

CF-1000061266

**De:** [guillermo.manning@adv.org.mx](mailto:guillermo.manning@adv.org.mx)  
**A:** [Cofemer Cofemer](#)  
**Asunto:** Comentarios a Lineamientos y Modelos de Contratos para adquisición de terrenos  
**Fecha:** lunes, 11 de abril de 2016 02:06:38 p. m.  
**Archivos adjuntos:** [oficio de entrega comentarios a lineamientos de abril de 2016 MR.pdf](#)  
[Comentarios al Anteproyecto Lineamientos Contratos MR.pdf](#)



A nombre de los agremiados de esta Asociación Mexicana de Derecho de Vía, A.C. (la Asociación), con relación al Anteproyecto referido en el rubro que la Secretaría de Energía (SENER) envió a la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (esa Comisión) el pasado 14 de Marzo de 2016, me dirija ante esta H. Comisión con el debido respeto para enviarle en documento anexo en forma impresa y digital, nuestros comentarios a los lineamientos y modelos de contratos para el uso, goce, afectación o adquisición de los terrenos, bienes o derechos respecto de la exploración y extracción de hidrocarburos, el transporte por medio de ductos y el reconocimiento y exploración superficial.

Agradezco de antemano la consideración de las observaciones señaladas en el anexo y aprovecho para enviarle un cordial saludo.

Quedo atento a cualquier comentario sobre el particular.

Atentamente

Guillermo Manning Martínez  
Vicepresidente Legal de la Asociación  
Mexicana de Derechos de Vía, A.C.

“La información de este correo así como la contenida en los documentos que se adjuntan, puede ser objeto de solicitudes de acceso a la información”



**Asociación Mexicana de Derecho de Vía, A.C.**

México, D.F. a 11 de Abril de 2016

**Mtro. Mario Emilio Gutiérrez Caballero**

**Director General**

**Comisión Federal de Mejora Regulatoria**

**Expediente:** 13/0006/140316

**Anteproyecto:** LINEAMIENTOS Y MODELOS DE CONTRATOS PARA EL USO, GOCE, AFECTACIÓN O ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS, BIENES O DERECHOS RESPECTO DE LA EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS, EL TRANSPORTE POR MEDIO DE DUCTOS Y EL RECONOCIMIENTO Y EXPLORACIÓN SUPERFICIAL.

**Dependencia:** Secretaría de Energía- SENER

PRESENTE

A nombre de los agremiados de esta Asociación Mexicana de Derecho de Vía, A.C. (la Asociación), con relación al Anteproyecto referido en el rubro que la Secretaría de Energía (SENER) envió a la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (esa Comisión) el pasado 14 de Marzo de 2016, me dirija ante usted C. Director General con el debido respeto para enviarle en documento anexo en forma impresa y digital, nuestros comentarios.

Agradezco de antemano la consideración de las observaciones señaladas en el anexo y aprovecho para enviarle un cordial saludo.

Quedo atento a cualquier comentario sobre el particular.

**Atentamente.**

  
**Jesús Rodríguez Dávalos.**

**Presidente del Consejo Directivo.**

**Comentarios al Anteproyecto "*LINEAMIENTOS Y MODELOS DE CONTRATOS PARA EL USO, GOCE, AFECTACIÓN O, EN SU CASO ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS, BIENES O DERECHOS RESPECTO DE LA EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS, EL TRANSPORTE POR MEDIO DE DUCTOS Y EL RECONOCIMIENTO Y EXPLORACIÓN SUPERFICIAL*, propuestos por la Secretaría de Energía.**

La Asociación Mexicana de Derechos de Vía (en lo sucesivo la ADDV), persona moral sin fines de lucro o económicos, tiene por objeto la implementación de una cultura de la gestión de los derechos inmobiliarios y de proyectos de infraestructura, así como difundir el entendimiento de la cultura jurídica, técnica y en general todos actos relacionados con la adquisición de derechos inmobiliarios en proyectos de energía en el país, de acuerdo a la normatividad aplicable a la materia de impacto regulatorio, por este medio acude ante esa H. Comisión, con el objeto de ejercer el derecho de manifestarse sobre el impacto y legalidad del documento puesto a vista y detallado en el proemio de este escrito, para lo cual solicita de esa H. Autoridad, tenga a bien analizar y evaluar los comentarios, sí como las adecuaciones y cambios que se sugieren en el presente documento a los "*Lineamientos y modelos de contratos para el uso, goce, afectación o, en su caso adquisición de los terrenos, bienes o derechos respecto de la exploración y extracción de hidrocarburos, el transporte por medio de ductos y el reconocimiento y exploración superficial*" remitidos por esa Secretaría de Energía, en lo sucesivo y por economía de redacción y lectura SENER, el 14 de marzo del 2016.

Las observaciones y sugerencias propuestas se derivan de años de experiencia de sus agremiados, tanto en la gestión, adquisición y uso de derechos de vía relacionados con la materia energética, en especial, gas natural y gas L.P., permitida en su época, recogiendo las inquietudes tanto de los propietarios como de los gestores y usuarios de los derechos de vía o inmobiliarios afectos a la industria.

La ADDV y sus agremiados, reconocen la acertada determinación de algunos de los lineamientos de la reforma energética, tales como la fijación de los valores mínimos de inicio de negociación, tema que pone fin a especulaciones y/o reclamación en cuanto a ese tema. Igualmente reconocer la seguridad jurídica que se derivará de la validación de los contratos.

Sin embargo dichos lineamientos y modelo de contratos, consideramos que en algunos aspectos no sólo se apartan de la realidad de esa actividad, sino también de la propia normatividad así como por las demás leyes que aunque en forma indirecta, resultan aplicables a la materia de adquisición de derechos de uso, goce y afectación de bienes inmuebles en materia energética, por lo que el propósito de estos comentarios y sugerencias, van en el sentido de enriquecer tan ardua labor por parte de la SENER, como armonizar con las leyes que sobre la materia resultan aplicables.

Si bien es cierto que en términos generales, tanto la Ley de Hidrocarburos, como su Reglamento, hacen más énfasis a la materia de exploración y extracción de petróleo y sus derivados, también lo es que regula las demás actividades que comprende el sector de hidrocarburos, entre ellos el transporte por ductos de los mismos, actividad ésta última que difiere sustancialmente no sólo en su operación sino también en su implementación, construcción y selección de derecho real y modelo de

contrato, que en base a las leyes mexicanas resultan el más adecuado para cada tipo de instalación, razón por la cual, existe preocupación por los que a la actividad de transporte se dedican o pretenden dedicarse, así como a los profesionales en la adquisición de los derechos inmobiliarios, de que la normatividad propuesta no contribuya sino que complique de manera trascendental y económica el desarrollo de la actividad del transporte por ducto de hidrocarburos en especial, así como la adquisición de los derechos de afectación para las otras actividades petroleras normadas.

Contar no sólo con la mayor claridad posible en el marco normativo, así como la adecuación a las demás leyes aplicables, cumpliría con el objeto de la ley, que es una rápida, eficaz, justa y sin controversias adquisición de los derechos de afectación, tanto en su negociación como en su posterior aplicación.

Los lineamientos y contratos propuestos por la SENER, implican rigores jurídicos tanto a los contratistas, asignatarios como permisionarios, entre ellos a los transportistas por ducto, por lo que no se puede pasar por alto el principio de reserva de ley, mismo que implica que la norma desarrolladora de una ley o reglamento, no puede contradecir o modificar las mismas.

Lo anterior cobra especial relevancia, si se toma en consideración que por disposición de la Ley, los contratos que se celebren al amparo de los lineamientos y modelos de contratos, tendrán que ser revisados y autorizados, por Magistrados Agrarios y Jueces de Distrito, que como tales no sólo peritos en materia jurídica y de contratos, sino además los máximos intérpretes de la ley por disposición constitucional, en donde en sus decisiones, aplican la pluralidad de leyes que pueden incidir en el acto jurídico celebrado, en especial cuando nos referimos a la materia

agraria, que como tal, los jueces se convierten en los máximos defensores de los ejidos y ejidatarios (de ahí los amparos incluso contra actos de gobierno).

A efecto de emitir los comentarios, nos permitimos tomar como referencia la mecánica utilizada por la Asociación Mexicana de Gas Natural, A.C. indicando en **rojo** el texto adicionado, y tachado (~~tachado~~), para marcar el texto cuya remoción se sugiere a esa H. Comisión, indicando los cambios sugeridos al lineamiento y los motivos que lo provocan, los cuales llevan a emitir dichas observaciones y sugerencias, que consideramos enriquecen los esfuerzos de las autoridades.

**Dice:**

**QUINTO.- Definiciones.** *Para los efectos de los presentes Lineamientos, además de las definiciones previstas en la Ley de Hidrocarburos y el Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, se entenderá en lo singular o plural, por:*

*I.- . . .*

*II.- . . .*

*III.- Partes: Propietario o titular y Promovente.*

*[...]*

**DÉCIMO.- Declaraciones de los propietarios.** *Los propietarios asentarán y acreditarán mediante documental pública o privada, lo siguiente:*

*I.- Documento mediante el cual acredite que es titular y legítimo propietario, con posesión física, material y jurídica del Inmueble;*

*[...]*

### **Cambio sugerido al lineamiento:**

III.- Partes: Propietario, titular, poseedor o cualquier otra persona que ostente un poder de dominio ya sea de derecho o de hecho, y que esté en posibilidad de celebrar un contrato respecto del uso, goce, afectación o adquisición del inmueble con el Desarrollador.

[...]

**DÉCIMO.- Declaraciones de los propietarios.** Los propietarios, titulares, poseedores o cualquier persona que ostente un derecho sobre el mismo y que esté en posibilidades de celebrar un acuerdo de voluntades respecto del uso, goce, afectación o adquisición del Inmueble, asentarán y acreditarán mediante documental pública o privada, lo siguiente:

I.- Documento mediante el cual acredite que es titular y/o legítimo propietario, con posesión física, material y jurídica del Inmueble;

[...]

**Motivo que lo provoca:** Un gran acierto de la Ley de Hidrocarburos, fue el reconocer que el ocupante o poseedor de un predio no siempre cuenta con un título jurídico perfecto, pues desafortunadamente la irregularidad de la tenencia de la tierra en nuestro país, es una constante que afecta las adquisición de derechos inmobiliarios, ya que de conservar la redacción actual, implicaría que la contratación sólo se puede llevar a cabo los legítimos propietarios, situación que dejaría imposibilitada la implementación de la industria en aquellos terrenos que se encuentren ocupados por personas que ejercer dominio sobre el inmueble aun sin justo título, como sería los posesionarios, hecho jurídico no sólo reconocido sino protegido tanto por la Constitución federal en el artículo 14, como por el Código Civil y penal, pues no hay que pasar por alto, que comete el delito de despojo, aquél que priva de

su ocupación de un bien inmueble a su posesionario, aunque no sea el propietario o carezca de justo título.

Tal situación es reconocida por la propia Ley de Hidrocarburos, cuando para la adquisición de uso y ocupación de predios se refiere que se podrá contratar con los tenedores de los derechos reales, es decir no forzosamente el propietario, por lo que la redacción de la los Lineamientos van en contra de los dispuesto por la ley, situación que no puede suceder en base al principio de reserva de ley.

### **Dice:**

***QUINTO.- Definiciones.-*** Para los efectos de los presentes Lineamientos, además de las definiciones previstas en la Ley de Hidrocarburos y el Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, se entenderá en lo singular o plural, por:

*I.- ...*

*II.- ...*

*III.- ...*

*IV.- Promovente: Asignatario, contratista, permisionario o autorizado, y*

*[...]*

### **Cambio sugerido al lineamiento:**

IV.- **Desarrollador:** Asignatario, contratista, permisionario o autorizado,

**Motivo que lo provoca:** En cuanto a referirse al adquirente de los derechos de afectación como *promovente*, dicho término en nada hace referencia al adquirente del derecho de uso, siendo el caso que el término *promovente* atiende más al derecho procesal y que es la persona que presenta una promoción (escrito) ante un juzgado o

autoridad, que a una parte contratante, razón por la cual, tomando en consideración que la ejecución de un contrato o permiso implica desarrollar un proyecto, consideramos que en un mejor bagaje jurídico el término **Desarrollador** sería más adecuado.

**Dice:**

***SEXTO.- Elementos.-*** Todo contrato deberá de constar por escrito, rubricado en cada una de sus hojas, firmado por todas las personas que en él intervengan...

**Cambio sugerido al lineamiento:**

**SEXTO.- Elementos.-** Todo contrato deberá de constar por escrito, rubricado en cada una de sus hojas, firmado por **las Partes, salvo cuando el mismo se celebre ante notario, en cuyo caso se acatará las formalidades de la Ley de Notariado de la entidad federativa correspondiente.**

**Motivo que lo provoca:** Esta precisión es en base a que cuando los contratos se celebran ante notario, la rúbrica en cada una de las hojas no es requerida, ya que por la Ley de Notariado, en base a la fe pública de la que está investido el Notario Público, valida el contenido de todo el documento, además de que se cerciora del cumplimiento de los requisitos de ley.

**Dice:**

***SEXTO.- Elementos.-*** Todo contrato deberá de constar por escrito, rubricado en cada una de sus hojas, firmado por todas las personas que en él intervengan, elaborado en idioma español y deberá contener, independientemente de la figura jurídica que acuerden las partes, al menos, los elementos siguientes:

I.- ...

*II.- Declaraciones.- Manifestaciones relativas a la personalidad con que se ostentan las Partes, su capacidad para contratar y su titularidad sobre el Inmueble por virtud de los cuales contratan, así como el estatus jurídico y descripción del Inmueble.*

*En dicho apartado las Partes señalarán, al menos, lo siguiente:*

*A) ...*

*B) ...*

*C) ...*

*D) ...*

*E) Que se ha dado cumplimiento al artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, al acompañar a su escrito de interés de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir el Inmueble, los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra y en su caso de los accesorios.*

*F) ...*

*[...]*

***OCTAVO.- Declaraciones del Promovente.-*** *El Promovente asentará y acreditará mediante documental pública o privada, lo siguiente:*

*I.- ...*

*II.- ...*

*III.- ...*

*IV.- ...*

*V.- ...*

*VI.- ...*

*VII.- ...*

*VIII.- ...*

*IX.- Los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra elaborados por el INDAABIN, indicando la fecha en la cual se solicitaron a la Secretaría;*

*[...]*

### **Cambio sugerido al lineamiento:**

E) Que se ha dado cumplimiento al artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, al acompañar a su escrito de interés de usar, gozar, afectar o, en su caso, adquirir el Inmueble, los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra y en su caso de los accesorios, **siempre que dichos tabuladores hayan sido ya emitidos por el Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales.**

[...]

**OCTAVO.- Declaraciones del Promovente.-** El Promovente asentará y acreditará mediante documental pública o privada, lo siguiente:

[...]

IX.- Los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra elaborados **y publicados** por el INDAABIN, ~~indicando la fecha en la cual se solicitaron a la Secretaría;~~

[...]

**Motivo que lo provoca:** El Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales (INDAABIN), publica el 23 de junio de 2015, 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, 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”.*

Es importante mencionar que no se contaba con los tabuladores publicados ni con la metodología que hiciera cumplir con las obligaciones de las empresas productivas del Estado y esto dificultaba proyectos de Transporte con permiso, asignados o en operaciones para la de exploración y extracción de hidrocarburos así como de la de transmisión y distribución.

Cabe mencionar que conforme al artículo Décimo primero del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos establece:

*“Dentro de los sesenta días naturales posteriores a la entrada en vigor del presente Reglamento y a solicitud de la Secretaría de Energía, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales emitirá los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra conforme a la normativa del mismo y, en su caso, de sus accesorios para su uso, ocupación o adquisición a que se refiere el artículo 103 de la Ley”.*

Es importante señalar que no se cumplió en tiempo y forma con la publicación de los tabuladores que marca el reglamento así como hacer mención que la Ley de Hidrocarburos no hace referencia de que los particulares o transportistas sean los que soliciten a la SENER los tabuladores.

En ausencia de dicha normatividad los transportistas emplearon mecanismos legales y diversos, conforme a las prácticas juiciosas de la industria, para cumplir con el único objetivo de la Ley de Hidrocarburos, el pago de un precio justo a los propietarios o titulares.

Hay que mencionar que 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, 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”* no hace mención a los proyectos de gas natural, por lo que sería necesario aclarar si tal documento es aplicable o aún se requiere que el INDAABIN emita una metodología en particular, ya que éstos son elaborados por el INDAABIN.

**Dice:**

***OCTAVO.- Declaraciones del Promovente.-*** El Promovente asentará y acreditará mediante documental pública o privada, lo siguiente:

*I.- ...*

*II.- ...*

*III.- ...*

*IV.- El objeto de la Persona Moral;*

*[...]*

**Cambio sugerido al lineamiento:**

**OCTAVO.- Declaraciones del Promovente.-** El Promovente asentará y acreditará mediante documental pública o privada, lo siguiente:

[...]

IV.- El objeto **relevante** de la Persona Moral;

[...]

**Motivo que lo provoca:** Esto para no complicar el análisis del documento ante la autoridad judicial en el momento de la revisión y análisis de los contratos y para que sea solo el objeto de la persona moral que trate del tema a contratar.

**Dice:**

***OCTAVO.- Declaraciones del Promovente.-*** El Promovente asentará y acreditará mediante documental pública o privada, lo siguiente:

*I.- ...*

*II.- ...*

*III.- ...*

*IV.- ...*

*V.- ...*

VI.- ...

VII.- *La fecha del otorgamiento de la Asignación o de suscripción del Contrato para la Exploración y Extracción o, en su caso, el permiso o autorización, la autoridad que la emite, así como el nombre del proyecto que ampara la duración de éste y la actividad a desarrollar;*

[...]

### **Cambio sugerido al lineamiento:**

**OCTAVO.- Declaraciones del Promovente.-** El Promovente asentará y acreditará mediante documental pública o privada, lo siguiente:

[...]

VII.- La fecha **de la solicitud u** del otorgamiento de la Asignación o de suscripción del Contrato para la Exploración y Extracción o, en su caso, el permiso o autorización, la autoridad que la emite, así como el nombre del proyecto que ampara la duración de éste y la actividad a desarrollar;

[...]

**Motivo que lo provoca:** Es una práctica común en el sector que todo proyecto inicie con la adquisición de los derechos inmobiliarios. Por ejemplo, en las licitaciones públicas adjudicadas por las Empresas Productivas del Estado, los ganadores recurren a la adquisición de los derechos de vía inmediatamente a la adjudicación de las mismas para poder cumplir los plazos requeridos. Derivado de esto, no es posible contar con los permisos emitidos por la autoridad competente en la adquisición de los primeros derechos inmobiliarios. Esperar los permisos requeridos, retrasa las actividades de los transportistas. Sin embargo, no hay impedimento para que los transportistas pudieran hacer válido el requisito únicamente con la presentación de la solicitud del trámite y que demuestre que se encuentra en proceso de obtención.

**Dice:**

***NOVENO.- Declaraciones de los Ejidos y Comunidades Agrarias.-*** *Los ejidos y comunidades agrarias asentarán y acreditarán mediante documental pública lo siguiente:*

*I.- ...*

*II.- Acta de la Asamblea General del nombramiento del Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales, así como la fecha de inscripción ante el Registro Agrario Nacional;*  
*[...]*

**Cambio sugerido al lineamiento:**

**NOVENO.- Declaraciones de los Ejidos y Comunidades Agrarias.-** Los ejidos y comunidades agrarias asentarán y acreditarán mediante documental pública lo siguiente:

[...]

II.- Acta de la Asamblea General del nombramiento del Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales, así como la fecha de inscripción **o solicitud de inscripción** ante el Registro Agrario Nacional;

[...]

**Motivo que lo provoca:** Es importante considerar que ante la situación que enfrenta el país en relación a la tenencia de la tierra, la mayoría de los ejidos no tienen como práctica común la inscripción de las actas de la Asamblea de elección de sus órganos ejidales o algunas decisiones que incluyen modificaciones a los Bienes Comunales, por diversas razones (ignorancia específica de la ley, falta de recursos económicos o personales para hacer las gestiones, etc.), con tales hechos o sucesos se enfrentan los transportistas y se ven forzados a asumir la obligación de apoyar a los ejidos en los procesos de regularización. Por lo tanto, presentar actas inscritas de elección de órganos ejidales o de bienes

comunales, con la carga administrativa importante y el rezago de las Delegaciones de los Registros Agrarios Nacionales, sería un componente que retrasaría los proyectos. No obstante, si se podrían considerar alternativas, tales como presentar la solicitud del proceso de inscripción.

### **Dice:**

***NOVENO.- Declaraciones de los Ejidos y Comunidades Agrarias.-*** *Los ejidos y comunidades agrarias asentarán y acreditarán mediante documental pública lo siguiente:*

*I.- ...*

*II.- ...*

*III.- La fecha en que fue expedida la Convocatoria de la Asamblea para autorizar a los integrantes del núcleo agrario para suscribir el Contrato. En caso de que se haya instalado en segunda Convocatoria, deberá asentarse en una Declaración subsecuente;*

*IV.- La fecha y el lugar en la cual tuvo verificativo la Asamblea de conformidad con los artículos 24 a 28, 30 y 31 de la Ley Agraria y demás formalidades y requisitos exigidos por la legislación agraria vigente, y en la que se resolvió celebrar con el Promovente, el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos ejidales o comunales, en la que conste el tipo de tierra, así como el titular de los derechos parcelarios, si fuere el caso;*

*[...]*

### **Cambio sugerido al lineamiento:**

**NOVENO.- Declaraciones de los Ejidos y Comunidades Agrarias.-** Los ejidos y comunidades agrarias asentarán y acreditarán mediante documental pública lo siguiente:

[...]

III.- La fecha en que fue expedida la Convocatoria de la Asamblea para autorizar al **Comisariado Ejidal** ~~los integrantes del núcleo agrario para suscribir el Contrato~~ **en**

tierras de uso común. En caso de que se haya instalado en segunda Convocatoria, deberá asentarse en una Declaración subsecuente;

IV.- La fecha y el lugar en la cual tuvo verificativo la Asamblea de conformidad con los artículos 24 a 28, 30 y 31 de la Ley Agraria y demás formalidades y requisitos exigidos por la legislación agraria vigente, y en la que se resolvió celebrar con el Promovente, el contrato para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos ejidales o comunales, en la que conste si se trata de tierras de uso común o parcelas no asignadas el tipo de tierra, así como el titular de los derechos parcelarios, si fuere el caso;

[...]

**Motivo que lo provoca:** En relación a la Ley Agraria en sus artículos 76 y 79 disponen respectivamente que *“corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas”* y que *“el ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo, podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.”*

En efecto la ley señala que corresponde al ejidatario el derecho de uso, goce y aprovechamiento sobre su parcela, sin tener autorización de la asamblea.

Cabe mencionar que existe una cuestión social que no puede desatenderse. Los ejidatarios tienen en conocimiento que de este derecho que se les ha concedido, no aceptan que sobre sus parcelas se decida en una Asamblea.

Sobre los ejidos que pasan exclusivamente por tierras parceladas y no por tierras de uso común, implicaría que una asamblea tuviera que

convocarse para decidir sobre las parcelas de ciertos ejidatarios, y al no tener un beneficio económico, representa un gasto adicional a los transportistas.

**Dice:**

***DÉCIMO SEGUNDO.- Otras Declaraciones.*** Adicionalmente y de ser necesario, podrá señalarse de manera enunciativa y no limitativa, lo siguiente:

- I.- En caso de las comunidades indígenas, el cumplimiento de la normativa aplicable en la materia;*
- II.- El Régimen matrimonial con relación a los bienes;*
- III.- Copropiedad;*
- IV.- Sucesión;*
- V.- Ausencia del titular del bien, y*
- VI.- Cualquier otra que se estime conveniente a fin de especificar la situación jurídica del Inmueble.*

**Cambio sugerido al lineamiento:**

**DÉCIMO SEGUNDO.- Otras Declaraciones.** Adicionalmente y de ser necesario, podrá señalarse de manera enunciativa y no limitativa, lo siguiente:

- ~~I.- En caso de las comunidades indígenas, el cumplimiento de la normativa aplicable en la materia;~~
- I.-** El Régimen matrimonial con relación a los bienes;
- II.-** Copropiedad;
- III.-** Sucesión;
- IV.-** Ausencia del titular del bien, y
- V.-** Cualquier otra que se estime conveniente a fin de especificar la situación jurídica del Inmueble.

**Motivo que lo provoca:** La eliminación propuesta responde a que dicha situación está actualmente prevista en la Ley de Hidrocarburos, en el

Capítulo V “Del Impacto Social”, y la misma no afecta el cumplimiento a la normatividad en materia indígena, ya que la inclusión de esta declaración. no forma parte del proceso para alcanzar el acuerdo de voluntades contractual.

**Dice:**

***DÉCIMO TRCERO.- Del Objeto del Contrato. [...]***

**Cambio sugerido al lineamiento:**

**DÉCIMO TERCERO.- Del Objeto del Contrato. [...]**

**Motivo que lo provoca:** Error ortográfico.

**Dice:**

***DÉCIMO CUARTO.- Vigencia.-*** Los contratos que se refieren al uso, goce y afectación de un Inmueble sujetos a la Ley Agraria, serán por un tiempo no mayor a 30 años, según lo establecido en la misma, los cuales podrán ser prorrogables de conformidad con dicho ordenamiento.

*Para el caso de propiedad privada, salvo que exista disposición normativa en contrario, la vigencia de los contratos señalados en el párrafo anterior, será igual a la vigencia de la Asignación, Contrato para la Exploración y Extracción, permiso o autorización que emita la autoridad correspondiente.*

*[...]*

**Cambio sugerido al lineamiento:**

**DÉCIMO CUARTO.- Vigencia.-** Los contratos que se refieren al uso, goce y afectación de un Inmueble sujetos a la Ley Agraria, serán por un tiempo no mayor a 30 años, según lo establecido en la misma, los cuales podrán ser prorrogables de conformidad con dicho ordenamiento.

Para el caso de propiedad privada, **la vigencia podrá ser indefinida**, salvo que exista disposición normativa en contrario, ~~la vigencia de los contratos señalados en el párrafo anterior, será igual a la vigencia de la Asignación, Contrato para la Exploración y Extracción, permiso o autorización que emita la autoridad correspondiente.~~

**En virtud de lo anterior, los contratos podrán establecer los mecanismos mediante los cuales las Partes podrán pactar una prórroga a los mismos.**

[...]

**Motivo que lo provoca:** El artículo 109 de la Ley de Hidrocarburos dispone lo siguiente:

*“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.”*

Lo antes mencionado establece que los contratos de uso y ocupación superficial, deban ser celebrados con una vigencia máxima. La Ley de Hidrocarburos únicamente establece la existencia de las servidumbres legales de hidrocarburos a un plazo máximo equivalente al Permiso, y toda vez, que no se establece vía contrato, sino por determinación de la autoridad correspondiente. Esta disposición regula a la servidumbre legal de hidrocarburos. Es relevante señalar que los ductos tienen una vida útil mayor a los permisos otorgados, que si los mismos pueden ser prorrogados en su momento, y adicionalmente requerirían en su caso un plazo suficiente y necesario para el desmantelamiento y abandono

de los Inmuebles, conforme a las disposiciones ambientales y regulatorias, que va más allá de los plazos otorgados en los permisos.

**Dice:**

**VIGÉSIMO TERCERO.- Confidencialidad.-** *Los contratos incluirán una cláusula referente a la obligación de las Partes de mantener como confidencial información derivada de los mismos. Los montos, términos y condiciones de la contraprestación pactada en el contrato, no se considerará información confidencial.*

**Cambio sugerido al lineamiento:**

**VIGÉSIMO TERCERO.- Confidencialidad.-** Los contratos incluirán una cláusula referente a la obligación de las Partes de mantener como confidencial información derivada de los mismos. Los montos, términos y condiciones de la contraprestación pactada en el contrato, no se considerará información confidencial, **salvo que expresamente el propietario solicite la confidencialidad sobre la contraprestación y sus términos.**

**Motivo que lo provoca:** Este punto, de no aceptar confidencialidad sobre los montos del contrato, resulta inoficioso; además de que es de extrema relevancia no para el promovente como se pudiera considerar, sino de para el particular, ya que en base a la inseguridad en que se vive, ellos son los interesados en que no se sepa el monto de la contraprestación, por medio a ser víctimas de criminales.

Por otra parte, esta disposición es violatoria a la Ley de Protección de datos Personales en Posesión de Particulares, toda vez que el particular tiene derecho a que su información sensible, entre ellas lo relativo a su patrimonio, sea tratado con absoluto resguardo.

Más aún, Los Lineamientos Generales para la Clasificación y Desclasificación de la información de las dependencias y entidades de la

administración pública federal, establecen que la información relativa al patrimonio de las personas físicas y morales guarda el carácter el carácter de datos personales.

Más bien los que no debería ser materia de confidencial es todo lo no relacionado con la contraprestación, que lo que pone en riesgo al propietario.

No es aceptable considerar que la información sobre la contraprestación no sea confidencial pues sirve de base para otras contraprestaciones, toda vez que para ello existen los tabuladores del INDAABIN o bien los avalúos del INDAABIN.

De no dársele al propietario el derecho de decir sobre la confidencialidad de su patrimonio, no sólo viola la Constitución en materia de protección de datos personales, sino que colocaría la adquisición del derecho y en consecuencia el retraso de la implementación de la industria del transporte de hidrocarburos, pues ante la imposibilidad del promovente de cumplir con esa petición, el propietario se podría negar a celebrar el contrato, colocando a promovente ante la necesidad de demandar la constitución de la servidumbre o al propietario a demandar el Juicio de Amparo, con el consecuente retraso en la negociación, hasta que esté no se resuelva.

**Dice:**

***TRIGÉSIMO PRIMERO.- Solución de Controversias.-*** En caso de disputa, las Partes acordarán someterse, adicionalmente a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, a cualquiera de los siguientes mecanismos de solución de controversias:

- I.- Arbitraje;*
- II.- Conciliación;*
- III.- Mediación, o*
- IV.- Acuerdo mutuo de las partes en cualquier momento.*

### **Cambio sugerido al lineamiento:**

**TRIGÉSIMO PRIMERO.- Solución de Controversias.-** En caso de disputa, las Partes acordarán someterse, ~~adicionalmente~~ a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, a cualquiera de los siguientes mecanismos de solución de controversias:

- I.- Arbitraje;
- II.- Conciliación;
- III.- Mediación, o
- IV.- Acuerdo mutuo de las partes en cualquier momento.

**Motivo que lo provoca:** La redacción actual crea confusión pues no más bien se entiende que el sometimiento a los medios alternativos de solución de controversia es obligatorio, lo cual en primer lugar se contrapone con el punto Trigésimo segundo: legislación y jurisdicción, en el sentido de que los dos proceden, mientras que sólo puede existir un medio de solución de controversias.

Por otra parte, los mecanismo alternos de solución de controversia, descansa sobre el principio de la voluntad de las partes, dándose el caso que ni la autoridad, ni mucho menos el propietario puede obligar a una persona a su derecho constitución de acudir a un tribunal a que se le imparta justicia, ello en base al artículo 17 de la Constitución federal.

### **Dice:**

***TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Legislación aplicable y jurisdicción.- El Contrato se regirá e interpretará de conformidad con leyes federales y normatividad administrativa emitida por Dependencias de la Administración Pública Federal. Asimismo, se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Federales Mexicanos.***

### **Cambio sugerido al lineamiento:**

**TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Legislación aplicable y jurisdicción.-** El Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes federales y la normatividad administrativa emitida por Dependencias de la Administración Pública Federal. Asimismo, se someterán a la jurisdicción de los Juzgados de Distrito en Materia Civil o Tribunales Federales Mexicanos unitarios Agrarios, según sea el tipo de propiedad.

**Motivo que lo provoca:** De la redacción de la Ley de Hidrocarburos, se desprende claramente, que los únicos tribunales federales que son competentes para conocer sobre temas de uso y ocupación de la tierra, son los Tribunal Unitarios Agrarios cuando se refiere a tierras ejidales, y los Juzgados de Distrito en materia Civil, cuando se refiere a propiedad privada, competencia que deviene también de sus propias leyes orgánicas. No hacer la precisión sugerida podría acarrear confusión, pues hay que recordar que existen otros tribunales federales, como los tribunales unitarios de distrito o el Tribunal Federal de justicia Fiscal y administrativa, que tanto por la Ley de Hidrocarburos como por sus propias leyes orgánicas, resultan incompetentes para conocer sobre conflictos relacionados con la adquisición de derechos de afectación de inmuebles en la industria petrolera.

### **Dice:**

**TRIGÉSIMO CUARTO.- Gastos.-** *Se asentará que las Partes acuerdan que todos los derechos, gastos y honorarios derivados de la celebración del instrumento, la expedición de su testimonio y registros correspondientes, serán cubiertos por el Promovente.*

### **Cambio sugerido al lineamiento:**

**TRIGÉSIMO CUARTO.- Gastos e impuestos.-** Se asentará que las Partes acuerdan que todos los derechos, gastos y honorarios derivados de la celebración del instrumento, la expedición de su testimonio y registros correspondientes, serán cubiertos por el Promovente. **Igualmente se desglosarán los impuestos que cada parte tenga que cubrir.**

**Motivo que lo provoca:** Toda vez que de acuerdo a lo dispuesto por la Fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es obligación de todo mexicano (o residente), el contribuir para el gasto público, es decir, pagar impuestos, y dado que de acuerdo a las leyes fiscales, algunas de las modalidades de los contratos, implican el pago de impuestos por la naturaleza de los mismos, de manera que no puede ser exentos por voluntad de las partes o disposición que no sea fiscal, a efecto de evitar interpretaciones erróneas se sugiere dejar perfectamente claro el cumplimiento de esta obligación constitucional, desglosándose para que cada parte sepa cuál fue el monto de su contribución y su concepto.

### **Dice:**

***TRIGÉSIMO NOVENO.- Publicación del extracto del acuerdo.-*** De conformidad con el artículo 105, fracción II, de la Ley de Hidrocarburos, y conforme lo determine el Tribunal Unitario Agrario o Juez de Distrito en materia civil competente, el Promovente publicará el extracto del acuerdo alcanzado en un periódico de circulación local y, en su caso, en los lugares más visibles del ejido respectivo.

### **Cambio sugerido al lineamiento:**

**TRIGÉSIMO NOVENO.- Publicación del extracto del acuerdo.-** De conformidad con el artículo 105, fracción II, de la Ley de Hidrocarburos, y conforme lo determine el Tribunal Unitario Agrario o Juez de Distrito en materia civil competente, el Promovente publicará el extracto del acuerdo alcanzado en un periódico de circulación local y, en su caso, en los lugares más visibles del ejido respectivo, **mismo que contendrá como mínimo los siguientes elementos:**

1. El Proyecto para el cual se requirió la contratación respectiva;
2. Número de Juzgado de Distrito o de Tribunal Unitario Agrario competente que ordenó la publicación del extracto;
3. Una referencia geográfica general respecto de la ubicación del Inmueble;
4. Modalidad del contrato celebrado por las partes en atención a lo dispuesto por el artículo 101 fracción V de la Ley de Hidrocarburos y el lineamiento Cuadragésimo Tercero de los Lineamientos.

**Motivo que lo provoca:** Dentro de los Lineamientos de la Ley de Hidrocarburos, no se considera los alcances que contendrán los extractos que se publicaran en un periódico de circulación local y en su caso, en los lugares más visibles del ejido respectivo. Por lo que se manifiesta que no se deje al arbitrio de los jueces y tribunales unitarios agrarios, la determinación de los elementos que contendrán dichos extractos. Dicha necesidad cobra particular relevancia en el contexto político y socioeconómico actual del País, en el que se registran altos niveles de delincuencia organizada, que ha sido experimentada ya por varios de los transportistas y de los propietarios con los que se interactúa.

**Dice:**

**CUADRAGÉSIMO TERCERO.- Modalidades de los contratos.-** La forma de uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición que se pacte entre las Partes, deberá ser idónea para el desarrollo del proyecto en cuestión, según sus características, conforme a lo siguientes modelos de contrato:

**I.- Contrato de Ocupación Superficial:** cuyo objeto es que el propietario o titular del Inmueble permita al Promovente, a cambio de un pago único, el uso, goce y aprovechamiento temporal sobre las construcciones ya existentes o por edificar sobre la superficie y por debajo del Inmueble para su ocupación superficial, en términos de lo previsto en el **Anexo A**.

**II.- Contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso:** cuyo objeto es que el propietario o titular del Inmueble, permita al Promovente, a cambio de un pago único, establecer un gravamen real sobre la fracción ubicada dentro del Inmueble, de forma voluntaria y continua que se anuncia por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento, de conformidad con el **Anexo B**.

**III.- Contrato de Arrendamiento:** cuyo objeto es que el propietario o titular del Inmueble, conceda el uso y goce temporal del mismo, y el Promovente a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, como se dispone en el **Anexo C**.

**IV.- Contrato de Compraventa:** cuyo objeto es que el propietario o titular del Inmueble, transfiera la propiedad del mismo al Promovente, quien se obliga a pagar por ellos un precio cierto en la forma convenida, según lo estipulado en el **Anexo D**.

**Cambio sugerido al lineamiento:**

**CUADRAGÉSIMO TERCERO.- Modalidades de los contratos.-** La forma de uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición que se pacte entre las Partes, deberá ser idónea para el desarrollo del proyecto en cuestión, según sus características, conforme a lo siguientes modelos de contrato:

**I.- Contrato de Ocupación Superficial:** cuyo objeto es que el propietario, o titular, poseedor o cualquier persona que ostente un derecho sobre el Inmueble y que esté en posibilidades de celebrar un acuerdo de voluntades respecto al uso, goce, afectación o adquisición del Inmueble permita al Promovente, a cambio de un pago único, el uso, goce y aprovechamiento temporal sobre las construcciones ya existentes o por edificar sobre la superficie y por debajo del Inmueble para su ocupación superficial, en términos de lo previsto en el **Anexo A**.

**II.- Contrato de servidumbre voluntaria, continua y aparente de paso:** cuyo objeto es que el propietario, o titular, poseedor o cualquier persona que ostente un derecho sobre el Inmueble y que esté en posibilidades de celebrar un acuerdo de voluntades respecto al uso, goce, afectación o adquisición del Inmueble, permita al Promovente, a cambio de un pago único, establecer un gravamen real sobre la fracción ubicada dentro del Inmueble, de forma voluntaria y continua que se anuncia por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento, de conformidad con el **Anexo B**.

**III.- Contrato de Arrendamiento:** cuyo objeto es que el propietario, o titular, poseedor o cualquier persona que ostente un derecho sobre el Inmueble y que esté en posibilidades de celebrar un acuerdo de voluntades respecto al uso, goce, afectación o adquisición del Inmueble, conceda el uso y goce temporal del mismo, y el Promovente a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, como se dispone en el **Anexo C**.

**IV.- Contrato de Compraventa:** cuyo objeto es que el propietario, o titular, poseedor o cualquier persona que ostente un derecho sobre el Inmueble y que esté en posibilidades de celebrar un acuerdo de voluntades respecto al uso, goce, afectación o adquisición del Inmueble, transfiera la propiedad del mismo al Promovente, quien se obliga a pagar por ellos un precio cierto en la forma convenida, según lo estipulado en el **Anexo D**.

En caso que el Contrato a celebrarse, no se encuentre previsto en los modelos de contratos de los presentes Lineamientos, deberá contener los requisitos aquí previstos que por su naturaleza jurídica le resulten aplicables.

[...]

**Motivo que lo provoca:** Esta sugerencia está alineada a la definición previamente propuesta al término *Partes*, en la cual no únicamente los propietarios o los titulares de los derechos agrarios pueden alcanzar el acuerdo de voluntades. Se debe considerar la figura del poseedor o cualquier otra persona que ostente un derecho sobre el Inmueble, ya que en la práctica, es muy común que se encuentre con este tipo de personas que tienen la posesión de la tierra de una forma irregular. Por otra parte, es necesario incluir figuras jurídicas como lo son el usufructo, permuta, así como contratos innominados, los cuales se encuentran contemplados por la normatividad vigente. Lo idóneo sería establecer un lineamiento enunciativo, más no limitativo.

**Cambio sugerido al lineamiento:**

**TRANSITORIOS.-** Los presentes Lineamientos no serán aplicables a los contratos para el uso, goce, afectación o adquisición de los terrenos, bienes o derechos de proyectos de exploración, extracción de hidrocarburos; de transporte por medio de ductos y el reconocimiento de exploración superficial que hayan sido adjudicados o se haya obtenido permiso, después de la entrada en vigor de la Ley de Hidrocarburos pero de manera previa a la publicación del presente Decreto. Sin embargo, dichos contratos se apegarán a los principios contenidos en la Ley de Hidrocarburos. Los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra, se presentarán como parte integrante de los Contratos, una vez que hayan sido elaborados y publicados por el INDAABIN.

**Motivo que lo provoca:** Es importante la inserción de un marco transitorio en que dé certeza a los titulares de permisos de los tiempos y los supuestos en los cuales se les hará aplicativa los presentes lineamientos; toda vez que en los casos de qué proyectos de Transporte ya existentes se tiene la necesidad de completar los procesos de

adquisición de los derechos inmobiliarios en apego al régimen jurídico en el que originalmente se hicieron las contrataciones respectivas.

Es importante señalar que los contratos muchas veces requieren ser negociados nuevamente ya que la actividad de Transporte involucra procesos de perfeccionamiento los cuales deben de ser regidos por las reglas que se encontraban vigentes antes de la reforma.

Ahora bien, en cuanto a lo dispuesto por lo establecido en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es importante no perder de vista que conforme al principio de irretroactividad de la ley estos lineamientos no deben de tener aplicación a los transportistas que hayan sido adjudicados con proyectos después de la entrada en vigor de la Ley de Hidrocarburos y antes de la expedición de los lineamientos, entendiéndose que es adecuado que los contratos que se encuentren en este lapso de tiempo se manden por lo dispuesto por la Ley de Hidrocarburos.

De igual forma se sugiere establecer la inserción referente a los tabuladores que serán elaborados y publicados por el INDAABIN, así como establecer en el capítulo de transitorios los mecanismos para los proyectos en los cuales se han adquirido derechos inmobiliarios sin la existencia de tabuladores.