notificará a la Secretaría de Energía, la solicitud por parte del Contratista, dentro de los dos días siguientes a que se presente. La Secretaría de Energía podrá manifestar su inconformidad debidamente motivada, ante dicha Comisión, respecto de la cesión señalada en el segundo párrafo de este artículo, dentro de los 20 días posteriores a que sea notificada.

La Comisión Nacional de Hidrocarburos deberá resolver lo conducente dentro de los 10 días posteriores a que concluya el plazo otorgado a la Secretaría de Energía para pronunciarse. En caso de no emitirse una respuesta a la solicitud por parte de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, dentro del plazo de 10 días antes mencionado, ésta se entenderá en sentido favorable.

Como consecuencia de los contratos o convenios a que se refiere este artículo, la Comisión Nacional de Hidrocarburos realizará la adecuación correspondiente al Contrato para la Exploración y Extracción, la cual no implicará modificación alguna a los demás términos contractuales.

La cesión de derechos que se realice sin apegar a lo establecido en este artículo y a los términos contractuales, será nula de pleno derecho.

Para el caso de una modificación a la estructura del capital social del Contratista que no implique un cambio en el control corporativo o de gestión del mismo, se deberá avisar a la Comisión Nacional de Hidrocarburos dentro de los siguientes treinta días naturales a la realización de la misma. Tratándose de empresas que se encuentren listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, el aviso aquí referido se efectuará de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores.

Las atribuciones que se plantean, corresponden a la primera fase en relación a los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, es decir, el proceso en donde la Comisión Nacional de Hidrocarburos designa a la empresa privada o paraestatal un proyecto para exploración y extracción de hidrocarburos, pues una vez asignado, se apertura la segunda fase que corresponde a la negociación entre

el asignatario o contratista y los propietarios o poseedores de los predios que se afectan con el proyecto asignado.

En la segunda etapa la Comisión Nacional de Hidrocarburos también tiene participación, pues en el capítulo de la Ley de Hidrocarburos que corresponde al uso y ocupación superficial se señala que corresponde a la Secretaría de Energía, con la asistencia técnica de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, elaborar las metodologías, parámetros y lineamientos que podrán servir de referencia para determinar el porcentaje de los pagos a efectuarse por motivo de la extracción comercial de hidrocarburos, atendiendo dichas metodologías, parámetros y lineamientos a las mejores prácticas internacionales en la materia, con especial énfasis en promover la competitividad del sector.

Derivado de lo dispuesto en ese capítulo de la Ley, es que resulta indispensable el estudio de la Secretaría de Energía y de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, pues son las instituciones encargadas de desarrollar los lineamientos y parámetros para el pago de la contraprestación que se debe otorgar a los propietarios o poseedores cuando un proyecto llega al estatus de extracción comercial de hidrocarburos.

Además de las atribuciones que la Ley de hidrocarburos le atribuye a la Comisión Nacional de Hidrocarburos, la Ley de los Órganos Reguladores Coordinados en Materia Energética (LORCME), dispone como facultades de la CNH las establecidas en los artículos siguientes:

Artículo 38.- Además de las atribuciones establecidas en la Ley de Hidrocarburos y en otras leyes, la Comisión Nacional de Hidrocarburos tendrá a su cargo:

I. Regular y supervisar el reconocimiento y la exploración superficial, así como la exploración y la extracción de hidrocarburos, incluyendo su recolección desde los puntos de producción y hasta su integración al sistema de transporte y almacenamiento;

II. Licitación y suscribir los contratos para la exploración y extracción de hidrocarburos;

III. Administrar, en materia técnica, las asignaciones y contratos para la exploración y extracción de hidrocarburos, y I

V. Prestar asesoría técnica a la Secretaría de Energía.

Artículo 39.- La Comisión Nacional de Hidrocarburos ejercerá sus funciones, procurando que los proyectos se realicen con arreglo a las siguientes bases:

I. Acelerar el desarrollo del conocimiento del potencial Petro- lero del país;

II. Elevar el factor de recuperación y la obtención del volumen máximo de petróleo crudo y de gas natural en el largo plazo, en condiciones económicamente viables, de pozos, campos y yacimientos abandonados, en proceso de abandono y en explotación;

III. La reposición de las reservas de hidrocarburos, como garantes de la seguridad energética de la Nación y, a partir de los recursos prospectivos, con base en la tecnología disponible y conforme a la viabilidad económica de los proyectos;

IV. La utilización de la tecnología más adecuada para la exploración y extracción de hidrocarburos, en función de los resultados productivos y económicos;

V. Asegurar que los procesos administrativos a su cargo, respecto de las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, se realicen con apego a los principios de transparencia, honradez, certeza, legalidad, objetividad, imparcialidad, eficacia y eficiencia;

VI. Promover el desarrollo de las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos en beneficio del país, y

VII. Procurar el aprovechamiento del gas natural asociado en las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos.

Artículo 40.- Corresponde a la Comisión Nacional de Hidrocarburos establecer y administrar el Centro Nacional de Información de Hidrocarburos en los términos que establezca la Ley de Hidrocarburos.

El Centro Nacional de Información de Hidrocarburos contendrá, al menos, la información de los estudios sísmicos, así como de los núcleos de roca, obtenidos de los trabajos de exploración y extracción.

El Centro Nacional de Información de Hidrocarburos también resguardará, preservará y administrará los núcleos de roca, recortes de perforación y muestras de hidrocarburos que se consideren necesarios para el acervo del conocimiento histórico y prospectivo de la producción de hidrocarburos del país.

Las principales funciones en materia de hidrocarburos conferidas a la Comisión Nacional de Hidrocarburos versan sobre la asignación de proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, todas las etapas que estas asignaciones implican son lideradas y supervisadas por la Comisión en concordancia con la Secretaría de Energía.

iii. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)

A diferencia de la Secretaría de Energía y la Comisión Nacional de Hidrocarburos el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales tiene injerencia únicamente en la segunda etapa del desarrollo de los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, sin embargo se realiza su estudio en virtud de que los tabuladores que realiza sobre el valor de las tierras a afectarse en dichos proyectos y la determinación del pago de compensación por uso o afectación se determinan en virtud de los avalúos realizados por dicha institución.

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales es un organismo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público¹⁰⁸, que tiene como principal propósito administrar y valorar el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, por lo que las valuaciones que se requieren para los predios en el uso

¹⁰⁸ Gobierno de México, Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, rescatado de <https://www.gob.mx/indaabin/que-hacemos>

y afectación por exploración y extracción de hidrocarburos corresponden en primera instancia a esta institución.

La Ley de Hidrocarburos señala el procedimiento de negociación que debe regir para el otorgamiento de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, procedimiento que previamente se estudió pero que en este apartado destacaremos en relación con la función que cumple el INDAABIN.

En el numeral 103 de la multicitada Ley se señala la principal función del Instituto en relación con los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, señalando:

Artículo 103.- El Instituto elaborará y mantendrá actualizados tabuladores sobre los valores promedio de la tierra y, en su caso, de sus accesorios, para uso, ocupación o adquisición, según sus características, así como demás tabuladores y mecanismos de referencia que determine. Dichos tabuladores servirán de base para el inicio de las negociaciones que se realicen conforme a los artículos anteriores.

El Asignatario o Contratista deberá acompañar al escrito a que se refiere la fracción I del artículo 101, los tabuladores señalados en el párrafo anterior, según corresponda a su propuesta.

Ahora bien, es importante determinar las características que el Instituto o en su caso, particulares autorizados, deban tomar en cuenta al momento de realizar un estudio para determinar el valor promedio de la tierra, para ello, la Ley de Hidrocarburos señala:

Artículo 104.- Las partes podrán acordar la práctica de avalúos por el Instituto, instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, siempre que formen parte del padrón que se establezca en los términos del Reglamento de esta Ley.

Los avalúos citados considerarán, entre otros factores:

I. La previsión de que el proyecto a desarrollar generará, dentro de su zona de influencia, una plusvalía de los terrenos, bienes o derechos de que se trate;

II. La existencia de características en los inmuebles, bienes o derechos que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace técnicamente idóneos para el desarrollo del proyecto de que se trate;

III. La afectación en la porción remanente de los inmuebles del cual forme parte la fracción por adquirir, usar o gozar;

IV. Los gastos complementarios no previstos en el valor comercial, para que los afectados sustituyan los terrenos, bienes o derechos por adquirir, cuando sea necesaria la emigración de los afectados, y

V. En los casos de otorgamiento del uso o goce de los terrenos, bienes o derechos, la previsión de los daños y perjuicios, las molestias o afectaciones que sus titulares podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, incluyendo aquéllos correspondientes a bienes o derechos distintos de la tierra, o el eventual perjuicio por el tiempo que la propiedad será afectada, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad.

Para el caso de adquisiciones, en ningún caso el valor será inferior al comercial.

Los avalúos que se practiquen podrán considerar los demás elementos que a juicio del Instituto resulten convenientes.

Todas esas características que implican el atender las afectaciones que pueden ocurrir al predio a corto y largo plazo, ya sean perjuicios o plusvalía, todo ello para determinar un monto de compensación, mismo estudio que en la presente investigación se sugiere tome en cuenta para el pago de la compensación por extracción comercial de hidrocarburos, que actualmente atiende otros elementos a considerar.

CAPITULO CUARTO: EVALUACIÓN INTEGRAL DE LOS LINEAMIENTOS DISPUESTOS PARA EL PAGO DE COMPENSACIÓN EN CASO DE EXTRACCIÓN COMERCIAL DE HIDROCARBUROS.

I. DISPOSICIONES DE LA LEY DE HIDROCARBUROS EN LOS CASOS DE EXTRACCIÓN COMERCIAL.

Para entrar al estudio profundo de los proyectos que llegan al estado de extracción comercial y poder referirnos al pago de la compensación que se actualiza, es indispensable hacer un estudio contextual de los proyectos que existen en dicho estatus en México y en Tabasco.

En México, actualmente existen 275 proyectos en estatus de “extracción” de hidrocarburos,¹⁰⁹ estos distribuidos en toda la República Mexicana, datos que significan que la cláusula referente a la compensación por extracción comercial de hidrocarburos que se encuentra prevista en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, regulada en el artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, se actualiza en al menos 275 proyectos de las 399 asignaciones vigentes para exploración y extracción de hidrocarburos.

Así mismo en Tabasco, la Subdirección de Producción Región Sur, cuenta con cinco activos de producción en el Estado, a saber Macuspana-Muspac, Samaria-Luna, Bellota-Jujo y Cinco Presidentes, mismos que reportan 5 proyectos en estatus de “extracción comercial”¹¹⁰, lo que nos lleva a considerar que es una necesidad social y jurídica el poder identificar si los proyectos cumplen con la cláusula contractual y disposición legal en materia de compensación por extracción comercial y de ser así, si la asignación y distribución de porcentaje a cada propietario es justa, para ello, se solicitó a través de la Plataforma Nacional de Transparencia a la institución de

¹⁰⁹ Tabla de Asignaciones Vigentes de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, rescatado de Tablero de Asignaciones (hidrocarburos.gob.mx)

¹¹⁰ Instituto Nacional de Transparencia, Solicitud de información número 1857500094820 recibida con fecha 19 de enero del 2021 a través de la Plataforma Nacional de Transparencia, por parte de la institución PEMEX Exploración y Producción.

Pemex Exploración y Producción, mediante solicitud número 1857500094820, misma que se adjunta a la presenta investigación como Anexo "A".

Es una realidad social, jurídica y de plan nacional en México y específicamente en el Estado de Tabasco, las actividades referentes a la exploración y extracción de hidrocarburos, por ser estas actividades de utilidad pública e interés nacional, lo que las convierte en foco rojo de investigación para las instituciones dedicadas a generar conocimiento, puesto que el resultado de ello se convierten en los cimientos para un crecimiento y adecuado funcionamiento de lo dispuesto en materia de hidrocarburos generado por la paradigmática reforma energética.

Una vez contextualizado que la cláusula de compensación por extracción comercial que se establece en los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso si se actualiza en el Estado de Tabasco, con los proyectos activos en estado de extracción comercial, la Ley de hidrocarburos señala dentro del contenido de los contratos referidos, lo respectivo a la cláusula de compensación, en el numeral 101 establece:

Artículo 101.- La negociación y acuerdo a que se refiere el artículo anterior deberá realizarse de manera transparente y sujetarse a las siguientes bases y a lo señalado en el Reglamento:

...

VI. La contraprestación que se acuerde deberá ser proporcional a los requerimientos del Asignatario o Contratista, conforme a las actividades que se realicen al amparo de la Asignación o Contrato.

...

c) Tratándose de proyectos que alcancen la extracción comercial de Hidrocarburos, un porcentaje de los ingresos que correspondan al Asignatario o Contratista en el proyecto en cuestión, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo, sujetándose a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo.

El porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser menor al cero punto cinco ni mayor al tres por ciento en el caso del Gas Natural No Asociado, y en los demás casos no podrá ser menor al cero punto cinco por ciento ni mayor al dos por ciento, en ambos casos en beneficio de la totalidad de los propietarios o titulares de derechos de que se trate.

La Secretaría de Energía, con la asistencia técnica de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, elaborará las metodologías, parámetros y lineamientos que podrán servir de referencia para determinar el porcentaje a que se refiere el primer párrafo de este inciso c). Dichas metodologías, parámetros y lineamientos deberán considerar las mejores prácticas internacionales en la materia, con especial énfasis en promover la competitividad del sector.

En el inciso C) de la fracción VI del citado artículo habla en específico de la cláusula de extracción comercial, en donde se establece que, previo pago al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo, y del porcentaje que corresponde al asignatario o contratista se deberá entregar al propietario o poseedor un porcentaje que no podrá ser menor al cero punto cinco ni mayor al tres por ciento en el caso del Gas Natural No Asociado, y en los demás casos no podrá ser menor al cero punto cinco por ciento ni mayor al dos por ciento, en ambos casos en beneficio de la totalidad de los propietarios o titulares de derechos de que se trate, pues cabe recordar que los proyectos asignados para la exploración y extracción de hidrocarburos no afectan únicamente a un propietario o poseedor, sino a muchos dependiendo de la extensión del proyecto y del lugar donde se desarrolla.

Así mismo, para determinar el rango de porcentajes que la Ley de Hidrocarburos refiere, se señala en el mismo texto que La Secretaría de Energía, con la asistencia técnica de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, elaborará las metodologías, parámetros y lineamientos que podrán servir de referencia para determinar el porcentaje, para ello, se emitieron distintos lineamientos y acuerdos entre la Secretaría de Energía y la Comisión Nacional de Hidrocarburos hasta llegar a los que rigen en la actualidad.

El diario Oficial de la Federación, en el año 2016, publicó el acuerdo que emite la secretaria de Energía que contiene los lineamientos y modelos de contrato de

ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso¹¹¹, acuerdo que no contiene los parámetros para determinar los porcentajes que se han referido anteriormente y que era obligación por decreto de Ley que la Secretaría de Energía los estableciera.

Un primer intento por realizar los parámetros referidos, se hace con el ante proyecto que envía la Secretaría de Energía a la Comisión Nacional de Hidrocarburos para que esta emita su opinión técnica¹¹², documento que se anexa a esta investigación como anexo “E” , sin embargo, dichos parámetros ya se habían publicado en el Diario Oficial de la Federación en el año 2018 como los lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios cuando sus proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos,¹¹³ mismos que fueron actualizados y publicados en el Diario Oficial de la Federación el pasado 27 de julio del 2020 y que son los que regulan actualmente la contraprestación por extracción comercial.

A pesar de que los parámetros son una realidad en la legislación, en la actualidad no se ha contemplado dentro de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso mayores especificaciones que las que contempla la Ley de Hidrocarburos, lo anterior, se hace evidente con el formato de contrato publicado en el Diario Oficial de la Federación, que en relación a la contraprestación

¹¹¹ ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos y Modelos de Contratos para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos para realizar las actividades de la exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos, Diario Oficial de la Federación, México, 02 de junio del 2016.

¹¹² ACUERDO CNH.E.75.001/19 por el que la Comisión Nacional de Hidrocarburos emite opinión técnica a la Secretaría de Energía sobre el Anteproyecto de “Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen extracción comercial de hidrocarburos”, Comisión Nacional de Hidrocarburos, México, 2019.

¹¹³ ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por Extracción Comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación, México, 09 de marzo del 2018.

por extracción comercial señala la misma clausula para contratos de ocupación superficial y para contratos de servidumbre de paso:

...

Tratándose de proyectos que alcancen la extracción comercial de hidrocarburos

...De conformidad con el inciso c) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, en el caso de proyectos que alcancen la extracción comercial de hidrocarburos, el PROMOVENTE pagará un porcentaje _____% de los ingresos que correspondan al proyecto en cuestión, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo...

La falta de profundidad al respecto en dichos contratos, ha generado la desinformación entre los propietarios o poseedores de los predios afectados, pues cuando se celebra la firma del contrato se les entrega el pago de la compensación por la afectación al predio, sin embargo, por tratarse la extracción comercial de un acontecimiento futuro e incierto, no se estipula un porcentaje a pagar desde ese momento ni se le informa a detalle al propietario o poseedor, más allá de la cláusula que establece el contrato.

II. PANORAMA ACTUAL DEL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE OCUPACION SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO EN LA EXTRACCION COMERCIAL DE HIDROCARBUROS.

Los lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios cuando sus proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos en su primera versión fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación en el 2018 y posteriormente en el año 2020 se modificaron los lineamientos y se publicaron en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del

2020¹¹⁴ y son los actuales lineamientos en la materia, los cuales en su contenido indican la distribución de los porcentajes y el procedimiento para el otorgamiento del pago a los propietarios o poseedores, haciendo la distinción de cuando se encuentra frente a una propiedad privada o a una propiedad bajo el régimen agrario.

La Secretaría de Energía en consenso con la Comisión Nacional de Hidrocarburos, emiten los lineamientos para el pago de la contraprestación por extracción comercial, en el considerando de dichos lineamientos se establece:

Que de conformidad con el artículo 101, fracción VI, inciso c), último párrafo, de la Ley de Hidrocarburos, la Secretaría de Energía, con la asistencia técnica de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, otorgada mediante oficio No. 220.002/2020 de fecha 9 de enero de 2020, elaboró los Lineamientos que establecen el procedimiento para determinar la contraprestación por Extracción Comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los terrenos o derechos de que se trate cuando los proyectos alcancen la Extracción Comercial de Hidrocarburos

En las disposiciones generales de dichos lineamientos se encuentra un apartado de definiciones de las figuras que se involucran en la extracción comercial, expresando su significado en el numeral 2, que a la letra señala:

Artículo 2. Para los efectos de los presentes Lineamientos, además de las definiciones previstas en la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento, se entenderá, en singular o plural, por:

I. Contraprestación por Extracción Comercial: El monto que resulte de aplicar el Porcentaje al Ingreso que corresponda a los Asignatarios o los Contratistas cuando los Proyectos alcancen la Extracción Comercial, el cual

¹¹⁴ ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por Extracción Comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación, México, 27 de julio del 2020.

será dividido entre el total de Propietarios o Titulares de los Inmuebles ocupados en la proporción que les corresponda y, determinado conforme a los presentes Lineamientos y a lo establecido en el artículo 101, fracción VI, inciso c) de la Ley de Hidrocarburos.

II. Contrato: El acto jurídico que celebran los Propietarios o Titulares de los Inmuebles y los Asignatarios o Contratistas conforme a la normatividad aplicable, para el uso, goce o afectación de los Inmuebles donde se realizarán las actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos.

III. Extracción Comercial: La etapa del Proyecto en la que las actividades de Extracción permiten que la producción de Hidrocarburos extraída del subsuelo en el Área de Asignación o el Área Contractual se enajene, considerando el punto de medición determinado por la Comisión de conformidad con la normatividad aplicable. Dicha etapa comenzará una vez que la Comisión apruebe el Programa de Transición o el Plan de Desarrollo para la Extracción correspondiente y se presente el primer reporte de ingreso por parte del Asignatario o Contratista al Fondo Mexicano del Petróleo.

IV. Ingreso: La percepción obtenida por el Asignatario o Contratista por la comercialización de los Hidrocarburos extraídos de su Área de Asignación o Área Contractual, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo en términos de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción de que se trate, los cuales son registrados ante dicho Fondo. Para estos efectos deberá entenderse la percepción bruta obtenida por la comercialización, sin considerar deducción o descuento alguno, a excepción de los pagos realizados al Fondo Mexicano del Petróleo.

V. Inmuebles: Todo tipo de terreno o derecho real, ejidal o comunal cuyo uso, goce o afectación es necesario para realizar actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, y es ocupado a través de un Contrato o una Resolución.

VI. Límite Económico: El punto máximo del acumulado del flujo de efectivo, comprendido como la fecha en la cual un Proyecto deja de ser

rentable, debido a que los costos de producción superan la capacidad del Proyecto para generar ganancias, de conformidad con el Plan de Desarrollo para la Extracción vigente.

VII. Partes: Los Asignatarios o Contratistas y los Propietarios o Titulares de los Inmuebles.

VIII. Plan de Desarrollo para la Extracción: Documento aprobado por la Comisión en el cual el Asignatario o Contratista describe de manera secuencial las actividades relacionadas con la Extracción, debido a una Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción del que es titular. Lo anterior en términos del artículo 4, fracción XV y 44 de la Ley de Hidrocarburos;

IX. Porcentaje: La proporción del Ingreso del Asignatario o del Contratista pagadera a favor de los Propietarios o Titulares de los Inmuebles cuando los Proyectos alcancen la Extracción Comercial.

X. Programa de Transición: Documento aprobado por la Comisión en el que el Asignatario o Contratista detalla las actividades relacionadas con la Extracción que permiten dar operativa, realizar actividades de producción temprana o en su caso reevaluar el campo o yacimiento previamente descubierto, con producción, dentro de un Área de Asignación o Contractual, en tanto se aprueba el Plan de Desarrollo para la Extracción correspondiente.

XI. Propietarios o Titulares de los Inmuebles: Las personas físicas o morales, incluyendo a los ejidatarios o comuneros que acrediten la propiedad o titularidad de los derechos sobre los Inmuebles, y con los cuales se tenga suscrito un Contrato o dictada una Resolución.

XII. Proyecto: El conjunto de actividades y operaciones secuenciales interrelacionadas al proceso de Extracción de Hidrocarburos y programas asociados a éstas, realizadas por el Asignatario o Contratista dentro de su Área de Asignación o Área Contractual, conforme a los planes y programas aprobados por la Comisión y demás normatividad aplicable.

XIII. Resolución: La determinación judicial o administrativa por medio de la cual se constituye la servidumbre legal de Hidrocarburos.

Se considera de vital importancia el atender a estas definiciones, pues, es necesario conocer el significado de las figuras que intervienen en el proceso de las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, sobre todo cuando no se está familiarizado con estos términos y pueda darse una fácil comprensión de ellos a posteriori.

En el mismo sentido, es indispensable el que se encuentre establecido dentro de los lineamientos cuando se considera una obligación exigible la contraprestación por extracción comercial, estableciendo los lineamientos que esta situación se genera cuando el proyecto del asignatario o contratista alcance la extracción comercial y parte importante es que, los propietarios o poseedores de los terrenos tengan celebrado un contrato.

La aclaración que los lineamientos realizan en torno a la importancia de que se tenga un contrato celebrado entre los contratistas o asignatarios y los propietarios o poseedores toma importancia por el hecho de que, cuando un proyecto llega a extracción comercial, se entiende que es la última etapa a desarrollar en el mismo, pues ya se está en la extracción y comercialización del hidrocarburos, por tanto, si al inicio del proyecto se celebraron diversos contratos de ocupación superficial o servidumbre de paso, al avanzar el proyecto de etapas, puede darse la situación de desmantelamiento o abandono, en ese caso, la cláusula referente a la contraprestación por extracción comercial solo aplicara para contratos que estén vigentes cuando el proyecto alcance la etapa de extracción comercial.

Entrando al fondo del estudio y de los elementos que se consideran para determinar la contraprestación por extracción comercial, el artículo 4 de los lineamientos señala:

Artículo 4. La Contraprestación por Extracción Comercial se determinará identificando los siguientes elementos:

- a) El Porcentaje;
- b) El número total de Propietarios o Titulares de los Inmuebles con los que se haya suscrito un Contrato o sobre los cuales se haya dictado una Resolución, y
- c) La participación de cada Propietario o Titular en función de los metros cuadrados contratados de sus Inmuebles según se haya establecido en el Contrato o en la Resolución.

El asignatario o contratista debe tener en cuenta, dentro de su proyecto asignado, cuantos contratos celebró con cada propietario o poseionario y entrar al estudio particular de cada uno de ellos para determinar los metros cuadrados afectados en cada contrato, ya que en función de dichos metros cuadrados se realizará la distribución de porcentajes.

Ahora bien, la Ley de hidrocarburos señala que el porcentaje a distribuirse entre los propietarios y/o poseedores no podrá ser menor al cero punto cinco ni mayor al tres por ciento en el caso del Gas Natural No Asociado, y en los demás casos no podrá ser menor al cero punto cinco por ciento ni mayor al dos por ciento, por tanto, la primera determinación que corresponde al asignatario o contratista es indicar si se trata de gas natural no asociado o no, para que en función de esa determinación se considere el porcentaje a distribuir.

Los lineamientos señalan tabuladores de distribución para gas no asociado y para hidrocarburos distintos al gas no asociado, mismo que se establece a partir del nivel de Ingreso mensual obtenido por el Asignatario o Contratista derivado de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción.

En el artículo 5 de los multicitados lineamientos se establecen los cuadros de distribución, que indican:

Tabla 3. Porcentajes Aplicables para Gas Natural No Asociado.

	Ingreso mensual de contratista o asignatario	porcentaje
1	Menor o igual a 15 mil dólares	0.50%
2	Mayor a 15 y menor o igual a 45 mil dólares	0.75%
3	Mayor a 45 y menor o igual a 65 mil dólares	1.00%
4	Mayor a 65 mil dólares y menor o igual a 85 mil dólares	1.25%
5	Mayor a 85 y menor o igual a 110 mil dólares	1.50%
6	Mayor a 110 y menor o igual a 135 mil dólares	1.75%
7	Mayor a 135 y menor o igual a 220 mil dólares	2.00%
8	Mayor a 220 y menor o igual a 325 mil dólares	2.25%
9	Mayor a 325 y menor o igual a 650 mil dólares	2.50%

10	Mayor a 650 mil y menor o igual a 2.1 millones de dólares	2.75%
11	Mayor a 2.1 millones de dólares	3.00%

Tabla rescatada de: ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por Extracción Comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación, México, 27 de julio del 2020.

Tabla 4. Porcentajes Aplicables para Hidrocarburos distintos al Gas Natural No Asociado.

	Ingreso mensual de contratista o asignatario	porcentaje
1	Menor o igual a 80 mil dólares	0.50%
2	Mayor a 80 mil y menor o igual a 160 mil dólares	0.65%
3	Mayor a 160 y menor o igual a 310 mil dólares	0.80%
4	Mayor a 310 mil dólares y menor o igual a 460 mil dólares	0.95%
5	Mayor a 460 mil y menor o igual a 790 mil dólares	1.10%
6	Mayor a 790 mil y menor o igual a 1.2 millones de dólares	1.25%
7	Mayor a 1.2 y menor o igual a 2 millones de dólares	1.40%
8	Mayor a 2 y menor o igual a 2.9 millones de dólares	1.55%
9	Mayor a 2.9 y menor o igual a 7.5 millones de dólares	1.70%
10	Mayor a 7.5 y menor o igual a 13 millones de dólares	1.85%
11	Mayor a 13 millones de dólares	2.00%

Tabla rescatada de: ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por Extracción Comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación, México, 27 de julio del 2020.

Establecidos los tabuladores de distribución de porcentajes el siguiente paso que el asignatario o contratista debe realizar es el ubicar el número de contratos celebrados con los propietarios o poseedores de los predios para repartir proporcionalmente entre todos el porcentaje asignado.

En esta etapa se presenta una gran disyuntiva, pues tratándose de predios en posesión de ejidatarios, la distribución del porcentaje es distinta a los predios en propiedad, al respecto los lineamientos señalan:

Artículo 11. Para el caso de ejidos y comunidades, el pago de la Contraprestación por Extracción Comercial será entregada de manera colectiva al ejido o comunidad a través de sus órganos de representación facultados para ello, a efecto de ser distribuida entre todos sus integrantes, en los términos que determine la asamblea, o en su caso, pueda destinarse a los proyectos de desarrollo en beneficio del ejido o comunidad, en los términos establecidos en el artículo 102, fracción IV de la Ley de Hidrocarburos. Lo anterior se realizará bajo los principios de equidad, buena fe y proporcionalidad.

Cuando no exista un órgano de representación del ejido o comunidad o haya controversias respecto a la validez o existencia de dicho órgano, con independencia de que se haya iniciado un procedimiento legal de conformidad con la normatividad aplicable, el Asignatario o Contratista podrá suspender temporalmente el pago de la Contraprestación por Extracción Comercial sin incurrir en responsabilidad alguna hasta en tanto sea elegido dicho órgano de representación o éste haya sido confirmado. Para tal efecto, el Asignatario o Contratista deberá entregar la Contraprestación por Extracción Comercial acumulada durante dicho periodo de suspensión una vez que se resuelva la ausencia o controversia.

Es de suma importancia la diferencia que los lineamientos realizan en este pago, pues en este caso, el porcentaje que le corresponda a los ejidatarios es uno solo para entregarse de forma colectiva al ejido o comunidad, lo que ciertamente los pone en vulnerabilidad frente a los propietarios que gozan del porcentaje íntegro que les corresponda, por ello, la propuesta del replanteamiento de la distribución que genere igualdad entre los afectados y proporcionalidad en cuanto a la afectación y la retribución.

Así mismo el numeral diez, señala que el pago de la contraprestación puede realizarse en distintas modalidades o incluso una combinación de las que el propio lineamiento permite.

Artículo 10. Las modalidades del pago de la Contraprestación por Extracción Comercial que el Asignatario o Contratista entregará a los Propietarios o Titulares de los Inmuebles podrán ser las siguientes:

- I. Pago en numerario y en moneda nacional, a través de depósito en cuenta o a través de un fideicomiso, título de crédito, así como cualquier otro esquema de pago que acuerden las partes, señalando a quién se le entregará, el plazo y lugar determinado;
- II. Compromisos para ejecutar proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad o localidad de que se trate;
- III. Cualquier otra prestación que no sea contraria a la Ley, o
- IV. Una combinación de las anteriores.

En cuanto a las modalidades señaladas habría que esclarecer que una vez más atendiendo al tipo de régimen que posee la tierra afectada puede llevarse a cabo la forma de pago de la contraprestación, pues se considera que se pierde un poco de autonomía al determinar por una comunidad la forma en que se les otorgara el beneficio y no así cuando el porcentaje se otorgará a un particular, pues la decisión le corresponde únicamente al propietario del predio afectado y por tanto el beneficio es unipersonal.

Hablando de la regulación de los lineamientos en cuanto a los derechos y obligaciones de los propietarios o posesionarios y los asignatarios o contratistas se destaca la existencia de un previo contrato, por ello el estudio profundo que se realiza del proceso de otorgamiento de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, pues son fundamento para que los lineamientos que se estudian sean aplicables cuando un proyecto de exploración y extracción de hidrocarburos llega a un estado de extracción comercial.

En el artículo octavo de los lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial se establece los alcances en tiempo que poseen los propietarios o titulares de los predios afectados, pues se determina el inicio

del derecho al pago de la contraprestación e indica el momento en que este debe suspenderse, a la letra se señala:

Artículo 8. El derecho de los Propietarios o Titulares de los Inmuebles a recibir la Contraprestación por Extracción Comercial comenzará a partir del inicio de la etapa de Extracción Comercial y una vez que se tenga celebrado un Contrato o se haya dictado una Resolución, hasta que el Proyecto llegue a su Límite Económico.

...

El Asignatario o Contratista deberá notificar al Propietario o Titular del Inmueble, el Límite Económico en un plazo no mayor a sesenta días hábiles contados a partir de que dicho evento ocurra, con la documentación soporte que acredite dicho supuesto.

Dicho artículo en mención también señala que la notificación de inicio y termino del pago debe realizarse con anticipación, es obligación del asignatario o contratista informar al propietario o posesionario del inicio de la etapa de extracción comercial, así como del límite económico de la misma etapa, al respecto del inicio el numeral trece de los reiterados lineamientos especifica:

Artículo 13. El Asignatario o Contratista tendrá la obligación de notificar a todos los Propietarios o Titulares de los Inmuebles con quien tengan celebrado un Contrato o sobre los cuales se haya dictado una Resolución, el inicio de la Extracción Comercial de su Proyecto, en un plazo no mayor a treinta días hábiles contados a partir de que dicho evento ocurra.

La notificación deberá incluir el número de Propietarios o Titulares de los Inmuebles entre los cuales, hasta ese momento, se dividirá la Contraprestación por Extracción Comercial y la participación de éstos en función de los metros cuadrados de sus Inmuebles...

...

En el mismo sentido, hablando de las obligaciones de las partes contratantes, porque se reitera, para que estos pagos sean posibles se requiere de la existencia de un contrato previo, manifestándose ya sea como ocupación superficial o servidumbre

voluntaria de paso y esto se especifica en el artículo doce de los lineamientos, en el sentido siguiente:

Artículo 12. Para que los Propietarios o Titulares de los Inmuebles puedan recibir el pago de la Contraprestación por Extracción Comercial deberán tener celebrado un Contrato con el Asignatario o Contratista o dictada una Resolución y estar inscritos ante el Registro Federal de Contribuyentes y proporcionar al Asignatario o Contratista copia de su cédula de inscripción.

...

Por último, en el contexto de un proyecto de exploración y extracción de hidrocarburos que logra alcanzar el estatus de extracción comercial, con el paso del tiempo y su explotación llegará a un límite económico, el cual progresivamente se irá presentando hasta llegar a su conclusión, por lo que necesariamente durante este proceso los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso irán quedando sin efectos por su consumación, lo que cambia el panorama de la distribución de porcentajes que se establece al inicio de la etapa de extracción comercial, lo que debería generar una redistribución de porcentajes entre los propietarios o poseedores que mantengan una relación contractual, lo cual era contemplado en los lineamientos emitidos en el año 2018, sin embargo los lineamientos vigentes al respecto señalan:

Artículo 13.

...

En el supuesto de que el número de Propietarios o Titulares de los Inmuebles se modifique se deberá hacer la notificación correspondiente a que hace referencia el párrafo anterior, entre todos Propietarios o Titulares que reciben la Contraprestación por Extracción Comercial.

...

De la redacción del artículo se desprende que únicamente se atenderá a una notificación de las modificaciones a los propietarios que tengan un contrato vigente, sin embargo, no refiere a una redistribución de porcentajes por modificación, lo cual

en definitiva fue un retroceso legislativo en perjuicio de los propietarios o poseedores de los predios afectados por la exploración y extracción de hidrocarburos.

El panorama actual de los lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial presentan una serie de factores que generan una incertidumbre legal al momento de hacerse valer la contraprestación a que los mismos se refiere, pues, como se explicó en líneas anteriores, el procedimiento de otorgamiento es general y no específico, indica el proceso a seguir en cuanto a la determinación del porcentaje y el inicio y fin del derecho al pago así como las formas en que este puede presentarse, empero la forma en que debe acordarse e indicarse cuál será el método del pago, el día en que deberá realizarse, la modalidad, entre otros aspectos, son actividades que no están previstas por los lineamientos y que han contribuido a que no sea una realidad el pago de dicha contraprestación.

III. IDENTIFICACIÓN DE CAMBIOS Y LAGUNAS EN LOS LINEAMIENTOS QUE ESTABLECEN LOS PARÁMETROS PARA DETERMINAR LA CONTRAPRESTACIÓN POR EXTRACCIÓN COMERCIAL.

Como se ha mencionado, en el año dos mil dieciocho se publicaron en el Diario Oficial de la Federación los primeros lineamientos que establecen parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios cuando sus proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos mismos que fueron reformados en el año 2020, abrogando las disposiciones anteriores.

En el estudio comparativo de las dos versiones de los lineamientos emitidos, se encuentran diversas lagunas y cambios que no necesariamente se determina como un beneficio para los propietarios o poseedores de los predios afectados, aun

cuando es notorio que el pago de contraprestación por extracción comercial es de naturaleza benéfica para los propietarios o poseedores.

A. Distribución de porcentajes.

La distribución de los porcentajes para el pago de la contraprestación por extracción comercial sin duda alguna es el principal factor que estudiar en los lineamientos, pues en atención a dicha determinación

En ambas versiones de los lineamientos se prevé un contrato previo que, de origen a la contraprestación por extracción comercial, sin embargo, los lineamientos del año 2018 establecían que el porcentaje a otorgarse debería de establecerse en el contrato principal en cualquier de sus modalidades, al igual que se otorgaba el pago de la renta por la ocupación del predio y el pago por las afectaciones de bienes y derechos distintos a la tierra, a la letra se señalaba:

Artículo 3. Las Partes deberán establecer en un Contrato de uso y ocupación superficial; de arrendamiento, o de servidumbre voluntaria, continua y aparente paso:

...

c) El Porcentaje que corresponda a la Contraprestación por Extracción Comercial, según sea el caso.

Dicha disposición causaba la confusión en la determinación del porcentaje por extracción comercial, que únicamente se actualiza en caso de que el proyecto de exploración y extracción de hidrocarburos alcance dicha etapa, no el caso del pago de renta por ocupación y por afectaciones a bienes y derechos distintos a la tierra, que sin importar la etapa en la que el proyecto se encuentre es un pago necesario y que se otorga en el momento de la celebración del contrato principal, por tal motivo, se suponía que en los montos otorgados a los propietarios o posesionarios se incluían los pagos por extracción comercial, caso alejado de la realidad, lo que contribuía a que fuese una disposición de Ley ineficaz, por no llevarse a la práctica.

En el mismo sentido el presuponer la determinación del porcentaje sobre un acontecimiento futuro e incierto, generaba que el cálculo no fuese específico, pues al no saber el momento ni el ingreso del asignatario o contratista llegada la etapa de extracción comercial del proyecto no podía determinarse con exactitud el porcentaje a distribuir entre los propietarios o poseedores.

En los lineamientos actuales emitidos en el año 2020, se prevé de forma distinta el cálculo de la distribución, pues ya se presentan tres elementos a tomar en cuenta: El Porcentaje, El número total de propietarios o titulares de los inmuebles con los que se haya suscrito un contrato y la participación de cada propietario o titular en función de los metros cuadrados contratados de sus Inmuebles.

Los lineamientos vigentes no prevén que se genere la determinación del porcentaje desde la celebración del contrato principal, ese se determinara cuando el proyecto llegue a esa etapa, lo que no quiere decir que no se prevea dentro del contrato el supuesto de la contraprestación, únicamente que no se puede realizar una determinación de porcentaje ni de distribución.

Ahora bien, es importante realizar una aclaración sobre la determinación del porcentaje y de la propia contraprestación, pues los elementos para ambos son distintos, aunque no fue así en el 2018, actualmente el determinar el porcentaje es de acuerdo al ingreso mensual del asignatario o contratista, misma situación en ambos lineamientos (2018 y 2020) pero con montos de suma de ingresos distintos, tal como se mostró en las tablas 3 y 4, en referencia a la determinación de la contraprestación hubieron modificaciones, pues en el 2018 no se contemplaba los 3 elementos que la legislación actual menciona en cuanto a la afectación métrica.

B. Retroactividad de los pagos.

La Ley de hidrocarburos es la fuente formal que prevé la contraprestación por extracción comercial en los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos la cual es promulgada, publicada y entra en vigor en el año 2014, empero, los lineamientos que regulan su aplicación se publican hasta el año 2018 y en el 2020 se abrogan y se publican los actuales, lo que genera una imprecisión e inseguridad

jurídica en cuando a la realización de los pagos por extracción comercial, pues las actividades de los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos siguieron su curso a pesar de no existir lineamientos durante el periodo que comprende del año 2014 al 2018, lo que no significa que el derecho no existiera, pues como se mencionó, surge con la Ley de Hidrocarburos.

En los lineamientos publicados en el 2018, se señalaba en el transitorio tercero que el derecho a la contraprestación sería exigible a partir de la publicación de los lineamientos, lo que genera una pregunta fundamental ¿el derecho es exigible a partir de la entrada el vigor de los lineamientos, pero su pago es a partir de que el proyecto está en estado de extracción comercial o a partir de la promulgación de los lineamientos?, porque en caso de que fuese el segundo supuesto sería una violación de derechos humanos, incumplimiento de contrato y notorio perjuicio para los propietarios y poseedores. Partiendo de la literalidad de la redacción al mencionar que el derecho comenzará a partir de la entrada en vigor de los lineamientos, refiere a que aunque el proyecto estuviera en estado de extracción comercial en el periodo del 2014 al 2018, no podría exigirse su cumplimiento aun cuando el derecho existiese y por la desinformación y la confusión que se mencionaba líneas anteriores no se realizaban acciones para que se otorgaran dichos pagos, pues Petróleos Mexicanos, Pemex Exploración y Producción, la Secretaria de Energía ni ninguna autoridad competente y que intervenga en el proceso cuenta con información que sostenga la entrega de algún pago por parte de los asignatarios o contratistas a los propietarios o poseesionarios, lo anterior, de acuerdo a la información emitida por dichas autoridades en la plataforma nacional de transparencia¹¹⁵ mediante la cual se llevaron a cabo una serie de preguntas para la obtención de dicha información.

El referido transitorio tercero señalaba:

¹¹⁵ Instituto Nacional de Transparencia, Solicitudes de información número 1800100031420, 1800100030620, 1857500094820, 1857500095020, 1857500094720, 1857500094620, recibidas a través del Portal Nacional de Transparencia.

TERCERO. -

...

En caso de que sus Proyectos se encuentren en la etapa de Extracción Comercial, el derecho de los Propietarios a la Contraprestación por Extracción Comercial comenzará a partir de la entrada en vigor de los presentes Lineamientos y el pago se efectuará una vez que se hayan cumplido los supuestos previstos en los artículos 101, fracción VIII de la Ley de Hidrocarburos y 2, fracción VI de los presentes Lineamientos.

Ahora bien, actualmente los lineamientos emitidos en el año 2020 señalan disposiciones distintas a las señaladas en el 2018, pues ya no contempla el hecho de que el derecho comenzará con la publicación de los lineamientos, al respecto se señala en los transitorios tercero y cuarto:

TERCERO. -... los presentes Lineamientos no tendrán efectos retroactivos ni serán aplicables a los Contratos relativos al uso y ocupación superficial celebrados por Petróleos Mexicanos y sus entonces organismos subsidiarios con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Hidrocarburos...

CUARTO. - Cuando el Proyecto se encuentre en la etapa de Extracción Comercial y se hayan suscrito los Contratos o se haya dictado una Resolución con anterioridad a la entrada en vigor de los presentes Lineamientos, *la regulación aplicable es la que se encontraba vigente en dicho momento.*

Dos puntos importantes y cruciales que señalan los lineamientos vigentes es referente a la aplicación de la legislación existente en dicho momento y el que no se contemple cuando nace o se vuelve exigible el pago de la contraprestación, pues como se mencionaba en los lineamientos del 2018, el derecho comienza a partir de la entrada en vigor, lo que deja fuera a los proyectos que ya estaban en estado de extracción comercial desde el 2014 al 2018, es decir, desde la entrada en vigor de la Ley de Hidrocarburos hasta antes de la entrada en vigor de los lineamientos, tema que se pensaba quedaría superado con la promulgación de los nuevos lineamientos

en el 2020, pero resulta que las lagunas son más extensas, pues ya no se señala cuando se vuelve exigible el pago sino que refiere a la legislación vigente y en el 2014 y 2018 no existía legislación, por tanto, se entiende que una vez más los proyectos en ese lapso de tiempo quedan excluidos.

Por último, en cuanto a la vigencia y término del pago de la contraprestación, los lineamientos emitidos en el año 2018 establecían que el pago sería exigible hasta la conclusión de la vigencia de la asignación del proyecto de exploración y extracción de hidrocarburos, en el numeral 10 se establecía:

Artículo 10. El derecho de los Propietarios a recibir la Contraprestación por Extracción Comercial comenzará a partir del inicio de la etapa de Extracción Comercial *hasta la conclusión de la vigencia de la Asignación o el Contrato para la Exploración y Extracción.*

...

Concepción que se modificó con la publicación de los lineamientos del año 2020, pues se señala que el pago será exigible hasta el momento en que el proyecto llegue a su límite económico, lo cual puede ocurrir antes de que la asignación se termine, por ello el cambio que los lineamientos realizan, pues, en el 2018 se obligaba al asignatario a continuar con el pago periódico de la contraprestación por extracción comercial hasta que terminará la asignación del proyecto de exploración y producción de hidrocarburos, aún y cuando el proyecto ya hubiera llegado al límite económico; al final, no existe registro público en las instituciones de que dichos pagos se hubieran realizado a los propietarios o poseedores de los predios afectados.

C. PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN.

La forma y periodicidad del pago de contraprestación por extracción comercial es parte fundamental en la puesta en práctica de dicho pago, sin embargo la misma no está especificada dentro de los lineamientos que regulan la contraprestación por extracción comercial, por el contrario, únicamente señalan que dichas

características deben establecerse en los contratos previos firmados por el asignatario o contratista, llámese este contrato de ocupación superficial o servidumbre voluntaria de paso para la exploración y extracción de hidrocarburos, los cuales, en los modelos emitidos por la Secretaría de Energía no hacen referencia a ningún tipo de periodicidad de pago y en realidad como hacerlo si hasta ese momento no se tiene certeza de si el proyecto asignado llegará a una etapa de extracción comercial de hidrocarburos.

En referencia a lo anterior, los lineamientos actuales a la letra señalan:

Artículo 9. La forma y periodicidad del pago de la Contraprestación por Extracción Comercial se establecerá en los Contratos o en la Resolución, tomando en consideración los Ingresos percibidos por el Asignatario o Contratista durante la etapa de Extracción Comercial.

Como se mencionó con anterioridad, a pesar de que existe una regulación específica esta no es basta y suficiente tal como se plantea en la hipótesis, de ahí la propuesta de que se realice una evaluación integral de los lineamientos y todas las instituciones y documentos que intervienen en los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, con el fin de determinar lo mejor para los propietarios o poseedores que reciben este beneficio.

IV. POLITICAS QUE PERMITAN LLEGAR AL DEBER SER DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LINEAMIENTOS PARA LA EXTRACCION COMERCIAL DE HIDROCARBUROS.

Un análisis integral de los lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial permitiría realizar una reestructuración en la distribución de los porcentajes que se asignan a cada propietario o poseedor que tiene un contrato vigente con el asignatario o contratista a cargo de un proyecto de exploración y extracción de hidrocarburos que se encuentra en estatus de extracción comercial.

i. La afectación como factor principal de distribución para la determinación de porcentajes a cada propietario y/o poseionario.

En el estudio de los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos se expuso que el factor principal para la distribución de los porcentajes que se entregan a los propietarios o poseedores de los predios afectados es la extensión del terreno, atendiendo a la medida en metros cuadrados.

Dicha disposición se encuentra desde el 2018 cuando se establecen los primeros lineamientos y se conserva en el 2020 con la promulgación de la segunda versión de los lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos.

Cuando se realiza el proceso de contratación para llevar a cabo las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, los predios afectados son evaluados para determinar la indemnización y diversos pagos que se realiza a los propietarios o poseedores cuando se firman los contratos de ocupación superficial o servidumbre voluntaria de paso, atendiendo dichos pagos a la temporalidad del contrato y al nivel de afectación que los predios sufrirían a corto y largo plazo, basándose en los estudios realizados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales sobre la tierra y su valor.

Para el cálculo de la afectación el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) realiza una metodología para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra destinadas para el uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos,¹¹⁶

¹¹⁶ Metodología para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción,

instrumento que se anexa en su totalidad a la presente investigación como Anexo F; mismo documento que tiene como objeto principal al determinar el valor de la tierra la afectación que se sufre, al respecto la tesis aislada con registro digital 2020196¹¹⁷, señala:

HIDROCARBUROS. EL ASIGNATARIO O CONTRATISTA DEBE EXHIBIR AL PROPIETARIO O TITULAR DEL PREDIO LOS TABULADORES SOBRE LOS VALORES PROMEDIO DE LA TIERRA AL INICIO DE LA NEGOCIACIÓN O EL ACUERDO SOBRE EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE AQUÉLLOS.

...

del análisis sistemático de los artículos 101, fracción I, 103, 104 y 105 de la Ley de Hidrocarburos y el 72 del Reglamento, se advierte que para fijar la contraprestación, los términos y las condiciones para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos, así como para la verificación a cargo del Juez de Distrito en el procedimiento de validación de este tipo de acuerdos, *es requisito formal que el asignatario o contratista exhiba al propietario o titular del predio los tabuladores sobre valores promedio de la tierra*, previamente solicitados a la Secretaría de Energía; porque en éstos se fija el valor mínimo de la tierra de acuerdo

de hidrocarburos, así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica, Diario Oficial de la Federación, México, 11 de junio del 2015.

¹¹⁷ Tesis: PC.XVII. J/21 A (10a.), Registro: 2020196, Plenos de circuito, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 67, junio de 2019, Tomo V, página 4195, Jurisprudencia en materia Administrativa. Rubro: Hidrocarburos. El asignatario o contratista debe exhibir al propietario o titular del predio los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra al inicio de la negociación o el acuerdo sobre exploración y extracción de aquéllos.

a la metodología técnica respectiva, que no puede ser disminuido ni suplido por el resultado de un avalúo acordado entre las partes; *lo anterior en aras de tutelar el derecho de los propietarios o poseedores de las tierras, bienes y derechos a recibir una contraprestación justa que garantice su certeza y seguridad jurídica*, además de las finanzas públicas, economía nacional y con el fin de contrarrestar la asimetría de poder que guardan respecto de los asignatarios y contratistas.

De ello podemos determinar que existe una asimetría de poder entre los asignatarios o contratistas y los propietarios y poseedores de las tierras, misma que se deriva de la asignación que el Estado realiza para la exploración y extracción de hidrocarburos, por lo que es necesario que al momento de determinar el valor de la tierra sea tomando como referencia mínima el determinado por el INDAABIN.

Es necesario realizar un estudio de la metodología para determinar los valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, pues los elementos que en ella se toman en cuenta son cruciales para tomarlos en cuenta cuando se realiza la distribución de porcentajes a pagar en los casos de extracción comercial de hidrocarburos.

Dentro de las consideraciones previas de la metodología para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos se señala que:

...las mismas tienen por objetivo determinar valores mínimos de negociación para una gran cantidad de propiedades, dado a través de estudios regionales para cada uno de los tipos de terrenos, bienes o derechos que formen parte de las áreas contractuales seleccionadas por la Secretaría de Energía, de las áreas de Asignación adjudicadas a asignatarios y contratistas...

Para determinar el valor promedio de la tierra el INDAABIN realiza una investigación integral de la tierra en donde se pretende realizar las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, partiendo del uso que en dicho momento los terrenos tienen, al respecto la Metodología señala:

El valor promedio se determina considerando el uso actual de la tierra; que es el resultado del análisis del valor comparativo determinado a través de investigaciones de mercado de propiedades similares. Estas investigaciones deberán provenir de las siguientes fuentes:

1. Investigación de mercado en campo para cada una de las regiones, tipos y clases.
2. Análisis de bases de datos de fuentes primarias.
3. Análisis de bases de datos secundarias.

Es de suma importancia el determinar el uso de la tierra, la ubicación, los daños a corto y largo plazo, pues es la única fuente de seguridad jurídica que los propietarios o poseedores de las tierras tendrán con respecto a la indemnización que se les otorgara de acuerdo al tipo de afectación y el contrato que celebren con los asignatarios o contratistas, llámense estos contrato de ocupación superficial o contrato de servidumbre voluntaria de paso, mismas consideraciones que se propone utilizar cuando los proyectos llegan a un estatus de extracción comercial.

Las bases del cálculo que la metodología sugiere para determinar los valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos se divide en el estudio de mercado y la caracterización de la tierra, dividiendo la segunda en el uso de suelo y su potencial, clasificando el uso de suelo en agostadero, agrícola, agropecuario con influencia urbana y de transición; en referencia al potencial de los terrenos, la metodología señala que el potencial de cada región está determinado por las condiciones climáticas que se reflejan en mejores condiciones para la producción agropecuaria, por lo que todos los factores desde la ubicación hasta variables como la plusvalía son tomados en cuenta para determinar el valor promedio de la tierra.

Ha sido de total efectividad el avalúo que emite el INDAABIN del valor promedio de la tierra para el uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, pues es una realidad la celebración de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso y el pago que se otorga

a los propietarios o poseedores de los predios afectados como indemnización y así mismo el pago por bienes distintos a la tierra.

De la efectividad de los avalúos para determinar la indemnización por la afectación que sufren los predios derivado de las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, se propone que la Secretaría de Energía en coordinación con la Comisión Nacional de Hidrocarburos al ser las facultadas por la Ley para emitir y determinar los porcentajes de la contraprestación por extracción comercial realicen un estudio integral de la tierra y las afectaciones que ellas sufren para determinar la distribución de los porcentajes para efectuar el pago, tal como se realiza para la firma de los contratos que dan vida a la contraprestación por extracción comercial.

La Secretaria de Energía y la Comisión Nacional de Hidrocarburos tienen la responsabilidad de emitir los lineamientos para el pago de la contraprestación de los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos que alcancen la extracción comercial y de determinar el valor de las contraprestaciones en materia de hidrocarburos, apoyándose de la Comisión Reguladora de Energía a la que la Ley de hidrocarburos faculta para determinar los precios, contraprestaciones y valor en materia de hidrocarburos, lo que se refuerza con la tesis aislada con numero de registro digital 2015380¹¹⁸, misma que señala:

...

En la Ley de Hidrocarburos, se advierte que *la Comisión Reguladora de Energía es competente para fijar las contraprestaciones, precios y tarifas en materia de hidrocarburos* (salvo por lo que hace a las actividades de expendio al público de gas licuado de petróleo, gasolinas y diésel), esto es, tiene a su cargo atribuciones en materia de precios que pretenden alcanzar

¹¹⁸ Tesis: 2a. CLX/2017 (10a.) Registro: 2015380, segunda sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 47, Octubre de 2017, Tomo II, página 1219, Tesis aislada en materia Constitucional Administrativa. Rubro: Comisión Reguladora de Energía. determinación de las contraprestaciones, precios y tarifas en materia de hidrocarburos y su relación con el desarrollo económico.

el desarrollo eficiente de mercados competitivos; en específico, *la explotación y comercialización de los hidrocarburos son condiciones básicas para el desarrollo del país, al ser insumos necesarios para todo tipo de actividad económica.*

Al tratarse de una contraprestación que se actualiza con un estatus comercial en la exploración y extracción de hidrocarburos y para no colocar en estado de vulnerabilidad a los propietarios o poseedores que permiten que sus predios sean afectados con el fin de realizar las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos que traen consigo un beneficio a todos los mexicanos, pues dicha actividad es vital para el desarrollo del país y todas las actividades económicas que se realizan, es necesaria la modificación de los lineamientos actuales y dejar de lado el determinar la distribución de los porcentajes en base a los metros cuadrados afectados sino determinarlo por la propia afectación que los predios sufren.

CONCLUSIONES

La reforma constitucional en materia energética del periodo 2013-2014 genera una nueva cosmovisión en los procesos de exploración y extracción de hidrocarburos, partiendo desde la asignación de los proyectos a las empresas productivas del Estado o a las personas morales denominadas asignatarios o contratistas, finalizando con el proceso de estos asignatarios y su contratación con los propietarios o poseedores de los predios a afectarse por estas actividades de exploración y extracción de hidrocarburos.

Uno de los grandes retos y avances que la reforma trajo consigo fue la creación de la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento, pues esta es la norma que regula las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, estableciendo en su artículo 101 las bases para la contratación entre los asignatarios o contratistas y propietarios o poseedores de los predios en donde se desarrollarán los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, tipificando según sea la afectación los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso.

Así mismo la Ley de hidrocarburos faculta y establece que es obligación de la Secretaría de Energía el emitir los modelos de contratos para realizar las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, publicando en el Diario Oficial de la Federación el modelo de contrato denominado "Servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso" y el modelo de contrato de "ocupación superficial", ambos modelos contemplan en su contenido una cláusula especial de "compensación por extracción comercial" que se actualiza cuando los proyectos llegan a un estado de "extracción comercial de hidrocarburos".

La Ley de Hidrocarburos establece que los lineamientos, tabuladores y distribución de porcentajes para el pago de la contraprestación por extracción comercial de hidrocarburos deben estar a cargo de la Secretaría de Energía en coordinación con la Comisión Nacional de Hidrocarburos, por lo que en 2020 se publican en el Diario Oficial de la Federación los lineamientos actuales para tal efecto, mismos que de su contenido se puede concluir lo siguiente:

1. En cuanto a los factores que determinan la contraprestación por extracción comercial se establecen 3: 1) el porcentaje, 2) el número total de propietarios o titulares de los inmuebles afectados y 3) la participación de cada propietario o titular de derecho en función de los metros cuadrados que se establecen en los contratos de ocupación superficial o servidumbre voluntaria de paso.

En relación al tercer factor, se presupone que la determinación de la contraprestación debería tomar en cuenta la afectación que los predios sufren por las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, pues al tener el proyecto un beneficio comercial para el asignatario o contratista en el mismo sentido lo tendría el propietario o poseedor afectado, un beneficio económico por los frutos que la afectación de su terreno produce, mismo que puede llegar a quedar inutilizable para los fines que se utilizaba antes de la exploración y extracción de hidrocarburos.

2. Atendiendo a la distribución de los porcentajes, los lineamientos realizan una distinción atendiendo al tipo de régimen al que están sujetos los predios afectados, pues el porcentaje asignada al titular de un predio bajo la propiedad privada le corresponde indiviso, no así la situación de un predio sujeto al régimen agrario, pues de acuerdo a los lineamientos, en este supuesto el porcentaje asignado se dividirá entre todos los miembros del ejido o en su defecto, se verá entregado en una obra social de beneficio a la comunidad ejidal; al respecto se señala que dicha distinción pone en desventaja al detentador del derecho sobre el predio afectado, porque puede darse la situación en el que sea únicamente un predio el afectado y el beneficio tenga que ser a favor de todo el ejido, aun cuando no todos los ejidatarios estén afectados por el proyecto de exploración y extracción de hidrocarburos.
3. en cuanto a la exigibilidad del pago de la contraprestación por extracción comercial, los lineamientos actuales señalan que cuando el proyecto se encuentre en estado de extracción comercial y se haya suscrito el contrato que da origen a la contraprestación la regulación aplicable será la que se encontraba vigente en dicho momento, sin embargo cabe resaltar que antes del 2018 no existía regulación al respecto, por lo que los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso que se celebraron a partir de la reforma constitucional en materia energética

y la publicación de la Ley de Hidrocarburos en 2014 al 2018 no cuentan con regulación, sin embargo el derecho de la contraprestación por extracción comercial ya existía, por lo que resulta en una incertidumbre legal para los propietarios o poseedores que contrataron con los asignatarios o contratistas durante ese periodo.

En el mismo sentido la retroactividad de los pagos y la redistribución de los porcentajes son omisiones de los lineamientos, pues no hay pronunciamiento alguno con respecto a la retroactividad en caso de haber sido efectuado el pago desde el momento en que fue exigible o con anterioridad a la emisión de los lineamientos; así mismo se hace referencia al supuesto en el que el número de los propietarios o poseedores que reciben la contraprestación por extracción comercial sea modificado se deberá dar aviso a cada uno de los beneficiarios, sin embargo no hace ninguna referencia en cuanto a la redistribución del porcentaje, pues en el caso de que se rescinda un contrato, el pago que estaba asignado a ese propietario o poseedor no está referenciado en los lineamientos lo que ocurriría con ello.

Es un reto para las instituciones que coadyuban en los proyectos de exploración y extracción comercial rediseñar los lineamientos actuales para el pago de la compensación por extracción comercial de hidrocarburos, que como se mencionó, tienen la facultad de realizarlo de acuerdo a la Ley de Hidrocarburos y mediante una política pública dar difusión al derecho de dicha contraprestación, pues tanto las autoridades como los propietarios o poseedores desconocen de dicho derecho, ya que se realizaron preguntas informativas a la Comisión Nacional de Hidrocarburos, la Secretaría de Energía, Petróleos Mexicanos y Pemex Exploración y Producción y ninguna de ellas cuenta con la información o registro de algún pago efectuado por concepto de compensación por extracción comercial de hidrocarburos, pues dentro de Petróleos Mexicanos, se encuentra un departamento denominado "SGDUOS" (Subgerencia de Gestión Derechos para el Uso de Suelo y Ocupación Superficial (SGDUOS)), adscrita a la Dirección Corporativa de Administración y Servicios, en el Corporativo Petróleos Mexicanos, subgerencia encargada de realizar las gestiones para el otorgamiento de los contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, misma que debería llevar un registro de los pagos efectuados

por extracción comercial, sin embargo en la respuesta que realiza la institución por medio de la Plataforma Nacional de Transparencia, misma que se adjunta a la presente investigación como Anexo G, indica que no es de su competencia el contar con dicha información, pues la institución encargada de asignar los proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos es Pemex Exploración y Producción y al realizar la misma pregunta a la referida institución la respuesta es a la inversa; por lo que se concluye que no se cuenta con un orden ni coordinación dentro de las instituciones obligadas a llevar acabo dicho registro y se tiene la incertidumbre de si realmente es una realidad el pago de la reiterada contraprestación por extracción comercial de hidrocarburos.

México

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

CÁRDENAS Gracia Jaime; REFORMA ENERGÉTICA ANÁLISIS Y CONSECUENCIAS; Tirant lo Blanch México edita: Tirant lo Blanch México UNAM, 2015.

DE LA MATA Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, México, Porrúa, 2005.

ESPINOZA, Ramón medina, Gustavo Tarre, La ley de los hidrocarburos: comparación de marcos legales en América Latina y el Caribe, banco internacional de desarrollo, 2018.

GARCÍA Sánchez, Guillermo, el derecho sobre recursos transfronterizos y la reforma energética, ciudad de México, Editorial Tirant lo blanch, 2018.

GUAL Vidal, Manuel, tercer curso de derecho civil (obligaciones), México, ed. Suprema Corte de Justicia, 2017.

HERNÁNDEZ Ochoa, Cesar Emiliano, la nueva constitución energética mexicana y su implementación, México, ed. UNAM.-2017, constitución política de los estados unidos mexicanos, México D.F., ed. Sista, 2017.

PÉREZ Fernández DEL CASTILLO, Bernardo, contratos civiles, México D.F., ed. Porrúa, 2016.

PÉREZ FUENTES, Gisela M., temas actuales de estudios jurídicos, México, ed. Tirant lo blanch, 2016.

PÉREZ Fuentes, Gisela María y Cantoral Domínguez, Karla, "Retos de la investigación jurídica en los Posgrados de Calidad: mitos que conspiran en contra",

en Pérez Fuentes, Gisela María, Temas actuales de Estudios Jurídicos, Tirant lo Blanch, México, 2016.

SÁNCHEZ Ortega, Antonio J., poder y seguridad energética en las relaciones internacionales, España, ed. Reus, 2013.

SÁNCHEZ Vásquez, Rafael, Metodología de la Ciencia del Derecho, Porrúa, México, novena edición, 2014.

VIGO, Rodolfo Luis, constitucionalización y judicialización del derecho del Estado de Derecho Legal al Estado de Derecho Constitucional, México D.F. ed. Porrúa, 2013.

WITCKER Velázquez, Jorge, Hacia una nueva investigación jurídica, México, Porrúa, 2019.

PÉREZ FUENTES, Gisela María y Cantoral Domínguez, Karla, Teoría y Práctica de los Derechos Reales en Estudios de Caso, Editorial Novum, México, 2014.

OSCAR E., OCHOA, G., Derecho Civil. Bienes y Derechos Reales, Volumen II, Universidad Católica Andrés Bello, Venezuela, 2008.

ROJINA Villegas, Rafael Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Porrúa, México, 2015.

MORA Beltrán, Jorge Armando, La Reforma Energética. Oportunidades para Empresarios y Consultores, Thompson Reuters, segunda edición, México, 2018.

RAMIREZ Santibáñez, Ana María Estela, "Concepto, evolución y carácter derogatorio del derecho de superficie", Cuaderno del Departamento de Ciencias Sociales y Humanidades, Universidad Iberoamericana de Puebla, México, 2013.

SERRA Rodríguez, Adela "La propiedad", en J. Ramón de Verda y Beamonte y Adela. Serra Rodríguez (coords), Derecho Civil III, 2º edición, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2012.

LASARTE, Carlos, Propiedad y Derechos Reales de Goce, Principios de Derecho Civil, Tomo IV, novena edición, Marcial Pons, Madrid, 2009.

GUTIÉRREZ y González Ernesto, El patrimonio. 3ª ed., Porrúa, México, 2002.

MORAGA Altuzar, Victor Manuel, Derecho Civil III, Red Tercer Milenio, México, 2013.

ROJINA Villegas, Rafael, Compendio de derecho civil: introducción, personas y familia, Editorial Porrúa, México, 2012.

NICOLAU, Noemí L., Fundamentos de Derecho Contractual. Teoría general del contrato, La Ley, Buenos Aires, 2009.

ESBORRAZ, David F., Contrato y sistema en América Latina, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2006.

CÁRDENAS Gracia, Jaime, En Defensa del Petróleo, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 2009.

CÁRDENAS, Jaime, “La reforma energética y transformación del derecho público”, en Anglés Hernández Marisol y Palomino Guerrero, Margarita, Aportes sobre la configuración de derecho energético en México, Universidad Nacional Autónoma de México UNAM, México, 2019.

Bartlett Díaz, Manuel (coord.), Estrategia urgente en defensa de la nación. Política energética para que México sea potencia económica en el siglo XXI, México, Talleres Gráficos del Partido del Trabajo, 2013.

ZÚÑIGA Martínez, Guillermo, “Nuevo modelo energético, las fallas de mercado como principio básico de legitimación regulatoria”, en Inglés Hernández Marisol y Palomino Guerrero, Margarita, Aportes sobre la configuración de derecho energético en México, Universidad Nacional Autónoma de México UNAM, México, 2019.

VEYTIA Palomino, Hernany, “El nuevo derecho energético”, en Becerra Ramírez, Manuel et al, (coord.) Obra en homenaje a Rodolfo Cruz Flores, t. II., México, UNAM.

FLORES Quiroga, Aldo, Reforma energética hidrocarburos, Fondo de Cultura Económica, México, 2018.

MATEOS Alarcón, Manuel, Lecciones de Derecho Civil, Lección Vigésima, de los contratos aleatorios, rescatado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/3/1127/10.pdf>

ARTÍCULOS

DÍAZ Revorio, Francisco Javier, Fundamentos actuales para una teoría de la Constitución, México, Instituto de Estudios Constitucionales del Estado de Querétaro. ISBN: 978-607-7822-44-8.

DÍAZ y Díaz, Martín “¿Es oportuna una teoría sobre el dominio público en México?”, en Azuela, Antonio, comp. “Ensayos sobre la propiedad”, México, UNAM, 2012, pp. 309-358. ISBN: 9786070235361.

ESPINOSA, R., Medina, R., Tarre,G., “La Ley y los Hidrocarburos: comparación de marcos legales de América Latina y el Caribe”, Banco Interamericano de Desarrollo. Recuperado de: <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/La-ley-y-los-hidrocarburos-Comparaci%C3%B3n-de-marcos-legales-de-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf>

ESPINOSA, R., Medina, R., Tarre,G., “La Ley y los Hidrocarburos: comparación de marcos legales de América Latina y el Caribe”, Banco Interamericano de Desarrollo. Recuperado de: <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/La-ley-y-los-hidrocarburos-Comparaci%C3%B3n-de-marcos-legales-de-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf>

GARCÍA Rivera Enoc Alejandro, *La renovada regulación constitucional de los hidrocarburos nacionales*, Cuestiones Constitucionales, No. 33, México, Julio/Diciembre 2015.

Gobierno de la República, Resumen Ejecutivo de la Reforma Energética. Rescatado de

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/164370/Resumen_de_la_explicacion_de_la_Reforma_Energetica11_1_.pdf

ISIDORO Cuevas, Guadalupe Lorena, “Las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos en el sistema jurídico mexicano. A 5 años de la reforma energética del 20 de diciembre del 2013”, *Revista Alegatos*, México, 2018, pp. 981-1006.

REYES Monsiváis, Jesús Demetrio, Herrera Izaguirre, Juan Antonio, Cruz Rodríguez, Daniel, Ramírez Erazo, Abril Alejandra, 2017, *afectación a la propiedad social ante la reforma energética: análisis a la luz de la ley de hidrocarburos y la ley de la industria eléctrica*, México, ed. Instituto de investigaciones jurídicas de la UNAM.

SHEINBAUM Pardo, Claudia, “Análisis y alternativas de política energética nacional”, *Argumentos (Méx)*, Volumen 21, numero 58, sep/dic 2008.

SIERRA Madero, Dora María, “Artículo 27: propiedad originaria, privada, pública y social”, en Cárdenas, Jaime comp. “*La constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*”, México, Nostra Ediciones, 2007, pp. 102-114. ISBN: 978-968-5447-38-6

WALRAS, LEON, "Teoría de la Propiedad", Revista de economía institucional, Colombia, 2008.

ALBERDI Imas, Luana, "Derecho real de superficie: una mirada registral aplicada", Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Nacional de La Plata. UNLP. Año 16/Nº 49-2019.

GASTALDI, José María, "contratos unilaterales y bilaterales", Universidad de Buenos Aires, No. 46-2, rescatado de <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/46-2/contratos-unilaterales-y-bilaterales.pdf>

ARIAS Caú, Esteban Javier, "El método de clasificación de los contratos en el proyecto de Código Civil y Comercial 2012", Universidad Católica de Santiago del Estero, Sobre la base de la ponencia presentada a las "XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil", Buenos Aires, septiembre de 2013.

LEITAO Álvarez-Salamanca, Francisca Los conceptos de onerosidad y gratuidad en el Código Civil chileno Revista de Derecho (Valparaíso), vol. XLV, julio-diciembre, 2015, pp. 85-98 Pontificia Universidad Católica de Valparaíso Valparaíso, Chile.

ECHEVERRÍA Gutiérrez, Aldo Enrique, "Origen Constitucional de la Reforma Energética", Ecos Sociales, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, Año 5, No. 15, 2017.

MICHEL Gutiérrez, Verónica, “La reforma energética en el sector hidrocarburos y sus implicaciones en las finanzas públicas”, Centro de Investigación Económica y Presupuestaria A.C., rescatado de <https://ciep.mx/EWtN>

LABASTIDA, H., “La política petrolera: de Porfirio Díaz a Lázaro Cárdenas”, Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, 1990.

GARCÍA Reyes, Miguel y Ronquillo Jarillo Gerardo, Estados Unidos, Petróleo y Geopolítica, México, IMP- Plaza y Valdés, 2005.

CENTRO de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Iniciativas de reformas, abril 2008, en:
www3.diputados.gob.mx/camara/.../file/Iniciativas_reforma_materia_energetica.pdf

Gobierno de México, Instituciones, Rescatado de
<https://datos.gob.mx/busca/organization/about/sener>

Gobierno de México, Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, rescatado de <https://www.gob.mx/indaabin/que-hacemos>.

JURISPRUDENCIA

Tesis: 2ª. XLIV/2017 (10ª.) Registro: 2013961, Segunda Sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 40, marzo de 2017, Tomo II, Décima Época, p.1382, Tesis Aislada en materia Constitucional. Rubro: Áreas estratégicas. Su Concepto.

Tesis: PC.XVII. J/21 A (10a.), Registro: 2020196, Plenos de circuito, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 67, junio de 2019, Tomo V, página 4195, Jurisprudencia en materia Administrativa. Rubro: Hidrocarburos. El asignatario o contratista debe exhibir al propietario o titular del predio los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra al inicio de la negociación o el acuerdo sobre exploración y extracción de aquéllos.

Tesis: 2a. CLX/2017 (10a.) Registro: 2015380, segunda sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 47, Octubre de 2017, Tomo II, página 1219, Tesis aislada en materia Constitucional Administrativa. Rubro: Comisión Reguladora de Energía. determinación de las contraprestaciones, precios y tarifas en materia de hidrocarburos y su relación con el desarrollo económico.

MARCO NORMATIVO

ACUERDO CNH.E.75.001/19 por el que la Comisión Nacional de Hidrocarburos emite opinión técnica a la Secretaría de energía sobre el anteproyecto de "Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos, Registro Público de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, 19 de diciembre de 2019.

ACUERDO por el que se emite el criterio para determinar el método de reconocimiento y exploración superficial que se sujetará a la normatividad en materia de ocupación superficial, Diario Oficial de la Federación, México, 02 de Marzo del 2020.

ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por Extracción Comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación, México, 09 de Marzo del 2018.

ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por Extracción Comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación, México, 27 de julio del 2020.

ACUERDO por el que se emiten los Lineamientos y Modelos de Contratos para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos para realizar las actividades de la exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos, Diario Oficial de la Federación, México, 02 de Junio del 2016.

Código Civil para el Estado de Tabasco, publicado en el Periódico Oficial del Estado, el nueve de abril de mil novecientos noventa y siete. Última reforma publicada el 27 de febrero del 2021.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el cinco de febrero de mil novecientos diecisiete. Última reforma publicada el ocho de mayo del dos mil veinte.

Ley de Hidrocarburos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de agosto del 2014. Última reforma publicada el 15 de noviembre del 2016.

Ley de la Industria Eléctrica, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de Agosto del 2014. Sin reformas.

Ley de los Órganos Reguladores Coordinados en Materia Energética, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de agosto del 2014. Última reforma publicada el 20 de mayo del 2021.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1976. Última reforma publicada el 20 de octubre del 2021.

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica. Diario Oficial de la Federación Jueves 5 de octubre de 2017.

Oficio 117.-DGISOS.3143/2019, por el que la Comisión Nacional de Hidrocarburos emite opinión técnica a la Secretaría de Energía sobre el anteproyecto de "Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los inmuebles cuando los proyectos alcancen la

extracción comercial de hidrocarburos, Registro Público de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, 22 de Noviembre del 2019.

Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre del 2014. Sin reformas.

Reglamento de la Ley de la Industria Eléctrica, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre del 2014. Sin reformas.

Tabla de Asignaciones Vigentes de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, rescatado de Tablero de Asignaciones (hidrocarburos.gob.mx) Tablero de Asignaciones (hidrocarburos.gob.mx)

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco
México

ANEXOS

Universidad Juárez del Estado de Durango
México
Autónoma de Tabasco.

ANEXO "A"



GOBIERNO DE
MÉXICO



2020
LEONA VICARIO

UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN TÉCNICA DE ASIGNACIONES Y CONTRATOS

MEMO 260.526/2020

Ciudad de México, a 16 de diciembre de 2020.

Asunto: Solicitud de Información Pública

1800100030620

MTRA. ROCIO ALVAREZ FLORES
DIRECTORA GENERAL DE CONSULTA
PRESENTE

Derivado de la **Contingencia Sanitaria** que hoy día afecta a nuestro país, así como a las actividades propias de esta Unidad de Administración Técnica de Asignaciones y Contratos (UATAC), adscrita a la Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH), así como lo estipulado en el **ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN OFICIAL A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO INSTITUCIONAL COMO MEDIDA COMPLEMENTARIA DE LAS ACCIONES PARA EL COMBATE DE LA ENFERMEDAD GENERADA POR EL VIRUS SARS-CoV2 (COVID-19)**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de abril de 2020, me refiero al correo electrónico, enviado por el C. Daniel Villamar Gómez, mediante el cual, remite la solicitud de información con número de folio **1800100030620**, la cual se notificó a la Comisión Nacional de Hidrocarburos; Cabe mencionar que una vez que se regularicen las actividades de la Comisión, se formalizara el Memo correspondiente, así como la recepción de las respuestas correspondientes. De igual manera hago referencia a su similar **MEMO UT 336/2020** mediante el cual comunica que "con fundamento en los artículos 133, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 31, fracción III del Reglamento Interno de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, expedido mediante Acuerdo CNH.E.29.009/19, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 27 de junio de 2019, así como su actualización publicada en el citado medio de difusión oficial el 25 de octubre del mismo año y considerando que en el Área a su cargo podría existir la información solicitada, me permito hacer de su conocimiento, la solicitud de acceso de información pública recibida en el SISTEMA INFOMEX de esta comisión:

1800100030620	ACTUALMENTE, ¿QUE PROYECTOS SE ENCUENTRAN EN ESTADO DE "EXTRACCIÓN COMERCIAL DE HIDROCARBUROS"? INDICAR CUALES SON LOS PROYECTOS, EN DONDE ESTÁ UBICADO EL PROYECTO, QUE CONTRATISTAS FORMAN PARTE DE ELLOS, CUANTOS CONTRATOS DE OCUPACION SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO SE FIRMARON EN TORNO A DICHOS PROYECTOS Y CUAL ES LA CLÁUSULA REFERENTE A LA COMPENSACION POR EXTRACCION COMERCIAL DE HIDROCARBUROS.	Memo UT 336/2020
---------------	---	---------------------

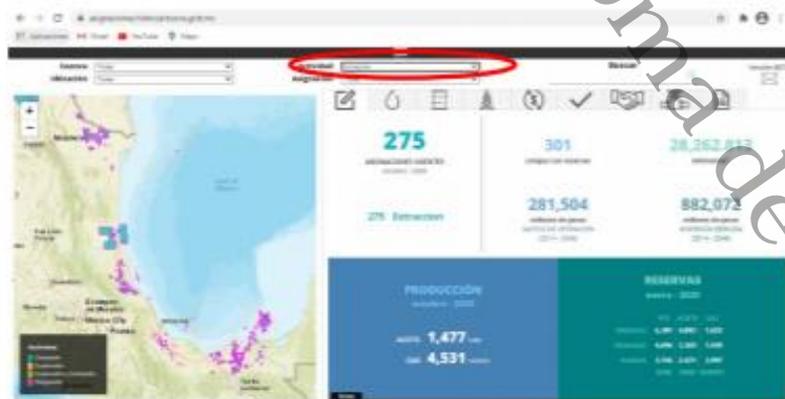


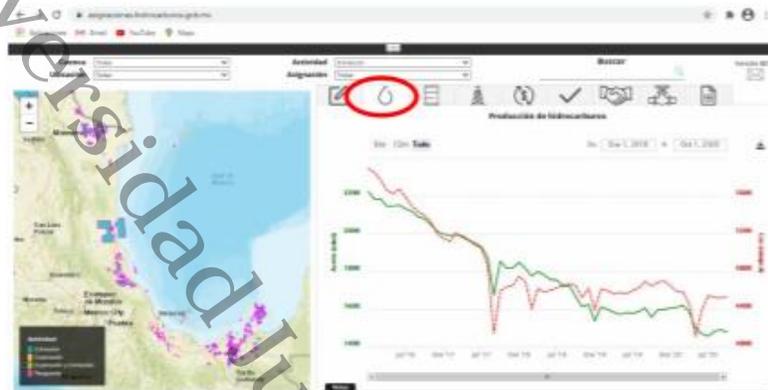
Sobre el particular, le agradeceré se realice la búsqueda de la información y comunique a esta Unidad de Transparencia la procedencia del acceso y, en su caso, la forma en que se encuentra disponible, para estar en condiciones de comunicación al interesado". SIC

En relación con los puntos enviados por el solicitante, así como lo dispuesto en los artículos 38 y 39 del Reglamento Interno de la Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH) esta Unidad de Administración Técnica de Asignaciones y Contratos (UATAC) comunica lo siguiente:

Específicamente el punto que se refiere a "Que proyectos se encuentran en Estado de Extracción Comercial de Hidrocarburos", se pone a disposición del requirente la información publicada en el siguiente Link; mismo en el que podrá localizar la información solicitada (Proyectos que se encuentran en Extracción).

<https://asignaciones.hidrocarburos.gob.mx/>





Por lo que se refiere a "indicar cuales son los proyectos, en donde está ubicado el proyecto, que contratistas forman parte de ellos, cuantos contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso se firmaron en torno a dichos proyectos y cual es la cláusula referente a la compensación por extracción comercial de hidrocarburos" le comento que, una vez analizada la documentación proporcionada y respecto de una búsqueda exhaustiva y razonable en el área a mi digno cargo (conforme a los detalles proporcionados por el solicitante), así como la información proporcionada por las Direcciones Generales de Seguimiento de Contratos y de Seguimiento de Asignaciones, no se identifica en los archivos de esta área, información relacionada con la Solicitud en comento.

No obstante, y en aras del principio de máxima publicidad, se pone a disposición la información publicada por esta Comisión, misma que puede consultarse en los enlaces siguientes:

- CNH: <https://www.gob.mx/cnh>
- RONDAS MEXICO: <https://rondasmexico.gob.mx/esp/rondas/>
- ASIGNACIONES: <https://asignacioneshidrocarburos.gob.mx/>

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
TITULAR DE LA UNIDAD**

MTRA. MARIA LEONOR OCAMPO ALVARADO



PEMEX EXPLORACIÓN Y PRODUCCIÓN
UNIDAD DE TRANSPARENCIA

Ciudad de México, a 20 de enero de 2021

Estimada persona solicitante

Presente

Me refiero a la solicitud que se tuvo por recibida en la Unidad de Transparencia de Pemex Exploración y Producción (PEP) el 07 de diciembre de 2020, a través del sistema electrónico INFOMEX de la Plataforma Nacional de Transparencia, a la cual correspondió el número de folio 1857500094820, y en la que solicita:

"ACTUALMENTE, ¿QUE PROYECTOS SE ENCUENTRAN EN ESTADO DE "EXTRACCIÓN COMERCIAL DE HIDROCARBUROS"? INDICAR CUALES SON LOS PROYECTOS, EN DONDE ESTÁ UBICADO EL PROYECTO, QUE CONTRATISTAS FORMAN PARTE DE ELLOS, CUANTOS CONTRATOS DE OCUPACION SUPERFICIAL Y SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO SE FIRMARON EN TORNO A DICHSO PROYECTOS Y CUAL ES LA CLÁUSULA REFERENTE A LA COMPENSACION POR EXTRACCION COMERCIAL DE HIDROCARBUROS. "Sic

Con fundamento en los artículos 1, 6, 25, 27 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 19 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Politicos; 13 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; 11, 109 y 112 de la Ley de Petróleos Mexicanos; 151 del Estatuto Orgánico de Petróleos Mexicanos; 129, 131, 132, 133 y 134 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LGTAIIP), 130, 134, 135, 136 y 137 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LFTAIIP), la Subdirección de Producción Región Marina Noreste, Subdirección de Producción Región Marina Suroeste, Subdirección de Producción Región Norte y la Subdirección de Producción Región Sur, proporcionan las respuestas siguientes:

Subdirección de Producción Región Marina Noreste

Activo de Producción Ku-malooob-Zaap

Al respecto, le informo que actualmente este Activo de Producción cuenta con los proyectos en estado de extracción comercial de hidrocarburos denominados Ku-Malooob-Zaap y Ayetsil-Tekel-Utsil, ubicados en la sonda de Campeche, en ambos casos no se cuenta con contratistas asociados dado que estos fueron otorgados a Pemex Exploración y Producción bajo el esquema de asignación, razón por la cual se encuentran a cargo de la Subdirección de Producción Región Marina Noreste.

Adicionalmente, se precisa que en ambos proyectos no se cuenta con contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, ni con cláusula referente a la compensación por extracción comercial de hidrocarburos, dado que se encuentran ubicados en aguas nacionales del Golfo de México.

Activo de Producción Cantarell

Al respecto, le informo que actualmente este Activo de Producción cuenta con el proyecto en estado de extracción comercial de hidrocarburos denominado Cantarell, ubicado en la sonda de Campeche; el cual no cuenta con contratistas asociados dado que este fue otorgado a Pemex Exploración y Producción bajo el esquema de asignación, razón por la cual se encuentra a cargo de la Subdirección de Producción Región Marina Noreste.

Asimismo, se cuenta con el proyecto en estado de extracción comercial de hidrocarburos denominados CE Ek-Balam, ubicado en la sonda de Campeche; el cual no cuenta con contratistas asociados dado que este fue otorgado a Pemex Exploración y Producción bajo el esquema de contrato de extracción compartida sin socio, razón por la cual se encuentra a cargo de la Subdirección de Producción Región Marina Noreste.

Adicionalmente, se precisa que en ambos proyectos no se cuenta con contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, ni con cláusula referente a la compensación por extracción comercial de hidrocarburos, dado que se encuentran ubicados en aguas nacionales del Golfo de México.

Subdirección de Producción Región Marina Suroeste

Activo de Producción Abkatun Pol Chuc

"Al respecto, le informo que actualmente el Activo de Producción Abkatun Pol Chuc cuenta con los proyectos en estado de extracción comercial de hidrocarburos denominados **Integral Chuc** e **Ixtal-Manik**, ubicadas en la sonda de Campeche; en ambos casos no se cuenta con contratistas asociados dado que estos fueron otorgados a Pemex Exploración y Producción bajo el esquema de asignación, razón por la cual se encuentran a cargo de la Subdirección de Producción Región Marina Suroeste.



Adicionalmente, se precisa que en ambos proyectos no se cuenta con contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, ni con cláusula referente a la compensación por extracción comercial de hidrocarburos, dado que se encuentran ubicadas en aguas nacionales del Golfo de México."

Activo de Producción Litoral de Tabasco

"Al respecto, le informo que actualmente este Activo de Producción Litoral de Tabasco cuenta con los proyectos en estado de extracción comercial de hidrocarburos denominados Crudo Ligero Marino, Integral Yaxche y Tsimin-Xux, ubicados en Aguas Territoriales del Golfo de México; en estos casos no se cuenta con contratistas asociados dado que estos fueron otorgados a Pemex Exploración y Producción bajo el esquema de asignación, razón por la cual se encuentran a cargo de la Subdirección de Producción Región Marina Sureste."

Adicionalmente, se precisa que en estos proyectos no se cuenta con contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, ni con cláusula referente a la compensación por extracción comercial de hidrocarburos, dado que se encuentran ubicados en aguas nacionales del Golfo de México."

Subdirección de Producción Región Norte

Activo de Producción Reynosa

"Al respecto informo por parte de este Grupo Multidisciplinario de Cartera de Proyectos que en el Activo de Producción Reynosa se encuentran 50 asignaciones tipo A para realizar actividades de Extracción de Hidrocarburos, las cuales están ubicados en los Estados de Tamaulipas, Nuevo León y Coahuila.

Asignaciones	Asignaciones
A-0019-M - Campo Ancho	A-0155-M - Campo Buzache
A-0022-M - Campo Alcabuz	A-0164-M - Campo Jubal
A-0023-M - Campo Arcos	A-0190-M - Campo Rielon
A-0041 - Campo Baranda	A-0194-M - Campo Limitas
A-0043-M - Campo Bato	A-0219-M - Campo Mazón
A-0044 - Campo Bajo	A-0234-M - Campo Moameñas
A-0054-M - Campo Cabeza	A-0254-M - Campo Monterrey
A-0060-M - Campo Cañon	A-0263 - Campo Ocotitlán
A-0072-M - Campo Caudeloso	A-0247-M - Campo Oroco
A-0081-M - Campo Chapul	A-0264-M - Campo Páez
A-0098 - Campo Conitas	A-0259 - Campo Páez
A-0109-M - Campo Cuatro Milpas	A-0265-M - Campo Pascualito
A-0110-M - Campo Cucaña	A-0270-M - Campo Páez
A-0111-M - Campo Cuernavaca	A-0288-M - Campo Reynosa
A-0112-M - Campo Cuibahuac	A-0302-M - Campo Santa Anita
A-0113-M - Campo Cuicera	A-0303-M - Campo Santa Rebeca
A-0115 - Campo Dragón	A-0316-M - Campo Sula
A-0117-M - Campo Dulz	A-0335-M - Campo Tigrito
A-0124-M - Campo Emsi	A-0345-M - Campo Topo
A-0129-M - Campo Estaca	A-0346-M - Campo Torrecillas
A-0125-M - Campo Fronterizo	A-0355-M - Campo Velasco
A-0136-M - Campo Fundador	A-0366-M - Campo Victoria
A-0137-M - Campo Gallo	A-0383-M - Cuernavaca
A-0139 - Campo Garza	A-0399 - Morcova

Adicionalmente en lo que respecta a "que contratistas forman parte de ellos, cuantos contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso se firmaron en torno a dichos proyectos y cuál es la cláusula referente a la compensación por extracción comercial de hidrocarburos", se menciona que esta información no es del ámbito de competencia así mismo GMCPP no Administra ni supervisa contratos en el APR." Sic

Activo de Producción Poza Rica Altamira

"Al respecto, se informa por parte del GM de Cartera de Proyectos y Programación APPRA, en el que se tienen actualmente en Explotación 36 Asignaciones A, para la de Extracción de Hidrocarburos, ubicadas en los Estados de Veracruz, Puebla y Tamaulipas.

No.	Asignaciones
1	A-0003-M-Campo Acambumpo
2	A-0004-3M-Campo Agua Fria
3	A-0006-M-Campo Alvarado
4	A-0007-M-Campo Alvarado
5	A-0010-M-Campo Alamo Van Leden
6	A-0014-M-Campo Cerro del Azabán
7	A-0084-M-Campo Chirihuanahuac
8	A-0084-3M-Campo Coatepechaca
9	A-0100-M-Campo Copal
10	A-0107-3M-Campo Coyula
11	A-0132-M-Campo Esquejel Ortóñez
12	A-0152-M-Campo Hircón
13	A-0165-M-Campo Ixtapa
14	A-0215-M-Campo Mesa Cerrada
15	A-0217-M-Campo Miquetla
16	A-0227-M-Campo Moratillo
17	A-0228-M-Campo Motezala
18	A-0229-M-Campo Muro
19	A-0238-M-Campo Nuevo Progreso
20	A-0243-M-Campo Ocotepac
21	A-0255-M-Campo Palo Blanco
22	A-0263-M-Campo Papantla
23	A-0280-3M-Campo Peña Rica
24	A-0286-M-Campo Pascho Nuevo
25	A-0288-M-Campo San Diego Chicocuilte

26	A-0301-M-Campo Santa Águeda
27	A-0315-M-Campo Solís Tierra Amarilla
28	A-0319-M-Campo Sur Cháncamo Norte de Amatlán
29	A-0320-M-Campo Sur de Amatlán
30	A-0323-M-Campo Tamaulipas Construcciones
31	A-0330-M-Campo Tepetate Nono Cháncamo
32	A-0336-M-Campo Tihuatlán
33	A-0347-M-Campo Toteco Cerro Azul
34	A-0348-M-Campo Tres Hermanos
35	A-0370-M-Campo Xocotla
36	A-0376-M-Campo Zacamilte

Así mismo, es conveniente mencionar que dichas Asignaciones son operadas por el Activo, por tanto, no se indica lo referente a contratistas y contratos al que se hace mención en la solicitud en comento." Sí.

Activo de Producción Veracruz

"Se informa que, el Activo de Producción Veracruz cuenta y forma parte del Proyecto Integral Veracruz, a través del cual tiene bajo su administración las siguientes 36 Asignaciones tipo A, todas ellas ubicadas en el estado de Veracruz.

No. Asignación	Nombre de la Asignación	No. Asignación	Nombre de la Asignación
A-0016	A-0016-M - Campo Argostura	A-0171	A-0171-M - Campo Kabuli
A-0018	A-0018-M - Campo Apertura	A-0179	A-0179-M - Campo Kibo
A-0021	A-0021-M - Campo Aní	A-0183	A-0183-M - Campo Liberta
A-0025	A-0025-M - Campo Ais	A-0188	A-0188-M - Campo Macule
A-0038	A-0038-M - Campo Arguimia	A-0190	A-0190-M - Campo Madena
A-0040	A-0040-M - Campo Sanjés	A-0200	A-0200-M - Campo Madrilcazo
A-0045	A-0045-M - Campo Redil	A-0208	A-0208-M - Campo Mata Plonche
A-0068	A-0068-M - Campo Castiel	A-0211	A-0211-M - Campo Mecayacan
A-0071	A-0071-M - Campo Cauchy	A-0218	A-0218-M - Campo Miralejes
A-0073	A-0073-M-Campo Cahuatla	A-0241	A-0241-M - Campo Obertura
A-0077	A-0077-M - Campo Cervelo	A-0261	A-0261-M - Campo Papán
A-0079	A-0079-M - Campo Chancarr	A-0269	A-0269-M - Campo Peritz
A-0087	A-0087-M - Campo Cocailte	A-0285	A-0285-M - Campo Rabel
A-0101	A-0101-M - Campo Cópite	A-0290	A-0290-M - Campo Rincón Pacheco
A-0122	A-0122-M - Campo Elnérita	A-0293	A-0293-M - Campo Romarik
A-0129	A-0129-M - Campo Espejo	A-0294	A-0294-M - Campo Rosenblú
A-0140	A-0140-M - Campo Gasífero	A-0299	A-0299-M - Campo San Pablo
A-0163	A-0163-M - Campo Jaf	A-0367	A-0367-M - Campo Vistoso



Respecto a "que contratistas forman parte de ellos, cuantos contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso se firmaron en torno a dichos proyectos y cuál es la cláusula referente a la compensación por extracción comercial de hidrocarburos", se menciona que esta información no es del ámbito de competencia de este Activo dado que todos los proyectos son por Administración; así mismo, se informa que el GMCyP no Administra ni supervisa contratos en el APV." Sic.

Subdirección de Producción Región Sur

Al respecto, por instrucciones del Coordinador de este Grupo Multidisciplinario de Atención y Mejora, me permito comunicarle que los Activos de producción Macuspana-Muspac, Samaria-Luna, Bellota-Jujo y Cinco Presidentes, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, remitieron a esta Coordinación la información solicitada, misma que se desglosa a continuación:

Activo de Producción Samaria-Luna		
Relación de Proyectos de Extracción Comercial		
Nombre del Proyecto	Ubicación	Contratista
Antonio J. Bermúdez	Cuencas del Sureste	No existe figura de contratista El proyecto es Administrado directamente por PEP*

*PEP.- Pemex Exploración y Producción

Activo de Producción Macuspana-Muspac		
Relación de Proyectos de Extracción Comercial		
Nombre del Proyecto	Ubicación	Contratista
Cuenca de Macuspana	Cuencas del Sureste	No existe figura de contratista El proyecto es Administrado directamente por PEP*
Costero terrestre	Cuencas del Sureste	No existe figura de contratista El proyecto es Administrado directamente por PEP*

*PEP.- Pemex Exploración y Producción

Activo de Producción Bellota-Jujo		
Relación de Proyectos de Extracción Comercial		
Nombre del Proyecto	Ubicación	Contratista
Jujo-Tecominoacan	Cuencas del Sureste	No existe figura de contratista El proyecto es Administrado directamente por PEP*

*PEP.- Pemex Exploración y Producción

Activo de Producción Cinco Presidentes		
Relación de Proyectos de Extracción Comercial		
Nombre del Proyecto	Ubicación	Contratista
Ogarrio-Sánchez Magallanes	Cuencas del Sureste	No existe figura de contratista El proyecto es Administrado directamente por PEP*

*PEP.- Pemex Exploración y Producción

Cabe mencionar que, por lo que corresponde a los **Contratos de Ocupación Superficial y Servidumbre Voluntaria de Paso, y la Cláusula de Compensación** citada en la solicitud, se informa que dentro de los Activos de Producción adscritos a la SPRS, comunicaron que dentro de sus expedientes, **No cuentan con información de estas características**, considerando que en todo caso, es la Subgerencia de Gestión Derechos para el Uso de Suelo y Ocupación Superficial (SGDUOS), adscrita a la Dirección Corporativa de Administración y Servicios, en el Corporativo Petróleos Mexicanos, es el área que pudiera contar con dicha información." Sic

Con base en las respuestas anteriores le notificamos que Pemex Exploración y Producción no es competente para proporcionar información respecto a contratos de ocupación superficial y servidumbre voluntaria de paso, por lo que le sugerimos presente su solicitud ante La Unidad de Transparencia de Petróleos Mexicanos.

La presente respuesta se le otorga atendiendo la modalidad preferente de entrega de la información señalada en su solicitud.

En caso de que usted tenga algún tipo de comentario, favor de comunicarlo a esta Unidad de Transparencia a los siguientes correos electrónicos: francisco.j.jaramillo@pemex.com y maria.carmen.ledezma@pemex.com. Con gusto podemos orientarlo y/o apoyarlo sobre la información solicitada; o bien, si usted lo desea, puede presentar una nueva solicitud detallando su requerimiento a partir de la información que por este medio se le proporciona, a fin de realizar una búsqueda precisa sobre los nuevos datos aportados.

Asimismo, no omito mencionar que, en caso de no estar satisfecho con su respuesta, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 142 y 143 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 147 y 148 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, usted dispone de 15 días hábiles, a partir de la fecha en que se le notifique esta respuesta, para presentar un recurso de revisión el cual puede ser presentado ante el INAI en el domicilio ubicado Insurgentes Sur No. 3211 Col. Insurgentes Cuicuilco, Delegación Coyoacán, Ciudad de México, C.P. 04530, México o bien ante esta Unidad de Transparencia.

Atentamente

Unidad de Transparencia

Pemex Exploración y Producción

Elaboró: MCLR

Revisó: FJJP

ANEXO "B"

MODELO DE CONTRATO DE SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, CONTINUA Y APARENTE DE PASO PARA REALIZAR LAS ACTIVIDADES DE EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS.

CONTRATO DE SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, CONTINUA Y APARENTE DE PASO que celebran, por una parte, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), ubicado en _____ a quien en el curso del presente instrumento se le denominará como "_____", representada en este acto por (LOS MIEMBROS DEL COMISARIADO EJIDAL O COMUNAL, SU REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO LEGAL, O POR SI MISMO; y por la otra, (PROMOVENTE), a quien en lo sucesivo se le denominará como "_____", representado en este acto por _____, en su carácter de representante legal o apoderado legal, en lo sucesivo individualmente referidos como "Parte" y actuando de manera conjunta como "Las Partes", de conformidad con las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

I. Declara el _____, por conducto de su representante legal o apoderado legal y bajo protesta de decir verdad:

Tratándose de Núcleos de Población Ejidal o Comunal

I.1. Que es un NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL legalmente constituido, lo que acredita con copias certificadas de los documentos que integran la carpeta básica y la carpeta agraria mismas que se agregan al presente instrumento como Anexo "___".

I.2. Que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio y es titular de derecho de propiedad de las tierras asignadas al Núcleo de Población Ejidal o Comunal de conformidad con el artículo 27, fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 9 de la Ley Agraria.

En caso de parcela

Que es un ejidatario/comunero/poseionario con derechos vigentes sobre la parcela No.____, que acredita con copia certificada u original del certificado de derechos agrarios/ certificado parcelario o de derechos comunes/resolución del Tribunal Agrario, copia que se agrega al presente instrumento como Anexo "___".

I.3. Que el Comisariado del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL "_____" está conformado por los señores _____, _____ y _____ con cargo de Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, quienes cuentan con plena capacidad legal y facultades sin limitaciones, lo cual acreditan mediante Acta de Asamblea General de EJIDATARIOS/COMUNEROS para la elección de órganos de representación del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL celebrada en fecha ___ de _____ 20___ o mediante las credenciales vigentes emitidas por el Registro Agrario Nacional, de la cual se agrega copia certificada al presente Contrato como Anexo "___".

I.4. Que en fecha ___ de ___ de ___ el (PROMOVENTE) le expresó por escrito su interés en usar, gozar o afectar la FRACCIÓN del INMUEBLE a que se refiere el presente Contrato, acompañado tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, documento que en copia se agrega al presente instrumento como Anexo "___".

I.5. Que el (PROMOVENTE) en fecha ___ de ___ de ___ le informó que desarrollará la actividad de _____ al _____ amparo de _____ de _____ la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), otorgada/suscrita por _____ en fecha ___ de ___ de _____, y cuya duración es de _____ (años/meses).

I.6. Que el (PROMOVENTE) en fecha ___ de ___ de ___ le mostró y describió el proyecto que planea desarrollar al amparo de la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), atendiendo sus dudas y cuestionamientos, por lo que entiende sus alcances, así como las posibles consecuencias y

afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. Por lo que el (PROMOVENTE) le informó de manera general:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
- f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

1.7. Que con fecha ____ de ____ de 20____, conforme a los artículos 24 a 28, 30 y 31 de la Ley Agraria, y demás formalidades y requisitos exigidos por la legislación agraria vigente, fue expedida por los miembros del Comisariado _____ la Primera/Segunda Convocatoria de la Asamblea _____ celebrada en fecha ____ de ____ de 20____, a las ____ horas, en el lugar convencional ahí señalado, agregándose al presente Contrato copia certificada de la misma como Anexo "____".

1.8. Que por Asamblea de EJIDATARIOS/COMUNEROS celebrada el día __ de ____ de 20____, se acordó, entre otros puntos, la celebración por parte del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, a través de los miembros del Comisariado EJIDAL/COMUNAL, designados en ese mismo acto para firmar el presente Contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso propuesto por el (PROMOVENTE) para, entre otras cosas, el tendido, construcción o colocación, o la instalación de un _____ dentro de las tierras del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, afectando la FRACCIÓN del INMUEBLE (según se definen más adelante) para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo, en los términos y condiciones contemplados en el presente instrumento. Dicha Acta de Asamblea contiene entre otros puntos lo siguiente:

- a) Descripción del proyecto.
- b) Lectura del contrato.
- c) Autorización de la celebración del contrato.
- d) Designación del Comisariado para su firma.

Dicha Acta se agrega en copia certificada al presente instrumento, identificada como Anexo "____".

El "INMUEBLE" cuenta con los siguientes linderos, medidas y colindancias contenidas en el plano que se agrega al presente instrumento en el Anexo "____":

AL NORTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL SUR mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL ORIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL PONIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

Con una superficie total de _____ metros/hectáreas, que por su destino se trata de tierras (parceladas/uso común/asentamiento humano) según lo acredita con el documento a que se refiere la DECLARACIÓN _____ y, del cual se utilizará una FRACCIÓN del INMUEBLE _____ metros/hectáreas de conformidad con la CLÁUSULA PRIMERA y que cuenta con los siguientes rumbos, medidas y colindancias:

AL NORTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL SUR mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL ORIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL PONIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

En caso de NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL señalar el tipo de tierra uso común/parcelada/asentamiento humano _____.

I.9. Que el INMUEBLE está al corriente en el pago de cualesquiera contribuciones y sin limitación de dominio alguno.

I.10. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de constituir una servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, a favor del (PROMOVENTE), sobre la FRACCIÓN del INMUEBLE, para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

Tratándose de propietario o titular:

I.1. Que es titular o legítimo propietario, con posesión física o material y jurídica, de las tierras denominadas "_____", ubicadas en _____ municipio _____, Estado _____ mismas que cuentan con una superficie total de _____ metros/hectáreas, según lo acredita con copia certificada de _____ de fecha ____ de _____ de _____, así como del Plano Interno, inscritos en el Registro _____, correspondientes a la inscripción contenida en el folio _____, copias certificadas que se agregan al presente Contrato como Anexo "____". En lo sucesivo, las tierras aquí identificadas serán referidas como el "INMUEBLE".

I.2. Que su representante legal o apoderado legal tiene plena capacidad y facultades, mismas que no le han sido revocadas ni limitadas, para celebrar el presente Contrato, lo que acredita con la escritura pública número _____, del tomo _____, libro _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad _____, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____, y cuya copia se agrega a este instrumento como Anexo "____".

I.3. Que en fecha ____ de ____ de ____ el (PROMOVENTE) le expresó por escrito su interés en usar, gozar o afectar la FRACCIÓN del INMUEBLE a que se refiere el presente Contrato, acompañado tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, documento que en copia se agrega al presente instrumento como Anexo "____".

I.4. Que el (PROMOVENTE) le informó que desarrollará la actividad de _____ al amparo de _____ la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), otorgada/suscrita por _____ en fecha ____ de ____ de _____, y cuya duración es de _____ (años/meses).

I.5. Que el (PROMOVENTE) en fecha ____ de ____ de _____, le mostró y describió el proyecto que planea desarrollar al amparo de la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), atendiendo sus dudas y cuestionamientos, por lo que entiende sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. Por lo que el (PROMOVENTE) le informó de manera general:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
- f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

I.6. Que por así convenir a sus intereses, es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de constituir una servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, a favor del (PROMOVENTE), sobre la FRACCIÓN del INMUEBLE, para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

El "INMUEBLE" cuenta con los siguientes linderos, medidas y colindancias contenidas en el plano que se agrega al presente instrumento en el Anexo "____":

AL NORTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL SUR mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL ORIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL PONIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

Con una superficie total de _____ metros/hectáreas según lo acredita con el documento a que se refiere la DECLARACIÓN _____ y del cual se utilizará una FRACCIÓN del INMUEBLE _____ metros/hectáreas de conformidad con la CLAUSULA PRIMERA, y que cuenta con los siguientes rumbos, medidas y colindancias:

AL NORTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL SUR mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL ORIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL PONIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

1.7. Que el INMUEBLE está al corriente en el pago de cualesquiera contribuciones, y sin limitación de dominio alguno.

II. Declara el (PROMOVENTE), por conducto de su representante legal o apoderado legal y bajo protesta de decir verdad:

II.1. Que es una sociedad mercantil constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo que acredita con la escritura pública número _____, del tomo _____, libro _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad _____, _____, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____, de fecha _____ de _____ dos mil _____, y cuya copia se agrega al presente instrumento identificada como Anexo "___".

II.2. Que el C. _____ representante legal o apoderado legal del (PROMOVENTE), cuenta con los poderes y facultades necesarias y suficientes, mismos que no le han sido revocados ni limitados, para celebrar y firmar el presente instrumento en su representación, obligándose en términos del mismo, según lo acredita con la escritura pública número _____, del libro _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad de _____, _____, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____, en fecha _____, documento que en copia certificada se agrega al presente instrumento como Anexo "___".

II.3. Que el número de Registro Federal de Contribuyentes de su representada o poderdante es _____.

II.4. Que dentro de su objeto se encuentra _____, por lo cual el (PROMOVENTE) requiere realizar las actividades necesarias para desarrollar el proyecto y por tanto establecer en la FRACCIÓN del INMUEBLE las áreas de _____, motivo por el cual, es su intención constituir la servidumbre a que se refiere el presente Contrato;

II.5. Que en fecha _____ de _____ de _____ expresó por escrito al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/ PROPIETARIO/POSESIONARIO) su interés en usar, gozar o afectar la FRACCIÓN del INMUEBLE a que se refiere el presente Contrato, acompañado de los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, documentos que en copia se agregan al presente instrumento como Anexo "___".

II.6. Que en fecha _____ de _____ de _____, mostró y describió al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), el proyecto que planea desarrollar al amparo de la (ASIGNACIÓN/ CONTRATO/ PERMISO/AUTORIZACIÓN) emitida o suscrita por _____, en fecha _____ de _____ de _____, atendiendo sus dudas y cuestionamientos, quien/es entendió/eron sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. En ese sentido informó de manera general lo siguiente:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.

- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
- f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

Lo anterior, según se muestra en el documento y/o _____ que se agrega al presente instrumento como Anexo "___".

II.7. Que notificó a las Secretarías de Energía y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, del inicio de las negociaciones relacionadas con la afectación de la FRACCIÓN del INMUEBLE, para la realización de las actividades necesarias para desarrollar el proyecto señalado en el presente Contrato, con fecha _____, documento que en copia se agrega como Anexo al presente instrumento, identificado con la letra "___".

II.8. Que los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra fueron entregados por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales en fecha ____ de _____ de _____, documento que en copia se agrega al presente instrumento como Anexo, "___".

II. 9 Que es su voluntad cumplir al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) todos y cada uno de los conceptos que marca la normatividad por el uso de la FRACCIÓN del INMUEBLE, en particular lo que comprende la contraprestación, y que es su voluntad negociar y acordar los montos y modalidades de pago, dentro de los parámetros y márgenes que fija la propia Ley, así como desplegar dicha negociación y búsqueda de acuerdo de manera transparente, sujetándose a las bases que le impone la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento.

II.10. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de constituir a favor del predio dominante una servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, sobre la FRACCIÓN del INMUEBLE, para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

(Describir los linderos, medidas, colindancias y superficie del(os) predio(s) dominante(s))

III. Declaran "Las Partes", por conducto de sus representantes legales o apoderados legales:

III.1. Que se reconocen mutuamente la personalidad y la capacidad con la que comparecen a celebrar el presente instrumento, y que no ha existido dolo, mala fe o algún vicio en el consentimiento que pudiera afectar de manera parcial o total la validez del mismo.

III.2. Que es su voluntad celebrar este CONTRATO DE SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, CONTINUA Y APARENTE DE PASO de conformidad con los términos y condiciones previstos dentro del presente instrumento.

Expuesto lo anterior, "Las Partes" convienen en obligarse de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. En términos de lo dispuesto por los Artículos 750, 1057, 1060, 1062, 1067 y 1109 del Código Civil Federal, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto constituye y otorga de manera exclusiva, a favor del predio dominante, según se indica en la Declaración _____, un gravamen real de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, sobre la FRACCIÓN ubicada dentro del INMUEBLE, para uso, goce y aprovechamiento, que comprende una superficie total de _____ m²/ha (en lo sucesivo referida como la "FRACCIÓN"), la cual incluye una superficie de _____ m²/ha, correspondientes a la franja temporal, respecto de la cual, la servidumbre objeto del presente permanecerá vigente hasta la culminación de las obras de construcción de la INFRAESTRUCTURA (dicho término se define más adelante), de conformidad con la CLÁUSULA SEGUNDA del presente instrumento, con una superficie de _____ m²/ha, correspondientes a la franja sobre la que en forma definitiva se constituye la servidumbre objeto del presente, mismas superficies que se encuentran plenamente identificadas conforme al plano con cuadros de construcción que se agregan al presente Contrato, como Anexo identificado con la letra "___" para formar parte integrante del mismo.

En virtud de la servidumbre constituida conforme al párrafo anterior, de esta CLÁUSULA PRIMERA el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), en este acto, afecta la FRACCIÓN

del INMUEBLE y concede al predio dominante el uso, goce y aprovechamiento de la misma, permitiéndole, conforme a las actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, la legislación y normativa aplicable, directamente o a través de terceros, de manera enunciativa

mas no limitativa, la ocupación, el libre uso, construcción, mantenimiento, operación, reparación, instalación, re-instalación, vigilancia, tendido, retiro y libre explotación de la INFRAESTRUCTURA, consistente en _____, así como otras instalaciones u obras auxiliares relacionadas (todo lo anterior en lo sucesivo referido como la "INFRAESTRUCTURA"), que, en su caso, permitan al (PROMOVENTE) la realización de las actividades consistentes en _____, motivo por el que se constituye la presente servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso. Al respecto, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) reconoce y acepta que el (PROMOVENTE) utilizará los equipos, materiales, personal y/o contratistas que considere adecuados, para la realización de todas las obras y/o actividades necesarias para tal efecto.

EL (PROMOVENTE) destinará la FRACCIÓN del "INMUEBLE" para la instalación, operación y explotación del proyecto mismo que se compone de las siguientes fases:

"Fase
de _____". _____

"Fase
de _____". _____

_____ (...)

SEGUNDA. VIGENCIA. "Las Partes" acuerdan que el plazo de vigencia del presente Contrato será de _____ años, contados a partir de la fecha de su firma. Dicho plazo podrá ser prorrogable si así lo acuerdan "Las Partes" por escrito, realizando el pago de las contraprestaciones correspondientes.

Para hacer efectiva la prórroga a que se refiere el párrafo anterior, para el caso del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL deberá cumplirse con lo establecido en la Ley Agraria.

"Las Partes" reconocen que la servidumbre que en este acto se constituye en favor del predio dominante crea un gravamen real que se impone sobre la FRACCIÓN del INMUEBLE, cuya titularidad es de (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO). En consecuencia, la servidumbre permanecerá vigente por el plazo aquí indicado, aún y cuando la FRACCIÓN del INMUEBLE sea sujeta a cambio de régimen de propiedad, por ser las servidumbres inseparables del inmueble al que pertenecen o sobre el cual han sido constituidas.

"Las Partes" acuerdan que el gravamen real de servidumbre que en este acto se constituye sobre la FRACCIÓN del INMUEBLE permanecerá vigente en tanto las instalaciones para las que fue constituida la servidumbre se encuentren colocadas y no sean retiradas de la FRACCIÓN del INMUEBLE por el (PROMOVENTE) o terceros autorizados por éste.

Aunado a lo anterior, el presente Contrato permanecerá vigente aun y cuando el (PROMOVENTE) haya cedido, vendido, traspasado, gravado o transmitido por cualquier medio legal, la propiedad y/o titularidad de los derechos y obligaciones relacionadas con la INFRAESTRUCTURA y/o derivados del presente contrato, por lo que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), sus causahabientes, o futuros propietarios o posesionarios, no podrán solicitar de forma alguna la terminación anticipada del presente Contrato, mientras permanezca dentro de la FRACCIÓN del INMUEBLE cualquier tipo de INFRAESTRUCTURA propiedad o en uso del (PROMOVENTE).

No obstante lo establecido en la presente Cláusula, "Las Partes" reconocen y acuerdan que, una vez terminadas las obras de construcción e instalación de la INFRAESTRUCTURA, el gravamen real de servidumbre que en este acto se constituye afectará únicamente a las áreas de la FRACCIÓN del INMUEBLE identificadas como "Servidumbre de Paso Definitiva" en el plano de la FRACCIÓN del INMUEBLE agregado al presente instrumento como Anexo identificado con la letra "_____".

La presente servidumbre no se extinguirá por la destrucción de la INFRAESTRUCTURA construida sobre la FRACCIÓN del INMUEBLE. En caso de destrucción, el (PROMOVENTE) podrá construir nuevamente, respetándose la vigencia del presente Contrato.

"Las Partes" convienen que el presente Contrato podrá darse por terminado de manera anticipada, cuando ambas partes estén de acuerdo y por causas justificadas, previa notificación por escrito a la otra, con treinta días naturales de antelación, debiendo expresar las causas que lo motivan. En estos casos se tomarán las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios, tanto a ellas como a terceros en el entendido de que las acciones iniciadas deberán continuarse hasta su total cumplimiento.

TERCERA. PROPIEDAD Y NO ACCESIÓN. Todos los bienes (incluyendo, _____, _____ y en general la INFRAESTRUCTURA) construidos y/o instalados por el (PROMOVENTE) en la FRACCIÓN del INMUEBLE, ya sea por sí o por terceras personas, serán propiedad exclusiva del (PROMOVENTE) o de quien ella expresamente designe, por lo que el (PROMOVENTE) podrá disponer libremente de dichos bienes, toda vez que al contar con el consentimiento expreso del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) se consideran de buena fe.

"Las Partes" en este acto reconocen que en ningún momento el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) tendrá derecho alguno, por cualquier medio, a ser el propietario de la INFRAESTRUCTURA, de todos los bienes construidos y/o instalados por el (PROMOVENTE) o terceras personas comisionadas por el (PROMOVENTE) en la FRACCIÓN del INMUEBLE, y de los productos que fluya o se transporten a través de la INFRAESTRUCTURA durante la vida útil y después de la terminación de este Contrato. En consecuencia, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), en este acto, reconoce que la propiedad de todos los bienes construidos y/o instalados por el (PROMOVENTE) en la FRACCIÓN del INMUEBLE, incluyendo la INFRAESTRUCTURA, así como los productos que se trasladen a través de esta última, serán propiedad del (PROMOVENTE) o de la empresa o entidad correspondiente que comercialice dichos productos, por lo que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), renuncia expresamente a adquirir en el futuro todo y cualquier derecho de propiedad o posesión sobre los mismos por prescripción positiva o negativa. Asimismo, en este acto el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) expresamente renuncia al derecho de accesión estipulado en los artículos 886 al 932 del Código Civil Federal, que resulten aplicables.

De igual forma, acuerdan "Las Partes" que en el caso de que el (PROMOVENTE) deje de utilizar y abandone en forma permanente la INFRAESTRUCTURA, el (PROMOVENTE) procederá conforme a las disposiciones legales previstas y aplicables en materia ambiental y de energía, y conforme a las disposiciones previstas al respecto en la legislación vigente, en sus permisos regulatorios y ambientales, en materia de abandono de sitio, incluyendo, sin limitar, el desmantelamiento a su costa de la INFRAESTRUCTURA, conforme a la regulación que emita la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos y demás normativa aplicable.

CUARTA. CONTRAPRESTACIÓN. "Las Partes" han acordado, como contraprestación una indemnización, como pago único y por todo el tiempo que esté en vigor el presente Contrato, salvo que se pacte una prórroga del mismo, en cuyo caso se fijará nueva indemnización, por la afectación de la FRACCIÓN del INMUEBLE por la constitución de la servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso objeto del presente Contrato y la totalidad de los derechos referidos en la CLÁUSULA PRIMERA, la siguiente:

Tratándose de pago en numerario

Conforme al (TABULADOR/AVALÚO) realizado por _____ la cantidad de \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), más \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente al Impuesto al Valor Agregado, resultando un total de \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que considera el valor comercial del INMUEBLE, misma que será pagada en la siguiente forma _____ y que recibe _____, mediante título de crédito número _____ (_____), a cargo de la institución bancaria _____, o transferencia electrónica y fungeniendo el presente instrumento como el recibo más amplio que en derecho proceda.

Asimismo, "Las Partes" acuerdan, conforme al _____ realizado por _____, el pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos de la tierra, así como la previsión de los daños y perjuicios que pudieran sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la actividad habitual del INMUEBLE y considerando el valor comercial, la cantidad de \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), misma que será pagada en la siguiente forma _____ y que recibe _____.

Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen por la celebración del presente Contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, serán con cargo al (PROMOVENTE).

Lo anterior en el entendido y con el acuerdo de que el monto de la Contraprestación deberá ser el monto que se entregue tras efectuar las retenciones y traslados de impuestos que en su caso apliquen conforme a la legislación fiscal vigente.

Tratándose de proyectos de desarrollo

Llevar a cabo los proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad, conforme al _____ realizado por _____ consistentes en:

Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen por la celebración del presente Contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso, serán con cargo al (PROMOVENTE).

Tratándose de proyectos que alcancen la extracción comercial de hidrocarburos

De conformidad con el inciso c) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, en el caso de proyectos que alcancen la extracción comercial de hidrocarburos, el PROMOVENTE pagará un porcentaje _____% de los ingresos que correspondan al proyecto en cuestión, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo.

QUINTA. DAÑOS A LOS BIENES DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO Y MANTENIMIENTO DE LA SERVIDUMBRE. "Las Partes" acuerdan que el NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO tendrá derecho a reclamar del PROMOVENTE respecto de los daños y perjuicios que éste y/o el personal a su cargo, causen al INMUEBLE o a los bienes y animales ubicados dentro del mismo, durante la vigencia del presente instrumento.

El (PROMOVENTE) queda obligado a realizar a su costa las obras necesarias para el uso y conservación de la presente servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso.

SEXTA. ACCESO A LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE. El (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) por este acto permite al (PROMOVENTE) y a su personal autorizado, así como a los contratistas y subcontratistas de este último, el acceso permanente a la FRACCIÓN del INMUEBLE, a cualquier hora, durante, y una vez que hubiere concluido, la instalación de la correspondiente INFRAESTRUCTURA, a efecto de realizar reparaciones, adiciones, alteraciones o para dar mantenimiento a los bienes instalados o construidos en la superficie o en el subsuelo de la FRACCIÓN del INMUEBLE, según lo requiera el (PROMOVENTE). En caso que se obstaculice al (PROMOVENTE) el acceso libre a la FRACCIÓN del INMUEBLE, mediante instalación de cercas, construcción de muros, o por cualquier otro motivo, éste queda facultado para realizar las acciones necesarias que le garanticen el acceso libre a la FRACCIÓN del INMUEBLE, por y a través del mismo, así como a sus empleados, personal, representantes, agentes, cesionarios o causahabientes, así como a sus contratistas o subcontratistas.

Sujeto a las condiciones establecidas en el presente Contrato, el (PROMOVENTE) tendrá el derecho de (pero sin estar obligado a podar o remover árboles, raíces y escombros ubicados por encima o adyacentes a la FRACCIÓN del INMUEBLE, obligándose igualmente a mantener en buen estado la FRACCIÓN en todo momento.

SÉPTIMA. ACTIVIDADES EN EL INMUEBLE. El (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) podrá hacer el uso acostumbrado de la FRACCIÓN del "INMUEBLE", así como realizar en el mismo y con sus propios recursos, cualquier actividad siempre y cuando ésta no interfiera con la operación del proyecto y no se obstaculice o impida el paso o acceso del (PROMOVENTE) y/o de sus Contratistas a la FRACCIÓN del "INMUEBLE", ni sea incompatible con el uso que se le pretende dar al mismo, de conformidad con los términos del presente Contrato.

OCTAVA. OTRAS OBLIGACIONES DEL (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO). El (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) no podrá usar, ni construir o realizar mejora alguna en el subsuelo, superficie o por encima de la FRACCIÓN del INMUEBLE, sea por sí o por conducto de terceras personas, quedando obligado a no afectar o permitir que se afecten con construcciones de cualquier naturaleza que invadan el espacio incluso por encima de la FRACCIÓN del INMUEBLE.

El (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/ PROPIETARIO/POSESIONARIO) se obliga a no menoscabar de modo

alguno las servidumbres y consentimientos de uso y demás derechos que en este acto se constituyen y conceden, a no constituir ninguna otra servidumbre, gravamen o afectación sobre la misma FRACCIÓN del INMUEBLE. En virtud de lo anterior, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/ PROPIETARIO/POSESIONARIO) se obliga a no llevar a cabo ninguna de las siguientes actividades y a no permitir que ninguna otra persona lo haga, sin la autorización previa y por escrito del (PROMOVENTE): (i) usar o efectuar construcción o mejora alguna en el subsuelo o en la superficie de la FRACCIÓN del INMUEBLE, y (ii) estorbar de modo alguno el uso y disfrute de los derechos aquí otorgados.

Tratándose de Núcleo de población Ejidal o Comunal

En caso de que la Asamblea del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL) resuelva el cambio de destino de todo o parte del INMUEBLE o de la FRACCIÓN del INMUEBLE, o bien la terminación del régimen ejidal o comunal en los términos del artículo 29 de la Ley Agraria y la consecuente adopción del dominio pleno respecto del todo o parte del INMUEBLE o de la FRACCIÓN del INMUEBLE, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL) se obliga a resolver en la misma Asamblea dejando constancia del Acuerdo en el Acta respectiva, que deberán respetarse las servidumbres constituidas en este acto y materia del presente Contrato, debiendo asimismo notificar por escrito al (PROMOVENTE) de la convocatoria que se haga para la Asamblea en cuestión, con por lo menos diez días naturales de anticipación.

NOVENA. OTRAS OBLIGACIONES DEL PROMOVENTE. El (PROMOVENTE) se obliga a cumplir con la normativa aplicable en materia de impacto ambiental, seguridad industrial y sobre impacto social, por tanto, se compromete a llevar a cabo las acciones correspondientes en dichas materias.

Asimismo, el (PROMOVENTE) respetará los derechos humanos, en particular los derechos de tenencia de la tierra y, por tanto, actuará con la debida diligencia a fin de evitar repercusiones negativas.

DÉCIMA. RESPONSABILIDAD LABORAL. La celebración del presente instrumento no implica la creación de una relación laboral entre "Las Partes", ni el personal de cada una de ellas, en consecuencia, asumen todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades laborales para con sus respectivos empleados en los términos de la Ley Federal del Trabajo, la Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y demás ordenamientos legales aplicables, incluyendo, sin limitar, salarios y cualesquiera otras contraprestaciones, así como contribuciones y aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y cualesquiera otras dependencias o entidades según lo dispongan las leyes aplicables.

DÉCIMA PRIMERA. CONFIDENCIALIDAD. Cada una de "Las Partes" se obliga a tratar cualquier información a la que tenga acceso y que sea propiedad de la otra, como confidencial, por lo que se obligan a no revelar a terceros, ni a divulgar en forma alguna el contenido de dicha información, en el entendido que de hacerlo, ya sea durante la vigencia del presente Contrato o con posterioridad a su terminación, la Parte que incumpla deberá resarcir a la Parte afectada por cualquier daño que sea consecuencia directa o indirecta de dicha divulgación; y en el entendido también de que los montos, términos y condiciones de la contraprestación pactada mediante el presente instrumento no se considerarán como información confidencial. Lo anterior, en términos de la normatividad en materia de transparencia y protección de datos personales.

DÉCIMA SEGUNDA. POLÍTICA DE PRÁCTICA DE NEGOCIOS. "Las Partes" se obligan a que, en la ejecución de las prestaciones que le correspondan bajo el presente Contrato o en cualquier trámite o gestión relativo al mismo, no ejecutarán actos, ni incumplirán las leyes, reglamentos, ni norma jurídica alguna vigente en los Estados Unidos Mexicanos o al amparo de los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

DÉCIMA TERCERA. TOTALIDAD DE ACUERDOS, MODIFICACIONES Y RENUNCIAS. El presente instrumento constituye el último acuerdo celebrado entre "Las Partes", es decir, contiene la totalidad de los acuerdos en relación con los asuntos aquí contemplados, así como la totalidad de derechos y obligaciones presentes, pasados y futuros, por lo que cualquier pacto, convenio o acuerdo, verbal o escrito que hayan celebrado con anterioridad a la fecha de firma de este documento, quedará sin efecto legal alguno, en el entendido que con las disposiciones previstas dentro del presente instrumento, "Las Partes" quedan expresa y completamente satisfechas en forma definitiva, respecto a cualquier derecho y/o beneficio que pudiera corresponderles mutuamente, relativo al objeto y/o materia de la presente operación y/o como consecuencia directa y/o indirecta de la misma. Cualquier otro derecho o reclamo que pudieran tener "Las Partes", se

resolverá conforme a la Cláusula DÉCIMA NOVENA sobre "Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias" del presente instrumento.

Ninguna disposición de este instrumento podrá ser modificada sin el consentimiento por escrito de "Las Partes". Ninguna modificación o dispensa a los términos o condiciones de las disposiciones

previstas en el presente instrumento y/o de sus anexos, ni el consentimiento otorgado para que cualquiera de "Las Partes" sea omisa de sus términos o condiciones, tendrá efecto alguno a menos de que dicha modificación, dispensa o consentimiento conste por escrito y esté firmado por las mismas y, aún en este caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento será únicamente válida para el propósito específico y para la instancia en concreto para la que haya sido otorgada.

DÉCIMA CUARTA. CESIÓN. En tanto permanezca(n) vigente(s) la(s) servidumbre(s) constituidas al amparo del presente contrato, el (PROMOVENTE) tendrá la facultad irrestricta de ceder o transmitir, total o parcialmente, los derechos y las obligaciones que asume por virtud del presente Contrato, ya sea en uno o más actos, sin necesidad de obtener consentimiento adicional al aquí otorgado por parte del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) y bastando para ello con la notificación por escrito hecha con al menos 30 días hábiles de anticipación.

El (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) otorga desde este momento al (PROMOVENTE) su autorización expresa y sin necesidad de autorización escrita posterior, para que transmita o transfiera el presente contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso sin que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) tenga derecho a reclamar una contraprestación adicional a la pagada conforme a este contrato. Asimismo, en este acto el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) autoriza al (PROMOVENTE) para que dicha cesión, transmisión o transferencia sea inscrita ante el Registro Agrario Nacional y, en su caso, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o Registro Público de la Propiedad Federal, respectivo.

El (PROMOVENTE) podrá realizar y prestar todo tipo de servicios a terceros con los bienes y equipo que haya construido y/o instalado en la FRACCIÓN del INMUEBLE, quedando facultado incluso para otorgar a terceros la posesión, el uso, goce o disfrute de dichos bienes y equipos.

Toda vez que la servidumbre que en este acto se constituye es un gravamen real impuesto sobre la FRACCIÓN del INMUEBLE, las obligaciones que en este acto asume el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) se transmitirán conjuntamente con el INMUEBLE cuando éste sea parcial o totalmente transferido por cualquier otro medio legal a cualquier otra persona, en tanto no se presente algún supuesto de extinción previsto en este Contrato o en la ley.

"Las Partes" acuerdan que en caso de que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) fuere a transmitir a favor de cualquier tercero los derechos de posesión y/o los derechos de propiedad que tuviere sobre una parte o la totalidad del INMUEBLE o de la FRACCIÓN del INMUEBLE, deberá dar aviso previo y por escrito al (PROMOVENTE), con al menos treinta días naturales antes de la fecha en que fueren a transmitirse dichos derechos, en el entendido de que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) quedará obligado a transmitir las obligaciones que tiene el presente instrumento al nuevo adquirente.

DÉCIMA QUINTA. CAUSAHABIENTES. Este Contrato y cada uno de sus términos y disposiciones serán obligatorios y redundarán en beneficio de "Las Partes", sus sucesores, cesionarios o causahabientes legales incluyendo, sin limitación, todos y cada uno del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIOS/COMUNEROS/PROPIETARIOS/POSESIONARIOS), a favor de quienes en su caso, se asignen partes del INMUEBLE o de la FRACCIÓN del INMUEBLE. En ese sentido, se entenderá que los anteriores asumen y aceptan las obligaciones y condiciones estipuladas en el presente Contrato. Como consecuencia de lo anterior, cuando se haga referencia en el presente Contrato al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), tal referencia se entenderá hecha a la persona(s) en quien(es) recaigan o a favor de quien(es) se cedan o transmitan los derechos y obligaciones del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) al amparo o derivados del presente Contrato. De la misma manera, cuando se haga referencia en el presente Contrato al (PROMOVENTE), tal referencia se entenderá como hecha a la persona(s) en quien(es) recaigan o a favor de quien(es) se cedan o transmitan los derechos y obligaciones del (PROMOVENTE) al amparo o derivados del presente Contrato.

DÉCIMA SEXTA. AVISOS Y NOTIFICACIONES. Todos los avisos y notificaciones relacionados con el presente instrumento deberán constar por escrito y enviarse por correo mediante servicio de mensajería con comprobante de entrega, o bien entregarse personalmente con el debido acuse de recibo. Todas estas comunicaciones deberán dirigirse a la Parte a quien pretenda darse la notificación o el aviso, mediante su envío o entrega al domicilio que aparece a continuación:

El (PROMOVENTE): _____
NUCLEO DE POBLACION EJIDAL O
COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/ POSESIONARIO: _____.

"Las Partes" acuerdan que las notificaciones entregadas en persona surtirán efectos al día siguiente de su realización, mientras que las notificaciones enviadas por mensajería surtirán efectos a los tres días hábiles después de que la compañía de mensajería las haya entregado.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUSENCIA DE VICIOS. "Las Partes" hacen constar que en el presente Contrato no existe error, dolo, mala fe, ni intimidación y que ninguna de ellas ha abusado de la ignorancia, miseria o inexperiencia de su contraparte.

DÉCIMA OCTAVA. RESPONSABILIDAD OBJETIVA.- El (PROMOVENTE) será responsable por el uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismos, por la velocidad que desarrollen, por la naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, quedando obligado a responder del daño que cause, aunque no obre ilícitamente, a no ser que demuestre que ese daño se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

Obligándose a responder a través de los mecanismos financieros que precise la regulación específica que sobre el particular emita la Agencia de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos o cualquier otro conforme a la normatividad aplicable.

DÉCIMA NOVENA. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. En caso de disputa que surja entre "Las Partes", adicionalmente a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, acuerdan someterse a cualquiera de los siguientes mecanismos alternativos de solución de controversias:

- I. Arbitraje,
- II. Mediación,
- III. Conciliación, o
- IV. Acuerdo mutuo de las partes en cualquier momento.

VIGÉSIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN. El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes federales y normatividad administrativa emitida por Dependencias de la Administración Pública Federal. "Las Partes" se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Federales Mexicanos, con sede en _____, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción o competencia que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, la ubicación de sus bienes o por cualquier otra causa.

VIGÉSIMA PRIMERA. REGISTRO. "Las Partes" convienen en que el presente instrumento se deberá inscribir en el Registro Agrario Nacional, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, o en el Registro Público de la Propiedad Federal, según sea el caso, previo calificación de los órganos jurisdiccionales, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105 de la Ley de Hidrocarburos. En el caso del Registro Agrario Nacional se señalará la Delegación _____ en la que se formalizará el registro. Para los efectos de la presente cláusula, en este acto se autoriza a los representantes o apoderados legales del (PROMOVENTE) y a la(s) personas que cualquiera de éstos designe a inscribir el presente instrumento.

VIGÉSIMA SEGUNDA. GASTOS E IMPUESTOS. "Las Partes" acuerdan que todos los derechos, gastos y honorarios derivados de la celebración del presente instrumento, en su caso, la expedición de su testimonio y registros correspondientes serán cubiertos por el (PROMOVENTE).

"Las Partes" acuerdan que son responsables por el pago de los impuestos que corresponda a cada una, en términos de la legislación fiscal aplicable.

VIGÉSIMA TERCERA. ENCABEZADOS Y DIVISIBILIDAD. Los encabezados contenidos en el presente Contrato se han insertado solamente para conveniencia de "Las Partes" y de ninguna manera definirán, limitarán, ampliarán o extenderán el alcance o intención de este Contrato o cualquiera de sus estipulaciones.

En caso de que cualquiera de las cláusulas o disposiciones de este Contrato resulte, mediante determinación judicial, ser ilegal, inválida, inexigible o inejecutable de conformidad con cualquier ley presente o futura, y si los derechos y obligaciones de "Las Partes" de conformidad con el presente Contrato, no resultan materialmente afectados de dicha situación, el mismo deberá interpretarse y cumplirse como si dicha estipulación ilegal, inválida, inexigible o inejecutable nunca hubiere formado parte del mismo, y

las estipulaciones y cláusulas restantes seguirán vigentes y no se verán afectadas por la estipulación o cláusula ilegal, inválida, inexigible o inejecutable.

VIGÉSIMA CUARTA. CAUSALES DE NULIDAD. El presente Contrato será nulo en los casos siguientes:

I. Si se acredita que el (PROMOVENTE) realizó, directa o indirectamente, conductas o prácticas abusivas, discriminatorias o que busquen influir indebidamente en la decisión del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIOS/COMUNEROS/PROPIETARIOS/POSESIONARIOS) de los terrenos, bienes o derechos, durante las negociaciones y los procedimientos a que se refiere el Título Cuarto "Disposiciones aplicables a la Industria de Hidrocarburos", Capítulo IV "Del Uso y Ocupación Superficial", de la Ley de Hidrocarburos.

II. Si se pactare una contraprestación asociada a una parte de la producción de Hidrocarburos del proyecto.

VIGÉSIMA QUINTA. CAUSALES DE RESCISIÓN. Serán causales de rescisión del presente Contrato las siguientes:

- I. Que las obras o trabajos por desarrollar no se inicien dentro de los plazos establecidos en la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN) que dio origen a la servidumbre constituida en este instrumento;
- II. Que la FRACCIÓN del INMUEBLE objeto de las misma sea destinado a un uso distinto de aquel que justificó la afectación;
- III. Que se declare nula o cancele la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN) con base en el cual se ejerció el derecho para su obtención; y
- IV. Se actualice algún supuesto que se establezca en las disposiciones aplicables o en las cláusulas del contrato.

VIGÉSIMA SEXTA. PRESENTACIÓN DEL CONTRATO ANTE LA AUTORIDAD. El (PROMOVENTE) se compromete a presentar copia de este Contrato dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su suscripción ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

El (PROMOVENTE) se compromete a presentar el presente Contrato dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su suscripción ante el Tribunal Unitario Agrario o Juez de Distrito en materia civil, que sean competentes, según sea el caso, con el fin de que sea validado y se le otorgue el carácter de cosa juzgada.

Tratándose de proyectos de extracción y exploración de hidrocarburos

Asimismo, el (PROMOVENTE) se compromete a presentar una copia del presente Contrato ante la Comisión Nacional de Hidrocarburos.

Tratándose de proyectos de transporte de hidrocarburos por ducto

Asimismo, el (PROMOVENTE) se compromete a presentar una copia del presente Contrato ante la Comisión Reguladora de Energía.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PUBLICACIÓN DEL EXTRACTO DEL CONTRATO. El (PROMOVENTE) publicará, a su cargo, un extracto del presente instrumento, el cual constituye el acuerdo alcanzado entre "Las Partes", en un periódico de circulación local. En el caso de los NÚCLEOS DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, dicho extracto se publicará en los lugares más visibles de los mismos.

Enteradas "Las Partes" del contenido, alcance y efectos legales del presente Contrato y sus Anexos, los ratifican y firman de conformidad, en _____ tantos originales, en _____, el ___ de _____ del 20__.

AGREGAR FIRMAS

ANEXO "C"

MODELO DE CONTRATO DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL PARA REALIZAR LAS ACTIVIDADES DE EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS.

CONTRATO DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL que celebran, por una parte, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), ubicado en _____ a quien en el curso del presente instrumento se le denominará como "_____", representada en este acto por (LOS MIEMBROS DEL COMISARIADO EJIDAL O COMUNAL/SU REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO LEGAL, O POR SI MISMO); y por la otra, (PROMOVENTE), a quien en lo sucesivo se le denominará como "_____", representada en este acto por _____, en su carácter de representante legal o apoderado legal, en lo sucesivo individualmente referidos como "Parte" y actuando de manera conjunta como "Las Partes", de conformidad con las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES:

I. Declara el _____, por conducto de su representante legal o apoderado legal y bajo protesta de decir verdad:

Tratándose de Núcleos de población Ejidal o Comunal

I.1. Que es un NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL legalmente constituido, lo que acredita con copias certificadas de los documentos que integran la carpeta básica y la carpeta agraria, mismas que se agregan al presente instrumento como Anexo "_".

I.2. Que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio y es titular de derecho de propiedad de las tierras asignadas al núcleo de población ejidal o comunal de conformidad con el artículo 27, fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 9 de la Ley Agraria.

En caso de parcela

Que es un ejidatario/comunero/poseionario con derechos vigentes sobre la parcela No.____, que acredita con copia certificada u original del certificado de derechos agrarios/ certificado parcelario o de derechos comunes/resolución del Tribunal Agrario, copia que se agrega al presente instrumento como Anexo "_".

I.3. Que el Comisariado del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL "_____" está conformado por los señores _____, _____ y _____, con cargo de Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, quienes cuentan con plena capacidad legal y facultades sin limitaciones, lo cual acreditan mediante Acta de Asamblea General de EJIDATARIOS/COMUNEROS para la elección de órganos de representación del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, celebrada con fecha ___ de ___ de 20___, o mediante las credenciales vigentes emitidas por el Registro Agrario Nacional, de la cual se agrega una copia certificada al presente Contrato como Anexo "_".

I.4. Que en fecha ___ de ___ de ___ el (PROMOVENTE) le expresó por escrito su interés en usar, gozar o afectar el INMUEBLE a que se refiere el presente Contrato, acompañado tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, documento que en copia se agrega al presente instrumento como Anexo "_".

I.5. Que el (PROMOVENTE) en fecha ___ de ___ de ___ le informó que desarrollará la actividad de _____ al amparo de _____ de la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), otorgada/suscrita por _____ en fecha ___ de ___ de _____, y cuya duración es de _____ (años/meses).

I.6. Que el (PROMOVENTE) en fecha ___ de ___ de ___ le mostró y describió el proyecto que planea desarrollar al amparo de la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), atendiendo sus dudas y cuestionamientos, por lo que entiende sus alcances, así como las posibles consecuencias y

afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. Por lo que el (PROMOVENTE) le informó de manera general:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
- f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

1.7. Que con fecha ____ de ____ de 20 ____, conforme a los artículos 24 a 28, 30 y 31 de la Ley Agraria, y demás formalidades y requisitos exigidos por la legislación agraria vigente, fue expedida por los miembros del Comisariado _____ la Primera/Segunda Convocatoria de Asamblea _____ celebrada en fecha ____ de ____ de 20 ____, a las ____ horas, en el lugar convencional ahí señalado, agregándose al presente Contrato copia certificada de la misma como Anexo " ____".

1.8. Que por Asamblea de EJIDATARIOS/COMUNEROS celebrada el día ____ de ____ de 20 ____, se acordó, entre otros puntos, la celebración por parte del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, a través de los miembros del Comisariado EJIDAL/COMUNAL, designados en ese mismo acto para firmar el presente contrato de ocupación superficial propuesto por el (PROMOVENTE) para constituir sobre la superficie y por debajo del INMUEBLE, el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal superficie exterior y subterránea, así como las construcciones ya existentes o por edificar sobre éste, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, pues la del terreno seguirá perteneciendo al NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, y la de lo construido será del (PROMOVENTE) para la instalación de un _____ dentro de las tierras del NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL, afectando el INMUEBLE, para el objeto que se señala en la Cláusula Primera del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo. Dicha Acta de Asamblea contiene entre otros puntos, lo siguiente:

- a) Descripción del proyecto.
- b) Lectura del contrato.
- c) Autorización de la celebración del contrato.
- d) Designación del Comisariado para su firma.

Dicha Acta se agrega en copia certificada al presente instrumento, identificada como Anexo " ____".

El "INMUEBLE" cuenta con los siguientes linderos, medidas y colindancias contenidas en el plano que se agrega al presente instrumento en el Anexo " ____":

AL NORTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL SUR mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL ORIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL PONIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

Con una superficie total de _____ metros/hectáreas, que por su destino se trata de tierras (parceladas/uso común/asentamiento humano) según lo acredita con el documento a que se refiere la DECLARACIÓN ____ y, (en su caso, del cual se utilizará una FRACCIÓN del INMUEBLE _____ metros/hectáreas) de conformidad con la CLÁUSULA PRIMERA, y que cuenta los siguientes rumbos, medidas y colindancias:

AL NORTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL SUR mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL ORIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL PONIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

En caso de NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL señalar el tipo de tierra uso común/parcelada/asentamiento humano _____.

I.9. Que el INMUEBLE está al corriente en el pago de cualesquiera contribuciones y sin limitación de dominio alguno.

I.10. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de constituir sobre la superficie y por debajo del INMUEBLE el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal superficie exterior y subterránea, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el INMUEBLE para su ocupación superficial, a favor del (PROMOVENTE), para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

Tratándose de propietario o titular:

I.1. Que es titular o legítimo propietario, con posesión física o material y jurídica, de las tierras denominadas "_____", ubicadas en _____ municipio _____ Estado _____, mismas que cuentan con una superficie total de _____ metros/hectáreas, según lo acredita con copia certificada de _____ de fecha _____ de _____ de _____, así como del Plano Interno, inscritos en el Registro _____, correspondiente a la inscripción contenida en el folio _____, copias certificadas que se agregan al presente contrato como Anexo "____". En lo sucesivo, las tierras aquí identificadas serán referidas como el INMUEBLE.

I.2. Que su representante legal o apoderado legal tiene plena capacidad y facultades, mismas que no le han sido revocadas ni limitadas, para celebrar el presente Contrato, lo que acredita con la escritura pública número _____ del tomo _____, libro _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad _____, _____, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____, y cuya copia se agrega a este instrumento como Anexo "____".

I.3. Que en fecha _____ de _____ de _____ el (PROMOVENTE) le expresó por escrito su interés en usar, gozar o afectar el INMUEBLE a que se refiere el presente Contrato, acompañado tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, documento que en copia se agrega al presente instrumento como Anexo "____".

I.4. Que el (PROMOVENTE) le informó que desarrollará la actividad de _____ al amparo de _____ la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), otorgada/suscrita por _____ en fecha _____ de _____ de _____, y cuya duración es de _____ (años/meses).

I.5. Que el (PROMOVENTE) en fecha _____ de _____ de _____, le mostró y describió el proyecto que planea desarrollar al amparo de la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), atendiendo sus dudas y cuestionamientos, por lo que entiende sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. Por lo que el (PROMOVENTE) le informó de manera general:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
 - f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

I.6. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de constituir sobre la superficie y por debajo del INMUEBLE, el uso, goce, y aprovechamiento temporales de tal superficie exterior y subterránea, así como sobre construcciones ya existentes o por edificar sobre éste, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, pues la del terreno seguirá perteneciendo al PROPIETARIO/POSESIONARIO, y la de lo construido será del (PROMOVENTE) para

la instalación de un _____ dentro de las tierras del PROPIETARIO/POSESIONARIO, afectando el INMUEBLE, para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

El "INMUEBLE" cuenta con los siguientes linderos, medidas y colindancias contenidas en el plano que se agrega al presente instrumento en el Anexo "___":

AL NORTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL SUR mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL ORIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL PONIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

Con una superficie total de _____ metros/hectáreas según lo acredita con el documento a que se refiere la DECLARACIÓN ____, (en su caso, se utilizará una FRACCIÓN del INMUEBLE _____ metros/hectáreas) de conformidad con la CLÁUSULA PRIMERA, y que cuenta con los siguientes rumbos, medidas y colindancias:

AL NORTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL SUR mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL ORIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

AL PONIENTE mide [] ([]) metros, colinda con [_____].

I.7. Que el INMUEBLE está al corriente en el pago de cualesquiera contribuciones, y sin limitación de dominio alguno.

II. Declara el (PROMOVENTE), por conducto de su representante legal o apoderado legal y bajo protesta de decir verdad:

II.1. Que es una sociedad mercantil constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo que acredita con la escritura pública número _____, del tomo _____, libro _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad _____, _____, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____, de fecha _____ de _____ dos mil _____, y cuya copia se agrega al presente instrumento identificada como Anexo "___".

II.2. Que el C. _____ representante legal o apoderado legal del (PROMOVENTE), cuenta con los poderes y facultades necesarias y suficientes, mismos que no le han sido revocados ni limitados, para celebrar y firmar el presente instrumento en su representación, obligándose en términos del mismo, según lo acredita con la escritura pública número _____, del libro _____, de fecha _____, otorgada ante la fe del licenciado _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad de _____, _____, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____, bajo el folio mercantil número _____, en fecha _____, documento que en copia certificada se agrega al presente instrumento como Anexo "___".

II.3. Que el número de Registro Federal de Contribuyentes de su representada o poderdante es _____.

II.4. Que _____ dentro _____ de _____ su _____ objeto _____ se encuentra _____, por lo cual el (PROMOVENTE) requiere establecer en el INMUEBLE (según se define este término más adelante) las áreas de _____

_____, motivo por el que es su intención que se le otorgue sobre la superficie y por debajo del INMUEBLE, el uso, goce y aprovechamiento temporales de tal superficie exterior y subterránea, así como sobre construcciones ya existentes o por edificar sobre el INMUEBLE a que se refiere este Contrato.

II.5. Que en fecha ____ de ____ de ____ expresó por escrito al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) su interés de que se le otorgue sobre la superficie y por debajo del INMUEBLE, el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal superficie exterior y subterránea, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el INMUEBLE para su ocupación superficial a que se refiere el presente Contrato, acompañado de los tabuladores

emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, documentos que en copia se agregan al presente instrumento como Anexo "___".

II.6. Que en fecha ___ de ___ de ___, mostró y describió al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), el proyecto que planea desarrollar al amparo de la (ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN), emitida o suscrita

por _____, en fecha ___ de ___ de ___, atendiendo sus dudas y cuestionamientos, quien/es entendió/eron sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. En ese sentido informó de manera general lo siguiente:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
- f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

Lo anterior, según se muestra en el documento y/o _____ que se agrega al presente instrumento como Anexo "___".

II.7. Que notificó a las Secretarías de Energía y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del inicio de las negociaciones relacionadas con la ocupación superficial del INMUEBLE para la realización de las actividades necesarias para desarrollar el proyecto señalado en el presente Contrato, con fecha _____, documento que en copia se agrega como Anexo al presente instrumento, identificado con la letra "___".

II.8. Que los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra fueron entregados por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales en fecha ___ de ___ de ___, documento que en copia se agrega al presente instrumento como Anexo "___".

II.9. Que es su voluntad cumplir al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIOS) todos y cada uno de los conceptos que marca la normatividad por el uso y ocupación superficial del INMUEBLE, en particular lo que comprende la contraprestación, y que es su voluntad negociar y acordar los montos y modalidades de pago, dentro de los parámetros y márgenes que fija la propia Ley, así como desplegar dicha negociación y búsqueda de acuerdo de manera transparente, sujetándose a las bases que le impone la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento.

II.10. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de que se constituya a su favor sobre la superficie y por debajo del INMUEBLE el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal superficie exterior y subterránea, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el INMUEBLE para su ocupación superficial, para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

III. Declaran "Las Partes", por conducto de sus representantes legales o apoderados legales:

III.1. Que se reconocen mutuamente la personalidad y la capacidad con la que comparecen a celebrar el presente instrumento, y que no ha existido dolo, mala fe o algún vicio en el consentimiento que pudiera afectar de manera parcial o total la validez del mismo.

III.2. Que es su voluntad celebrar este CONTRATO DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL de conformidad con los términos y condiciones previstos dentro del presente instrumento.

Expuesto lo anterior, "Las Partes" convienen en obligarse de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. En términos de lo dispuesto por los artículos 750, 830, 1858, 1859, 2011 del Código Civil Federal (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EL EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto constituye sobre la superficie y por debajo del INMUEBLE a favor del (PROMOVENTE) el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal

superficie exterior y subterránea, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el INMUEBLE o, en su caso, la FRACCIÓN, para su ocupación superficial, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, pues la del terreno seguirá perteneciendo al NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/ EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO, y la de lo

construido será del (PROMOVENTE), dicho INMUEBLE o en su caso la FRACCIÓN, que comprende una superficie total de _____ m2/ha, conforme a las medidas y colindancias señaladas en las declaraciones (en lo sucesivo referida como el "INMUEBLE") con la finalidad de destinar el "INMUEBLE" única y exclusivamente para la construcción, instalación, operación y mantenimiento de la "INFRAESTRUCTURA" (dicho término se define más adelante), misma superficie que se encuentra plenamente identificada conforme al plano con cuadros de construcción que se agrega al presente contrato como Anexo marcado con la letra "___" para formar parte integrante del mismo.

En virtud de la ocupación superficial constituida conforme al párrafo anterior de esta CLÁUSULA PRIMERA, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto constituye sobre la superficie y por debajo del "INMUEBLE", el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal superficie exterior y subterránea, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el "INMUEBLE" para su ocupación superficial a favor del (PROMOVENTE) permitiéndole, conforme a las actividades necesarias para el desarrollo del proyecto, la legislación y normatividad aplicable, directamente o a través de terceros, de manera enunciativa mas no limitativa, el libre uso, construcción, mantenimiento, operación, reparación, instalación, re-instalación, vigilancia, tendido, retiro y libre explotación de la "INFRAESTRUCTURA", consistente en _____

_____ así como otras instalaciones u obras auxiliares relacionadas (todo lo anterior en lo sucesivo referido como la "INFRAESTRUCTURA"), que en su caso permitan al (PROMOVENTE) la realización de las actividades consistentes en _____ motivo por el que se constituye la presente ocupación superficial. Al respecto, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) reconoce y acepta que el (PROMOVENTE) utilizará los equipos, materiales, personal y/o contratistas que considere adecuados, para la realización de todas las obras y/o actividades necesarias para tal efecto.

EL (PROMOVENTE) destinará total o parcialmente la superficie del "INMUEBLE" para la instalación, operación y explotación del proyecto, mismo que se compone de las siguientes fases:

"Fase
de _____". _____

"Fase
de _____". _____

_____ (...)

SEGUNDA. VIGENCIA. "Las Partes" acuerdan que el plazo de vigencia del presente contrato será de _____ años, contados a partir de la fecha de su firma. Dicho plazo podrá ser prorrogable si así lo acuerdan "Las Partes" por escrito, realizando el pago de las contraprestaciones correspondientes.

Para hacer efectiva la prórroga a que se refiere el párrafo anterior, para el caso del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL) deberá cumplirse con lo establecido en la Ley Agraria.

"Las Partes" reconocen que la ocupación superficial que en este acto se constituye en favor del (PROMOVENTE) le faculta sobre la superficie y por debajo del INMUEBLE, el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal superficie exterior y subterránea, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el INMUEBLE para su ocupación superficial, cuya titularidad es del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO). En consecuencia, la ocupación superficial permanecerá vigente por el plazo aquí indicado, aún y cuando el INMUEBLE sea sujeto de cambio de régimen de propiedad.

"Las Partes" acuerdan asimismo que la ocupación superficial que en este acto se constituye sobre el INMUEBLE permanecerá vigente, en tanto las instalaciones para las que fue constituida la ocupación superficial se encuentren colocadas y no sean retiradas del INMUEBLE por el (PROMOVENTE) o terceros autorizados por éste.

Aunado a lo anterior, el presente Contrato permanecerá vigente aún y cuando el (PROMOVENTE) haya cedido, vendido, traspasado, gravado o transmitido por cualquier medio legal, la propiedad y/o titularidad de los derechos y obligaciones relacionados con la INFRAESTRUCTURA y/o derivados del presente Contrato, por lo que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/

POSESIONARIO), sus causahabientes, o futuros propietarios o posesionarios, no podrán solicitar de forma alguna la terminación anticipada del presente Contrato mientras permanezca dentro del INMUEBLE cualquier tipo de INFRAESTRUCTURA propiedad del (PROMOVENTE).

No obstante lo establecido en la presente Cláusula, "Las Partes" reconocen y acuerdan que, una vez terminadas las obras de construcción e instalación de la INFRAESTRUCTURA, el uso, goce y aprovechamiento temporales que en este acto se constituye sobre el INMUEBLE, no limita su uso en otras áreas dentro del mismo, se agrega al presente el Plano del mismo como Anexo identificado con la letra "___".

El derecho de ocupación superficial no se extinguirá por la destrucción de la INFRAESTRUCTURA construida sobre o debajo del INMUEBLE. En caso de destrucción, el (PROMOVENTE) podrá construir nuevamente, respetándose la vigencia del presente Contrato.

"Las Partes" convienen que el presente Contrato podrá darse por terminado de manera anticipada, cuando ambas Partes estén de acuerdo y por causas justificadas, previa notificación por escrito a la otra, con treinta días naturales de antelación, debiendo expresar las causas que lo motivan. En estos casos se tomarán las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios, tanto a ellas como a terceros en el entendido de que las acciones iniciadas deberán continuarse hasta su total cumplimiento.

TERCERA. PROPIEDAD Y NO ACCESIÓN. Todos los bienes (incluyendo, _____, _____, _____ y en general la INFRAESTRUCTURA) construidos y/o instalados por el (PROMOVENTE) en el INMUEBLE, ya sea por sí o por terceras personas, serán propiedad exclusiva del (PROMOVENTE) o de quien ella expresamente designe, por lo que el (PROMOVENTE) podrá disponer libremente de dichos bienes, toda vez que al contar con el consentimiento expreso del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) se consideran de buena fe.

"Las Partes" en este acto reconocen que en ningún momento el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) tendrá derecho alguno, por cualquier medio, a ser el propietario de la INFRAESTRUCTURA, de todos los bienes construidos y/o instalados por el (PROMOVENTE) o terceras personas comisionadas por el (PROMOVENTE) en el INMUEBLE, y de los productos que fluyan o se transporten a través de la INFRAESTRUCTURA durante la vida útil y después de la terminación de este Contrato. En consecuencia, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) en este acto, reconoce que la INFRAESTRUCTURA, incluyendo los bienes construidos y/o instalados por el (PROMOVENTE) en el INMUEBLE, así como los productos que se trasladen a través de éste, serán propiedad del PROMOVENTE o de la empresa o entidad correspondiente que comercialice dichos productos, por lo que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) renuncia expresamente a adquirir en el futuro todo y cualquier derecho de propiedad o posesión sobre los mismos por prescripción positiva o negativa. Asimismo, en este acto el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) expresamente renuncia al derecho de accesión estipulado en los artículos 886 al 932 del Código Civil Federal, que resulten aplicables.

De igual forma, acuerdan "Las Partes" que en el caso de que el (PROMOVENTE) deje de utilizar y abandone en forma permanente la INFRAESTRUCTURA, el (PROMOVENTE) procederá conforme a las disposiciones legales previstas y aplicables en materia Ambiental y de Energía, y conforme a las disposiciones previstas al respecto en la legislación vigente, en sus permisos regulatorios y ambientales, en materia de abandono de sitio, incluyendo, sin limitar, el desmantelamiento a su costa de la INFRAESTRUCTURA, conforme a la regulación que emita la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos y demás normativa aplicable.

CUARTA. CONTRAPRESTACIÓN. "Las Partes" han acordado, como contraprestación, la renta por concepto de ocupación superficial, como pago único y por todo el tiempo que esté en vigor el presente Contrato, salvo que se pacte una prórroga del mismo, en cuyo caso se fijará nueva indemnización, por el uso, goce y aprovechamiento temporales sobre tal superficie exterior y subterránea, así como construcciones ya existentes o por edificar sobre el INMUEBLE para su ocupación superficial objeto del presente contrato y la totalidad de los derechos referidos en la Cláusula Primera, la siguiente:

Tratándose de pago en numerario

Conforme al (TABULADOR/AVALÚO) realizado por _____ la cantidad de \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), más \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente al Impuesto al Valor Agregado, resultando un total de \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que considera el valor comercial del INMUEBLE, misma que será pagada en la siguiente forma _____ y que recibe _____, mediante título de crédito número _____ (_____), a cargo de la institución bancaria _____, o transferencia electrónica, y fungiendo el presente instrumento como el recibo más amplio que en derecho proceda.

Asimismo, "Las Partes" acuerdan, conforme al _____ realizado por _____, el pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos de la tierra, así como la previsión de los daños y perjuicios que pudieran sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, calculado en función de la actividad habitual del INMUEBLE y considerando el valor comercial, la cantidad de \$ _____ 00/100 M.N. (_____ pesos 00/100 Moneda Nacional), misma que será pagada en la siguiente forma _____ y que recibe _____.

Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen por la celebración del presente Contrato de ocupación superficial, serán con cargo al (PROMOVENTE).

Lo anterior en el entendido y con el acuerdo de que el monto de la Contraprestación deberá ser el monto que se entregue tras efectuar las retenciones y traslados de impuestos que en su caso apliquen conforme a la legislación fiscal vigente.

Tratándose de proyectos de desarrollo

Llevar a cabo los proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad, conforme al _____ realizado por _____ consistentes en:

Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen por la celebración del presente Contrato de ocupación superficial, serán con cargo al (PROMOVENTE).

Tratándose de proyectos que alcancen la extracción comercial de hidrocarburos

De conformidad con el inciso c) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, en el caso de proyectos que alcancen la extracción comercial de hidrocarburos, el (PROMOVENTE) pagará un porcentaje ____% de los ingresos que correspondan al proyecto en cuestión, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo.

QUINTA. DAÑOS A LOS BIENES DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA OBJETO DE LA OCUPACIÓN SUPERFICIAL. "Las Partes" acuerdan que el NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO tendrá derecho a reclamar del (PROMOVENTE) respecto de los daños y perjuicios que éste y/o el personal a su cargo, causen al INMUEBLE o a los bienes y animales ubicados dentro del mismo, durante la vigencia del presente instrumento.

El (PROMOVENTE) queda obligado a realizar a su costa las obras necesarias para el uso y conservación del INMUEBLE a que refiere el presente Contrato de Ocupación Superficial.

SEXTA. ACCESO AL INMUEBLE. El (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) por este acto permite al (PROMOVENTE) y a su personal autorizado, así como a los contratistas y subcontratistas de este último, el acceso permanente al INMUEBLE, a cualquier hora, durante, y una vez que hubiere concluido, la instalación de la correspondiente INFRAESTRUCTURA, a efecto de realizar reparaciones, adiciones, alteraciones o para dar mantenimiento a los bienes instalados o construidos en la superficie o en el subsuelo del INMUEBLE, según lo requiera el (PROMOVENTE).

En caso que se obstaculice al (PROMOVENTE) el acceso libre al INMUEBLE, mediante instalación de cercas, construcción de muros, o por cualquier otro motivo, éste queda facultado para realizar las acciones necesarias que le garanticen el acceso libre al inmueble, por y a través del mismo, así como a sus empleados, personal, representantes, agentes, cesionarios o causahabientes, así como a sus contratistas o subcontratistas.

Sujeto a las condiciones establecidas en el presente Contrato, el (PROMOVENTE) tendrá el derecho de (pero sin estar obligado a podar o remover árboles, raíces y escombros ubicados por encima o adyacentes al INMUEBLE, obligándose igualmente a mantener en buen estado el INMUEBLE en todo momento.

SÉPTIMA. ACTIVIDADES EN EL INMUEBLE. EI (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) podrá hacer el uso acostumbrado del "INMUEBLE", así como realizar en el mismo y con sus propios recursos, cualquier actividad siempre y cuando ésta no interfiera con la operación del proyecto y no se obstaculice o impida el paso o acceso del (PROMOVENTE) y/o de sus Contratistas al "INMUEBLE", ni sea incompatible con el uso que se le pretende dar al mismo, de conformidad con los términos del presente Contrato.

OCTAVA. OTRAS OBLIGACIONES DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO. EI NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO se obliga a no menoscabar de modo alguno la ocupación superficial y demás derechos que en este acto se constituyen, y a no afectar la INFRAESTRUCTURA. Asimismo, se obliga expresamente a no estorbar de modo alguno el uso, goce o aprovechamiento temporales de los derechos aquí otorgados.

Tratándose de Núcleo de población Ejidal o Comunal

En caso de que la Asamblea del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL) resuelva el cambio de destino de todo o parte del INMUEBLE, o bien la terminación del régimen ejidal o comunal en los términos del Artículo 29 de la Ley Agraria y la consecuente adopción del dominio pleno respecto del todo o parte del INMUEBLE, el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL) se obliga a resolver en la misma Asamblea dejando constancia del Acuerdo en el Acta respectiva, que deberá respetarse la ocupación superficial pactada en este acto y materia del presente Contrato, debiendo asimismo notificar por escrito al (PROMOVENTE) de la convocatoria que se haga para la Asamblea en cuestión, con por lo menos diez días naturales de anticipación.

NOVENA. OTRAS OBLIGACIONES DEL (PROMOVENTE). EI (PROMOVENTE) se obliga a cumplir con la normativa aplicable en materia de impacto ambiental, seguridad industrial y sobre impacto social, por tanto, se compromete a llevar a cabo las acciones correspondientes en dichas materias.

Asimismo, el (PROMOVENTE) respetará los derechos humanos, en particular los derechos de tenencia de la tierra y, por tanto, actuará con la debida diligencia a fin de evitar repercusiones negativas.

DÉCIMA. RESPONSABILIDAD LABORAL. La celebración del presente instrumento no implica la creación de una relación laboral entre "Las Partes", ni el personal de cada una de ellas, en consecuencia, asumen todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades laborales para con sus respectivos empleados en los términos de la Ley Federal del Trabajo, la Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y demás ordenamientos legales aplicables, incluyendo, sin limitar, salarios y cualesquiera otras contraprestaciones, así como contribuciones y aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y cualesquiera otras dependencias o entidades según lo dispongan las leyes aplicables.

DÉCIMA PRIMERA. CONFIDENCIALIDAD. Cada una de "Las Partes" se obliga a tratar cualquier información a la que tenga acceso y que sea propiedad de la otra, como confidencial, por lo que se obligan a no revelar a terceros, ni a divulgar en forma alguna el contenido de dicha información, en el entendido que de hacerlo, ya sea durante la vigencia del presente Contrato o con posterioridad a su terminación, la Parte que incumpla deberá resarcir a la Parte afectada por cualquier daño que sea consecuencia directa o indirecta de dicha divulgación; y en el entendido también de que los montos, términos y condiciones de la contraprestación pactada mediante el presente instrumento no se considerarán como información confidencial. Lo anterior, en términos de la normatividad en materia de transparencia y protección datos personales.

DÉCIMA SEGUNDA. POLÍTICA DE PRÁCTICA DE NEGOCIOS. "Las Partes" se obligan a que, en la ejecución de las prestaciones que le correspondan bajo el presente Contrato o en cualquier trámite o gestión relativo al mismo, no ejecutarán actos, ni incumplirán las leyes, reglamentos, ni norma jurídica alguna vigente en los Estados Unidos Mexicanos o al amparo de los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

DÉCIMA TERCERA. TOTALIDAD DE ACUERDOS, MODIFICACIONES Y RENUNCIAS. EI presente instrumento constituye el último acuerdo celebrado entre "Las Partes", es decir, contiene la totalidad de los acuerdos en relación con los asuntos aquí contemplados, así como la totalidad de derechos y obligaciones presentes, pasados y futuros, por lo que cualquier pacto, convenio o acuerdo, verbal o escrito que hayan

celebrado con anterioridad a la fecha de firma de este documento, quedará sin efecto legal alguno, en el entendido que con las disposiciones previstas dentro del presente instrumento, "Las Partes" quedan expresa

y completamente satisfechas en forma definitiva, respecto a cualquier derecho y/o beneficio que pudiera corresponderles mutuamente, relativo al objeto y/o materia de la presente operación y/o como consecuencia directa y/o indirecta de la misma. Cualquier otro derecho o reclamo que pudieran tener "Las Partes", se resolverá conforme a la Cláusula DÉCIMA NOVENA sobre "Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias" del presente instrumento.

Ninguna disposición de este instrumento podrá ser modificada sin el consentimiento por escrito de "Las Partes". Ninguna modificación o dispensa a los términos o condiciones de las disposiciones previstas en el presente instrumento y/o de sus anexos, ni el consentimiento otorgado para que cualquiera de "Las Partes" sea omisa de sus términos o condiciones, tendrá efecto alguno a menos de que dicha modificación, dispensa o consentimiento conste por escrito y esté firmado por las mismas y, aún en este caso, dicha modificación, dispensa o consentimiento será únicamente válida para el propósito específico y para la instancia en concreto para la que haya sido otorgada.

DÉCIMA CUARTA. CESIÓN. En tanto permanezca vigente la ocupación superficial constituida al amparo del presente Contrato, el (PROMOVENTE) tendrá la facultad irrestricta de ceder o transmitir, total o parcialmente, los derechos y las obligaciones que asume por virtud del presente Contrato, ya sea en uno o más actos, sin necesidad de obtener consentimiento adicional al aquí otorgado por parte del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) y bastando para ello con la notificación por escrito hecha con al menos 30 días hábiles de anticipación.

El (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) otorga desde este momento al (PROMOVENTE) su autorización expresa y sin necesidad de autorización escrita posterior, para que transmita o transfiera el presente Contrato sin que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) tenga derecho a reclamar una contraprestación adicional a la pagada conforme a este Contrato. Asimismo, en este acto el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) autoriza al (PROMOVENTE) para que dicha cesión, transmisión o transferencia sea inscrita ante el Registro Agrario Nacional y, en su caso, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o Registro Público de la Propiedad Federal, respectivo.

El (PROMOVENTE) podrá realizar y prestar todo tipo de servicios a terceros con los bienes y equipo que haya construido y/o instalado en el INMUEBLE, quedando facultado incluso para otorgar a terceros el uso, goce y aprovechamiento de dichos bienes y equipos.

Toda vez que la ocupación superficial que en este acto se constituye es para el uso, goce y aprovechamiento del INMUEBLE, las obligaciones que en este acto asume el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) se transmitirán conjuntamente con el INMUEBLE cuando éste sea parcial o totalmente transferido por cualquier otro medio legal a cualquier otra persona, en tanto no se presente algún supuesto de extinción previsto en este Contrato o en la ley.

"Las Partes" acuerdan que en caso de que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) fuere a transmitir a favor de cualquier tercero los derechos de posesión y/o los derechos de propiedad que tuviere sobre una parte o la totalidad del INMUEBLE, deberá dar aviso previo y por escrito al (PROMOVENTE), con al menos treinta días naturales antes de la fecha en que fueren a transmitirse dichos derechos, en el entendido de que el (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) quedará obligado a transmitir las obligaciones que tiene el presente instrumento al nuevo adquirente.

DÉCIMA QUINTA. CAUSAHABIENTES. Este Contrato y cada uno de sus términos y disposiciones serán obligatorios y redundarán en beneficio de "Las Partes", sus sucesores, cesionarios o causahabientes legales incluyendo, sin limitación, todos y cada uno del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIOS/COMUNEROS/PROPIETARIOS/POSESIONARIOS) a favor de quienes en su caso, se asignen partes del INMUEBLE. En ese sentido, se entenderá que los anteriores asumen y aceptan las obligaciones y condiciones estipuladas en el presente Contrato. Como consecuencia de lo anterior, cuando se haga referencia en el presente Contrato al (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO), tal referencia se entenderá hecha a la persona(s) en quien(es) recaigan o a favor de quien(es) se cedan o transmitan los derechos y obligaciones del (NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO) al amparo o derivados del presente Contrato. De la misma manera, cuando se haga referencia en el presente Contrato al

(PROMOVENTE), tal referencia se entenderá como hecha a la persona(s) en quien(es) recaigan o a favor de quien(es) se cedan o transmitan los derechos y obligaciones del (PROMOVENTE) al amparo o derivados del presente Contrato.

DÉCIMA SEXTA. AVISOS Y NOTIFICACIONES. Todos los avisos y notificaciones relacionados con el presente instrumento deberán constar por escrito y enviarse por correo mediante servicio de mensajería con comprobante de entrega, o bien entregarse personalmente con el debido acuse de recibo. Todas estas comunicaciones deberán dirigirse a la Parte a quien pretenda darse la notificación o el aviso, mediante su envío o entrega al domicilio que aparece a continuación:

El (**PROMOVENTE**): _____.

NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O
COMUNAL/EJIDATARIO/COMUNERO/PROPIETARIO/POSESIONARIO: _____.

"Las Partes" acuerdan que las notificaciones entregadas en persona surtirán efectos al día siguiente de su realización, mientras que las notificaciones enviadas por mensajería surtirán efectos a los tres días hábiles después de que la compañía de mensajería las haya entregado.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUSENCIA DE VICIOS. "Las Partes" hacen constar que en el presente Contrato no existe error, dolo, mala fe, ni intimidación y que ninguna de ellas ha abusado de la ignorancia, miseria o inexperiencia de su contratante.

DÉCIMA OCTAVA. RESPONSABILIDAD OBJETIVA. El (**PROMOVENTE**) será responsable por el uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o substancias peligrosas por sí mismos, por la velocidad que desarrollen, por la naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, quedando obligado a responder del daño que cause, aunque no obre ilícitamente, a no ser que demuestre que ese daño se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

Obligándose a responder a través de los mecanismos financieros que precise la regulación específica que sobre el particular emita la Agencia de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos o cualquier otro, conforme a la normatividad aplicable.

DÉCIMA NOVENA. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. En caso de disputa que surja entre "Las Partes", adicionalmente a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, acuerdan someterse a cualquiera de los siguientes mecanismos alternativos de solución de controversias:

- I. Arbitraje,
- II. Mediación,
- III. Conciliación, o
- IV. Acuerdo mutuo de las partes en cualquier momento.

VIGÉSIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN. El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes federales y normatividad administrativa emitida por Dependencias de la Administración Pública Federal. "Las Partes" se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Federales Mexicanos, con sede en _____, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción o competencia que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, la ubicación de sus bienes o por cualquier otra causa.

VIGÉSIMA PRIMERA. REGISTRO. "Las Partes" convienen en que el presente instrumento se deberá inscribir en el Registro Agrario Nacional, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, o Registro Público de la Propiedad Federal, según sea el caso, previa calificación de los órganos jurisdiccionales, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105 de la Ley de Hidrocarburos. En el caso del Registro Agrario Nacional se señalará la Delegación _____ en la que se formalizará el registro. Para los efectos de la presente cláusula, en este acto se autoriza a los representantes o apoderados legales del (**PROMOVENTE**) y a la (s) personas que cualquiera de éstos designe a inscribir el presente instrumento.

VIGÉSIMA SEGUNDA. GASTOS E IMPUESTOS. "Las Partes" acuerdan que todos los derechos, gastos y honorarios derivados de la celebración del presente instrumento, en su caso, la expedición de su testimonio y registros correspondientes serán cubiertos por el (**PROMOVENTE**).

Las "Partes" acuerdan que son responsables por el pago de los impuestos que corresponda a cada una, en términos de la legislación fiscal aplicable.

VIGÉSIMA TERCERA. ENCABEZADOS Y DIVISIBILIDAD. Los encabezados contenidos en el presente Contrato se han insertado solamente para conveniencia de "Las Partes" y de ninguna manera definirán, limitarán, ampliarán o extenderán el alcance o intención de este Contrato o cualquiera de sus estipulaciones.

En caso de que cualquiera de las cláusulas o disposiciones de este Contrato resulte, mediante determinación judicial, ser ilegal, inválida, inexigible o inejecutable de conformidad con cualquier ley presente o futura, y si los derechos y obligaciones de "Las Partes" de conformidad con el presente Contrato, no resultan materialmente afectados de dicha situación, el mismo deberá interpretarse y cumplirse como si dicha estipulación ilegal, inválida, inexigible o inejecutable nunca hubiere formado parte del mismo, y las estipulaciones y cláusulas restantes seguirán vigentes y no se verán afectadas por la estipulación o cláusula ilegal, inválida, inexigible o inejecutable.

VIGÉSIMA CUARTA. CAUSALES DE NULIDAD. El presente contrato será nulo en los casos siguientes:

I. Si se acredita que el (**PROMOVENTE**) realizó, directa o indirectamente, conductas o prácticas abusivas, discriminatorias o que busquen influir indebidamente en la decisión del (**NÚCLEO DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL EJIDATARIOS/COMUNEROS/PROPIETARIOS/POSESIONARIOS**) de los terrenos, bienes o derechos, durante las negociaciones y los procedimientos a que se refiere el Título Cuarto "Disposiciones aplicables a la Industria de Hidrocarburos", Capítulo IV "Del Uso y Ocupación Superficial", de la Ley de Hidrocarburos.

II. Si se pactare una contraprestación asociada a una parte de la producción de Hidrocarburos del proyecto.

VIGÉSIMA QUINTA. CAUSALES DE RESCISIÓN. Serán causales de rescisión del presente Contrato las siguientes:

- I. Que las obras o trabajos por desarrollar no se inicien dentro de los plazos establecidos en la (**ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN**) que dio origen a la ocupación superficial constituida en este instrumento;
- II. Que el terreno objeto de las mismas sea destinado a un uso distinto de aquel que justificó la afectación;
- III. Que se declare nula o cancele la (**ASIGNACIÓN/CONTRATO/PERMISO/AUTORIZACIÓN**) con base en el cual se ejerció el derecho para su obtención, y
- IV. Se actualice algún supuesto que se establezca en las disposiciones aplicables o en las cláusulas del contrato.

VIGÉSIMA SEXTA. PRESENTACIÓN DEL CONTRATO ANTE LA AUTORIDAD. El (**PROMOVENTE**) se compromete a presentar copia de este Contrato dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su suscripción ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

El (**PROMOVENTE**) se compromete a presentar el presente Contrato dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su suscripción, ante el Tribunal Unitario Agrario o Juez de Distrito en materia civil, que sean competentes, según sea el caso, con el fin de que sea validado y se le otorgue el carácter de cosa juzgada.

Tratándose de proyectos de extracción y exploración de hidrocarburos

Asimismo, el (**PROMOVENTE**) se compromete a presentar una copia del presente Contrato ante la Comisión Nacional de Hidrocarburos.

Tratándose de proyectos de transporte de hidrocarburos por ducto

Asimismo, el (**PROMOVENTE**) se compromete a presentar una copia del presente Contrato ante la Comisión Reguladora de Energía.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PUBLICACIÓN DEL EXTRACTO DEL CONTRATO. El (**PROMOVENTE**) publicará, a su cargo, un extracto del presente instrumento, el cual constituye el acuerdo alcanzado entre "Las Partes", en un periódico de circulación local. En el caso de los **NÚCLEOS DE POBLACIÓN EJIDAL O COMUNAL**, dicho extracto se publicará en los lugares más visibles de los mismos.

Enteradas "Las Partes" del contenido, alcance y efectos legales del presente Contrato y sus Anexos, los ratifican y firman de conformidad, en _____ tantos originales, en _____, el ___ de _____ del 20__.

AGREGAR FIRMAS

ANEXO "D"

LINEAMIENTOS QUE ESTABLECEN LOS PARÁMETROS PARA DETERMINAR LA CONTRAPRESTACIÓN POR EXTRACCIÓN COMERCIAL QUE EL ASIGNATARIO O CONTRATISTA ENTREGARÁ A LOS PROPIETARIOS O TITULARES DE LOS INMUEBLES CUANDO LOS PROYECTOS ALCANCEN LA EXTRACCIÓN COMERCIAL DE HIDROCARBUROS

Capítulo Primero

Disposiciones Generales

Artículo 1. Los presentes Lineamientos establecen los parámetros para determinar la Contraprestación por Extracción Comercial que el Asignatario o Contratista entregará a los Propietarios o Titulares de los Inmuebles cuando los Proyectos alcancen la Extracción Comercial de Hidrocarburos.

Las disposiciones de este ordenamiento son de observancia general para los Asignatarios y Contratistas que realicen actividades de Extracción dentro del territorio nacional y para los Propietarios o Titulares de los Inmuebles en donde se realizan dichas actividades cuando los Proyectos que alcancen Extracción Comercial.

Artículo 2. Para los efectos de los presentes Lineamientos, además de las definiciones previstas en la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento, se entenderá, en singular o plural, por:

- I. **Contraprestación por Extracción Comercial:** El monto que resulte de aplicar el Porcentaje al Ingreso que corresponda a los Asignatarios o los Contratistas cuando los Proyectos alcancen la Extracción Comercial, el cual será dividido entre el total de Propietarios o Titulares de los Inmuebles ocupados en la proporción que les corresponda y, determinado conforme a los presentes Lineamientos y a lo establecido en el artículo 101, fracción VI, inciso c) de la Ley de Hidrocarburos.
- II. **Contrato:** El acto jurídico que celebran los Propietarios o Titulares de los Inmuebles y los Asignatarios o Contratistas conforme a la normatividad aplicable, para el uso, goce o afectación de los Inmuebles donde se realizarán las actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos.
- III. **Extracción Comercial:** La etapa del Proyecto en la que las actividades de Extracción permiten que la producción de Hidrocarburos extraída del subsuelo en el Área de Asignación o el Área Contractual se enajene, considerando el punto de medición determinado por la Comisión de conformidad con la normatividad aplicable. Dicha etapa comenzará una vez que la Comisión apruebe el Programa de Transición o el Plan de Desarrollo para la Extracción correspondiente y se presente el primer reporte de ingreso por parte del Asignatario o Contratista al Fondo Mexicano del Petróleo.
- IV. **Ingreso:** La percepción obtenida por el Asignatario o Contratista por la comercialización de los Hidrocarburos extraídos de su Área de Asignación o Área Contractual, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo en términos de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción de que se trate, los cuales son registrados ante dicho Fondo. Para estos efectos deberá entenderse la percepción bruta obtenida por la comercialización, sin considerar deducción o descuento alguno, a excepción de los pagos realizados al Fondo Mexicano del Petróleo.
- V. **Inmuebles:** Todo tipo de terreno o derecho real, ejidal o comunal cuyo uso, goce o afectación es necesario para realizar actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, y es ocupado a través de un Contrato o una Resolución.
- VI. **Límite Económico:** El punto máximo del acumulado del flujo de efectivo, comprendido como la fecha en la cual un Proyecto deja de ser rentable, debido a que los costos de producción superan la capacidad del Proyecto para generar ganancias, de conformidad con el Plan de Desarrollo para la Extracción vigente.
- VII. **Partes:** Los Asignatarios o Contratistas y los Propietarios o Titulares de los Inmuebles.
- VIII. **Plan de Desarrollo para la Extracción:** Documento aprobado por la Comisión en el cual el Asignatario o Contratista describe de manera secuencial las actividades relacionadas con la Extracción, en razón de una Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción del que es titular. Lo anterior en términos del artículo 4, fracción XV y 44 de la Ley de Hidrocarburos;
- IX. **Porcentaje:** La proporción del Ingreso del Asignatario o del Contratista pagadera a favor de los Propietarios o Titulares de los Inmuebles cuando los Proyectos alcancen la Extracción Comercial.

- X. Programa de Transición:** Documento aprobado por la Comisión en el que el Asignatario o Contratista detalla las actividades relacionadas con la Extracción que permiten dar continuidad operativa, realizar actividades de producción temprana o en su caso reevaluar el campo o yacimiento previamente descubierto, con producción, dentro de un Área de Asignación o Contractual, en tanto se aprueba el Plan de Desarrollo para la Extracción correspondiente.
- XI. Propietarios o Titulares de los Inmuebles:** Las personas físicas o morales, incluyendo a los ejidatarios o comuneros que acrediten la propiedad o titularidad de los derechos sobre los Inmuebles, y con los cuales se tenga suscrito un Contrato o dictada una Resolución.
- XII. Proyecto:** El conjunto de actividades y operaciones secuenciales interrelacionadas al proceso de Extracción de Hidrocarburos y programas asociados a éstas, realizadas por el Asignatario o Contratista dentro de su Área de Asignación o Área Contractual, conforme a los planes y programas aprobados por la Comisión y demás normatividad aplicable.
- XIII. Resolución:** La determinación judicial o administrativa por medio de la cual se constituye la servidumbre legal de Hidrocarburos.

Artículo 3. La Contraprestación por Extracción Comercial será una obligación exigible siempre y cuando el Proyecto del Asignatario o Contratista alcance la Extracción Comercial y los Propietarios o Titulares de los Inmuebles tengan celebrado un Contrato o dictada una Resolución.

Para que la Contraprestación por Extracción Comercial sea entregada a los ejidos o comunidades, sus órganos de representación deberán acreditar su legítima conformación y facultades, de acuerdo con lo establecido por la Ley Agraria.

No se considerará Extracción Comercial a la producción de Hidrocarburos extraída del subsuelo en el Área de Asignación o el Área Contractual que se haya realizado en etapas de Exploración o de evaluación mediante pruebas de producción, conforme a la normatividad emitida por la Comisión.

Capítulo Segundo

De la Determinación de la Contraprestación por Extracción Comercial

Artículo 4. La Contraprestación por Extracción Comercial se determinará identificando los siguientes elementos:

- El Porcentaje;
- El número total de Propietarios o Titulares de los Inmuebles con los que se haya suscrito un Contrato o sobre los cuales se haya dictado una Resolución, y
- La participación de cada Propietario o Titular en función de los metros cuadrados contratados de sus Inmuebles según se haya establecido en el Contrato o en la Resolución.

Artículo 5. El Porcentaje se establecerá a partir del nivel de Ingreso mensual obtenido por el Asignatario o Contratista derivado de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción, conforme a los siguientes cuadros:

- Porcentajes aplicables para Gas Natural No Asociado:

	Ingreso mensual del Contratista o Asignatario	Porcentaje
1	Menor o igual a 15 mil dólares	0.50%
2	Mayor a 15 y menor o igual a 45 mil dólares	0.75%
3	Mayor a 45 y menor o igual a 65 mil dólares	1.00%
4	Mayor a 65 mil dólares y menor o igual a 85 mil dólares	1.25%
5	Mayor a 85 y menor o igual a 110 mil dólares	1.50%
6	Mayor a 110 y menor o igual a 135 mil dólares	1.75%
7	Mayor a 135 y menor o igual a 220 mil dólares	2.00%
8	Mayor a 220 y menor o igual a 325 mil dólares	2.25%

9	Mayor a 325 y menor o igual a 650 mil dólares	2.50%
10	Mayor a 650 mil y menor o igual a 2.1 millones de dólares	2.75%
11	Mayor a 2.1 millones de dólares	3.00%

b) Porcentajes aplicables para Hidrocarburos distintos a Gas Natural No Asociado:

	Ingreso mensual del Contratista o Asignatario	Porcentaje
1	Menor o igual a 80 mil dólares	0.50%
2	Mayor a 80 mil dólares y menor o igual a 160 mil dólares	0.65%
3	Mayor a 160 y menor o igual a 310 mil dólares	0.80%
4	Mayor a 310 y menor o igual a 460 mil dólares	0.95%
5	Mayor a 460 y menor o igual a 790 mil dólares	1.10%
6	Mayor a 790 mil y menor o igual a 1.2 millones de dólares	1.25%
7	Mayor a 1.2 y menor o igual a 2 millones de dólares	1.40%
8	Mayor a 2 y menor o igual a 2.9 millones de dólares	1.55%
9	Mayor a 2.9 y menor o igual a 7.5 millones de dólares	1.70%
10	Mayor a 7.5 y menor o igual a 13 millones de dólares	1.85%
11	Mayor a 13 millones de dólares	2.00%

Artículo 6. El número de Propietarios o Titulares de los Inmuebles puede incrementar o disminuir según se lleve a cabo la ocupación de los Inmuebles por virtud de un Contrato o Resolución o, bien, se lleven a cabo acciones de abandono o desmantelamiento, derivado del avance o modificación que tenga el Proyecto y conforme a las actividades que realicen los Asignatarios y Contratistas, en términos de la normatividad aplicable.

Artículo 7. Para determinar el monto de la Contraprestación por Extracción Comercial, los Asignatarios o Contratistas deberán aplicar el Porcentaje al Ingreso derivado de la Asignación o Contrato para la Exploración y Extracción, de acuerdo con los cuadros establecidos en el artículo 5 de los presentes Lineamientos.

El monto que resulte será prorrateado entre el conjunto de Propietarios o Titulares de los Inmuebles que tengan celebrado un Contrato o sobre los cuales se haya dictado una Resolución, en función de los metros cuadrados de sus Inmuebles que sea hayan establecido en el Contrato o la Resolución.

Artículo 8. El derecho de los Propietarios o Titulares de los Inmuebles a recibir la Contraprestación por Extracción Comercial comenzará a partir del inicio de la etapa de Extracción Comercial y una vez que se tenga celebrado un Contrato o se haya dictado una Resolución, hasta que el Proyecto llegue a su Límite Económico. El Ingreso del Asignatario o Contratista podrá corroborarse con la información que hace pública por medios electrónicos el Fondo Mexicano del Petróleo.

El Asignatario o Contratista deberá notificar al Propietario o Titular del Inmueble, el Límite Económico en un plazo no mayor a sesenta días hábiles contados a partir de que dicho evento ocurra, con la documentación soporte que acredite dicho supuesto.

Capítulo Tercero

Del Pago de la Contraprestación por Extracción Comercial

Artículo 9. La forma y periodicidad del pago de la Contraprestación por Extracción Comercial se establecerá en los Contratos o en la Resolución, tomando en consideración los Ingresos percibidos por el Asignatario o Contratista durante la etapa de Extracción Comercial.

En caso de que el Asignatario o Contratista no cubra puntualmente el pago de la Contraprestación por Extracción Comercial en los términos establecidos en el Contrato o en la Resolución, los Propietarios o Titulares de los Inmuebles podrán hacer uso de los mecanismos para la solución de controversias señalados en el Contrato o la normatividad aplicable.

Artículo 10. Las modalidades del pago de la Contraprestación por Extracción Comercial que el Asignatario o Contratista entregará a los Propietarios o Titulares de los Inmuebles podrán ser las siguientes:

- I. Pago en numerario y en moneda nacional, a través de depósito en cuenta o a través de un fideicomiso, título de crédito, así como cualquier otro esquema de pago que acuerden las partes, señalando a quién se le entregará, el plazo y lugar determinado;
- II. Compromisos para ejecutar proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad o localidad de que se trate;
- III. Cualquier otra prestación que no sea contraria a la Ley, o
- IV. Una combinación de las anteriores.

Artículo 11. Para el caso de ejidos y comunidades, el pago de la Contraprestación por Extracción Comercial será entregada de manera colectiva al ejido o comunidad a través de sus órganos de representación facultados para ello, a efecto de ser distribuida entre todos sus integrantes, en los términos que determine la asamblea, o en su caso, pueda destinarse a los proyectos de desarrollo en beneficio del ejido o comunidad, en los términos establecidos en el artículo 102, fracción IV de la Ley de Hidrocarburos. Lo anterior se realizará bajo los principios de equidad, buena fe y proporcionalidad.

Cuando no exista un órgano de representación del ejido o comunidad o haya controversias respecto a la validez o existencia de dicho órgano, con independencia de que se haya iniciado un procedimiento legal de conformidad con la normatividad aplicable, el Asignatario o Contratista podrá suspender temporalmente el pago de la Contraprestación por Extracción Comercial sin incurrir en responsabilidad alguna hasta en tanto sea elegido dicho órgano de representación o éste haya sido confirmado. Para tal efecto, el Asignatario o Contratista deberá entregar la Contraprestación por Extracción Comercial acumulada durante dicho periodo de suspensión una vez que se resuelva la ausencia o controversia.

Capítulo Cuarto

Obligaciones de las Partes

Artículo 12. Para que los Propietarios o Titulares de los Inmuebles puedan recibir el pago de la Contraprestación por Extracción Comercial deberán tener celebrado un Contrato con el Asignatario o Contratista o dictada una Resolución y estar inscritos ante el Registro Federal de Contribuyentes y proporcionar al Asignatario o Contratista copia de su cédula de inscripción.

Aquellos Propietarios o Titulares de los Inmuebles sujetos al régimen ejidal o comunal estarán a lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás disposiciones aplicables en materia fiscal.

Artículo 13. El Asignatario o Contratista tendrá la obligación de notificar a todos los Propietarios o Titulares de los Inmuebles con quien tengan celebrado un Contrato o sobre los cuales se haya dictado una Resolución, el inicio de la Extracción Comercial de su Proyecto, en un plazo no mayor a treinta días hábiles contados a partir de que dicho evento ocurra.

Dicha notificación deberá incluir el número de Propietarios o Titulares de los Inmuebles entre los cuales, hasta ese momento, se dividirá la Contraprestación por Extracción Comercial y la participación de éstos en función de los metros cuadrados de sus Inmuebles según se haya determinado en el Contrato o en la Resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 4 y 7 de los presentes Lineamientos.

En el supuesto de que el número de Propietarios o Titulares de los Inmuebles se modifique se deberá hacer la notificación correspondiente a que hace referencia el párrafo anterior, entre todos Propietarios o Titulares que reciben la Contraprestación por Extracción Comercial.

Artículo 14. Cuando la información que sirvió para determinar la Contraprestación por Extracción Comercial no se encuentre disponible al público, el Asignatario o el Contratista tendrá la obligación de exhibir a los Propietarios o Titulares de los Inmuebles los documentos oficiales o los que presentó a las autoridades competentes que se mencionan en los presentes Lineamientos, así como los demás reportes, información o estudios utilizados.

Artículo 15. Los Propietarios o Titulares de los Inmuebles deberán expedir a favor del Asignatario o Contratista los comprobantes fiscales que reúnan los requisitos previstos en los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación, al momento de recibir el pago de la Contraprestación por Extracción Comercial.

Los Propietarios o Titulares de los Inmuebles que tengan derecho al pago de la Contraprestación por Extracción Comercial, que no cuenten con su cédula de inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes, podrán proporcionar al Asignatario o Contratista la información que señalan las disposiciones fiscales para que éstos últimos emitan los comprobantes fiscales respectivos, de conformidad con la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio fiscal correspondiente.

Capítulo Quinto

De la Interpretación

Artículo 16. Corresponderá a la Secretaría de Energía la interpretación de los presentes Lineamientos.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Los presentes Lineamientos entrarán en vigor al día hábil siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se abrogan los Lineamientos que establecen parámetros para determinar la contraprestación por Extracción Comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 16 de marzo de 2018.

TERCERO.- Conforme a lo dispuesto por el Transitorio Sexto de la Ley de Hidrocarburos, en relación con los Transitorios Décimo Tercero de la Ley de Petróleos Mexicanos y Cuarto del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, los presentes Lineamientos no tendrán efectos retroactivos ni serán aplicables a los Contratos relativos al uso y ocupación superficial celebrados por Petróleos Mexicanos y sus entonces organismos subsidiarios con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Hidrocarburos, en los Inmuebles que se localicen dentro de las áreas de las Asignaciones otorgadas en el procedimiento denominado Ronda Cero.

CUARTO.- Cuando el Proyecto se encuentre en la etapa de Extracción Comercial y se hayan suscrito los Contratos o se haya dictado una Resolución con anterioridad a la entrada en vigor de los presentes Lineamientos, la regulación aplicable es la que se encontraba vigente en dicho momento.

QUINTO.- En los casos en que el Proyecto se encuentre en la etapa de Extracción Comercial con anterioridad a la entrada en vigor de los presentes Lineamientos y aún no se haya suscrito un Contrato o dictado una Resolución, el Asignatario o Contratista deberá informar a los Propietarios o Titulares de los Inmuebles durante la negociación, la fecha en que inició dicha etapa, siendo exigible el pago de la contraprestación a partir de que se suscriba el Contrato o se dicte la Resolución y se cumplan con los requisitos establecidos en los presentes Lineamientos.

ANEXO "E"

ACUERDO CNH.E.75.001/19 POR EL QUE LA COMISIÓN NACIONAL DE HIDROCARBUROS EMITE OPINIÓN TÉCNICA A LA SECRETARÍA DE ENERGÍA SOBRE EL ANTEPROYECTO DE "LINEAMIENTOS QUE ESTABLECEN LOS PARÁMETROS PARA DETERMINAR LA CONTRAPRESTACIÓN POR EXTRACCIÓN COMERCIAL QUE EL ASIGNATARIO O CONTRATISTA ENTREGARÁ A LOS PROPIETARIOS O TITULARES DE LOS INMUEBLES CUANDO LOS PROYECTOS ALCANCEN LA EXTRACCIÓN COMERCIAL DE HIDROCARBUROS"

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Comisión Nacional de Hidrocarburos (en adelante, Comisión) es un Órgano Regulador Coordinado en Materia Energética con autonomía técnica, operativa y de gestión que cuenta con personalidad jurídica.

SEGUNDO. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 100 de la Ley de hidrocarburos las contraprestaciones, términos y condiciones para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar actividades de exploración y extracción de hidrocarburos serán negociados y acordados entre los propietarios o titulares de dichos terrenos y los asignatarios o contratistas.

TERCERO. Que, en términos del artículo 101, fracción VI de la Ley de Hidrocarburos, la contraprestación que se acuerde deberá ser proporcional a los requerimientos del asignatario o contratista, conforme a las actividades que se realicen al amparo de la asignación o contrato.

Para tal efecto, y tal y como lo establece el inciso c) de la referida fracción, así como el numeral 68 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, la Secretaría de Energía, con la asistencia técnica de la Comisión, elaborará las metodologías, parámetros y lineamientos que podrán servir de referencia para determinar el porcentaje de la contraprestación.

CUARTO. Que el 22 de diciembre de 2017, la Secretaría de Energía solicitó la asistencia técnica de la Comisión, a fin de opinar sobre los Lineamientos que contenían las metodologías y parámetros para determinar el porcentaje correspondiente al pago de la contraprestación del asignatario o contratista a los propietarios o titulares de los terrenos, los cuales fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación el 16 de marzo de 2018, previa emisión, por parte del Órgano de Gobierno de la Comisión, de la opinión solicitada.

QUINTO. Que el 22 de noviembre de 2019, la Secretaría de Energía solicitó a la Comisión su asistencia técnica, a fin de revisar los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los Inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos.

SEXTO. Que como consecuencia de lo anteriormente señalado y con fundamento en los artículos 28, párrafo octavo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, fracción III y 43 Ter de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 100 y 101 de la Ley de Hidrocarburos; 2, fracción I, 3, 5, 22, fracciones I, III y XXVII de la Ley de los Órganos Reguladores Coordinados en Materia Energética y 13,

fracción V, inciso f) del Reglamento Interno de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, el Órgano de Gobierno de esta Comisión emite por unanimidad el presente

ACUERDO

PRIMERO. Se emite opinión sobre los Lineamientos que establecen los parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios o titulares de los Inmuebles cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos

SEGUNDO. Se precisa que, en concepto de la Comisión, por lo que hace al alcance del artículo Segundo Transitorio del anteproyecto, se trata de una abrogación y no de una derogación respecto de los Lineamientos que establecen parámetros para determinar la contraprestación por extracción comercial que el asignatario o contratista entregará a los propietarios cuando los proyectos alcancen la extracción comercial de hidrocarburos, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 16 de marzo de 2018.

TERCERO. Por lo que respecta a las observaciones de índole técnica, se señala que estas se encuentran contenidas en el Anexo Único del presente Acuerdo.

CUARTO. Inscribir el presente Acuerdo CNH.E.75.001/19 en el Registro Público de la Comisión Nacional de Hidrocarburos. Lo anterior, con fundamento en los artículos 22, fracción XXVI, de la Ley de los Órganos Reguladores Coordinados en Materia Energética.

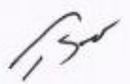
CIUDAD DE MÉXICO, A 19 DE DICIEMBRE DE 2019.

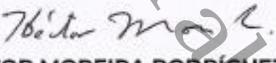
COMISIONADOS INTEGRANTES DEL ÓRGANO DE GOBIERNO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE HIDROCARBUROS


ROGELIO HERNANDEZ CÁZARES
COMISIONADO PRESIDENTE


ALMA AMÉRICA PORRÉS LUNA
COMISIONADA


NÉSTOR MARTÍNEZ ROMERO
COMISIONADO


SERGIO HENRIVIER PIMENTEL VARGAS
COMISIONADO


HÉCTOR MOREIRA RODRÍGUEZ
COMISIONADO

ANEXO ÚNICO

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LINEAMIENTOS QUE ESTABLECEN LOS PARÁMETROS PARA DETERMINAR LA CONTRAPRESTACIÓN POR EXTRACCIÓN COMERCIAL QUE EL ASIGNATARIO O CONTRATISTA ENTREGARÁ A LOS PROPIETARIOS O TITULARES DE LOS INMUEBLES CUANDO LOS PROYECTOS ALCANCEN LA EXTRACCIÓN COMERCIAL DE HIDROCARBUROS

I. ANTECEDENTES

Mediante Oficio 117.-DGISOS.3143/2019 de fecha 22 de noviembre de 2019, la Secretaría de Energía (SENER) solicitó a esta Comisión Nacional de Hidrocarburos (Comisión) asistencia técnica en relación con el anteproyecto de los Lineamientos citados al rubro.

Lo anterior, en virtud de que el segundo párrafo del inciso c) de la fracción VI del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos establece que la SENER, con la asistencia técnica de la Comisión, elaborará las metodologías, parámetros y lineamientos que podrán servir de referencia para determinar el porcentaje a que se refiere el primer párrafo de dicho inciso.

II. OBSERVACIONES SOBRE EL ANTEPROYECTO

1. En la definición de "Extracción Comercial" contenida en el Artículo 2 del Proyecto de Lineamientos, se sugiere hacer explícito que la etapa de Extracción Comercial se refiere al momento en que inicie la **producción comercial regular** en el área, dado que puede existir enajenación de hidrocarburos como parte de la ejecución de pruebas de producción.
2. Se proponen los siguientes ajustes a la determinación de los porcentajes aplicables para la determinación de la Contraprestación por Extracción Comercial:
 - o Establecer que los rangos determinados deberán considerarse como guía o referencia, en la determinación del pago de las contraprestaciones de los asignatarios o contratistas a los propietarios o titulares de los terrenos.
 - o Se considera más conveniente utilizar como referencia los **ingresos acumulables estimados del proyecto**, los cuáles pueden calcularse al inicio de la Extracción Comercial, con base en la información pública de las reservas recuperables. Esto, en lugar de utilizar el **ingreso mensual** definido en el Proyecto de Lineamientos.
 - o Se hace la siguiente propuesta de porcentajes de acuerdo con el nivel de ingreso acumulable estimado para cada proyecto:

a) Tasas de referencia para proyectos de **Gas Natural No Asociado**

Umbral	Ingreso Acumulable del Asignatario o Contratista	Tasa
1	Menor o igual a 0.5 millones de dólares.	0.50%
2	Mayor a 0.5 y menor o igual a 1 millón de dólares.	0.75%
3	Mayor a 1 y menor o igual a 1.5 millones de dólares.	1.00%
4	Mayor a 1.5 y menor o igual a 2.5 millones de dólares.	1.25%
5	Mayor a 2.5 y menor o igual a 4 millones de dólares.	1.50%
6	Mayor a 4 y menor o igual a 6 millones de dólares.	1.75%
7	Mayor a 6 y menor o igual a 10 millones de dólares.	2.00%
8	Mayor a 10 y menor o igual a 15 millones de dólares.	2.25%
9	Mayor a 15 y menor o igual a 30 millones de dólares.	2.50%
10	Mayor a 30 y menor o igual a 55 millones de dólares.	2.75%
11	Mayor a 55 millones de dólares	3.00%

b) Tasa de referencia para proyectos de hidrocarburos **distintos a Gas Natural No Asociado**

Umbral	Ingreso Acumulable del Asignatario o Contratista	Tasa
1	Menor o igual a 5 millones de dólares.	0.50%
2	Mayor a 5 y menor o igual a 10 millones de dólares.	0.65%
3	Mayor a 10 y menor o igual a 25 millones de dólares.	0.80%
4	Mayor a 25 y menor o igual a 55 millones de dólares.	0.95%
5	Mayor a 55 y menor o igual a 145 millones de dólares.	1.10%
6	Mayor a 145 y menor o igual a 245 millones de dólares.	1.25%
7	Mayor a 245 y menor o igual a 355 millones de dólares.	1.40%
8	Mayor a 355 y menor o igual a 565 millones de dólares.	1.55%
9	Mayor a 565 y menor o igual a 1,770 millones de dólares.	1.70%
10	Mayor a 1,770 y menor o igual a 2,600 millones de dólares.	1.85%
11	Mayor a 2,600 millones de dólares.	2.00%

- o Para este ejercicio, se entiende como "Ingreso Acumulable del Asignatario o Contratista", los ingresos que correspondan al Asignatario o Contratista del proyecto, después de haber descontado los pagos que deben realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo.
- o En ese sentido, se recomienda que el porcentaje sea acordado inicialmente con la estimación de los ingresos acumulables, con base en la información del Plan de Desarrollo o de las reservas certificadas del Contrato o Asignación. En caso de que, en algún año, un proyecto de hidrocarburos exceda el ingreso acumulado o se disminuya la expectativa de ingreso del proyecto, se podría utilizar la tabla de referencia para determinar un nuevo porcentaje.

o La propuesta señalada anteriormente se obtuvo utilizando la siguiente metodología:

- i. El universo de los proyectos para realizar el ejercicio considera la base de **campos terrestres con reservas 2P al 01 de enero de 2019**, asumiendo un precio de \$50 dólares por barril para el caso de petróleo crudo y \$3 dólares por millar de pie cúbico para el caso del gas natural. Para obtener el valor total de los hidrocarburos producidos en cada proyecto, se considera **la producción de ambos tipos de hidrocarburos**.
 - ii. Los ingresos acumulables del contratista se estiman considerando toda la vida del proyecto y resultan de la diferencia entre el valor total de los hidrocarburos producidos en cada proyecto menos **el pago de derechos y contraprestaciones**.
 - iii. El ejercicio asume que **el Estado obtiene un 50%** derivado del pago de derechos y contraprestaciones durante toda la vida del proyecto.
 - iv. La clasificación de los proyectos se hace de conformidad con el tipo de hidrocarburo principal y posteriormente, se obtienen los deciles para las distribuciones, con la finalidad de obtener los **umbrales de ingresos acumulables**.
 - v. Los rangos de ingresos acumulables para cada proyecto establecen las **tasas aplicables para fijar las contraprestaciones** entre los asignatarios o contratistas y los propietarios o titulares de los inmuebles.
3. El proyecto de Lineamientos no establece las reglas específicas para el cálculo de los ingresos de los asignatarios o contratistas y la periodicidad propuesta para los pagos. En este sentido, es indispensable que la información relacionada con los Ingresos del Asignatario o Contratista y con los pagos realizados al Fondo Mexicano del Petróleo (FMP) se encuentre disponible públicamente, de forma que pueda ser consultada por los interesados. Para esto, se recomienda entablar mecanismos de colaboración con el FMP a fin de que esta información sea puesta a disposición del público.
4. Cabe mencionar que no se encontró práctica internacional relacionada con los parámetros antes referidos, considerando el carácter privado de los contratos que celebran los contratistas con los propietarios de la tierra en otros países y dadas las particularidades señaladas en la Ley de Hidrocarburos en México.

Finalmente, se considera que la negociación entre propietarios o titulares de los inmuebles es una oportunidad para crear relaciones de colaboración entre ellos, por lo que se sugiere exhortar al contratista o asignatario para involucrarlos en los proyectos respectivos, incentivándose el acuerdo.

ANEXO "F"

METODOLOGÍA PARA DETERMINAR Y EMITIR TABULADORES SOBRE VALORES PROMEDIO DE LA TIERRA PARA USO, OCUPACIÓN O ADQUISICIÓN EN PROYECTOS DE EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS EMITIDOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

METODOLOGÍA para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Función Pública.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, con fundamento en lo previsto por los artículos 29, fracción XXII, 142 y 143, fracciones VII y VIII de la Ley General de Bienes Nacionales, 4, fracción XXII y 103 de la Ley de Hidrocarburos, 2 y 76 de la Ley de la Industria Eléctrica; 3, apartado B, y 85 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, y 1, 3 fracción V, y 6, fracciones V y XXXIII, del Reglamento de este Instituto.

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es el órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, encargado de ejercer las atribuciones que le confieren la Ley General de Bienes Nacionales y demás leyes, reglamentos y ordenamientos jurídicos de carácter federal, en materia de planeación, política y administración de inmuebles federales, avalúos, justipreciaciones de rentas; de inventario, registro y catastro del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, así como de la vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales, de conformidad con los artículos 3, apartado B y 85 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, en relación con el artículo 1 de su Reglamento.

Que el INDAABIN proporciona a la Administración Pública Federal, así como a las demás Instituciones Públicas, la práctica de avalúos y justipreciaciones de rentas que le soliciten, derivados de aquellos actos jurídicos previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, siendo necesario contar con metodologías que establezcan las bases para el cálculo y estimación del valor promedio de las tierras, así como determinar el proceso para la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

Que para brindar una mayor certeza a los actos jurídicos relacionados con la contraprestación por el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos; así como las actividades de transmisión y distribución de energía eléctrica y la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica, deban pagarse a los propietarios de los terrenos, he tenido a bien expedir la siguiente:

METODOLOGÍA PARA DETERMINAR Y EMITIR TABULADORES SOBRE VALORES PROMEDIO DE LA TIERRA PARA USO, OCUPACIÓN O ADQUISICIÓN EN PROYECTOS DE EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS, ASÍ COMO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PLANTAS DE GENERACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN AQUELLOS CASOS EN QUE, POR LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO, SE REQUIERA DE UNA UBICACIÓN ESPECÍFICA

1.- INTRODUCCIÓN

La presente metodología establece, en forma documental, las bases que permiten la utilización de conceptos y técnicas, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y estimación de los Valores Promedio de la Tierra para uso, goce, ocupación o adquisición en proyectos de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, en las áreas contractuales seleccionadas por la Secretaría de Energía y en las áreas de Asignación adjudicadas a empresas productivas del Estado; así como para la prestación del Servicio Público de Transmisión y Distribución

de Energía Eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica.

Esta metodología cumple y considera los principios básicos y enfoques establecidos en las normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.

Todos los términos utilizados en esta metodología están apegados al Glosario de Términos que forma parte de la normativa técnica emitida por el INDAABIN.

2.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

Su objeto es unificar los conceptos y técnicas que se utilizan para estimar los Valores Promedio de la Tierra. Es una herramienta de trabajo que sirve de guía y apoyo a los valuadores de bienes nacionales estableciendo los lineamientos a seguir para la práctica valuatoria de dichos terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales.

La adecuada interpretación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su ámbito de aplicación refiere a los supuestos en los que se requiera contar con avalúos y justipreciaciones de rentas, necesarios para estimar su valor promedio, a través de tabuladores, mismos que servirán de base para el inicio de las negociaciones entre los propietarios o titulares de dichos terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales, y los Asignatarios y Contratistas.

Su aplicación permitirá determinar la contraprestación para el uso, goce, ocupación o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos y de Transmisión y Distribución de Energía Eléctrica para servicio público y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Hidrocarburos y la Ley de la Industria Eléctrica y sus respectivos reglamentos, según sea el caso. Asimismo, el Asignatario y Contratista deberá acompañar estos tabuladores sobre el valor promedio de la tierra, al escrito mediante el cual exprese al propietario o titular del terreno, bien o derecho de que se trate, su interés de usar, gozar, afectar o, en su caso adquirir tales terrenos, bienes o derechos, los cuales servirán de base para el inicio de las negociaciones, conforme lo establece la Ley de Hidrocarburos y la Ley de la Industria Eléctrica.

Los bienes objeto de esta metodología son:

Terrenos ubicados en las regiones de desarrollo de infraestructura para la exploración, extracción, transformación, procesamiento, almacenamiento y transporte de hidrocarburos y/o para la instalación de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que se requiera de una ubicación específica, así como la infraestructura requerida para el servicio público de transmisión y distribución; los cuales son solicitados y delimitados por la Secretaría de Energía.

4. DEFINICIONES

- a) Asignatario: Petróleos Mexicanos, cualquiera otra empresa productiva del Estado que sea titular de una Asignación o el Operador de un Área de Asignación, por una duración específica.
- b) Asignación: El acto jurídico administrativo mediante el cual el Ejecutivo Federal otorga exclusivamente a un Asignatario el derecho para realizar actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Área de Asignación, por una duración específica;
- c) Área de Asignación: La superficie y profundidad determinadas por la Secretaría de Energía, así como las formaciones geológicas contenidas en la proyección vertical en dicha superficie para dicha profundidad, en las que se realiza la Exploración y Extracción de Hidrocarburos a través de una Asignación;
- d) Contrato para la Exploración y Extracción: Acto jurídico que suscribe el Estado Mexicano, a través de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, por el que se conviene la Exploración y Extracción de Hidrocarburos en un Área Contractual y por una duración específica; y
- e) Contratista: Petróleos Mexicanos, cualquier otra empresa productiva del Estado o Persona Moral, que suscriba con la Comisión Nacional de Hidrocarburos un Contrato para la Exploración y Extracción, ya sea de manera individual o en consorcio o asociación en participación, en términos de la Ley de Ingresos sobre Hidrocarburos.

5.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

5.1 TABULADOR DE TIERRAS

Avalúo que tiene por objetivo determinar valores mínimos de negociación para una gran cantidad de propiedades, dado a través de estudios regionales para cada uno de los tipos de terrenos, bienes o derechos que formen parte de las áreas contractuales seleccionadas por la Secretaría de Energía, de las áreas de Asignación adjudicadas a asignatarios y contratistas y de las ubicaciones para la prestación del Servicio Público de Transmisión y Distribución de Energía Eléctrica, y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica.

Estos tabuladores reportan los valores promedio de la tierra para uso, goce, afectación, ocupación o adquisición, según sus características. Éstos servirán de base para el inicio de las negociaciones y deberán interpretarse como los valores mínimos a pagar en una negociación (Valores piso).

El valor promedio se determina considerando el uso actual de la tierra; que es el resultado del análisis del valor comparativo determinado a través de investigaciones de mercado de propiedades similares. Estas investigaciones deberán provenir de las siguientes fuentes:

1. Investigación de mercado en campo para cada una de las regiones, tipos y clases.
2. Análisis de bases de datos de fuentes primarias.
3. Análisis de bases de datos secundarias.

6.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

6.1 CARACTERÍSTICAS DEL DICTAMEN DE LOS TABULADORES DEL VALOR PROMEDIO DE LA TIERRA

6.1.1 Requerimientos básicos

Esta metodología podrá utilizarse cuando se requiera el uso del dictamen correspondiente a los siguientes actos jurídicos: Adquisición, Enajenación, Indemnización, Arrendamiento, Concesión, Diligencias Judiciales y Aseguramiento que requieran la estimación de los Valores Promedio de la Tierra, ya sea para concluir el dictamen de valor o para utilizarlo en la estimación de otros tipos de valores.

7.- GUÍA TÉCNICA

La guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el Valor Promedio de las Tierras, mismas que deben ser atendidas por el valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud que al efecto haga el promovente.

El Valor Promedio concluido se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación, mismos que se definen en esta metodología; se deben fundamentar ampliamente las razones que llevarán a dicha conclusión.

La obtención del Valor Promedio de Tierras debe considerar el enfoque de mercado, ya que por sus propias características garantiza la obtención de valores representativos para los distintos conceptos:

El enfoque de mercado proporciona una indicación de valor comparando el activo en estudio con otros similares de los cuales se dispone de información.

Bajo este enfoque el primer paso consiste en considerar las transacciones de activos similares que han tenido lugar recientemente en el mercado. Si ha habido pocas operaciones recientes, será necesario considerar las ofertas de bienes similares que se encuentren en venta, siempre que la pertinencia de esta información se establezca claramente y se analice con criterio.

Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador, estimar un valor de mercado.

El supuesto que justifica el uso de este enfoque se basa en el principio económico de sustitución, que establece que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una similar de utilidad comparable, disponible en el mercado.

7.1 BASES DE CÁLCULO

7.1.1 REGIONALIZACIÓN

Se considera como nivel mínimo de regionalización al municipio, considerándose dentro de la misma a la totalidad de los municipios existentes en el país; para fines de reporte los municipios se agrupan por estado, pero los valores se reportan a nivel municipal.

7.2 CARACTERIZACIÓN DE LA TIERRA

La caracterización de la tierra se realiza considerando dos parámetros:

1. Uso de suelo
2. Potencial

7.2.1 Uso de Suelo

Se clasifican en cuatro grupos:

- Agostadero
- Agrícola
- Agropecuario con influencia urbana
- Transición

7.2.1.1 Agostadero

Superficie que utilizan las unidades de producción ganadera para pastoreo con vegetación natural o inducida.

La capacidad para mantener una explotación ganadera en forma económica y productiva permanente, sin deteriorar el recurso natural; esto es, la superficie necesaria para mantener una unidad animal en explotación y producción animal máxima y permanente en un área dada, compatible con la perpetuación de los recursos naturales es lo que determina el potencial productivo en cada una de las regiones.

La medición de la capacidad productiva para explotación ganadera se expresa como Coeficiente de Agostadero, indicador que será analizado para clasificar estas tierras en cada una de las regiones.

7.2.1.2 Agrícola

Para el caso de la agricultura se incluyen todos aquellos conceptos referentes al uso que el hombre da a los suelos o soportes inertes que sostienen cultivos. La clasificación de los tipos de agricultura se hace teniendo en cuenta la disponibilidad de agua para los cultivos, en temporal y riego.

7.2.1.2.1 Agrícola de Riego

Considera los diferentes sistemas de riego (método con el que se proporciona agua suplementaria a los cultivos, durante el ciclo agrícola, en el sitio de información), básicamente, es la manera de cómo se realiza la aplicación del agua, por ejemplo la aspersión, goteo, o cualquier otra técnica, es el caso del agua rodada, son los surcos que van de un canal principal y mediante la mano de obra se distribuye directamente a la planta; así existe otro método que parte de un canal principal y con sifones se aplica el agua a los surcos.

También con el uso de mano de obra, generalmente se le llama riego por gravedad cuando va directamente a un canal principal desde aguas arriba de una presa o un cuerpo de agua natural.

La agricultura de riego considera la forma de transporte de agua como bombeo o gravedad, en general implica el suministro del agua para los cultivos. Es independiente de la duración del cultivo sea por meses, años o décadas.

7.2.1.2.2 Agrícola de temporal

Se clasifica como tal al tipo de agricultura de todos aquellos terrenos en donde el ciclo vegetativo de los cultivos que se siembran depende del agua de lluvia, sea independiente del tiempo que dura el cultivo en el suelo, un año o más de diez como los frutales. O bien son por periodos dentro de un año como los cultivos de verano. Incluye los que reciben agua invernal como el garbanzo.

7.2.1.3 Agropecuario con influencia urbana

Influencia Urbana

Entre un núcleo urbano y una cierta extensión del territorio circundante se establecen múltiples lazos, que corresponden a las distintas formas de relación y tutela. Estos vínculos se superponen y combinan, y el conjunto representa el área de influencia, que se extiende hasta donde penetran las distintas formas de relación con la

ciudad. El área de influencia se puede definir como el territorio organizado por una ciudad y que se halla vinculado social, económica, legal y políticamente a ella. En el área de influencia juega un papel decisivo la distancia, de modo que la intensidad de los flujos de relación decae al alejarnos del núcleo urbano hacia la periferia del área, pero esto no puede considerarse de manera lineal, sino por la actividad propia del ser humano y su interrelación con la sociedad.

Plusvalías

Incremento del Valor de la tierra que es producido por las valorizaciones experimentadas por determinados terrenos en diversas etapas del proceso de urbanización, o sea, se trata de aumentos en la renta económica de la tierra definida en forma genérica.

7.2.1.4 Transición

Es aquel terreno que ha cambiado (aun de forma parcial) su condición actual o está en proceso de hacerlo. Esto se debe entender cuando por presión externa o interna (necesidad o inversión) el terreno está en posibilidad de desarrollar una actividad o proyecto distinto al que venía haciendo anteriormente.

7.2.2 Potencial

El potencial de cada región está determinado por las condiciones climáticas que se reflejan en mejores condiciones para la producción agropecuaria. Dado que estas características se reflejan en dos indicadores agropecuarios ampliamente usados en el sector como son el coeficiente de agostadero y la precipitación pluvial, las clases se establecen para los terrenos con uso pecuario a partir del primero y para los terrenos agrícolas de temporal a partir del último, quedando establecidas dos clases para cada una de estas clasificaciones.

La siguiente tabla muestra las clases para las distintas clasificaciones y los criterios para su determinación

CLASIFICACIÓN	CLASE	OBSERVACIONES
Agostadero	1	Incluye municipios cuyo Coeficiente de Agostadero ¹ es de hasta 2 Ha/Unidad animal. Incluye al 15% de municipios con las mejores condiciones climáticas y de vegetación.
	2	Incluye municipios cuyo Coeficiente de Agostadero es mayor de 2 Ha/Unidad animal. Incluye al 85% de municipios.
Agricultura	1	Incluye municipios cuya Precipitación Pluvial es mayor a 2250 mm/año. Incluye al 13.4% de los municipios.
	2	Incluye municipios cuya Precipitación Pluvial es menor a 2250 mm/año. Incluye al 86.4% de los municipios.
Agropecuario con influencia urbana	Única	Se considera una sola clase
Transición	Única	Se considera una sola clase

8.- INTERPRETACIÓN

La interpretación de la presente Metodología corresponde, conforme a sus atribuciones, a la Dirección General de Avalúos y Obras y a la Unidad Jurídica del INDAABIN.

MODELO DE LA METODOLOGÍA



TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Metodología entrará en vigor a los treinta días naturales siguientes a su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Metodología.

TERCERO. En tanto entra en vigor la presente Metodología, se continuarán aplicando las disposiciones reglamentarias, técnicas y administrativas vigentes.

CUARTO. Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor de la presente Metodología se encuentren en trámite, serán resueltos conforme a la normatividad técnica vigente al momento de su recepción por el INDAABIN.

México, Distrito Federal, a los once días del mes de junio de dos mil quince.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.

ANEXO "G"

SOLICITUD DE ACCESO A INFORMACIÓN PÚBLICA

UNIDAD DE TRANSPARENCIA

Petróleos Mexicanos



Ciudad de México, a 08 de julio de 2021.

Estimada persona solicitante
Presente

Me refiero a la solicitud que se tuvo por recibida en la Unidad de Transparencia de Petróleos Mexicanos (PEMEX) el 28 de junio de 2021, a través del sistema electrónico INFOMEX de la Plataforma Nacional de Transparencia, a la cual correspondió el número de folio 1857200206821 y en la que solicita:

"DE ACUERDO A LOS PROYECTOS TERRESTRES DE EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS, DISTRIBUIDOS EN LA SUBDIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN REGION NORTE Y SUBDIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN REGION SUR, QUE SE ENCUENTRAN EN ESTADO DE "EXTRACCIÓN COMERCIAL" O ESTATUS POSTERIOR A ESTE, ¿CUALES DE ELLOS HAN ACTUALIZADO LA CLAUSULA REFERENTE AL PAGO DE COMPENSACIÓN POR "EXTRACCIÓN COMERCIAL" QUE REFIERE LA LEY DE HIDROCARBUROS VIGENTE Y CUANTOS PAGOS SE HAN REALIZADO DEL AÑO 2014 A LA FECHA.

La información se solicita a la Subgerencia de Gestión Derechos para el Uso de Suelo y Ocupación Superficial (SGDUOS), adscrita a la Dirección Corporativa de Administración y Servicios, en el Corporativo Petróleos Mexicanos, (Sic)

Con fundamento en los artículos 1, 6, 25, 27 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 19 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; 13 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; 11, 109 y 112 de la Ley de Petróleos Mexicanos; 151 del Estatuto Orgánico de Petróleos Mexicano; 129, 131, 132, 133 y 134 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LGTAIP), 130, 134, 135, 136 y 137 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la información Pública (LFTAIP), la unidad administrativa competente proporciona la siguiente respuesta:

La Gerencia de Responsabilidad Social (GRS), informa:

Univer

Sobre el particular, me permito comentar a esa Unidad de Transparencia, que en términos de las disposiciones establecidas en el artículo 91, fracción XV, del Estatuto Orgánico de Petróleos Mexicanos, corresponde a la Gerencia de Responsabilidad Social (GRS), entre otras funciones, la de coordinar la atención de los requerimientos de Pemex, sus Empresas Productivas Subsidiarias (EPS) y, en su caso, Empresas Filiales (EF), para la constitución y administración de los derechos para el uso y ocupación superficial de los terrenos necesarios para el desarrollo de proyectos y/o regularización de las áreas superficiales que se requieran, con la intervención de las áreas competentes de Pemex.

Al respecto, y en alcance a nuestro correo electrónico de fecha 1º de julio pasado en donde se informó al personal de esa Unidad de Transparencia, respecto de la incompetencia de la GRS para atender el requerimiento de información de que se trata, se informa que para atender la solicitud en comento, se solicitó a la Subgerencia de Gestión de Derechos para el Uso y Ocupación Superficial (SGDUOS) adscrita a la GRS, unidad administrativa responsable entre otras funciones conforme al Manual de Organización correspondiente, de atender los requerimientos de las áreas de Pemex, sus Empresas Productivas Subsidiarias y, en su caso, Empresas Filiales, en materia de contratación y gestión de los derechos para el uso y ocupación de los de los terrenos, bienes o derechos, que realizara una búsqueda de la información solicitada en sus archivos registros y expedientes, misma que a través de correo de fecha 30 de junio, nos comenta lo siguiente:

"La SGDUOS no es competente para conocer de la solicitud de información, toda vez que, conforme al inciso c), de la fracción VI, del artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, la obligación es del Asignatario o Contratista, cuando sus proyectos alcancen extracción comercial. En el caso concreto, el Asignatario es PEMEX Exploración y Producción.

"Lo anterior, ya que el artículo 101 de la Ley de Hidrocarburos, en su fracción VI, inciso c) señala textualmente lo siguiente:

Artículo 101.- La negociación y acuerdo a que se refiere el artículo anterior deberá realizarse de manera transparente y sujetarse a las siguientes bases y a lo señalado en el Reglamento:

VI. La contraprestación que se acuerde deberá ser proporcional a los requerimientos del Asignatario o Contratista, conforme a las actividades que se realicen al amparo de la Asignación o Contrato.

De acuerdo a las distintas formas o modalidades de uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición que se pacte, los titulares de los terrenos, bienes o derechos tendrán derecho a que la contraprestación cubra, según sea el caso:

c) Tratándose de proyectos que alcancen la extracción comercial de Hidrocarburos, un porcentaje de los ingresos que correspondan al Asignatario o Contratista en el proyecto en cuestión, después de haber descontado los pagos que deban realizarse al Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo, sujetándose a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo.

El porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser menor al cero punto cinco ni mayor al tres por ciento en el caso del Gas Natural No Asociado, y en los demás casos no podrá ser menor al cero punto cinco por ciento ni mayor al dos por ciento, en ambos casos en beneficio de la totalidad de los propietarios o titulares de derechos de que se trate.

La Secretaría de Energía, con la asistencia técnica de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, elaborará las metodologías, parámetros y lineamientos que podrán servir de referencia para determinar el porcentaje a que se refiere el primer párrafo de este inciso c). Dichas metodologías, parámetros y lineamientos deberán considerar las mejores prácticas internacionales en la materia, con especial énfasis en promover la competitividad del sector.

Derivado de lo anterior, y como se informó en el correo de fecha 1º de julio antes mencionado, se sugiere orientar al peticionario a fin de que redirija su consulta a la Unidad de Transparencia de la EPS Pemex Exploración y Producción.

Conforme a la información proporcionada por la citada SGDUOS, se colige que se da respuesta a la solicitud de acceso a la información con folio 1857200206821.

Sin más por el momento, reitero a usted la seguridad de mi distinguida consideración.

" (Sic)

Cabe mencionar, en atención a su solicitud de acceso a la información Pública al Amparo de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, me permito informar a usted que de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 131 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información, así como lo establecido en el Estatuto Orgánico de Petróleos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el pasado 28 de junio de 2019, la información que solicita, dadas sus características y detalle, NO ES COMPETENCIA de Petróleos Mexicanos.

La Empresa Productiva Subsidiaria que pudiera contar con la información que requiere es la denominada Pemex Exploración y Producción, por lo que se le orienta para que de considerarlo procedente, sirva elevar su atenta solicitud a Pemex Exploración y Producción, sin que esto constituya la seguridad de que cuente con la información que requiere. Pemex Exploración y Producción, es Sujeto Obligado de la Ley Federal de Transparencia, y cuenta con su propia Unidad de Transparencia.

La presente respuesta se le otorga atendiendo la modalidad preferente de entrega de la información señalada en su solicitud.

En caso de que usted tenga algún tipo de comentario, favor de comunicarlo a esta Unidad de Transparencia a los siguientes correos electrónicos: sobeyda.jannethe.cardenas@pemex.com Con gusto podemos orientarlo y/o apoyarlo sobre la información solicitada; o bien, si usted lo desea, puede presentar una nueva solicitud detallando su requerimiento a partir de la información que por este medio se le proporciona, a fin de realizar una búsqueda precisa sobre los nuevos datos aportados.

Asimismo, no omito mencionar que, en caso de no estar satisfecho con su respuesta, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 142 y 143 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 147 y 148 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, usted dispone de 15 días hábiles, a partir de la fecha en que se le notifique esta respuesta, para presentar un recurso de revisión el cual puede ser presentado ante el INAI en el domicilio ubicado Insurgentes Sur No. 3211 Col. Insurgentes Cuicuilco, Delegación Coyoacán, Ciudad de México, C.P. 04530, México o bien ante esta Unidad de Transparencia.

Atentamente

**Unidad de Transparencia
Petróleos Mexicanos**

Conmutador 55-1944-2500
Ext. 767 41
Revisó: MAA
Elaboró: SJCS